

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

číslo položky: 6637-91/2022



o ceně obvyklé rodinného domu Dražovice č.p.61 , okres Vyškov

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: 6637

OBVYKLÁ CENA	800 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 6.9.2022

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 9.9.2022

ZADÁNÍ

Účel ocenění

ocenit v ceně obvyklé rodinný dům Dražovice č.p.61

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

Obec Dražovice na trase Vyškov - Brno asi 12 km JZ od Vyškova a 6 km V od Rousínova. Obec se základní občanskou vybaveností a kompletní infrastrukturou. Oceňovaný objekt po pravé straně místní komunikace na JZ okraji obce - viz. situace v příloze

Adresa

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Vyškov, obec Dražovice, k.ú. Dražovice
Adresa nemovité věci: Dražovice 61, 683 01 Dražovice

Vlastnické a evidenční údaje

501118130, Václav Minařík, Dražovice 61, 683 01 Dražovice, LV: 467, podíl 1 / 1

Podklady

- 1) fotodokumentace exteriér
- 2) SÚP obce v platném znění

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.9.2022 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

2998/9 Obec Dražovice, č. p. 7, 68301 Dražovice

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 ke kompletní rekonstrukci

Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyla znalci k dispozici žádná dokumentace

Celkový popis nemovité věci

Přízemní nepodsklepený objekt se sedlovou střechou a jednou místností v podkroví. Středový objekt v řadové zástavbě postavený v meziválečném období v původním stavu s opravovanými prvky krátkodobé životnosti (poslední výměna okna do ulice asi před 5 lety) . Objekt ve špatném stavebnětechnickém stavu ke kompletní rekonstrukci nebo asanaci s uvolněním prostoru pro novou rezidenční výstavbu. Za domem pouze dvůr, který není přístupný ze zadní strany. Příslušenství objekt nemá, jsou provedeny pouze přípojky IS do ulice.

Pozemek p.č.st.6 o výměře pouze 115 m² pod vlastním objektem a dvorem.

Obsah

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek

Porovnávací metoda

Obvyklá cena zainvestovaných pozemků : 2 000,- Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st.6	115	2 000,00		230 000
Celková výměra pozemků		115	Hodnota pozemků celkem		230 000

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I.NP	
podkroví	30,00*0,8 = 24,00 m ² 12,25 m ²
	36,25 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.NP	6,00*5,00 = 30,00	2,50 m
podkroví	3,50*3,50 = 12,25	2,50 m
	42,25 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	0 =	0,00
NP	I.NP 26,22*2,60 =	68,17

Z střešní část

4,60*4,00*3,50/2 =

32,20

Obestavěný prostor - celkem:

100,37 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové bez izolace
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm
3. Stropy	dřevěné trámové
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	vápenná hladká,
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	chybí
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	zdvojená, plastová
14. Podlahy obytných místností	PVC
15. Podlahy ostatních místností	PVC
16. Vytápění	plynové topidlo
17. Elektroinstalace	světelná
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	ocelové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	částečné odkanalizování
23. Vybavení kuchyně	plynový sporák
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	8 000 Kč/m ³
Množství	100,37 m ³
Reprodukční cena	802 976 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	65 844	65 844	8,68
2. Zdivo	21,20	170 231	170 231	22,43
3. Stropy	7,90	63 435	63 435	8,36
4. Střecha	7,30	58 617	58 617	7,72
5. Krytina	3,40	27 301	27 301	3,60
6. Klempířské konstrukce	0,90	7 227	7 227	0,95
7. Vnitřní omítky	5,80	46 573	46 573	6,14
8. Fasádní omítky	2,80	22 483	22 483	2,96
9. Vnější obklady	0,50	4 015	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	18 468	18 468	2,43

11. Schody	1,00	8 030	0	0,00
12. Dveře	3,20	25 695	25 695	3,39
13. Okna	5,20	41 755	41 755	5,50
14. Podlahy obytných místností	2,20	17 665	17 665	2,33
15. Podlahy ostatních místností	1,00	8 030	8 030	1,06
16. Vytápění	5,20	41 755	41 755	5,50
17. Elektroinstalace	4,30	34 528	34 528	4,55
18. Bleskosvod	0,60	4 818	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	25 695	25 695	3,39
20. Zdroj teplé vody	1,90	15 257	15 257	2,01
21. Instalace plynu	0,50	4 015	4 015	0,53
22. Kanalizace	3,10	24 892	24 892	3,28
23. Vybavení kuchyně	0,50	4 015	4 015	0,53
24. Vnitřní vybavení	4,10	32 922	32 922	4,34
25. Záchod	0,30	2 409	2 409	0,32
26. Ostatní	3,40	27 301	0	0,00
Upravená reprodukční cena			758 812 Kč	
Množství			100,37 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			7 560 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	30
Užitná plocha (UP)	[m ²]	36
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	100,37
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	7 560
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	7 560
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	758 812
Stáří	roků	87
Další životnost	roků	13
Opotřebení	%	70,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	227 644

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	36,25 m ²
Obestavěný prostor:	100,37 m ³
Zastavěná plocha:	30,00 m ²
Plocha pozemku:	115,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Němčany
Popis:	Prodej rodinného domu 120 m2, pozemek 262 m2 Němčany, okres Vyškov 4 030 000 Kč rodinný dům se zahradou v Němčanech. Jedná se o rohový přízemní cihelný dům se zahrádkou v klidné části obce. Ve dvoře stojí starší hospodářské stavení Zahrada za

domem je přístupná brankou vedle domu. Nemovitost je napojena na veškeré inženýrské sítě. Obec Němčany má dobrou občanskou vybavenost : školku, školu, Obecní úřad, knihovnu, restauraci, sportovní areál a další.

Pozemek: 262,00 m²

Užitná plocha: 120,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90

K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt 1,00

K3 Poloha - v podobné poloze 1,00

K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a st stavu 0,80

K5 Celkový stav 0,80

K6 Vliv pozemku - menší pozemek 0,90

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a st stavu; Vliv pozemku - menší pozemek;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 030 000	120,00	33 583	0,52	17 463

Název: RD Velešovice

Popis: Prodej rodinného domu 315 m², pozemek 315 m² Velešovice, okres Vyškov 3 500 000 Kč

k prodeji nemovitost ve vyhledávané lokalitě Velešovice, Dům je o dispozici 4+1, zastavěná plocha a nádvoří je 157m², k tomu náleží zahrada o výměře 158 m². Dům je v původním udržovaném stavu se sedlovou střechou. Dvůr je zakončen stodolou, ta je na půl podsklepená, skrze stodolu jdete na zahradu, na kterou se dostanete i z druhé strany pozemku. Celková plocha činí 315 m².

Pozemek: 315,00 m²

Užitná plocha: 90,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90

K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt 1,00

K3 Poloha - v podobné poloze 1,00

K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu 0,80

K5 Celkový stav 0,80

K6 Vliv pozemku - menší pozemek 0,90

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - menší pozemek;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 500 000	90,00	38 889	0,52	20 222

Název: RD Bohdalice

Popis: Prodej rodinného domu 76 m², pozemek 933 m² Bohdalice-Pavlovice - Pavlovice, okres Vyškov 2 190 000 Kč

RD nepodsklepený, přízemní, zděný, sedlová střecha. V podkroví je půda.

Jednotlivé místnosti : vstupní chodba, kuchyně, dva pokoje, sociální zařízení, veranda. Dům je určen k rekonstrukci, zpracována studie rekonstrukce domu - přístavba a vestavba do podkroví. V místě je klidné prostředí, chatová oblast, turisticky atraktivní místo. Inženýrské sítě - provedena přípojka plynu a el.energie. Veřejný vodovod a splašková kanalizace ukončená ČOV se nachází před domem

Pozemek: 933,00 m²

Užitná plocha: 76,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90

K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt 1,00

K3 Poloha - v lepší poloze 1,05

K4 Provedení a vybavení - v podobném provedení a ST stavu 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku - podstatně menší pozemek 0,90

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v podobném provedení a ST stavu; Vliv pozemku - podstatně menší pozemek;



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 190 000	76,00	28 816	0,85	24 494

Minimální jednotková porovnávací cena	17 463 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	20 726 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	24 494 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena **20 726 Kč/m²**

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 36,25 m²

Výsledná porovnávací hodnota 751 318 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Výnosová hodnota

Objekt v současném ST stavu nepronajimatelný !!!

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
	1.Obytné prostory				0	0
Celkový výnos za rok:						0

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	758 812
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	0
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	0
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	2 500
Pojištění	0,07 % * RC	Kč/rok	531
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	7 588
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	10 619
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	0
Míra kapitalizace		%	0,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	0

REKAPITULACE

Porovnávací hodnota	751 318 Kč
Věcná hodnota	457 644 Kč
z toho hodnota pozemku	230 000 Kč

Silné stránky

- poměrně lukrativní obec v dostupné vzdálenosti od okresního a krajského města

Slabé stránky

- nutnost kompletní rekonstrukce popř. asanace objektu
- minimální pozemek o výměře pouze 115 m².

Obvyklá cena

800 000 Kč

slovy: Osmsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 467 v k.ú. Dražovice odhaduji na částku 800 000,- Kč

V Bystřici pod Hostýnem 9.9.2022

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.4.

PŘÍLOHY URČENÍ OBVYKLÉ CENY

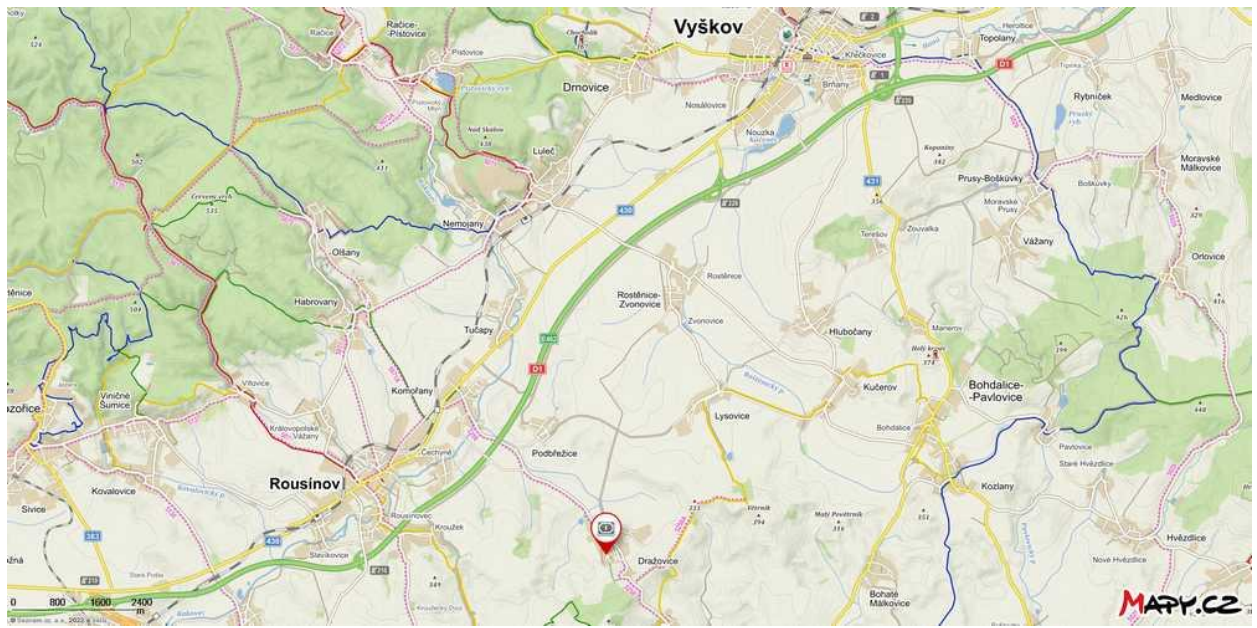
č: 6637-91/2022

počet stran A4 v příloze:

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







0 50 100 150 m

© Datacom s.r.o. 2022 a další

MAPY.CZ

Návod - Legenda - Mobil - Reliema - Čeština

Findings Trasa Moje mapy JF

Dražovice 61

PHOTOGALERIE SÍPKALSKÉ

Dražovice 61
Adresa

Dražovice 61, 683 01 Dražovice, Jihomoravský kraj, Česko

Trasa Uložit Dělit Třpy na výlet

Počasí 16°

Další odkazy:
[Informace o parcelce v Katastru nemovitostí](#)

GP5



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.09.2022 14:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBŘ 54 INS 9933 / 2020 pro Václav Mlnářík, JUDr., Ph.D.

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 592994 Dražovice

Kat.území: 632350 Dražovice

List vlastnictví: 467

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Mlnářík Václav, č.p. 61, 68301 Dražovice	501118/130	

B Nemovitosti**Pozemky**

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 8	115	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Dražovice, č.p. 61, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 8				

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 Usnesení soudu o dědictví Okresního ve Vyškově 28 D-871/2021 -23 ze dne 19.11.2021. Právní moc ke dni 19.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2021 15:18:56. Zápis proveden dne 06.12.2021.

Pro: Mlnářík Václav, č.p. 61, 68301 Dražovice

V-9784/2021-712

RČ/IČO: 501118/130

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 01.09.2022 14:34:44

