

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6313-41/2020

o ceně bytové jednotky č.878/3 v Mohelnici

NEMOVITÁ VĚC:	bytová jednotka č.878/3
Katastrální údaje :	Kraj Olomoucký, okres Šumperk, obec Mohelnice, k.ú. Mohelnice
Adresa:	Na Příkopech 878, 78985 Mohelnice

VLASTNÍK:	SJM Mejvald Jonáš a Mejvaldová Monika
Adresa:	Na Příkopech 878, 78985 Mohelnice

OBJEDNAVATEL:	Dražební společnost Morava s.r.o.
Adresa:	Dlouhá 4433, 76001 Zlín

ZHOTOVITEL:	Ing. Jaroslav Fojtů
Adresa:	Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem
	IČ: 11499559 telefon: 602 750 463 e-mail: j.fojtu@seznam.cz
	DIČ: CZ5704152201 fax:

ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro stanovení obvyklé ceny (ocení stávajícího stavu)
----------------------	---



OBVYKLÁ CENA

1 690 000 Kč

Stav ke dni: 17.4.2020

Datum místního šetření: 17.4.2020

Za přítomnosti: znalce a majitele

Počet stran: 17 stran

Počet příloh: 6

Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 21.4.2020 Ing. Jaroslav Fojtů

NÁLEZ

Znalecký úkol

ocenit bytovou jednotku 878/3 v ulici Na Příkopech v Mohelnici jako podklad pro insolvenční řízení

Přehled podkladů

- 1) internetová verze informace o nemovitosti
- 2) SÚP obce v platném znění

Místopis

Město Mohelnice na trase Olomouc - Mohelnice - Hradec Králové asi 30 kmSV od Olomouce. Bytový dům po levé straně ulice Na Příkopech asi 300 m SV od centrálního náměstí ve stávající sídlištní bytové zástavbě. Standartní typový panelový bytový dům asi z konce 70. let minulého století po revitalizaci. (nová okna,zateplená fasáda, krytina a klempířské konstrukce). Město Mohelnice má kompletní infrastrukturu a rozšířenou občanskou vybavenost. Dostupnost okolních měst autobusovou a vlakovou dopravou.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	okrajová část - sídlištní zástavba				
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Přístup přes pozemky:

1495/14 Město Mohelnice, U Brány 916/2, 78985 Mohelnice

Celkový popis

Prodej bytu 3+1 v I.NP bytového domu o podlahové ploše 64,60 m². Pětipodlažní bytový dům s jedním podzemním a čtyřmi nadzemními podlažními a plochou střechou na pozemku p.č.1506 o výměře 732 m² má tři vchody č.p.878 až 880. V každém vchodě 4 nadzemní podlaží po 3 BJ na podlaží. Celkem ve vchodě 12 BJ a v bytovém domě 36 BJ v osobním vlastnictví. Oceňovaná BJ ve vchodě č.p.878 v I.NP po pravé straně schodiště.

Dispozice bytu je následující: vstupní chodba s vestavěnými skříněmi,vpravo WC, koupelna a vstup do kuchyně, dále po pravé straně dětský pokoj, v čele chodby ložnice a po levé straně chodby obývací pokoj. V chodbě je samostatná šatna a vestavěné skříně.

Z obývacího pokoje přístupná lodžie. V I.PP jsou sklepní prostory kdy k oceňované BJ náleží samostatný sklep.

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: viz. LV (rozhodnutí o úpadku)

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb

1.1. bytová jednotka č.878/3

2. Výnosová hodnota

2.1. bytová jednotka 878/3

3. Porovnávací hodnota

3.1. bytová jednotka č.878/3

OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. bytová jednotka č.878/3

Standartní panelový byt v původním stavu se zanedbanou údržbou ke kompletní rekonstrukci.
Bytový dům po revitalizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
celkem:	64,60 *	1,00 = 64,60 m ²
:	0,1 *	1,00 = 0,10 m ²
:	0,1 *	1,00 = 0,10 m ²
:	0,1 *	1,00 = 0,10 m ²
:	0,1 *	0,10 = 0,01 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		64,91 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	PVC fólie	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	typová úprava panelů	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplená fasáda	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	železobetonové, povrch PVC	S	100
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	PVC	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	plynový sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, vana	S	100

24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	rozvod domácího telefonu, SLP, VZT	S	100
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	N	2,90	100	1,54	4,47
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,30	100	0,00	0,00
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,30	100	1,54	8,16
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,70	100	1,00	5,70
26. Instalační pref. jádra	S	3,70	100	1,00	3,70
Součet upravených objemových podílů					101,83
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0183

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	8 020,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0183
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2200
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	17 024,28
Plná cena: 64,91 m ² * 17 024,28 Kč/m ²	=	1 105 046,01 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 100 = 41,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 41,0 \% / 100)$

0,590

Bytová jednotka č.878/3 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 651 977,15 Kč

Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 1 / 1

Bytová jednotka č.878/3 - zjištěná cena = 651 977,15 Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. bytová jednotka 878/3

Obvyklé nájemné v místě a čase: do 10 000,- Kč měsíčně bez služeb

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory				10 000	120 000	6,00
	Celkový výnos za rok:					120 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	1 105 046
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	120 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	114 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 000
Pojištění	0,10 % * RC	Kč/rok	1 105
Opravy a údržba	1,50 % * RC	Kč/rok	16 576
Správa nemovitosti	0,10 % * RC	Kč/rok	1 105
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	19 786
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	94 214
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 570 233

3. Porovnávací hodnota

3.1. bytová jednotka č.878/3

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK.

Užitná plocha:	64,60 m ²
Zastavěná plocha:	64,60 m ²
Plocha pozemku:	732,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	BJ 3+1 Mohelnice			
Popis:	Prodej bytu 3+1 63 m ² Staškova, Mohelnice 1 895 000 Kč Nabízíme k prodeji družstevní byt o celkové ploše 73 m ² s možností převodu do osobního vlastnictví. Dispozice - vstupní chodba, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj, koupelna a WC. K bytu náleží sklep o velikosti 10 m ² . Nová plastová okna.			
Užitná plocha:	63,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ			1,00	
K3 Poloha - v podobné poloze			1,00	
K4 Provedení a vybavení - v podobném ST stavu, byt. dům po revitalizaci			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - v osobním vlastnictví			1,10	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v podobném ST stavu, byt. dům po revitalizaci; Úvaha zpracovatele ocenění - v osobním vlastnictví;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 898 000	63,00	30 127	0,99	29 826



Zdroj: RK

Název:	BJ 3+1 Mohelnice			
Popis:	Prodej bytu 3+1 65 m ² Staškova, Mohelnice 1 800 000 Kč Nabízíme k prodeji DB o dispozici 3+1 a podlahové ploše 65 m ² v Mohelnici na ulici Staškova. Jedná se o cihlový byt ve 4. NP s balkonem, který je v původním, ale velmi udržovaném stavu. Byt je volný a je připraven na nové majitele. Byt lze převést do osobního vlastnictví.			
Užitná plocha:	65,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ			1,00	
K3 Poloha - v podobné poloze			1,00	
K4 Provedení a vybavení - v podobném ST stavu			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - v osobním vlastnictví			1,10	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v podobném ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - v osobním vlastnictví;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 800 000	65,00	27 692	0,99	27 415



Název: BJ 3+1 Mohelnice

Popis: Prodej bytu 3+1 78 m² Mohelnice 1 850 000 Kč
byt 3+1 s lodžii. Byt má dva neprůchozí pokoje, obývací místnost, kuchyni s jídelním koutem, koupelnu s vanou a WC. Byt se nachází v kompletně revitalizovaném domě a má nízké náklady na bydlení.

Užitná plocha: 78,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90

K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ 1,00

K3 Poloha - v podobné poloze 1,00

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

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v podobném ST stavu a vybavení;



Zdroj: RK

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 850 000	78,00	23 718	0,90	21 346

Minimální jednotková porovnávací cena	21 346 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	26 196 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	29 826 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena **26 196 Kč/m²**

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 64,60 m²

Výsledná porovnávací hodnota 1 692 262 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. bytová jednotka č.878/3	651 977,20 Kč
2. Výnosová hodnota	
2.1. bytová jednotka 878/3	1 570 233,30 Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. bytová jednotka č.878/3	1 692 261,60 Kč

Porovnávací hodnota	1 692 262 Kč
Věcná hodnota	651 977 Kč
Výnosová hodnota	1 570 233 Kč

Silné stránky

- nejsou

Slabé stránky

- bytová jednotka k postupné revitalizaci

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu bytu č.878/3 v Mohelnici odhaduji na částku 1 690 000,- Kč

Obvyklá cena

1 690 000 Kč

slovy: Jedenmilionšestsetdevadesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7

V Bystřici pod Hostýnem 21.4.2020

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6313-41/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6313.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

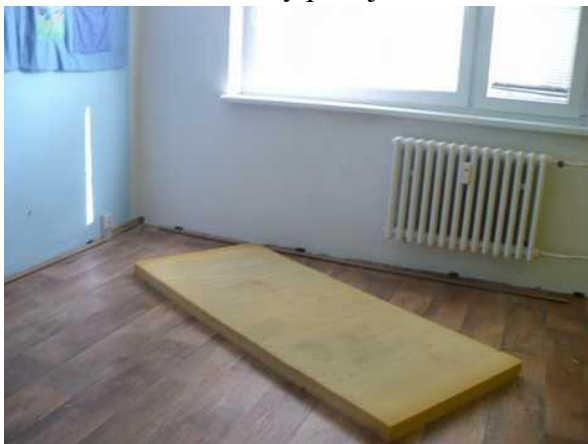
Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
fotodokumentace	3
situování nemovitosti	1
snímek z PM	1
výpis z LV	1



dětský pokoj



ob.pokoj



ložnice



kuchyně



koupelna



kuch.linka



WC



chodba bytu



vest. skříně v chodbě



šatna



I.PP



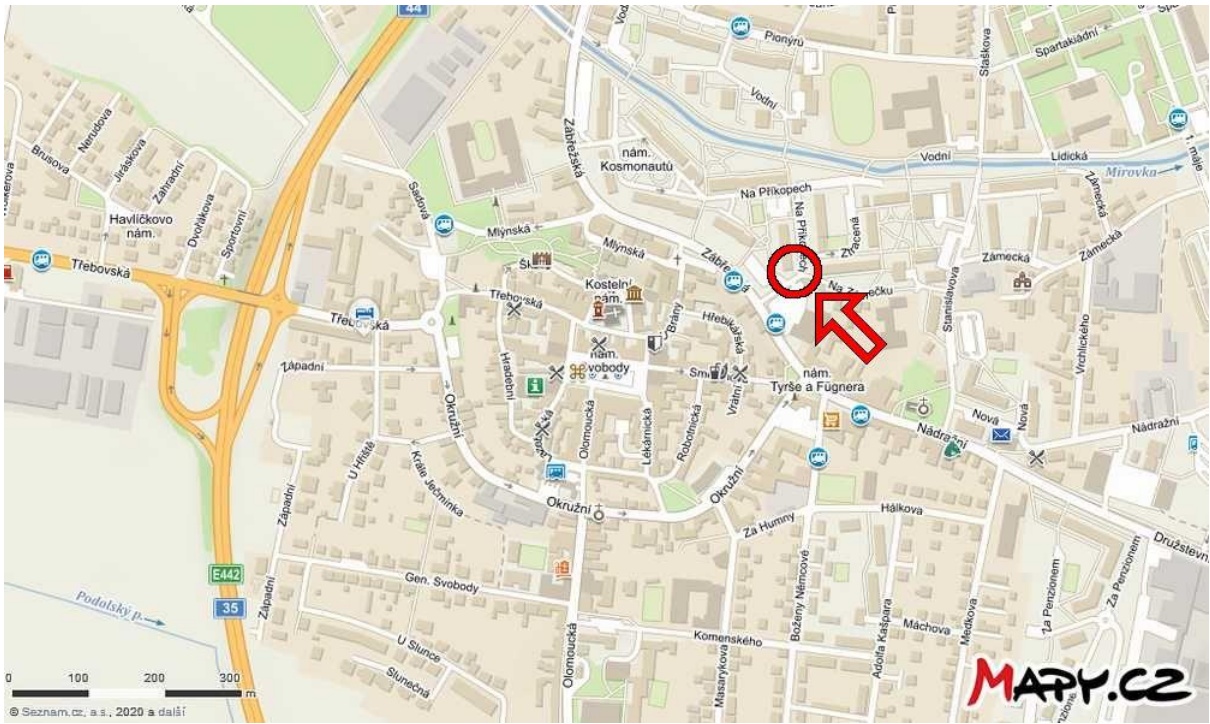
BJ 878/3 vpravo

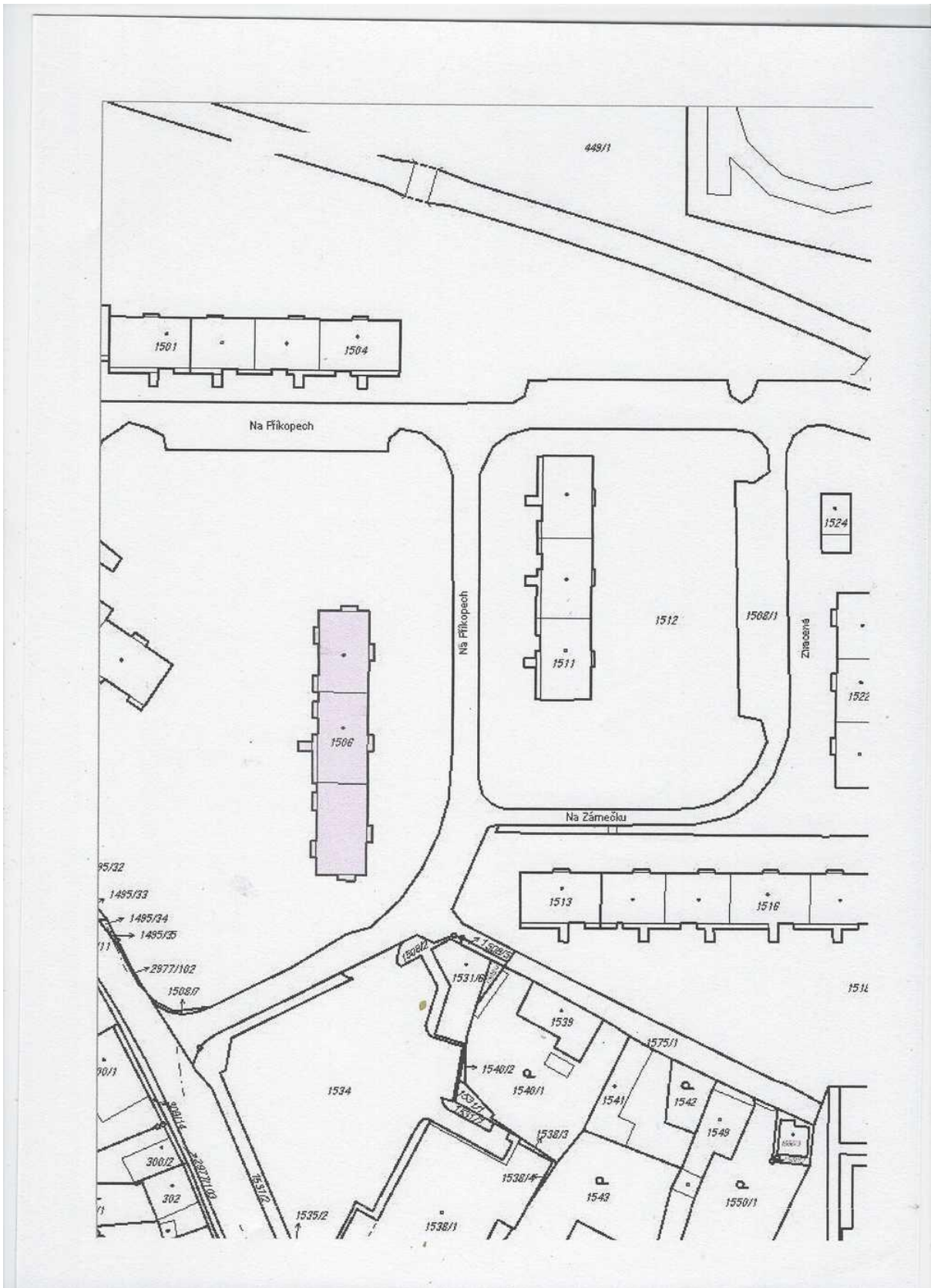


uliční pohled



dvorní pohled





Informace o jednotce

Číslo jednotky	878/3
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 878, 879, 880
Katastrální území:	Mohelnice [698032]
Číslo LV:	2937
Podíl na společných částech:	323/10000

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Mejvald Jonáš a Mejvaldová Monika, Na Příkopech 878/1, 78985 Mohelnice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Mejvald Jonáš

Rízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 20.04.2020 07:00:02.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.6.2 build 0