

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

číslo položky: 6723-47/2023



o ceně rodinného domu č.p.173 v ulici K Fojtství ve Zlíně místní části Kostelec zapsaného na LV 1086 v k.ú. Kostelec u Zlína a dále nemovitostí zapsaných na LV 1102 a LV 1845 v k.ú. Kostelec u Zlína

Zhotovitel: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: cnvt2f , 5k6qk2

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

Číslo jednací: 6723

OBVYKLÁ CENA	LV 1086 id.1/8: 235 000 Kč
	LV 1845 id.1/4: 70 000 Kč
	LV 1102 id.1/4: 100 000 Kč

Počet stran: 32

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 4.4.2023

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 21.7.2023

ZADÁNÍ

Účel ocenění

ocenit nemovitosti zapsané na LV 1086, LV 1102 a LV 1845 v k.ú.Kostelec u Zlína jako podklad pro potřebu dražby

Základní pojmy a metody ocenění

Zák.151/1997 Sb.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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

Krajské město Zlín. Ve městě kompletní občanská vybavenost a kompletní infrastruktura. Oceňovaná nemovitost v místní části Kostelec vzdálené asi 5 km od centra města po pravé straně ulice K Fojtství v křižovatce s ulicí Zlínskou - viz. situace v příloze.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Zlín, obec Zlín, k.ú. Kostelec u Zlína
Adresa nemovité věci: K Fojtství 173, 760 01 Zlín, Kostelec

Vlastnické a evidenční údaje

Miroslava Švejnarová, Štípská 3, 763 14 Zlín, Kostelec, LV: 1086, podíl: 1 / 8
Květa Vašicová, Křiby 4599, 760 05 Zlín, LV: 1086, podíl: 1 / 8
Květoslava Velikovská, Okružní 4699, 760 05 Zlín, LV: 1086, podíl: 1 / 8
Jaroslav Velikovský, náměstí Míru 12, 760 01 Zlín, LV: 1086, podíl: 1 / 8
Petr Velikovský, M.Knesla 4015, 760 01 Zlín, LV: 1086, podíl: 1 / 2
Jaroslav Velikovský, nám.Míru 12, 760 01 Zlín, LV: 1102, podíl: 1 / 4
Jaroslav Velikovský, nám.Míru 12, 760 01 Zlín, LV: 1845, podíl: 1 / 4

Nemovitost ve vlastnictví FO - viz. informace v příloze

Podklady

- 1) SÚP města v platném znění
- 2) informace o nemovitosti - výpis z LV 1086, LV 1102 a LV 1845
- 3) vlastní databáze realizovaných prodejů podobných nemovitostí a inzerované prodeje místních RK
- 4) CM města

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.4.2023 a 20.7.2023 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele.

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

1290/14

Statutární město Zlín

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcné břemeno doživotního užívání
ANO	Exekuce

Komentář: viz. LV 1086 v příloze (VB nebylo doposud vymazáno)
viz. LV 1086, LV 1102 a LV 1845 (exekuce k povinnému Jaroslavu Velikovskému)

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář: Objekt k celkové a poměrně nákladné rekonstrukci

Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyla znalci k dispozici žádná dokumentace. Ocenění je provedeno na základě vlastní prohlídky. Údaje o stáří stanoveny odborným odhadem.

Celkový popis nemovité věci

Standartní přízemní rodinný dům č.p.173 se sedlovou střechou a volným půdním prostorem, nepodsklepený a samostatně stojící ve stávající rezidenční zástavbě. K objektu přistavena přízemní vstupní veranda a do dvora přízemní hospodářský objekt.

Objekt postaven na pozemku p.č.st.229/1 o výměře 380 m², za domem zahrada pozemek p.č.3/8 o výměře 164 m². Stáří rodinného domu odhaduji na asi 100 let - postaven ve 20. letech minulého století s průběžnou modernizací. V době prohlídky objekt ve špatném stavebnětechnickém stavu ke kompletní rekonstrukci prakticky všech prvků krátkodobé životnosti. Před domem vpravo přízemní polozapuštěná garáž na pozemku p.č.st.229/2 o výměře 16 m² zapsaná na LV 1845. Mimo objekt potom pozemek p.č.303/2 trvalý travní porost o výměře 1 756 m².

Nemovitost se nachází v dolní části městské části Zlín-Kostelec, po levé straně ulice Zlínská- K Fojství. Dům je postaven v částečném svahu, při vjezdu z komunikace se v dolní části pod terasou nachází objekt garáže. Před domem velká betonová terasa, na ní mimo RD, který je postaven do tvaru písmene „L“, stojí ještě hospodářské budovy.

Vstup do domu ze dvora, naproti hlavního vstupu přes malou centrální předsíň je původní koupelna a vedle původní WC, vpravo vstup do malý sklípku. Po levé straně chodby vstup do původní

prosklené verandy s okny situovanými J a Z , dále ložnice.

Z hlavní chodby je samostatný vstup do kuchyně a dále do obývacího pokoje . Po levé straně schodiště na půdu.

Nemovitost má vlastní studnu, je také napojena na místní vodovod a kanalizaci, dále provedena přípojka plynu a elektro. V objektu došlo k výměně oken jinak je určen k celkové rekonstrukci.

Ve dvorním traktu mimo RD je dispozičně řešena ještě dílna a průchozí přístřešek, sloužící jako sklad

Příslušenství objektu tedy tvoří přistavený hospodářský objekt ve dvoře, samostatná garáž a minimální venkovní úpravy kolem domu. Přípojky IS do ulice K Fojtství.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Podle platné cenové mapy pozemky na LV 1086 a LV 1102: 840,- Kč/m²

pozemek na LV 1845: 1 000,- Kč/m².

Obvyklá cena stavebních pozemků v současné době je kolem 5 000,- Kč/m². (viz. nabídka RK)

Pozemek p.č.303/2 o výměře 1 756 m² je poměrně specifický a cena dle CM je nereálná neboť se jedná o úzkých pruh mezi stávající zahrádkářskou lokalitou a zalesněným svahem.

V případě ocenění cenou dle CM by jeho cena vycházela na částku cca 1 700 000,- Kč a id. 1/4 potom na částku cca 400 000,- Kč

Vzhledem k této skutečnosti odhaduji obvyklou cenu pozemku na částku 500,- Kč/m².

1 756 m² x 500,- Kč/m² = 878 000,- Kč x 0,50 (pozemek v podíl. spoluvlastnictví) = 439 000,- Kč

id.1/4: 109 750,- Kč

odhad obvyklé ceny pozemku p.č.303/25 na LV 1102: 100 000,- Kč

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: pozemek Zlín

Popis: Prodej stavebního pozemku 1 501 m² Valy I, Zlín

14 520 000 Kč (9 674 Kč za m²)

k prodeji pozemek parc. č. 2643/23 o celkové rozloze 1501 m² a to v katastrálním území a obci Zlín. K pozemku jsou přivedeny inženýrské sítě

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - pozemek ve svahu a v křižovatce ulic	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
14 520 000	1 501	9 673,55	0,65	6 287,81

Název: pozemek Zlín

Popis:

Prodej stavebního pozemku 967 m² Boněcko III, Zlín
6 575 600 Kč (6 800 Kč za m²)

Atraktivní pozemek o velikosti 967 m² vhodný k výstavbě rodinného domu leží v nově vybudované klidné rezidenční čtvrti Zlína v části obce Příluky u Zlína lokalita Boněcko. K pozemku o velikosti 967 m² jsou přivedeny všechny inženýrské sítě (vodovodní řad, plynovod, rozvody NN, kanalizace dešťová a splašková), nová asfaltová komunikace zajišťující příjezd do lokality Boněcko. Plocha dle územního plánování je určena pro individuální bydlení, mírně svažité s malým převýšením s nádherným výhledem

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - pozemek ve svahu a v křižovatce ulic	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
6 575 600	967	6 800,00	0,68	4 624,00

Název: pozemek Zlín

Popis: Prodej stavebního pozemku 828 m² K Dálnici, Zlín - Kudlov
5 382 000 Kč (6 500 Kč za m²)

Nabízený pozemek o výměře 828 m² je určen k výstavbě rodinného domu a nachází se v atraktivní, velmi žádané lokalitě Zlín – Kudlov, na ulici K Dálnici, s příjezdem po městské komunikaci. Pozemek je obdélníkového tvaru o rozměrech cca 37 x 22 m, mírně svažité. Platným územním plánem je veden jako plocha individuálního bydlení BI 427. Je možná výstavba rodinného domu s max. 1 NP s podkrovím nebo s max. 2NP bez podkroví. K dispozici jsou tyto inženýrské sítě: veřejný vodovod, kanalizace, plynovod, elektrické vedení.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - pozemek ve svahu a v křižovatce ulic	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 382 000	828	6 500,00	0,68	4 420,00

Minimální jednotková porovnávací cena

4 420,00 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena	5 110,60 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	6 287,81 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	229/1	380	5 000,00		1 900 000
zahrada	3/8	164	5 000,00		820 000
Celková výměra pozemků		544	Hodnota pozemků celkem		2 720 000

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům na LV 1086 - č.p.173 na pozemku p.č.st.229/1

Věcná hodnota dle THU

betonové základy bez funkční izolace, cihelné zdivo, dřevěné stropy s omítaným podhledem , hambálkový krov a krytina z vlnitých FeZN plechů a pálených tašek. Klempířské konstrukce z pozink. plechu, fasáda břizolitová doplněná v části o obklad ker. páskem, vnitřní hladké omítky, dřevěné schodiště na půdu, betonové podlahy a kombinace palubek, PVC a keramické dlažby. Plastová okna, vnitřní dřevěné dveře. Ostatní konstrukce se nevyskytují nebo jsou v havarijním ST stavu. Objekt ke kompletní rekonstrukci.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I.NP	87,92*0,8 = 70,34 m ²
	70,34 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.NP	8,20*9,60+2,30*4,00 = 87,92	2,70 m
	87,92 m²	

Obestavěný prostor

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

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

NP vrchní část	$8,20*9,60*3,00+2,30*4,00*2,20 =$	256,40
Z střešní část	$8,20*9,60*(0,50+2,10/2)+2,30*4,00*1,50/2 =$	128,92
Obestavěný prostor - celkem:		385,32 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové bez izolace
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm
3. Stropy	dřevěné trámové s omítaným podhledem,
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	břizolitová
9. Vnější obklady	sokl z kabřince
10. Vnitřní obklady	keramické obklady, dřevěné obklady
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	dřevěné palubky
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	chybí
17. Elektroinstalace	motorová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	ocelové trubky
20. Zdroj teplé vody	chybí
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	částečné odkanalizování
23. Vybavení kuchyně	chybí
24. Vnitřní vybavení	chybí
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	10 000 Kč/m ³
Množství	385,32 m ³
Reprodukční cena	3 853 260 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	315 967	315 967	9,79
2. Zdivo	21,20	816 891	816 891	25,30
3. Stropy	7,90	304 408	304 408	9,43
4. Střecha	7,30	281 288	281 288	8,71
5. Krytina	3,40	131 011	131 011	4,06
6. Klempířské konstrukce	0,90	34 679	34 679	1,07
7. Vnitřní omítky	5,80	223 489	223 489	6,92
8. Fasádní omítky	2,80	107 891	107 891	3,34
9. Vnější obklady	0,50	19 266	19 266	0,60
10. Vnitřní obklady	2,30	88 625	88 625	2,74

11. Schody	1,00	38 533	38 533	1,19
12. Dveře	3,20	123 304	123 304	3,82
13. Okna	5,20	200 370	200 370	6,21
14. Podlahy obytných místností	2,20	84 772	84 772	2,63
15. Podlahy ostatních místností	1,00	38 533	38 533	1,19
16. Vytápění	5,20	200 370	0	0,00
17. Elektroinstalace	4,30	165 690	165 690	5,13
18. Bleskosvod	0,60	23 120	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	123 304	123 304	3,82
20. Zdroj teplé vody	1,90	73 212	0	0,00
21. Instalace plynu	0,50	19 266	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	119 451	119 451	3,70
23. Vybavení kuchyně	0,50	19 266	0	0,00
24. Vnitřní vybavení	4,10	157 984	0	0,00
25. Záchod	0,30	11 560	11 560	0,36
26. Ostatní	3,40	131 011	0	0,00
Upravená reprodukční cena			3 229 032 Kč	
Množství			385,33 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			8 380 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	88
Užitná plocha (UP)	[m ²]	70
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	385,33
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	8 380
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	8 380
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 229 032
Stáří	roků	98
Opotřebení	%	70,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	968 710

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům na LV 1086

Oceňovaná nemovitá věc

Rodinný dům na LV 1086:

Odhad obvyklé ceny proveden porovnávací metodou s objekty ze stávajících nabídek místních RK

Garáž na LV 1845:

z nabídky RK:

Prodej garáže 20 m² Mokrá V, Zlín - Mladcová

599 000 Kč

Nabízíme k prodeji řadovou garáž 20m² ve Zlíně na ulici Mokrá. Jedná se o zděnou garáž, která je napojena na elektřinu. Cena garáže je včetně pozemku

Prodej garáže 25 m² Kvítková, Zlín

445 000 Kč

k prodeji zděnou garáž se zastavěnou plochou 28m². Garáž se nachází na Kvítkové ulici a je umístěna v oploceném areálu bytového domu.

Prodej garáže 18 m² Mokrá IV, Zlín - Mladcová

580 000 Kč

ve Zlíně v ulici Mokrá IV. Je situována cca 7 minut pěší chůze od sídliště Mokrá.

Průměrná cena podobných garáží: 500 000,- Kč

Úprava ceny garáže na LV 1845:

500 000,- Kč x 0,70 (v podíl. spoluvl.) x 0,80 (garáž polozapuštěná do svahu) = 280 000,- Kč
id.1/4: **70 000,- Kč**

Užitná plocha:	70,34 m ²
Obestavěný prostor:	385,33 m ³
Zastavěná plocha:	87,92 m ²
Plocha pozemku:	544,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Zlín
Popis:	Prodej rodinného domu 75 m ² , pozemek 468 m ² Hlubočina, Zlín - Louky 3 522 857 Kč Nabízíme k prodeji rodinný dům v klidné části Zlína, v místní části Louky. Dům je napojen na elektřinu, plyn a obecní vodovod. Je určen k celkové rekonstrukci. V domě jsou tři místnosti, chodbička a komora se vstupem na půdu. Na domě je nová sedlová střecha, vhodná pro vybudování obytného podkroví. Za domem ve svahu je sklípek a nad ním zahrada s výhledem na Zlín.
Pozemek:	468,00 m ²
Užitná plocha:	75,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v horší poloze	0,90
K4 Provedení a vybavení - v podobném provedení a St stavu	1,00
K5 Celkový stav	1,00



K6 Vliv pozemku - podobný pozemek 1,00
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD ale v podíl. spoluvl. 0,80

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v podobném provedení a St stavu; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD ale v podíl. spoluvl.;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 522 857	75,00	46 971	0,68	31 940

Název: RD Zlín

Popis: Prodej rodinného domu 110 m², pozemek 190 m² Horní dědina, Zlín - Příluky 4 999 000 Kč

Nabízíme vám exkluzivně prodej rodinného domu v městské části Zlín - Příluky. Dům se nachází na klidném místě ve středu obce. Dům je řešen jako 3+1. Skládá se ze vstupní chodby, jídelny, kuchyně, obývacího pokoje, ložnice, pokoje, koupelny s WC a technické místnosti. Dům je vytápěn ústředním topením napojeným na plynový kotel s možností využívat také elektrický kotel, ohřev vody elektrickým bojlerem, dům je napojený na vodovodní přípojku a kanalizaci, okna jsou plastová. Komora je přístupná samostatnými dveřmi – průchozí do garáže. Do garáže je příjezd přes dvůr. Dvůr je prostorný, možnost vybudovat posezení s pergolou, upravit na zastřešené parkovací stání

Pozemek: 190,00 m²

Užitná plocha: 110,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,95
 K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD 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 - větší pozemek 1,10
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD ale v podíl. spoluvl. 0,80



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD ale v podíl. spoluvl.;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 999 000	110,00	45 445	0,68	30 903

Název: RD Zlín

Popis: Prodej rodinného domu 200 m², pozemek 686 m² Slovenská, Zlín 16 000 000 Kč

Jedná se o volně stojící, zděný, částečně podsklepený, jednopodlažní objekt s využitým podkrovím, zastřešený valbovou střechou s plechovou krytinou. Jde o rodinný dům s využitím k trvalému bydlení. Dispozičně obsahuje bytovou jednotku 4+1 se soc. zařízením. Stavba je užívána od roku 1934. V roce 2020 byla provedena generální rekonstrukce domu, vč. revitalizace. Současný technický stav je velmi

dobrý, stavba je pravidelně udržovaná. Příslušenství tvoří zděná zemní garáž před domem, kryté venkovní posezení za rodinným domem. Na zahradě se nachází dřevěný zahradní domek.

Pozemek: 686,00 m²

Užitná plocha: 200,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v horší poloze	0,90
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší RD v podíl. spoluvl	0,60



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší RD v podíl. spoluvl;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
16 000 000	200,00	80 000	0,26	20 800

Název: RD Zlín

Popis: Standartní přízemní rodinný dům č.p.308 se sedlovou střechou a částečným podkrovím, nepodsklepený a samostatně stojící ve stávající rezidenční zástavbě asi 300 m od fotbalového stadionu. Odhad obvyklé ceny: 8 700 000,- Kč

Užitná plocha: 133,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vlastní odhad	0,95
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v horší poloze	0,80
K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD ale v podíl. spoluvl.	0,80



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - vlastní odhad; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD ale v podíl. spoluvl.;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 700 000	133,00	65 414	0,39	25 511

Minimální jednotková porovnávací cena	20 800 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	27 289 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	31 940 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	27 289 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	70,34 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 919 508 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Rodinný dům

Objekt v současném ST stavu nepronajimatelný.

REKAPITULACE

Porovnávací hodnota	1 919 508 Kč
Věcná hodnota	3 688 710 Kč
z toho hodnota pozemku	2 720 000 Kč

Silné stránky

- velmi dobrá lokalita lokalita
- vysoká poptávka v lokalitě

Slabé stránky

- objekt k celkové rekonstrukci
- malý pozemek
- objekt v podílovém spoluvlastnictví

Obvyklá cena	1 900 000 Kč
	LV 1086 id.1/8: 235 000 Kč
	LV 1845 id.1/4: 70 000 Kč
	LV 1102 id.1/4: 100 000 Kč
slovy: Jedenmiliondevětsettisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 1086 a to RD č.p.173 s pozemky p.č. st.229/14 a p.č.3/8 a s příslušenstvím v k.ú.Kostelec u Zlína odhaduji na částku 1 900 000,- Kč.

Z toho id.1/8: **235 000,- Kč**

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 1845 a to garáž s č.e. 3311 na pozemku p.č.st.229/2 s pozemkem p.č.st.229/2 v k.ú.Kostelec u Zlína odhaduji na částku 280 000,- Kč

Z toho id.1/4: **70 000,- Kč**

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 1102 a to pozemek p.č.303/2 v k.ú.Kostelec u Zlína odhaduji na částku 280 000,- Kč Z toho id.1/4: **100 000,- Kč**

Závěr

Obvyklá cena nemovitostí v k.ú. Kostelec u Zlína:

LV 1086 id.1/8: 235 000 Kč

LV 1845 id.1/4: 70 000 Kč

LV 1102 id.1/4: 100 000 Kč

KONCESNÍ LISTINA

oceňování majetku pro věci nemovité vydaná OkÚ OŽÚ Kroměříž dne 19.3.2001 pod
č.j.Žk-253/2134/01-Ja/30

V Bystřici pod Hostýnem 21.7.2023

RAZÍTKO A PODPIS

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

PŘÍLOHY URČENÍ OBVYKLÉ CENY

č: 6723-47/2023

počet stran A4 v příloze:

fotodokumentace	3
situování, snímek z PM	6
výpisy z LV	6





garáž na LV 1845



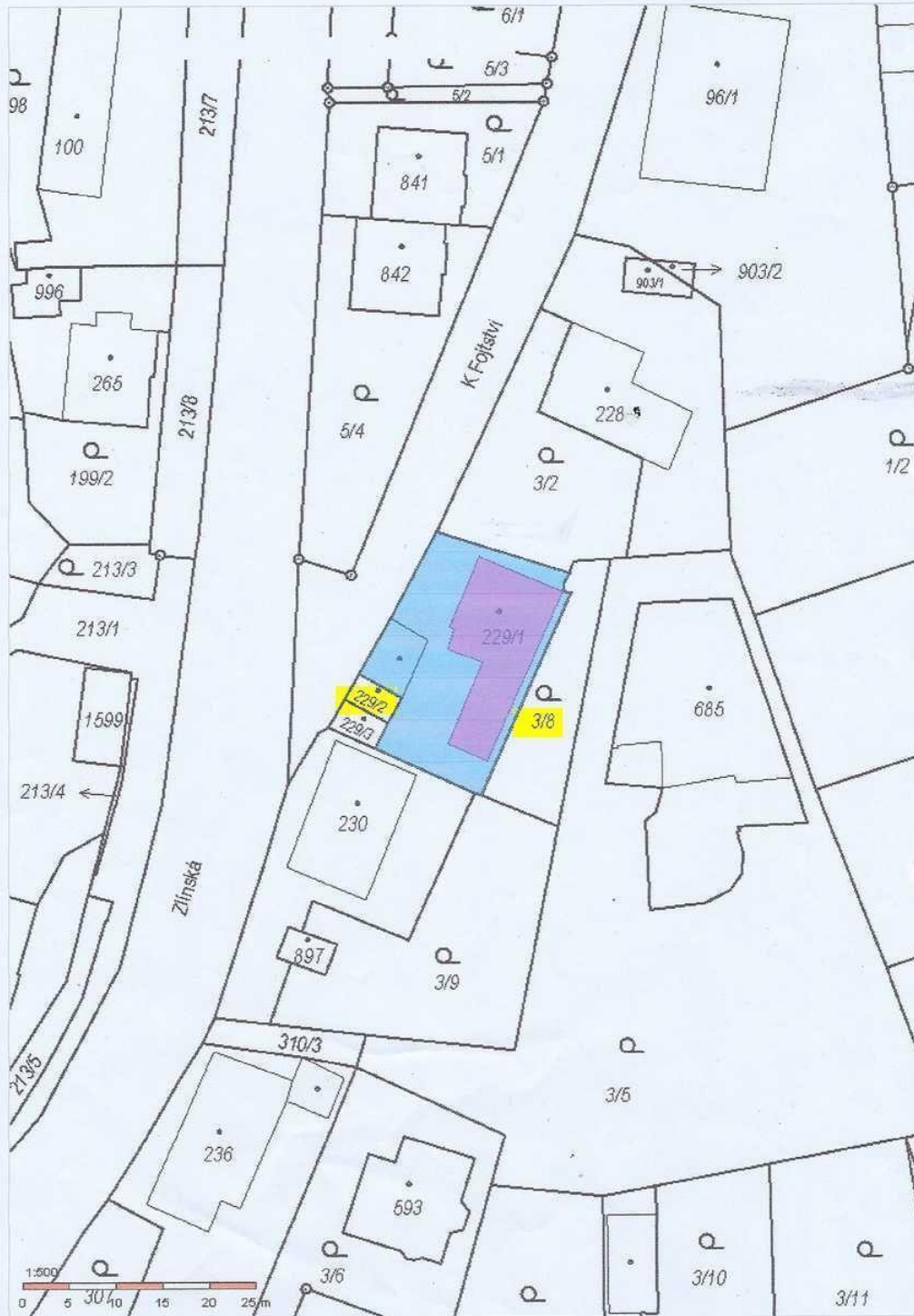


pozemek p.č.303/2 na LV 1102

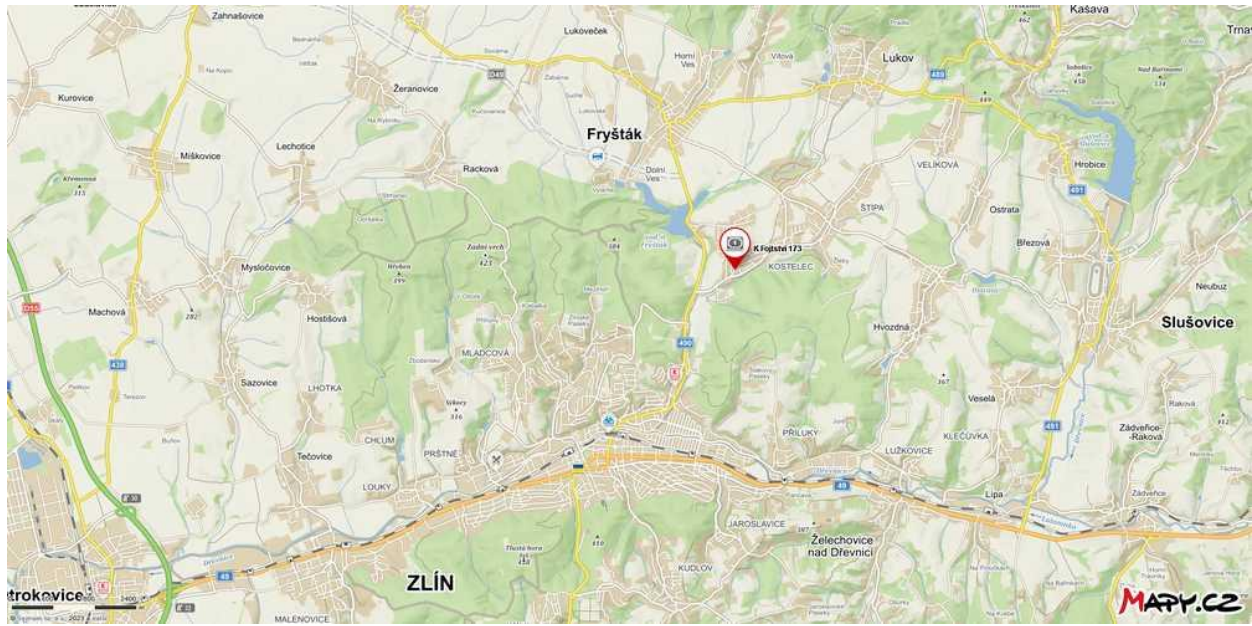
nemovitosti na LV 1086 a LV 1845

Nahlížení do katastru nemovitostí (standard) Tisk - 0s :93ms, 340 prvků.

<https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/manushka/print.aspx>



nemovitosti na LV 1086 a LV 1845



nemovitosti na LV 1086 a LV 1845



nemovitosti na LV 1086 a LV 1845



nemovitost na LV 1102

Marushka Tisk - 0s :126ms, 389 prvků.

<https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>

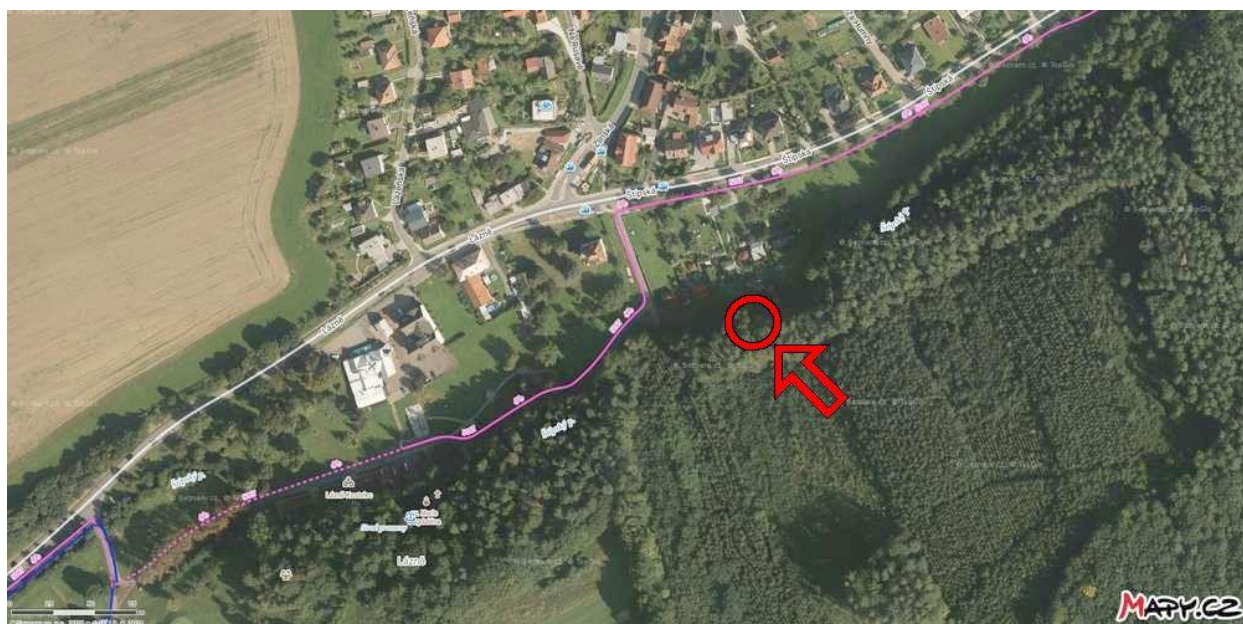


1 z 1

20.07.2023 9:14

pozemek p.č.303/2 na LV 1102

nemovitost na LV 1102



pozemek p.č.303/2 na LV 1102

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2022 10:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 26 INS 25226/2020 pro Petr Janíček,
Ing. DiS

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 670138 Kostelec u Zlína

List vlastnictví: 1086

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Švejnarová Miroslava, Štípská č.ev. 3, Kostelec, 76314 Zlín	675204/0680	1/8
Vašicová Květa, Kříby 4599, 76005 Zlín	805718/4168	1/8
Velikovská Květoslava, Okružní 4699, 76005 Zlín	515620/001	1/8
Velikovský Jaroslav, náměstí Míru 12, 76001 Zlín	680428/2331	1/8
Velikovský Petr, M. Knesla 4015, 76001 Zlín	470624/468	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 229/1	380	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kostelec, č.p. 173, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 229/1				
3/8	164	zahradra		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno bytu

Oprávnění pro

Velikovská Jarmila, K Fojtství 173, Kostelec, 76314
Zlín, RČ/IČO: 215214/437
Velikovský Jaroslav, K fojtství 173, Kostelec, 76314
Zlín, RČ/IČO: 151216/417

Povinnost k

Parcela: St. 229/1

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 6106/1997 ze dne 27.8.1997 právní účinky vkladu ke dni 28.8.1997.

POLVZ:624/1998

Z-3900624/1998-705

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Velikovská Jarmila, K Fojtství 173, Kostelec, 76314
Zlín, RČ/IČO: 215214/437
Velikovský Jaroslav, K fojtství 173, Kostelec, 76314
Zlín, RČ/IČO: 151216/417

Povinnost k

Parcela: St. 229/1

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 6106/1997 ze dne 27.8.1997 právní účinky vkladu ke dni 28.8.1997.

POLVZ:624/1998

Z-3900624/1998-705

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2022 10:55:02

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585068 Zlín
Kat.území: 670138 Kostelec u Zlína List vlastnictví: 1086
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Velikovská Jarmila, K Fojtství 173, Kostelec, 76314
Zlín, RČ/IČO: 215214/437
Velikovský Jaroslav, K Fojtství 173, Kostelec, 76314
Zlín, RČ/IČO: 151216/417

Povinnost k

Parcela: 3/8

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 6106/1997 ze dne 27.8.1997⁵ právní účinky vkladu ke dni 28.8.1997.

POLVZ:624/1998

Z-3900624/1998-705

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 229/1, Parcela: 3/8

o Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-8862/2022-705

o Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Darovací smlouva V12 6106/1997 ze dne 27.8.1997 právní účinky vkladu ke dni 28.8.1997.

POLVZ:624/1998

Z-3900624/1998-705

Pro: Velikovský Petr, M. Knesla 4015, 76001 Zlín

RČ/IČO: 470624/468

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresního soudu ve Zlíně 33D-587/2021 -51 ze dne 04.08.2022. Právní moc ke dni 07.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2022 15:15:32. Zápis proveden dne 19.09.2022.

V-8309/2022-705

Pro: Velikovský Jaroslav, náměstí Míru 12, 76001 Zlín

RČ/IČO: 680428/2331

Švejnarová Miroslava, Štípská č.ev. 3, Kostelec, 76314 Zlín

675204/0680

Velikovská Květoslava, Okružní 4699, 76005 Zlín

515620/001

Vašicová Květa, Kříby 4599, 76005 Zlín

805718/4168

o Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
3/8	64811	164

okud 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 Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.05.2023 10:55:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 670138 Kostelec u Zlína

List vlastnictví: 1845

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4	08294208	1/4
Vašicová Květa, Křiby 4599, 76005 Zlín	805718/4168	1/4
Velikovská Květoslava, Okružní 4699, 76005 Zlín	515620/001	1/4
Velikovský Jaroslav, náměstí Míru 12, 76001 Zlín	680428/2331	1/4

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 229/2	16	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kostelec, č.e. 3311, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 229/2				

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

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Hlinky 42/106, 603 00 Brno

Povinnost k

Velikovský Jaroslav, náměstí Míru 12, 76001 Zlín,
RČ/IČO: 680428/2331

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Zlíně 13 EXE-172/2010 -12 ze dne 04.03.2010. Právní moc ke dni 08.09.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.09.2022 06:41:50. Zápis proveden dne 11.10.2022; uloženo na prac. Zlín

Z-8855/2022-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Velikovský Jaroslav, r.č. 680428/2331
- na spoluvlastnický podíl id. 1/4

Povinnost k

Velikovský Jaroslav, náměstí Míru 12, 76001 Zlín,
RČ/IČO: 680428/2331
Parcela: St. 229/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-6725/2016 -112 vydaný soudním exekutorem Mgr. Jaroslavem Homolou se sídlem v Brně ze dne 20.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.09.2022 10:23:07. Zápis proveden dne 11.10.2022; uloženo na prac. Zlín

Z-8862/2022-705

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lenka Černošková, Dolní 71, 796 01 Prostějov

Povinnost k

Velikovský Jaroslav, náměstí Míru 12, 76001 Zlín,
RČ/IČO: 680428/2331

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.05.2023 10:55:02

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585068 Zlín
Kat.území: 670138 Kostelec u Zlína List vlastnictví: 1102
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-6725/2016 -112 vydaný soudním exekutorem Mgr. Jaroslavem Homolou se sídlem v Brně ze dne 20.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.09.2022 10:23:07. Zápis proveden dne 11.10.2022; uloženo na prac. Zlín

Z-8862/2022-705

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lenka Černošková, Dolní 71, 796 01 Prostějov

Povinnost k

Velikovský Jaroslav, náměstí Míru 12, 76001 Zlín,
RČ/IČO: 680428/2331

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 018 EX-07243/2016 -007 ze dne 16.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2022 16:10:05. Zápis proveden dne 23.11.2022; uloženo na prac. Zlín

Z-10387/2022-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Velikovský Jaroslav r.č. 680428/2331
- na spoluvlastnický podíl id. 1/4

Povinnost k

Velikovský Jaroslav, náměstí Míru 12, 76001 Zlín,
RČ/IČO: 680428/2331
Parcela: 303/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 018 EX-07243/2016 -037 vydaný soudním exekutorem Mgr. Lenkou Černoškovou se sídlem v Prostějově ze dne 15.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2022 16:10:05. Zápis proveden dne 23.11.2022; uloženo na prac. Zlín

Z-10388/2022-705

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Velikovský Jaroslav, náměstí Míru 12, 76001 Zlín,
RČ/IČO: 680428/2331

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-01607/2023 -11 ze dne 28.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2023 10:04:22. Zápis proveden dne 03.03.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-1107/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Velikovský Jaroslav, r.č. 680428/2331
- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/4

Povinnost k

Velikovský Jaroslav, náměstí Míru 12, 76001 Zlín,
RČ/IČO: 680428/2331
Parcela: 303/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-01607/2023 -16 vydaný soudním exekutorem JUDr. Lukášem Jíchou se sídlem v Přerově ze dne 01.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2023 10:04:22. Zápis proveden dne 03.03.2023; uloženo na prac. Zlín

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

strana 2