

## Popis

### č. 4102/2014

o ceně nemovitostí – pozemek parc.č. st. 1237, jehož součástí je rodinný dům č.p. 1165 stojící na pozemku parc.č. st. 1237, a pozemek parc.č. 2688/1; pozemky a budova k datu 15.7.2014 zapsány v katastru nemovitostí pro okres Kroměříž a obec a katastrální území Bystřice pod Hostýnem na listu vlastnictví č. 2051 pro výlučného vlastníka:

*Vašík Jaroslav, Za Příhonem 1165, 768 61 Bystřice pod Hostýnem, r.č. 620322*

Objednatel posudku:

DRS IMMO a.s., IČ 262 85 011  
Příkop 843/4, 602 00 Brno-Zábrdovice

Účel posudku:

Odhad obvyklé ceny pro nedobrovolnou veřejnou dražbu podle § 13 zákona č. 26/2000 Sb.

Zhotovitel posudku:

**Ing. Zbyněk Domanský**, tel: **731 402 122**  
soudní znalec v oboru ceny a odhady nemovitostí  
a odhadce nemovitého majetku, IČ 644 63 389  
**Anenská 169, Jaroslavice, 760 01 Zlín**  
*[z.domansky@gmail.com](mailto:z.domansky@gmail.com), [www.doming.euweb.cz](http://www.doming.euweb.cz)*

Datum místního šetření:

9.7.2014

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 9.7.2014

Ve Zlíně dne 15.7.2014

### 1.1 Přehled oceňovaných nemovitostí

*Soubor nemovitostí:*

1. Stavební pozemky
2. Rodinný dům, součásti a příslušenství

**Při prohlídce nebyly nemovitosti zpřístupněny, při ocenění se vychází z dostupných podkladů a informací a z výsledků prohlídky z dostupných prostor.**

### 1.2 Všeobecné a místopisné údaje

Město Bystřice pod Hostýnem leží 23 km severovýchodně od Kroměříže na křížení silničních komunikací II. třídy č. 437 a č. 438. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2013 obec má celkem 8 398 obyvatel a je zde kompletní občanská vybavenost a technická infrastruktura.

Soubor nemovitostí se nachází uvnitř souvisle zastavěného území města v ulici Za Příhonem.

### 1.3 Popis oceňovaného areálu

Soubor nemovitostí je přístupný po veřejných zpevněných komunikacích. Riziko přístupu, sociální riziko a negativní vlivy okolí nebyly zjištěny. Podle povodňové mapy je v zóně s nízkým nebezpečím výskytu povodně. V místě je možnost napojení na dálkový vodovod, kanalizaci, plynovod a elektrickou síť. Nabídka na trhu nemovitostí je vyrovnaná s poptávkou.

*Pozemky:*

Pozemky mají zhruba rovinný charakter.

- Pozemek parc.č. st. 1237 (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře 341 m<sup>2</sup>) tvoří plocha zčásti zastavěná rodinným domem a garáží.
- Pozemek parc.č. 2688/1 (podle KN zahrada o výměře 444 m<sup>2</sup>) má charakter zahrady tvořící jednotný funkční celek se stavebním pozemkem, na němž stojí hlavní stavba.

*Hlavní stavba:*

- Rodinný dům č.p. 1165 (podle KN rodinný dům, stojící na pozemku parc.č. st. 1237) – koncový řadový dům.

*Vedlejší stavba:*

- Garáž (stavba nezapsaná v KN, stojící na pozemku parc.č. st. 1237) – stavba ve dvoře přiléhající k sousední garáži na sousedním pozemku.

*Další součásti a příslušenství:*

Přípojky inženýrských sítí, studna, septik, zpevněné plochy, oplocení a trvalé porosty.

*Omezení vlastnického práva:*

- Nebyl zjištěn obtížně vypověditelný nájemní vztah.

- Podle záznamů v KN nemovitosti nejsou zatíženy omezeními vlastnického práva typu věcných břemen, práva stavby s nezřízenou stavbou, předkupních práv, exekučních a insolvenčních titulů, dražební vyhlášky, neuspořádaného vztahu mezi pozemky a stavbami apod.
- Podle nahlížení do KN nemovitosti jsou zatíženy:
  - Uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné
  - Zástavní právo smluvní

*Specifické tržní charakteristiky:*

- Možnost parkování a garážování na pozemku.

#### 1.4 Stavební pozemky

Pozemky v okrese Kroměříž v obci s počtem nad 5 000 obyvatel.

<i>parc.č.</i>	<i>výměra (m<sup>2</sup>)</i>	<i>druh pozemku podle KN</i>	<i>skutečné využití</i>
st. 1237	341	zastavěná plocha a nádvoří	zčásti zastavěná plocha
2688/1	444	zahrada	funkčně související plocha
	<b>785</b>		

#### 1.5 Rodinný dům, součásti a příslušenství

##### **1.5.1 Popis hlavní stavby**

***Pravděpodobný popis na základě ohledání zvenčí:***

Podsklepený (pravděpodobně ne zcela podsklepený) dům se dvěma nadzemními podlažími a valbovou střechou, bez vybaveného podkroví. Půdorys zastavěné plochy zhruba čtvercový. Hlavní vchod do domu je v úrovni 1.NP ze dvora na jihozápadní straně domu. Všechna podlaží jsou propojena vnitřním schodištěm. Půda je přístupná pravděpodobně zevnitř domu.

***Konstrukce a vybavení:***

Základy betonové. Svislé nosné konstrukce zděné. Krov dřevěný se střešní krytinou z pálených tašek. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnitřní schodiště betonové. Stropy s rovným podhledem. Podlahové krytiny – provedení neprověřeno. Vnitřní omítky vápenné, hladké. Fasádní omítky břízkolitové, bez venkovních obkladů, bez dodatečného zateplení. Dveře dřevěné. Okna dřevěná dvojí. Bleskosvod demontován.

Dům je nejspíš napojen na dálkový vodovod, kanalizaci, plynovod a elektrickou síť. Ve dvoře je vlastní studna s ruční pumpou. Splaškové vody jsou svedeny pravděpodobně do septiku s přepadem. Plynová přípojka zřejmě není využívána. Vnitřní rozvody studené a teplé vody, kanalizace, plynu a světelné a třífázové elektroinstalace. Ústřední topení z kotle na tuhá paliva. Způsob ohřev vody nebyl prověřen. Vybavení kuchyně a soc. zařízení pravděpodobně podstandardní. Vnitřní vybavení v jednoduchém zastaralém provedení.

***Dispoziční řešení (nebylo prověřeno - předpoklad):***

Pravděpodobně z poloviny podsklepení (bez vestavěné garáže).

V obou nadzemních byty 2+1 (anebo možnost zřízení bytů 2+1).  
V 1.NP nadstřešený vstup do domu, ve 2.NP balkón.

*Historie a stav:*

Přesné stáří nebylo zjištěno, předpokládané stáří asi  $S = 50$  roků. Dům je v zanedbané stavebně technickém stavu, bez provedených novodobých modernizací. Uvnitř domy je přechováno domácí zvířectvo (pes, kočka). Zevní prohlídkou byly zjištěna opadávající omítka soklu, zastaralá elektroinstalace, oprýskaná okna, prasklé okenní tabulky.

### **1.5.2 Popis dalších součástí a příslušenství**

*Vedlejší stavby:*

- Garáž – nepodsklepená zděná stavba s plochou střechou, s dřevěnými vraty. V zadní části sklad nebo dílna.

*Venkovní úpravy:*

- přípojky inženýrských sítí – vodovodní, kanalizační, plynová a elektrická
- studna – z betonových skruží, s pumpou, hloubka asi 6-7 m
- septik – betonový
- zpevněné plochy – betonové monolitické, z betonové dlažby
- oplocení – z ocelových rámu

*Trvalé porosty:*

Okrasné stromy a keře ve standardním rozsahu a kvalitě.

---

Po úpravě průměrováním: $(1225000+1225000)/2 = 1\ 225\ 000,00$ Kč
---

***Korekce obvyklé ceny po započtení právních závad:***

Nemovitosti nejsou zatíženy nájemním vztahem a omezeními vlastnického práva, které se neodstraní provedením dražby. Nejsou mně známy aktuální závazky a případné nedoplatky plynoucí ze zapsaného zástavního práva. K zástavnímu právu při ocenění tedy nepřihlídím, budiž vypořádáno individuálně. Po provedeném zohlednění stavebně technického stavu a tržních charakteristik nemovitostí nebudu započítávat srážky za právní závady, které by po převodu vlastnictví zatěžovaly nemovitost. Bude započtena srážka ve výši 10 % za možné komplikace při vyklizení nemovitostí po provedení nedobrovolné dražby.

$1225000,00 * 0,9 = 1\ 102\ 500,-$ Kč
---------------------------------------

Obvyklá cena nemovitostí  
(po zaokrouhlení)  
činí

**1 100 000,- Kč**

**slovy: jedenmilionjednostotisíc korun českých**

Ve Zlíně dne 15.7.2014

Ing. Zbyněk Domanský