



ODHAD č.235/12/046

odhad obvyklé ceny nemovitosti pro účel úvěrového řízení v ČMSS

Předmět ocenění:	1.1 Rodinný dům - bez nebytových prostor	Stávající
Číslo popisné:	342	
Na pozemku parc. č.:	st.516	
Pozemky parc. č.:	st.516, 1724	
Ostatní stavby:		
Vlastník stavby:	Simona Chytilová, Korytná 342, 68752 Korytná, 1 / 1	
Vlastník pozemku:	Simona Chytilová, Korytná 342, 68752 Korytná, 1 / 1	
Katastrální území:	Korytná	LV č.: 159
Kraj:	Zlínský	Okres: Uherské Hradiště
Obec:	Korytná	Část obce: Korytná
Ulice:		Číslo orientační:

Objednatel:	Simona Chytilová	
	68752 Korytná 342	
	tel.: 737 373 726	
Stav ke dni / Prohlídka:	13.4.2012 / 13.4.2012	

Obvyklá cena stávající:	1 900 000 Kč	Jedemilióndevětsettisíc Kč
(cena dle stavu ke dni ocenění)		
Obvyklá cena budoucí:		
(cena po dokončení stavby v cenové úrovni ke dni ocenění)		
Nemovitosti jsou obchodovatelné: obtížně		
Poznámka:		
Vypracoval:	Ing. Zdeněk Vrba Stará Tenice 1199 686 01 Uherské Hradiště	tel.: 572 556303 fax.: e-mail: vrba@uh.nextra.cz
Datum:	4.5.2012	 podpis, příp. razítko
Tento odhad obsahuje 11 stran textu včetně 5 stran příloh.		

Obec	Počet obyvatel:	994	Budova:	volně stojící
Poloha v obci:	Okrajová část - zastávka RD			
Poloha vzhledem k užívání:	☐ výborná	☐ dobrá	☒ neutrální	☐ nevhodná
Okolí nemovitosti:	☒ 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. třídy	☒ silnice II. třídy		
Místopis:	Obec Korytná je zemědělskou obcí s 980 obyvateli, ležící 8 km jižně od správního centra Uh.Brodu. Nemovitost je situována v jižní okrajové části u místní komunikace, navazující na silnici III.tř. vedoucí z Uh.Brodu do Strání. Vzdálenost centra obce je cca 300 m. Hromadná doprava v místě není, dopravní spojení linkové autobusy, nejbližší zastávka 200 m, vlak 8 km v Uh.Brodě.			

Rizika:
Ostatní finanční / právní omezení
Zástavní právo smluvní pro Českou spořitelnu, a.s., Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Zástavní právo smluvní pro Radku Lokšovou, Hlučín, Nařízení exekuce dle usnesení Okresního soudu v Uh.Hradišti

Popis majetku - právních vztahů:	Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na LV č. 159 pro k.ú. Korytná, obec Korytná, okres Uherské Hradiště, zapsáno: Chytilová Simona.
---	---

Popis / dispozice:	Volně stojící RD z roku 1976, patrový, podsklepený se sedlovou střechou, bez obytného podkroví. V domě jsou dvě bytové jednotky, v 1.NP 2+kk a v 2.NP 3+1. V roce 1991 byl dům plynofikován, v r. 2006 provedena částečná rekonstrukce a modernizace interieru. Konstrukční systém je zděný cihelný, stropy betonové a keramické Hurdis, střecha sedlová s plechovou (Al) krytinou, fasáda břizolitová, okna dřevěná dvojité, dveře plné a dýhované, podlahy PVC s koberci, ostatní keramické dlažby, schodiště ŽB s kobercem, vytápění ústřední na plyn, teplá voda z plynového bojleru, v kuchyni linka, kombinovaný sporák, digestoř, v koupelně vana, umyvadlo a WC. Na domě je prováděna dobrá údržba, je bez technických závad. Užíván je v souladu s právním stavem. Příslušenství stavby tvoří hospodářský objekt sklad, který je ve špatném neudržovaném stavu, bez vlivu na OC nemovitosti. Dispozice: 1.PP - kotelna, 2x sklep 1.NP - vstupní průjezd-garáž, vstup se schodištěm do 2.NP, předsiň, koupela, WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice. 2.NP - chodba se schodištěm, koupelna, WC, kuchyně, obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj
---------------------------	---

Konstrukce a vybavení			
Název	Popis	Název	Popis
1. Základy	betonové pasy izolované	2. Zdivo	zděné tl. 45 cm
3. Stropy	železobetonové a keramické	4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	hliníkový plech	6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové	8. Fasádní omítky	břizolitové škrabané
9. Vnější obklady	sokl - keramické obklady	10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	12. Dveře	hladké plné dveře
13. Okna	dřevěná špaletová	14. Podlahy obytných místností	koberec
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	16. Vytápění	ústřední, plynový kotel
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	zemní plyn	22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kombinovaný sporák	24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací 2x		

Seznam podlaží		Zastavěná plocha		Započitatelná plocha podlaží	
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha		
1.PP			70,08 m²		
sklep	23,20 m ²	0,50		11,60 m ²	20,25 m ²
sklep	12,40 m ²	0,50		6,20 m ²	
kotelna	4,90 m ²	0,50		2,45 m ²	
1.NP			103,79 m²		
vjezd	25,10 m ²	0,00		0,00 m ²	53,30 m ²
vstup	2,70 m ²	1,00		2,70 m ²	
chodba	2,80 m ²	1,00		2,80 m ²	
obývací pokoj s kuchyní	23,20 m ²	1,00		23,20 m ²	
ložnice	12,50 m ²	1,00		12,50 m ²	
koupelna	3,60 m ²	1,00		3,60 m ²	
WC	1,20 m ²	1,00		1,20 m ²	
schodiště	7,30 m ²	1,00		7,30 m ²	
2.NP			103,79 m²		
chodba	6,40 m ²	1,00		6,40 m ²	76,50 m ²
koupelna	3,60 m ²	1,00		3,60 m ²	
WC	1,20 m ²	1,00		1,20 m ²	
kuchyň	11,60 m ²	1,00		11,60 m ²	
obývací pokoj	23,20 m ²	1,00		23,20 m ²	
ložnice	16,50 m ²	1,00		16,50 m ²	
dětský pokoj	12,40 m ²	1,00		12,40 m ²	
balkon	3,20 m ²	0,50		1,60 m ²	

Vztah nemovitosti ke KN

Nemovitost / jednotka je řádně zapsána v KN:

Stav rozestavěné stavby / jednotky umožňuje z právního hlediska podpis zástavní smlouvy: ☒ ano ☐ ne

Reprodukční cena

Hlavní stavby:	4 111 903 Kč	Věcná hodnota	
Ostatní stavby:		Hlavní stavby:	2 631 618 Kč
		Ostatní stavby:	
		Pozemky:	330 200 Kč
		Věcná hodnota celkem:	2 961 820 Kč

Porovnávací hodnota

Popis porovnatelných nemovitostí:		1 862 500 Kč	
Název	Popis	Cena	Zdroj ceny / Poznámka
RD 6+kk	Srovnávané nemovitosti jsou obdobného charakteru, ale jsou menší a menšími pozemky. Jsou po částečné nebo po celkové rekonstrukci.		
RD 6+1	Korytná, řadový krajní, patrový, podsklepený, u hl. průjezdné komunikace, stáří 38 r., ve špatném tech. stavu před rekonstrukcí, pozemek 1050 m ²	1 250 000 Kč	vlastní
RD 5+1	Hluk, volně stojící, patrový podsklepený, ZP 134 m ² , OP 1117 m ³ , UP 266 m ² , pozemek 305 m ²	2 600 000 Kč	vlastní
RD 5+1	Nedakonice, řadový koncový, přízemní, částečně podsklepený, bez podkrovní, ZP 226 m ² , OP 933 m ³ , UP 212 m ² , pozemek 317 m ²	1 750 000 Kč	vlastní
RD 5+1	Korytná, řadový patrový podsklepený bez podkrovní, stáří 35 r., dobře udržovaný, pozemek 1240 m ²	1 850 000 Kč	nabídka RK

Seznam oceňovaných pozemků

Název pozemku	Parcelní číslo	Výměra	Jednotková cena pozemku
zastavěná plocha a nádvoří:	516	103 m ²	100 Kč/m ²
	1724	3 199 m ²	100 Kč/m ²

Celkem:	3 302 m ²
---------	----------------------

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započitatelné plochy

Obvyklá cena:	1 900 000Kč
Hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	80 000Kč
Podíl venkovních úprav a ostatních staveb na obvyklé ceně:	0,00 % 0Kč
Obvyklá cena pozemků:	330 200Kč
Upravená obvyklá cena:	1 489 800Kč
Započitatelná plocha:	150m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:	9 929Kč/m²

Podklady / přílohy

	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 159 ze dne 25.4.2012.	1
Snímek katastrální mapy ze dne 27.4.2012.	1
Fotodokumentace nemovitosti.	2
Mapa oblasti.	1

Zdůvodnění

obvyklé ceny:
(vč. komentáře ke
kupní ceně)

Je oceňována volně stojící nemovitost - rodinný dům, který je předmětem prodeje. Kupní smlouva bez parafování byla předložena s kupní cenou 1,900.000,- Kč. Na RD z r. 1976 byla v r. 2006 provedena rekonstrukce interieru 2.NP. Nemovitost je v dobrém, udržovaném stavu, bez technických závad. Nachází se v jižní části obce se stabilizovanou zástavbou RD. Nemovitosti obdobného charakteru jsou v dané oblasti běžně obchovány v cenách od 1,60 mil. Kč do 2,20 mil. Kč (8.000,- až 22.000,- Kč/m² užitné plochy), v závislosti na lokalitě, velikosti, vybavení a technickém stavu. Na základě uskutečněných prodejů a nabídek RK v dané oblasti lze konstatovat, že předpokládaná kupní cena a stanovená obvyklá cena současná **1,900.000,- Kč**, odpovídá obvyklým cenám podobných nemovitostí v dané oblasti, s přihlédnutím na vývoj realitního trhu.

Koncesní listina: čj. ŽÚ-01-22779-Sla ze dne 4.7.2001, vydal živnostenský odbor MěÚ v Uherském Hradišti

Prohlašuji, že při zpracování odhadu jsem osobou nezávislou.

Elektronicky odesláno: Příjemce: ČMMS

e-mail:

Počet souborů: 15

©Hypoteční banka 2009

Lykba

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.04.2012 08:59:07

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592285 Korytná

Kat.území: 669695 Korytná

List vlastnictví: 159

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Chytilová Simona, Korytná 342, 687 52 Korytná	805117/4626	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 516	103	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Způsob ochrany

Na parcele

Korytná, č.p. 342

rod.dům

St. 516

Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)

Parcela	Díl	Typ	Výměra[m2]	Původní kat. území
1724			3199	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: St. 516

V-502/2006-742

1929/62, Praha 4, Krč, 140 00 Praha Stavba: Korytná, č.p. 342

V-502/2006-742

4, RČ/IČO: 45244782

Parcela: PK 1724

V-502/2006-742

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. na pohledávku ve výši 809.500,-Kč s příslušenstvím a budoucích pohledávek do výše 809.500,-Kč ze dne 15.03.2006.

Právní účinky vkladu práva ke dni 17.03.2006.

V-502/2006-742

o Nařízení exekuce

soudní exekutor JUDr. Tomáš Vrána, Exekutorský úřad Přerov, Komenského 38, Přerov

Chytilová Simona, Korytná 342,

Z-3064/2010-742

687 52 Korytná, RČ/IČO:

805117/4626

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Uherském Hradišti 4 EXE-325/2010 -9 ze dne 07.05.2010.; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-3064/2010-742

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Uherském Hradišti 4EXE-325/2010 -13 - opravné ze dne 11.06.2010.; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-3465/2010-742

o Zástavní právo z rozhodnutí

správního orgánu

na pohledávky ve výši 1.011,- Kč s příslušenstvím

datum vzniku zástavního práva dne 24.11.2011

povinný: Simona Chytilová, r.č. 805117/4626

Finanční úřad v Uherském Brodě, ul. Parcela: PK 1724

Z-8199/2011-742

26. dubna 1917, Uherský Brod,

Parcela: St. 516

Z-8199/2011-742

688 01 Uherský Brod 1

Stavba: Korytná, č.p. 342

Z-8199/2011-742

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.04.2012 08:59:07

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592285 Korytná

Kat.území: 669695 Korytná

List vlastnictví: 159

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j:134297/11/338940708759 ze dne 23.11.2011.

o Zástavní právo smluvní

Z-8199/2011-742

na pohledávku ve výši 435.000,- Kč s příslušenstvím

Lokšová Radka, Cihelní 1348/5,

Parcela: St. 516

V-361/2012-742

748 01 Hlučín, RČ/IČO: 695203/5475

Parcela: PK 1724

V-361/2012-742

Stavba: Korytná, č.p. 342

V-361/2012-742

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.02.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.02.2012.

V-361/2012-742

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 20.05.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.05.2004.

V-828/2004-742

Pro: Chytilová Simona, Korytná 342, 687 52 Korytná

RČ/IČO: 805117/4626

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
PK 1724	75411	3199

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 Uherský Brod, kód: 742.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 25.04.2012 08:59:09

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště

Petríková Darina

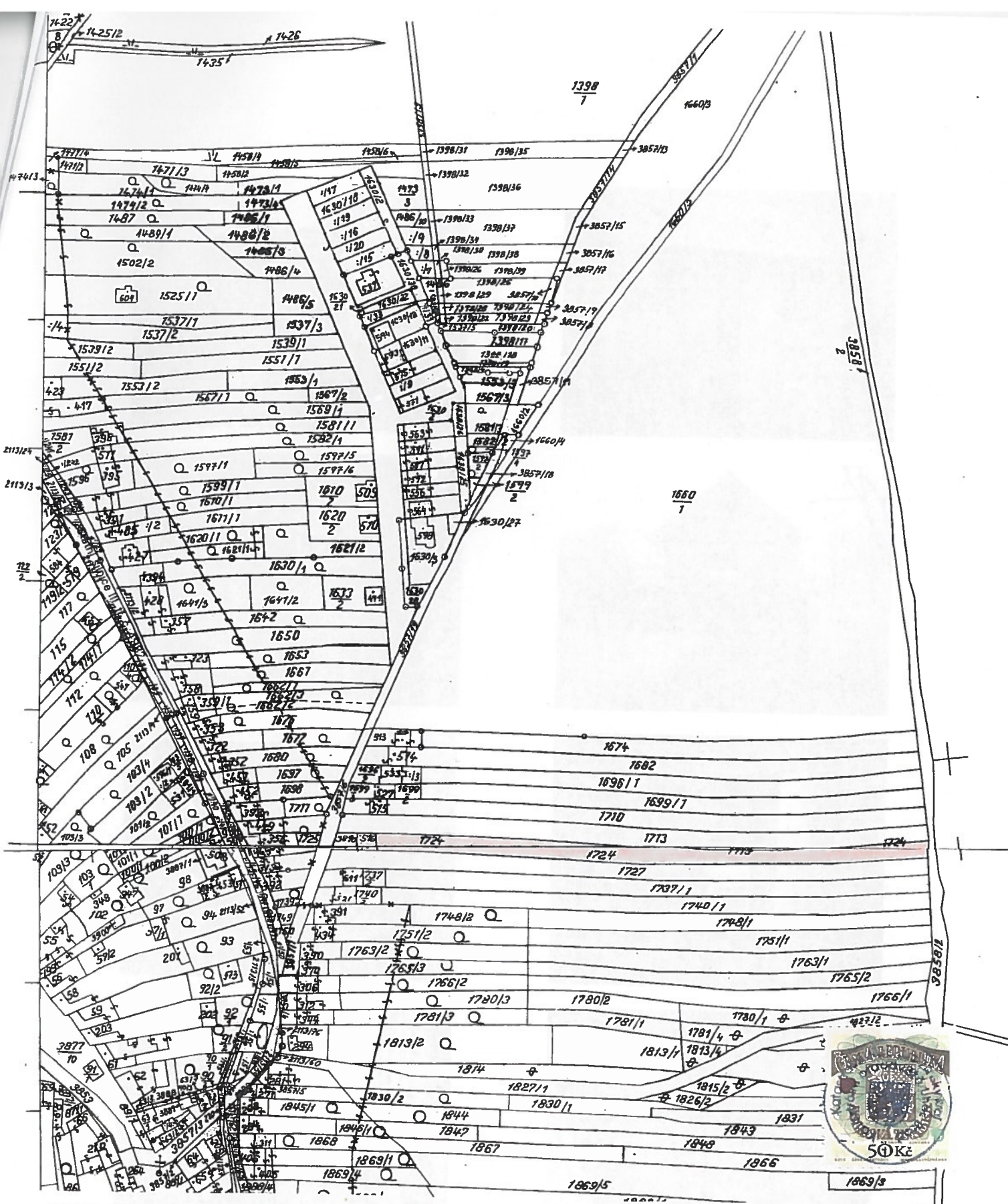
Darina PETRÍKOVÁ

Řízení PÚ: 412-3/2012-477

Podpis, razítko:



Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

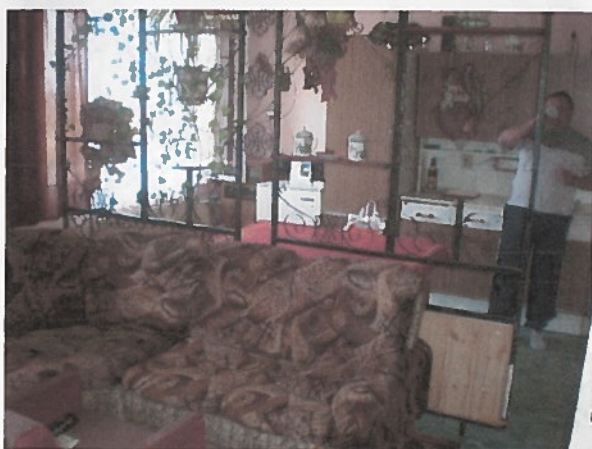


Katastrální úřad pro Zlínský kraj	Okres	Obec	Datum
K.P. Uh. Brod	Uh. Hradiště	KORYTNÁ	27.4.2012
Katastr. území	Mapový list	Měřitko	Podpis
KORYTNÁ	K.S. XIII-23-3 K.S. XIII-23-7	1:2880	Pracháčová
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			Číslo
Vyhotoval PRACHÁČOVÁ			PV
Dne 27.4.2012			Razítko
			1

Fotodokumentace



Fotodokumentace 2



Mapa oblasti

Copyright © CRR ČR, T-MAPY, spol. s r.o., SHOCart, spol. s r.o. 2007

