

Odhad tržní hodnoty nemovité věci

číslo 968 / 22 / 089

Odhadce: Ing. Tomáš Cvejn Hlásenka 1673, 755 01 Vsetín, +420 736 486 145, tomas.cvejn@gmail.com
Datum objednání: 20.07.2022 **Datum místního šetření:** 20.07.2022
Místní šetření proběhlo za účasti: objednatel
Datum převzetí kompletních podkladů: 22.07.2022
Vlastník stavby: Irena Odložilová, Hlinsko pod Hostýnem 77, 76841 Bystřice pod Hostýnem, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Irena Odložilová, Hlinsko pod Hostýnem 77, 76841 Bystřice pod Hostýnem, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Objednatel: Klient: Irena Odložilová, Hlinsko pod Hostýnem 77, 768 61 Hlinsko pod Hostýnem



Základní údaje

Název nemovité věci: Pozemek p.č. St. 104 jehož součástí je stavba RD čp. 77, pozemek p.č. 104/5 vše na LV 410
Adresa nemovité věci: Hlinsko pod Hostýnem 77, 76861
Předmět ocenění: Rodinný dům - bez nebytových prostor, č.p. 77 součást pozemku p.č. St. 104 včetně pozemků p.č. St. 104, 104/5 a příslušenství v k.ú. Hlinsko pod Hostýnem.
Účel ocenění: Pro účely úvěrového řízení

Katastrální údaje

Kraj:	Zlínský	Okres:	Kroměříž
Obec:	Bystřice pod Hostýnem	Katastrální území:	Hlinsko pod Hostýnem
Ulice:		Číslo popisné/orientační	77
List vlastnictví č.:	410	Parcelní čísla pozemků:	St. 104, 104/5

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro účely úvěrového řízení (ocenění stávajícího stavu)

Rizika

- + Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- + Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- + Nemovitá věc situována v záplavové zóně I
- + Bez reálných břemen a služebností
- Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.
- + Nemovitá věc není pronajímána
- + Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn přes pozemky p.č. 927

Vyhodnocení rizik pro Collateral management: ANO

Současný stav

Budoucí stav

TRŽNÍ HODNOTA

3 300 000 Kč

JEDNOTKOVÁ CENA

27 955 Kč/m²

0 Kč/m²

Počet stran: 19 stran

Počet příloh: 10

Vytvořeno programem NEMExpress verze 2.1.86

Ve Vsetíně, dne 22.07.2022

Otisk razítka



Ing. Tomáš Cvejn

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Město Bystřice pod Hostýnem má cca 8 129 obyvatel, nachází se v severovýchodní části okresu Kroměříž na úpatí Hostýnských vrchů, zhruba 22 km severovýchodně od Kroměříže. Město Bystřice pod Hostýnem je jednou z bran do Valašska. Město leží v nadmořské výšce okolo 320 m. Občanskou vybavenost města Bystřice pod Hostýnem zastupují například mateřské školy, základní školy, střední odborné učiliště, střední odborná škola, speciální škola, základní umělecká škola, zdravotnická zařízení, dům s pečovatelskou službou, pošta, banky, oddělení policie, veřejné knihovny, kino, přírodní amfiteátr, muzeum, několik kulturních zařízení, informační středisko, sportovní zařízení, ubytovací zařízení, restaurace, obchody a celá řada dalších služeb. Ve městě je možnost připojení na všechny inženýrské sítě.

Oceňovaný rodinný dům čp. 77 se nachází poblíž centrální zastavěné části obce Hlinsko pod Hostýnem, která je vzdálena cca 3,5 km od města Bystřice pod Hostýnem. Nemovitě věci (stavba rodinného domu) se nachází v rovinném terénu. Zastávka autobusu od RD ve vzdálenosti cca 270 m. Zastávka vlaku od RD ve vzdálenosti cca 335 m. Parkování možné ve vlastní garáži a v omezené míře v okolí RD. Jedná se o polohu v rámci obce průměrnou – klidná lokalita. V místě je možnost napojení na kompletní inženýrské sítě. Příjezd po zpevněné obecní komunikaci.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost				
Poloha v obci:	Okrajová část - zastávka RD			
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD		☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř		☐ silnice II.,III.tř	

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

Rodinný dům čp. 77 - Jedná se o zděný, přízemní, částečně podsklepený, řadový rodinný dům nepravidelného půdorysného tvaru s valbovou střechou, s částečně využitým podkrovím. Rodinný dům je o velikosti 3+1 se sociálním zařízením. V průběhu životnosti RD procházel postupnými rekonstrukcemi a modernizacemi, a to především prvků krátkodobé životnosti. V roce 2018 byla provedena výměna střešní krytiny a provedeno zateplení. Základy smíšené s izolací proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce zděné, stropy dřevěné trámové s rovným podhledem, krov dřevěný vázaný, střecha valbová krytá plechovou krytinou, klempířské konstrukce z pozink. plechů a plastu, vnitřní omítky vápenné hladké, fasádní omítky včetně kontaktního fasádního zateplovacího systému (tl. 12 cm), obklad soklu chybí, vnitřní obklady keramické, schody betonové do 1.PP, do podkroví dřevěné. Okna plastová, dveře dřevěné hladké, prosklené. Podlahy betonové, plovoucí podlaha, koberce, ker. dlažba.

Vytápění: kotel na TP + plynový kotel

IS: voda obecní, kanalizace obecní, NN přípojka, přípojka plynu, užitková voda ze studny

Průkaz energetické náročnosti nebyl předložen.

Dispoziční řešení:

1.PP: schodiště+sklep

1.NP: chodba+schodiště, tech. místnost, chodba, kuchyně, 2x koupelna, 2x WC, obývací pokoj, ložnic

podkroví: schodiště+chodba, komora, pokoj

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1942	Dílčí rekonstrukce v r. 2018	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná	
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Není	
Rekonstrukce stavby:	☐ celková ☒ dílčí ☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře ☐ interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	☒ / ☐ elektro	☐ telefon/datová síť
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 927		
Využití:	☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik.	☐ část. obsazen ☐ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

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

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
927	ostatní plocha - ostatní komunikace	Město Bystřice pod Hostýnem, Masarykovo nám. 137, 76861 Bystřice pod Hostýnem

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

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

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

Nemovitá věc:	☐ byla v minulosti zaplavena	☐ nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

- zahájení exekuce
- na LV probíhá vklad Z-4433/2022 - exekuce

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 410				
Kraj:	CZ072 Zlínský	Okres:	CZ0721 Kroměříž	
Obec:	588393 Bystřice pod Hostýnem	Katastrální území:	639419 Hlinsko pod Hostýnem	
Ulice:		č.o.:		
Vlastníci			Podíl	
FO	RČ: 885927/5535	Irena Odložilová	Hlinsko pod Hostýnem 77, 76841 Bystřice pod Hostýnem	1 / 1
Stavby		stavba je součástí pozemku		
část obce Hlinsko pod Hostýnem Rodinný dům		č.p. 77	na pozemku p.č. St. 104	ANO
Pozemky				
St. 104	Stavební parcela	Parcela KN	351 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
104/5	Pozemková parcela	Parcela KN	168 m ²	zahrada

Výpočet věcné hodnoty staveb

Rodinný dům čp. 77 - Jedná se o zděný, přízemní, částečně podsklepený, řadový rodinný dům nepravidelného půdorysného tvaru s valbovou střechou, s částečně využitým podkrovím. Rodinný dům je o velikosti 3+1 se sociálním zařízením. V průběhu životnosti RD procházel postupnými rekonstrukcemi a modernizacemi, a to především prvků krátkodobé životnosti. V roce 2018 byla provedena výměna střešní krytiny a provedeno zateplení. Základy smíšené s izolací proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce zděné, stropy dřevěné trámové s rovným podhledem, krov dřevěný vázaný, střecha valbová krytá plechovou krytinou, klempířské konstrukce z pozink. plechů a plastu, vnitřní omítky vápenné hladké, fasádní omítky včetně kontaktního fasádního zateplovacího systému (tl. 12 cm), obklad soklu chybí, vnitřní obklady keramické, schody betonové do 1.PP, do podkrovní dřevěné. Okna plastová, dveře dřevěné hladké, prosklené. Podlahy betonové, plovoucí podlaha, koberce, ker. dlažba.

Vytápění: kotel na TP + plynový kotel

IS: voda obecní, kanalizace obecní, NN přípojka, přípojka plynu, užitková voda ze studny

Průkaz energetické náročnosti nebyl předložen.

Dispoziční řešení:

1.PP: schodiště+sklep

1.NP: chodba+schodiště, tech. místnost, chodba, kuchyně, 2x koupelna, 2x WC, obývací pokoj, ložnice

podkroví: schodiště+chodba, komora, pokoj

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1.PP	20,60 m ²	8,23 m ²
1.NP	110,16 m ²	82,23 m ²
podkroví	110,16 m ²	27,59 m ²
Celkem započitatelná plocha		118,05m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	sklep	16,45 m ²	0,50	8,23m ²
1.PP - celkem		16,45 m²		8,23 m²
1.NP				
	vstupní chodba	2,64 m ²	1,00	2,64m ²
	technická místnost	6,13 m ²	1,00	6,13m ²
	chodba	12,79 m ²	1,00	12,79m ²
	kuchyně	15,34 m ²	1,00	15,34m ²
	koupelna	5,51 m ²	1,00	5,51m ²
	WC	1,27 m ²	1,00	1,27m ²
	obývací pokoj	11,08 m ²	1,00	11,08m ²
	ložnice	22,90 m ²	1,00	22,90m ²
	koupelna	2,48 m ²	1,00	2,48m ²
	WC	2,09 m ²	1,00	2,09m ²
1.NP - celkem		82,23 m²		82,23 m²
podkroví				
	chodba	8,77 m ²	1,00	8,77m ²
	komora	2,93 m ²	1,00	2,93m ²
	pokoj	15,89 m ²	1,00	15,89m ²
podkroví - celkem		27,59 m²		27,59 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
1.PP	$(5,35 \times 3,85) \times (2,00) = 41,20 \text{ m}^3$
1.NP	$(5,75 \times 14,95) \times (4,10) + (4,0 \times 6,05) \times (4,40) = 458,93 \text{ m}^3$
podkroví	$(5,75 \times 14,95) \times (3,80) \times (0,50) + (4,0 \times 6,05 \times 0,5) \times (0,5) = 169,38 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem:	$= 669,50 \text{ m}^3$

Konstrukce	Popis
Základy	betonové pasy izolované
Zdivo	zděné
Stropy	dřevěné
Střecha	krov dřevěný, vázaný
Krytina	plechová
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
Fasádní omítky	silikonově pryskyřitá
Vnější obklady	chybí
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
Schody	železobetonové monolitické, dřevěné
Dveře	vstupní plastové prosklené, vnitřní obložky
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	laminátové, keramická dlažba, koberce
Podlahy ostatních místností	ker. dlažba, beton
Vytápění	ústřední topení - TP, plynový kotel
Elektroinstalace	světelná, třífázová, bleskosvod
Bleskosvod	bleskosvod
Rozvod vody	plast, studená i teplá voda
Zdroj teplé vody	bojler
Instalace plynu	zemní plyn
Kanalizace	plastové potrubí
Vybavení kuchyně	kuch. linka, plynový sporák s el. troubou, digestoř, lednice s mrazákem
Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, sprchový kout
Záchod	splachovací
Ostatní	přípojky, venkovní úpravy, plot

Zastavěná plocha	[m ²]	110
Obestavěný prostor	[m ³]	669,50
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	7 000
Počet podzem./nadm. podlaží		1 / 1
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	126,27 / 0,00
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	4 686 500
Stáří	roků	80
Další životnost	roků	50
Opotřebení	%	45,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 577 575

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o rovinné pozemky.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů)		m²	Kč	Kč/m²	Kc	Kč/m²
Stavební pozemek - Mrlínek		1 028	2 390 000	2 324,90	0,90	2 092,41
Nabízíme k prodeji pěkný, mírně svažitý pozemek jen 2,7 km od Bystřice pod Hostýnem v obci Mrlínek. V současné chvíli je na pozemku pár ovocných stromů, studna s užitkovou vodou. Za pozemkem je již nezastavitelná část. Kolem pozemku v komunikaci je místní vodovod a cca 15 metrů od pozemku je ukončení el. vedení.						
Hodnocení: redukce pramene ceny - inzerce - 0,90; velikost pozemku - - 1,00; poloha pozemku - - 1,00; dopravní dostupnost - - 1,00; možnost zastavění pozemku - - 1,00; intenzita využití pozemku - - 1,00; vybavenost pozemku - - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - - 1,00						

Stavební pozemek - Vítovice	2 309 2 285 910	990,00	0,90	891,00
Stavební pozemek parc.č. 5368 o výměře 2.309m² v k.ú. Vítovice u Bystřice pod Hostýnem, obci Vítovice, okres Kroměříž. Jedná se o menší obec ležící asi 6 km severně od Bystřice pod Hostýnem. Pozemek je aktuálně využíván jako zemědělská půda. V územním plánu je pozemek zařazen do plochy BI - bydlení individuální (BI3). Hodnocení: redukce pramene ceny - inzerce - 0,90; velikost pozemku - - 1,00; poloha pozemku - - 1,00; dopravní dostupnost - - 1,00; možnost zastavění pozemku - - 1,00; intenzita využití pozemku - - 1,00; vybavenost pozemku - - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - - 1,00				
				
Stavební pozemek - Jankovice	3 966 3 149 000	794,00	0,90	714,60
Celková plocha pozemků určených k prodeji je cca 3 994 m². Přibližně 1/3 pozemků je stavebních. Jistě Vám udělá radost také zahrada, na které je spousta vzrostlých ovocných stromů. Pozemek je rovinatý a v zadní části lehce svažité. Hodnocení: redukce pramene ceny - inzerce - 0,90; velikost pozemku - - 1,00; poloha pozemku - - 1,00; dopravní dostupnost - - 1,00; možnost zastavění pozemku - - 1,00; intenzita využití pozemku - - 1,00; vybavenost pozemku - - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - - 1,00				
				
Průměrná jednotková cena				1 232,67 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 104	351	1 200	1 / 1	421 200
zahrada	104/5	168	1 200	1 / 1	201 600
Celková výměra pozemků:		519	Hodnota pozemků celkem:		622 800

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítaná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Oceňovaná nemovitá věc							
	118,05	519	3+1				
RD, podsklepený, konstrukce zděná, krytina plech							
Srovnávané nemovité věci							
Havlíčková 249, Bystřice pod Hostýnem	113,00	182		3 990 000	35 310	0,90	31 779
Prodej rodinného domu čp. 249, Prodej útulného řadového rodinného domku 4+1, v polohově strategické lokalitě ul. Kroužky, se dvorkem a garáží. Dům prošel před cca 20 lety kompletní přestavbou dispozice, byl odizolován podřezáním, zateplen, okna vyměněny za plastová. Též jsou vyměněny všech technické sítě: voda, odpady, elektřina, rozvody ústředního topení, nově kuchyň a koupelna, následně je dům průběžně udržován. Dům má tuto dispozici: vstupní dvorek s posezením, vstupní zimní zahrada, v přízemí je chodba, obývací pokoj, kuchyň, 2 pokoje, koupelna a WC, po strmějším schodišti je přístup do patra, zde se nachází 1 pokoj a půda umožňující příp. další vestavbu místností. Ze dvorku je dále přístup do technické místnosti, kde je umístěn plynový kotel a do garáže. Budova je napojena na obecní vodu a obecní kanalizaci. Vytápění ústředním topením na plynový kotel, včetně ohřevu užitkové vody, v obývacím pokoji jsou lokální krbová kamna. Elektřina 230/400 V. Dům má strategickou polohu, vše v docházkové vzdálenosti, jak centrum města (obchody, školka, škola, volnočasové							
							

aktivitu), tak i zeleň, v blízkosti je park Zahájené se zázemím pro všechny sporty. Vhodné také pro ty co ocení bezbariérové bydlení s příjemným posezením na krytém dvorku či prosluněné zimní zahradě. Parkování je kromě garáže možné i na pozemku před ní. Zastavěná plocha domu 138 m², užitná plocha cca 113 m², pozemek celkem 182 m².

Hodnocení: Redukce pramene ceny - inzerce - koeficient 0,90;

Kroužky 254, Bystřice pod Hostýnem	88,00	314		3 200 000	36 364	0,90	32 728
--	-------	-----	--	-----------	--------	------	--------

Prodej rodinného domu čp. 254, Prodej útulného koncového rodinného domku 2,5+1, v polohově strategické lokalitě ul. Kroužky, se dvorkem a prostorem na parkovací stání. Dům prošel před cca 2 lety kompletní přestavbou dispozice, včetně výměny všech stavebních prvků: nově podlahy včetně odizolování, všechny rozvody voda, odpady, elektřina, topení, omítky, podhledy ze sádkartonu včetně zateplení, nově dveře, kuchyň a koupelna, okna s trojskly a speciálního odhlučnění v rámech, nově zbudovány též přípojky kanalizace, vody, plynu, komín s vyložkováním na plyn, rozvaděč elektřiny, technický stav domu je na úrovni novostavby, na dokončení čeká pouze fasáda a střešní krytina. Dům má tuto dispozici: vstupní dvorek s posezením, zádveří, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, pokoj (pracovna), koupelna a WC, technická místnost, kde je umístěna otopná technologie. Dům není podsklepen, půda není stavebně využita Dům má strategickou polohu, vše v docházkové vzdálenosti, jak centrum města (obchody, školka, škola, volnočasové aktivity), tak i zeleň, v blízkosti je park Zahájené se zázemím pro všechny sporty. Vhodné také pro ty co ocení bezbariérové bydlení s příjemným posezením na krytém dvorku. Parkování je vedle domu příp. možno zbudovat na vlastním pozemku. Zastavěná plocha domu 110 m², užitná plocha cca 88 m², pozemek celkem 314 m².



Hodnocení: Redukce pramene ceny - inzerce - koeficient 0,90;

Hlinsko pod Hostýnem 110, Bystřice pod Hostýnem	168,00	667	3+1	3 700 000	22 024	0,90	19 822
--	--------	-----	-----	-----------	--------	------	--------

Prodej rodinného domu čp. 110, Rodinný dům je po částečné rekonstrukci a jeho celková podlahová plocha činí 135 m². Před čtyřmi lety na domě proběhla částečná rekonstrukce – plastová okna, ve spodní části domu je udělaná nová elektřina, rozvod vody, odpadů, nové vnitřní omítky v 1.NP, rekonstrukce koupelny s WC, betonové podlahy v 1.NP včetně izolace, rekonstrukce vybavení kuchyně, plastové vstupní dveře, rozvod ústředního topení v celém RD včetně zdroje – plynový kotel a kotel na TP. Vjezdem u domu se dostanete do privátní garáže.



Vnitřní dispozice domu jsou rozvrženy prakticky. Již zmíněných 135 m² podlahové plochy je rozděleno do dvou pater, která jsou spojena nezávislým schodištěm. Díky tomu je možno do budoucna vybudovat dvě samostatné bytové jednotky.

V přízemí se nachází bytová jednotka 3+1 vč. koupelny s WC. V patře nalezneme dvě místnosti plus půdní prostor, ze kterého se dá vybudovat další pokoj. Dům je částečně podsklepený, což poskytuje další úložný prostor, stejně jako další stavba na zahradě – kůlna a samostatná garáž. Zde ve sklepe se pak nachází zmíněný kotel na TP s akumulací nádrží 900 l a také kotel na plyn.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - inzerce - koeficient 0,90;

Variační koeficient před úpravami:	20,89 %	Variační koeficient po úpravách:	20,89 %
Započitatelná plocha	118,05 m ²		
Minimální jednotková cena:	19 822 Kč/m ²	Minimální cena:	2 339 987 Kč
Průměrná jednotková cena:	28 110 Kč/m ²	Průměrná cena:	3 318 386 Kč
Maximální jednotková cena:	32 728 Kč/m ²	Maximální cena:	3 863 540 Kč
Stanovená jednotková cena:	28 100 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	3 317 205 Kč

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Původní NBT - smlouva kupní ze dne 2.6.2021

Komentář ke stanovení tržní hodnoty posuzovaných nemovitých věcí

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd..

Cenu tržní současnou stanovuji ve výši 3 300 000,- Kč, tato odpovídá umístění domku v lokalitě i cenám, které se pohybují na reálním trhu.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z toho důvodu byla jako hodnota zajišťovacího prostředku určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitou zástavbou byla samostatně vyhodnocena.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná do 6 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	3 317 205 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	3 200 375 Kč	0 Kč
Tržní hodnota	3 300 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	622 800 Kč	0 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	4 686 500 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	4 686 500 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	0 Kč	0 Kč

Silné stránky nemovité věci

+ klidná lokalita

Slabé stránky nemovité věci

- RD pouze v průměrném tech. stavu

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

Tržní hodnota:	3 300 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	150 000Kč
Z toho podíl venkovních úprav a ostatních staveb na tržní hodnoty:	3,00 % 99 000Kč
Z toho tržní hodnota pozemků:	622 800Kč
Upravená tržní hodnota:	2 428 200Kč
Započitatelná plocha:	118,05m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:	20 570Kč/m²

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 410 ze dne 22.07.2022	2
Kopie katastrální mapy a ortofoto mapy ze dne 22.07.2022.	2
Fotodokumentace nemovité věci	3
Mapa oblasti	2
Informace o povodních	1

Koncesní listina

Vydal: Okresní živnostenský úřad Okresního úřadu Vsetín
Dne: 3.3.2010
Předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité
IČO: 75 28 82 90



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.07.2022 10:15:02

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 588393 Bystřice pod Hostýnem
Kat.území: 639419 Hlinsko pod Hostýnem List vlastnictví: 410

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Odložilová Irena, Hlinsko pod Hostýnem 77, 76841 Bystřice pod Hostýnem	885927/5535	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P St. 104	351	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hlinsko pod Hostýnem, č.p. 77, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 104				
P 104/5	168	zahrad		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 - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

Povinnost k

Odložilová Irena, Hlinsko pod Hostýnem 77, 76841

Bystřice pod Hostýnem, RČ/ICO: 885927/5535

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Karlovy Vary, č.j. 181 EX-3071/2015 -25 ze dne 20.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2022 13:09:35. Zápis proveden dne 07.07.2022; uloženo na prac. Chomutov Z-4307/2022-503

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-12821/2019 -588 ze dne 19.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2022 13:09:35. Zápis proveden dne 07.07.2022; uloženo na prac. Chomutov Z-4307/2022-503

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Odložilová Irena, RČ: 885927/5535

Povinnost k

Parcela: St. 104, Parcela: 104/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor Mgr. Jan Peroutka, Chomutov; č. j. 135 EX-12821/2019 -785 ze dne 04.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2022 13:15:47. Zápis proveden dne 08.07.2022; uloženo na prac. Holešov

Z-4378/2022-740

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-4433/2022-740

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov, kód: 740.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.07.2022 10:15:02

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 588393 Bystřice pod Hostýnem
Kat.území: 639419 Hlinsko pod Hostýnem List vlastnictví: 410
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 07.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2022 13:51:57.
Zápis proveden dne 29.06.2022.

V-1438/2022-740

Pro: Odložilová Irena, Hlinsko pod Hostýnem 77, 76841 Bystřice pod Hostýnem RČ/IČO: 885927/5535

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
104/5	62411	168

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 Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov, kód: 740.

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

Vyhotoveno: 22.07.2022 10:34:23

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Kopie katastrální mapy ze dne 22.7.2022



List vlastnictví číslo 410 v k.ú. Hlinsko pod Hostýnem

Kopie katastrální ortofoto mapy ze dne 22.7.2022



List vlastnictví číslo 410 v k.ú. Hlinsko pod Hostýnem

Fotodokumentace nemovité věci



pohled na RD



pohled na RD



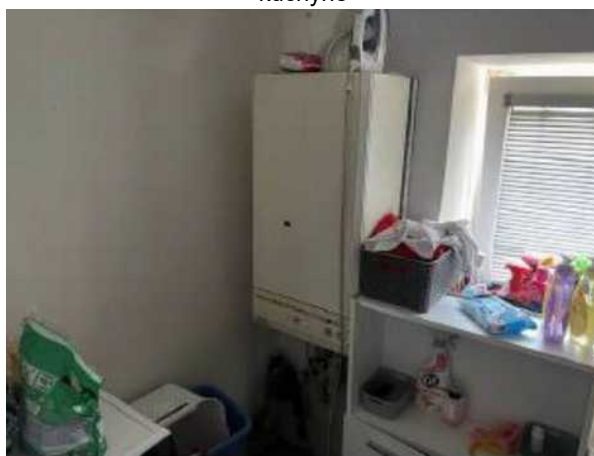
pohled na RD



kuchyně



koupelna



tech. místnost



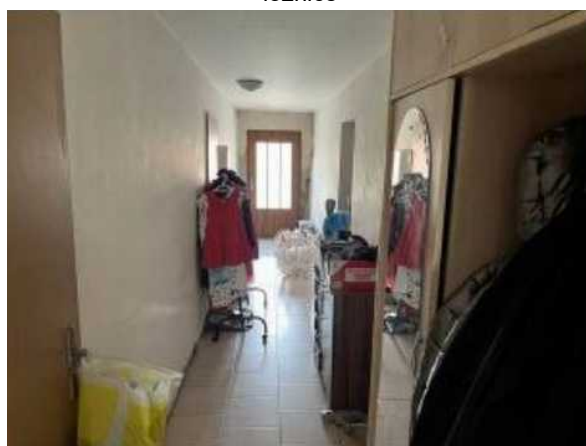
obývací pokoj



ložnice



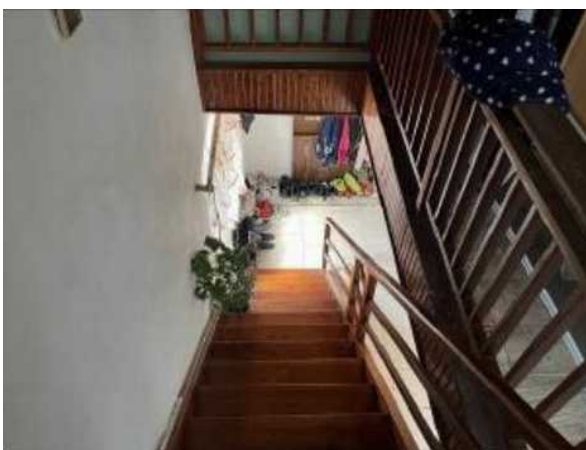
tech. místnost



chodba



chodba se schodištěm



schodiště



chodba v podkroví



pokoj v podkroví



vedlejší stavba

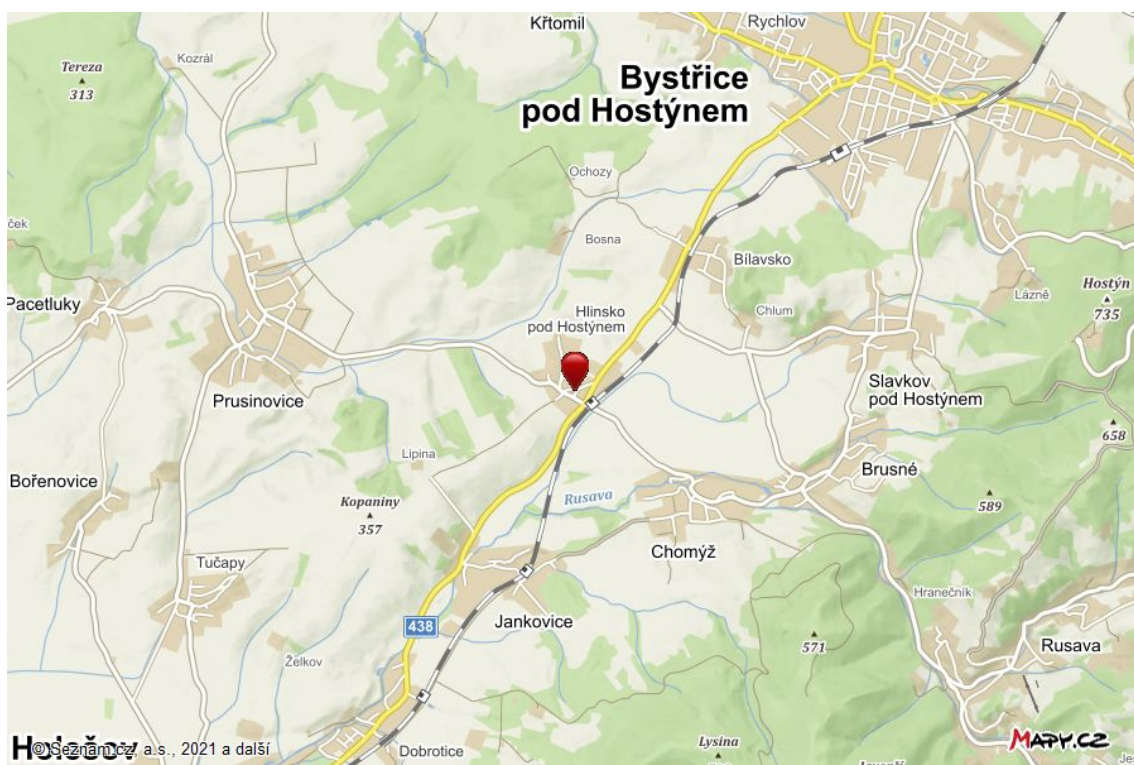


přístřešek

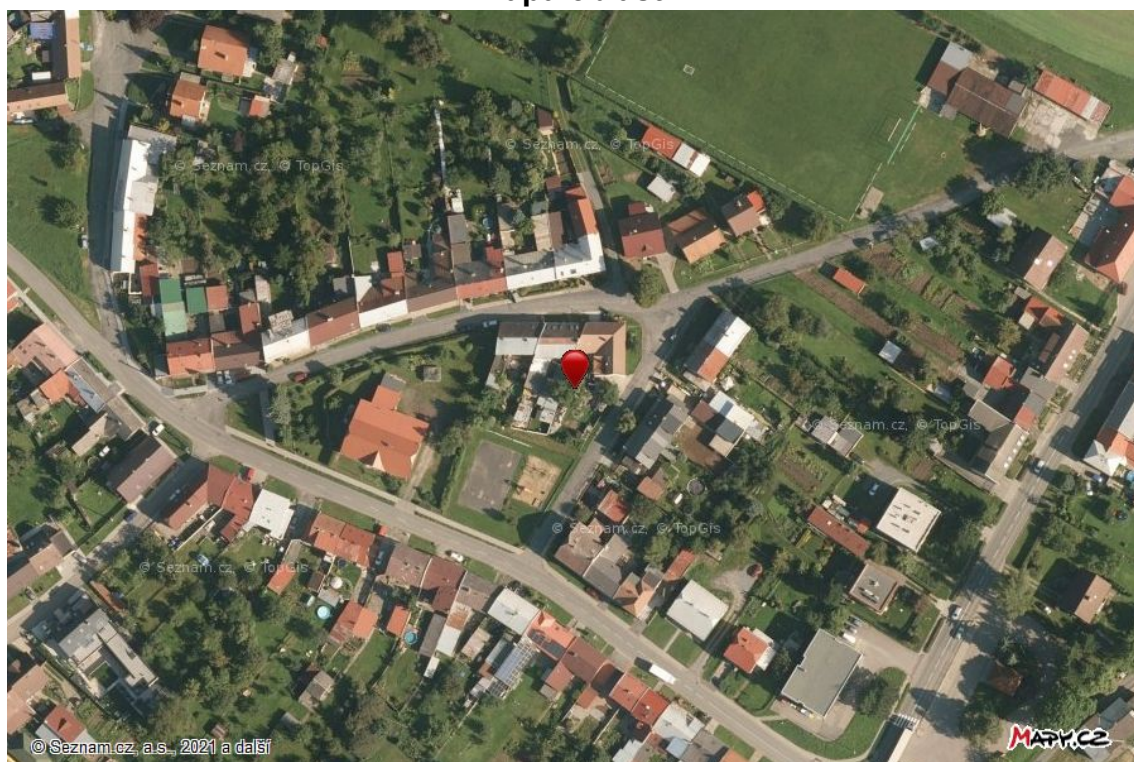


zahrada

Mapa oblasti



Mapa oblasti



Informace o povodních



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Zlínský kraj
Okres: Kroměříž
Obec - část obce: Bystřice pod Hostýnem - Hlinsko pod Hostýnem

Ulice, č.p./č.o.: 77
PSČ: 76841

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

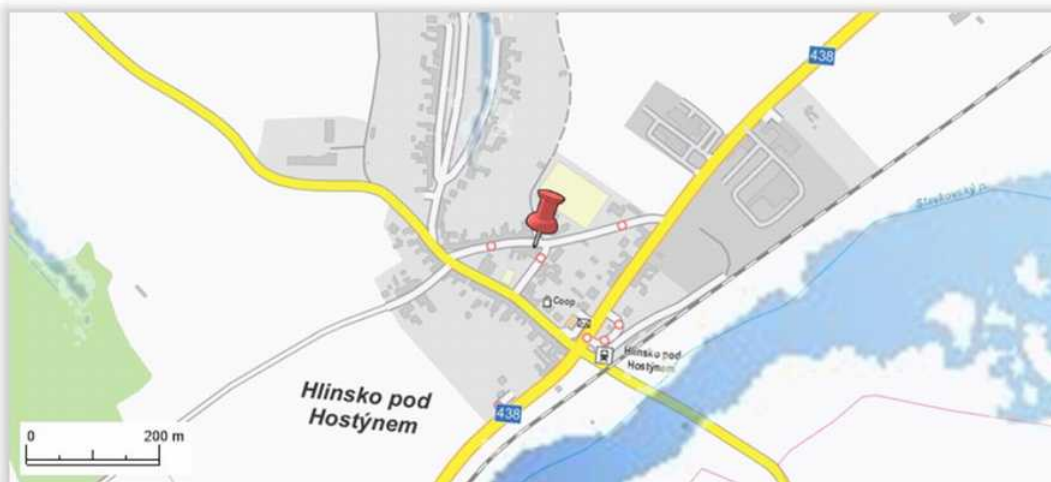
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -522239 Y: -1148662

Souřadnice GPS: N: 49°22'19,54" E: 17°37'46,47"

Kód adresy: 10228128 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright © 2022 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.



Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – úplné znění ke stažení [zde](#).