

# URČENÍ OBVYKLÉ CENY

číslo položky: 6710-34/2023



o ceně obvyklé rodinného domu č.p.308 na ulici Na Výsluní ve Zlíně zapsaného na LV 6078 v k.ú. Zlín

**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:** 6710

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>8 700 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

**Počet stran:** 24

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 4.4.2023

**Vyhotoveno:** V Bystřici pod Hostýnem 11.4.2023

# ZADÁNÍ

## Účel ocenění

ocenit nemovitost zapsanou na LV 6078 v k.ú.Zlín 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 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

Krajské město Zlín. Ve městě kompletní občanská vybavenost a kompletní infrastruktura. Oceňovaná nemovitost po levé straně ulice Na Výsluní v sousedství hlavního průtahu na Přerov - ulice Sokolské - viz. situace v příloze.

## Adresa

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Zlín, obec Zlín, k.ú. Zlín  
Adresa nemovité věci: Na Výsluní 308, 760 01 Zlín

## Vlastnické a evidenční údaje

Dušan Horák, Podvesná VII 3096, 760 01 Zlín, LV: 6078, podíl 1 / 1

Nemovitost ve vlastnictví PO - viz. informace v příloze

## Podklady

- 1) SÚP města v platném znění
- 2) informace o nemovitosti - výpis z LV 6078
- 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 za přítomnosti znalce a 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: úzké centrum - jiný typ zástavby  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

3566/2 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

#### **Ostatní rizika: nejsou**

---

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář:

## **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.308 se sedlovou střechou a částečným podkrovím, nepodsklepený a samostatně stojící ve stávající rezidenční zástavbě asi 300 m od fotbalového stadionu. Objekt postaven na pozemku p.č.st.409 o výměře 139 m<sup>2</sup>, za domem zahrada pozemek p.č. 36 o výměře 704 m<sup>2</sup>. Stáří rodinného domu odhaduji na asi 100 let - postaven ve 20. letech minulého století s průběžnou modernizací. V době prohlídky objekt v průměrném stavebnětechnickém stavu.

Vstup z ulice do dvora a z něj asi uprostřed vstup do středové chodby, po levé straně ložnice, v čele koupelna, po pravé straně kuchyně a za ní ob. pokoj. Z kuchyně točité schodiště do podkroví, kde jsou 2 pokoje.

Příslušenství objektu tvoří přistavený sklad, přístřešek na auto a venkovní úpravy kolem domu. Přípojky IS do ulice Na Výsluní.

# URČENÍ OBVYKLÉ CENY

## Výpočet hodnoty pozemků

### Pozemky

#### Porovnávací metoda

Obvyklá cena pozemků v místě a čase: 10 000,- Kč/m<sup>2</sup>

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>pozemek Zlín</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej stavebního pozemku 1 501 m <sup>2</sup> Valy I, Zlín 14 520 000 Kč (9 674 Kč za m <sup>2</sup> ) k prodeji pozemek parc. č. 2643/23 o celkové rozloze 1501 m <sup>2</sup> a to v katastrálním území a obci Zlín. K pozemku jsou přivedeny inženýrské sítě			
<b>Koeficienty:</b>				
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 -			1,10	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
14 520 000	1 501	9 673,55	1,09	<b>10 544,17</b>



<b>Název:</b>	<b>pozemek Zlín</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej stavebního pozemku 967 m <sup>2</sup> Boněčko III, Zlín 6 575 600 Kč (6 800 Kč za m <sup>2</sup> ) Atraktivní pozemek o velikosti 967 m <sup>2</sup> vhodný k výstavbě rodinného domu leží v nově vybudované klidné rezidenční čtvrti Zlína v části obce Příluky u Zlína lokalita Boněčko.  K pozemku o velikosti 967 m <sup>2</sup> jsou přivedeny všechny inženýrské sítě (vodovodní řad, plynovod, rozvody NN, kanalizace dešťová a splašková), nová asfaltová komunikace zajišťující příjezd do lokality Boněčko. Plocha dle územního plánování je určena pro individuální bydlení, mírně svažité s malým převýšením s nádherným výhledem			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,20	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	

vybavenost pozemku - 1,00  
 úvaha zpracovatele ocenění - 1,10



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
6 575 600	967	6 800,00	1,25	<b>8 500,00</b>

**Název:** pozemek Zlín

**Popis:** Prodej stavebního pozemku 828 m<sup>2</sup> K Dálnici, Zlín - Kudlov  
 5 382 000 Kč (6 500 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízený pozemek o výměře 828 m<sup>2</sup> 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 svažitý. 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 - 1,20  
 dopravní dostupnost - 1,00  
 možnost zastavění poz. - 1,00  
 intenzita využití poz. - 1,00  
 vybavenost pozemku - 1,00  
 úvaha zpracovatele ocenění - 1,10



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
5 382 000	828	6 500,00	1,25	<b>8 125,00</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	8 125,00 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 056,39 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	10 544,17 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Spoluvlastnický podíl</b>	<b>Celková cena pozemku</b> [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	409	139	10 000,00		1 390 000
zahrada	36	704	10 000,00		7 040 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>843</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>8 430 000</b>

## Výpočet věcné hodnoty stavby

### Rodinný dům na LV 6078 - č.p.308 na pozemku p.č.st.409

#### Věcná hodnota dle THU

betonové základy, cihelné zdivo, dřevěné stropy s omítaným podhledem, hambálkový krov a betonová taška. Klempířské konstrukce z pozink. plechu, fasáda břízolitová doplněná v části o obklad ker. páskem, uliční štít obložený dřevem, vnitřní hladké omítky v podkroví doplněné o dřevěný obklad, točené ocel. schodiště a mlynářské stupně, betonové podlahy a kombinace palubek a keramické dlažby. Plastová okna, v podkroví doplněná o střešní okna, vnitřní dřevěné dveře. Keramické obklady v koupelně a kolem kuch. linky, v koupelně sprchový kout, WC a kotel ÚT s přípravou TUV. Rozvody v ocel. trubkách a otopné panely. Objekt udržovaný v průměrném stavebnětechnickém stavu k postupné modernizaci zejména změně jeho dispozičního řešení.

#### Užitná plocha

Název		Užitná plocha
I.NP		
	$88,92 \cdot 0,8 =$	71,14 m <sup>2</sup>
II.NP		
	$88,92 \cdot 0,7 =$	62,24 m <sup>2</sup>
		<b>133,38 m<sup>2</sup></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
I.NP	$15,60 \cdot 5,70 =$	88,92	2,70 m
II.NP	$15,60 \cdot 5,70 =$	88,92	2,30 m
		<b>177,84 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	vrchní část	$88,92 \cdot 3,00 =$	266,76
Z	střešní část	$88,92 \cdot 3,50 / 2 =$	155,61
Obestavěný prostor - celkem:			<b>422,37 m<sup>3</sup></b>

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	betonová taška
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	kovové s dřevěnými stupni
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	ústřední topení
17. Elektroinstalace	motorová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	plynový kotel
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák se sklokeramickou deskou
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	10 000 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	422,38 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	4 223 800 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	346 352	346 352	8,54
2. Zdivo	21,20	895 446	895 446	22,08
3. Stropy	7,90	333 680	333 680	8,23
4. Střecha	7,30	308 337	308 337	7,60
5. Krytina	3,40	143 609	143 609	3,54
6. Klempířské konstrukce	0,90	38 014	38 014	0,94
7. Vnitřní omítky	5,80	244 980	244 980	6,04
8. Fasádní omítky	2,80	118 266	118 266	2,92
9. Vnější obklady	0,50	21 119	21 119	0,52
10. Vnitřní obklady	2,30	97 147	97 147	2,40
11. Schody	1,00	42 238	42 238	1,04
12. Dveře	3,20	135 162	135 162	3,33
13. Okna	5,20	219 638	219 638	5,42
14. Podlahy obytných místností	2,20	92 924	92 924	2,29
15. Podlahy ostatních místností	1,00	42 238	42 238	1,04
16. Vytápění	5,20	219 638	219 638	5,42
17. Elektroinstalace	4,30	181 623	181 623	4,48
18. Bleskosvod	0,60	25 343	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	135 162	135 162	3,33
20. Zdroj teplé vody	1,90	80 252	80 252	1,98
21. Instalace plynu	0,50	21 119	21 119	0,52
22. Kanalizace	3,10	130 938	130 938	3,23



23. Vybavení kuchyně	0,50	21 119	21 119	0,52
24. Vnitřní vybavení	4,10	173 176	173 176	4,27
25. Záchod	0,30	12 671	12 671	0,31
26. Ostatní	3,40	143 609	0	0,00
Upravená reprodukční cena			4 054 848 Kč	
Množství			422,37 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena (JC)			9 600 Kč/m <sup>3</sup>	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	89
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	133
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	422,37
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	9 600
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	9 600
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 054 848
Stáří	roků	98
Opotřeбенí	%	65,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>1 419 197</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Rodinný dům na LV 6078

Oceňovaná nemovitá věc	
<b>Užitná plocha:</b>	133,38 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	422,38 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	88,92 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	843,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>RD Zlín</b>	
<b>Popis:</b>	Prodej rodinného domu 75 m <sup>2</sup> , pozemek 468 m <sup>2</sup> 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.	
<b>Pozemek:</b>	468,00 m <sup>2</sup>	
<b>Užitná plocha:</b>	75,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD		1,00
K3 Poloha - v lepší poloze		1,20
K4 Provedení a vybavení - v lepším provedení a St stavu		1,10
K5 Celkový stav		1,10
K6 Vliv pozemku - větší pozemek		1,10



K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší RD		1,10		
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b> Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v lepším provedení a St stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší RD;				
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 522 857	75,00	46 971	1,58	<b>74 214</b>

<b>Název:</b>	<b>RD Zlín</b>			
<b>Popis:</b>	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			
<b>Pozemek:</b>	190,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	110,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD		1,00		
K3 Poloha - v lepší poloze		1,30		
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu		0,95		
K5 Celkový stav		0,95		
K6 Vliv pozemku - větší pozemek		1,30		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD		1,00		
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b> Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD;				
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4 999 000	110,00	45 445	1,37	<b>62 260</b>



<b>Název:</b>	<b>RD Zlín</b>			
<b>Popis:</b>	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.			
<b>Pozemek:</b>	686,00 m <sup>2</sup>			

**Užitná plocha:** 200,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
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 - větší pozemek	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD	1,00



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
16 000 000	200,00	80 000	0,73	<b>58 400</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	58 400 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	64 958 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	74 214 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	<b>64 958 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	133,38 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>8 664 098 Kč</b>

**Výpočet výnosové hodnoty**

**Rodinný dům**

Obvyklé nájemné: do 20 000,- Kč/měsíčně

**Analýza tržního nájemného**

**Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů**

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Obytné prostory	celkem			20 000	240 000
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>240 000</b>

**Výpočet hodnoty výnosovým způsobem**

Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	0
Reprodukční cena	RC	Kč	4 054 848
<b>Výnosy (za rok)</b>			

Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	240 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	240 000
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	3 000
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	2 027
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	40 548
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	45 575
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	194 425
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>3 240 417</b>

## REKAPITULACE

Porovnávací hodnota	8 664 098 Kč
Výnosová hodnota	3 240 417 Kč
Věcná hodnota	9 849 197 Kč
z toho hodnota pozemku	8 430 000 Kč

### Silné stránky

- výborná lokalita
- s dostatečně velkým pozemkem ve funkčním celku
- vysoká poptávka v lokalitě

### Slabé stránky

- objekt k postupné rekonstrukci nebo asanaci a výstavbě nového objektu.

### Obvyklá cena

**8 700 000 Kč**

slovy: Osmmilionůsedmsettisíc Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 6078 a to RD č.p.308 s pozemky a příslušenstvím v k.ú.Zlín odhaduji na částku 8 700 000,- Kč.

### Závěr

Obvyklou cenu nemovitosti odhaduji na částku 8 700 000,- Kč i když je v současnosti možné, že se cena v rámci dražby ještě navýší z důvodů pokračující hyperinflace.

Velmi zajímavý by byl z tržního hlediska také samostatný pozemek v případě asanace rodinného domu. Obvyklá cena volného pozemku i v tomto případě by se mohla pohybovat v rozmezí mezi 8,5 a 9 mil. 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 11.4.2023

RAZÍTKO A PODPIS

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.4.

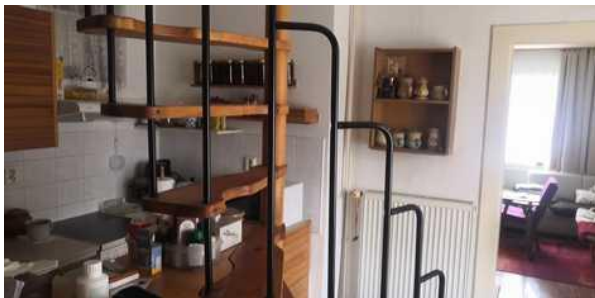
# PŘÍLOHY URČENÍ OBVYKLÉ CENY

č: 6710-34/2023

počet stran A4 v příloze:

---

fotodokumentace	3
situování, snímek z PM	4
výpis z LV	2

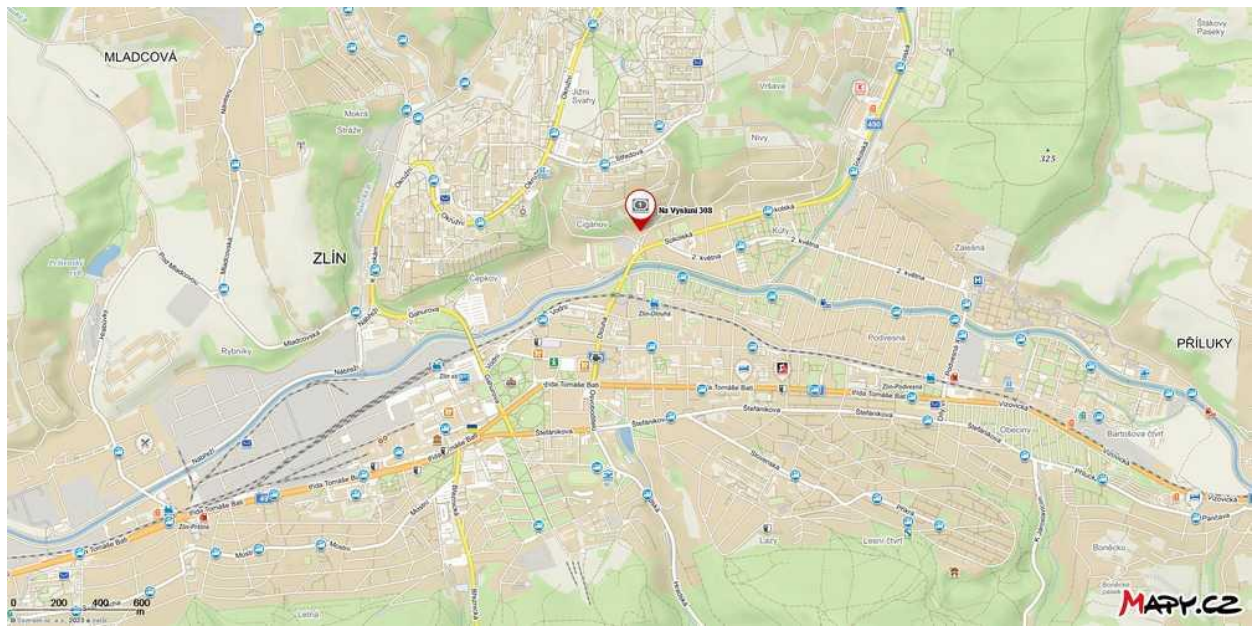




interiéry













Katastrální úřad pro Zlínský kraj  
Katastrální pracoviště Zlín

Okres  
Zlín

Obec  
Zlín

Podpis  
Číslo 326/2023

Kat. území  
Zlín

Mapový list č.  
ZLÍN 8-2/21

Měřítko pláně pro čim 200 x 287 mm  
1:1000

Razítko

### KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k  
27.03.2023 12:50:35

Vyhotovil  
Jaroňková Johana Bc.

Dne  
27.03.2023 12:51:25

Správný poplatek uhrazen v hotovosti!  
ve výši 50,- Kč dne 27-03-2023

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 27.03.2023 12:47:22

Kraj: 020724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Katastrální území: 635551 Zlín

List vlastnictví: 6078

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Horák Dušan, Podvesná VII 3096, 76001 Zlín	480601/151	

**B Nemovitosti**

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 409	139	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Zlín, č.p. 308, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 409				
St. 3618/1	38	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: Zlín, č.p. 3096, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3618/1				
36	704	zahrada		zemědělský půdní fond
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany	
Zlín, č.e. 336	garáž	St. 5071/4, LV 10001		

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu****C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

## Typ vztahu

## o Věcné břemeno užívání

## Oprávnění pro

Horák Dušan, Podvesná VII 3096, 76001 Zlín, RČ/IČO:  
200121/413  
Horáková Svatava, Podvesná VII 3096, 76001 Zlín,  
RČ/IČO: 255322/457

## Povinnost k

Parcela: St. 3618/1

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 11.02.2009.  
Právní účinky vkladu práva ke dni 20.02.2009.

V-1311/2009-705

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Věcné břemeno užívání

## Oprávnění pro

Horák Dušan, Podvesná VII 3096, 76001 Zlín, RČ/IČO:  
480601/151

## Povinnost k

Parcela: 36

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná (bez data). Právní účinky zápisu  
k okamžiku 07.04.2022 13:56:12. Zápis proveden dne 04.05.2022.

V-3512/2022-705

Pořadí k 07.04.2022 13:56

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 27.03.2023 12:47:22

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585068 Zlín  
Kat.území: 635561 Zlín List vlastnictví: 6078  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Věcné břemeno užívání

a bydlení v domě č.p. 308

Oprávnění pro

Horák Dušan, Podvesná VII 3096, 76001 Zlín, RČ/IČO:  
480601/151

Povinnost k

Parcela: St. 409

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná (bez data). Právní účinky zápisu  
k okamžiku 07.04.2022 13:56:12. Zápis proveden dne 04.05.2022.

V-3512/2022-705

Pořadí k 07.04.2022 13:56

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 11.02.2009. Právní  
účinky vkladu práva ke dni 20.02.2009.

V-1311/2009-705

Pro: Horák Dušan, Podvesná VII 3096, 76001 Zlín

RČ/IČO: 480601/151

o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu ve Zlíně 33D-1907/2022 -48 ze dne 03.02.2023.  
Právní moc ke dni 03.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2023 10:07:16. Zápis  
proveden dne 02.03.2023.

V-1141/2023-705

Pro: Horák Dušan, Podvesná VII 3096, 76001 Zlín

RČ/IČO: 480601/151

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m <sup>2</sup> ]
36	62041	580
	65600	124

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