

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

číslo položky: 6515-118/2021



Stručný popis předmětu určení obvyklé ceny

o ceně obvyklé bytové jednotky č.841/4 ve Vizovicích , čtvrť A.Háby

Odhadce: Jaroslav Fojtů, Ing.
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602750463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: cnvt2f

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o., RČ/IČO: 26275953
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6515

OBVYKLÁ CENA	2 200 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 24

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 2.11.2021

Vyhotoveno: 15.11.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Zadání, odborná otázka zadavatele

ocení bytovou jednotku č.841/4ve Vizovicích jako podklad pro dražbu

1.2. Účel určení obvyklé ceny

odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.11.2021 za přítomnosti zástupce objednatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- 1) SÚP města v platném znění
- 2) výpis z LV č.2786 a LV 2750

2.2. 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

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Zlín, obec Vizovice, k.ú. Vizovice
Adresa nemovité věci: čtvrť A.Háby 841, 763 12 Vizovice

Vlastnické a evidenční údaje

Jarmila Michalíková, čtvrť A.Háby 841, 763 12 Vizovice, LV: 2786, podíl 1 / 1

Místopis

Obec Vizovice, k.ú. Vizovice, okres Zlín, Zlínský kraj, počet obyvatel dle lexikonu obcí: 75 171.

Stávající bytový dům na pozemku p.č.st.1341 ve čtvrti A.Háby v sídlištní zástavbě sídliště - viz. situace v příloze. V místě možnost napojení na všechny inženýrské sítě. Příjezd po veřejné komunikaci, parkování kolem domu na přilehlém pozemku.

Objekt umístěn v rezidenční sídlištní zástavbě bytových domů, přístup k nemovitosti je z pozemků které jsou ve vlastnictví Města Vizovice.

Jedná se o bytový dům rozdělený prohlášením vlastníka na bytové jednotky - celkem

12 BJ ve dvou vchodech č.p.837 a 841 - celkem 3 nadzemní podlaží, v každém 2 BJ. V podzemním podlaží společné prostory a sklepní místnosti k bytům. Bytová jednotka č.941/4 se nachází ve II.NP po pravé straně chodby. Dispozice 3+1 s balkonem, bytový dům bez výtahu. Zděná koupelna s vanou a wc, průchozí obývací pokoj, 2 samostatné pokoje, 2 sklepy

Situace

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 checked="" 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

549/9

Město Vizovice, Masarykovo nám. 1007, 76312 Vizovice

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný byt je situována ve II.NP vchodu č.p.841. Typový bytový panelový dům s valbovou, monolitické betonové schodiště, krytina plechová. Venkovní zateplená fasáda. Klempířské konstrukce z popl.plechů a plastová okna. Vnitřní dřevěné dveře do ocel. zárubní. Lokální vytápění el. stropními panely. Rozvody 400/240 V, rozvody SLP, STA a bleskosvodová soustava.

Vlastní bytová jednotka 3+1 v původním stavu s balkonem: standartní kuchyňská linka, bělninové obklady ve společné koupelně s WC a dlaždice na podlaze. Splachovací WC, vana, umyvadlo v koupelně. Betonové podlahy a kombinace vlysků a PVC, na podlahách volné koberce. Standartní

typová bytová jednotka 3+1 s balkonem, jeden pokoj pouze o výměře 8 m². V I.PP je zděný sklep. Technický stav budovy z počátku 60.let je velmi dobrý. Oceňovaná BJ v dobrém ST stavu k postupné rekonstrukci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání jednotky 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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- Komentář: viz. LV v příloze

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

3.2. Obsah

4. URČENÍ OBVYKLÉ CENY

4.1. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek

Porovnávací metoda

Pozemek pod stavbou p.č.st.1341 o výměře 332 m². v podílu 6513/81168 pro oceňovanou BJ.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1341	332	2 000,00	6 513 / 81 168	53 280
Celková výměra pozemků		332	Hodnota pozemků celkem		53 280

Výpočet věcné hodnoty stavby

Bytová jednotka 841/4

Věcná hodnota dle THU

Oceňovaný byt je situována ve II.NP vchodu č.p.841. Typový bytový panelový dům s valbovou, monolitické betonové schodiště, krytina plechová. Venkovní zateplená fasáda. Klempířské konstrukce z popl.plechů a plastová okna. Vnitřní dřevěné dveře do ocel. zárubní. Lokální vytápění el. stropními panely. Rozvody 400/240 V, rozvody SLP,STA a bleskosvodová soustava.

Vlastní bytová jednotka 3+1 v původním stavu s balkonem a zděným bytovým jádrem: standartní kuchyňská linka, bělinové obklady ve společné koupelně s WC a dlaždice na podlaze. Splachovací WC, vana, umyvadlo v koupelně. Betonové podlahy a kombinace vlysků a PVC, na podlahách volné koberce. Standartní typová bytová jednotka 3+1 s balkonem, jeden pokoj pouze o výměře 8 m². V I.PP je zděné 2 sklepy.

Technický stav budovy z počátku 60.let je velmi dobrý. Oceňovaná BJ v dobrém ST stavu k postupné rekonstrukci.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
celkem	Obytné prostory	65,13 m ²	1,00	65,13 m ²
Celková podlahová plocha		65,13 m²		65,13 m²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	65,13
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	50 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 256 500
Stáří	roků	56
Další životnost	roků	50
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 628 250

Výpočet porovnávací hodnoty

Bytová jednotka 841/4

Oceňovaná jednotka

Porovnávací hodnota propočtena na podlahovou plochu z realizovaných prodejů a nabídky místních RK

Lokalita:	čtvrť A.Háby
Popis:	standartní byt ve zděném bytovém domě ve II.NP
Dispozice:	3+1
Typ stavby:	zděný bytový dům
Podlaží:	II.NP
Užitná plocha:	65,13 m ²

Srovnatelné jednotky:

Název:	bytová jednotka 2+1 Slušovice			
Popis:	byt 2+1 46 m ² ve Slušovicích prodej 2020 za 1 900 000 Kč Bytová jednotka s balkónem v osobním vlastnictví ve 4. patře revitalizovaného bytového domu na ulici Dostihové			
Užitná plocha:	46,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ			1,00	
K3 Poloha - v horší poloze			0,95	
K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu			0,90	
K5 Celkový stav			0,90	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - BJ v menším bytovém domě			1,05	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - BJ v menším bytovém domě;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
1 900 000	46,00	41 304	0,81	33 456



Zdroj: RK

Název:	bytová jednotka 3+1 Vizovice
Popis:	Prodej bytu 3+1 66 m ² Vizovice 2 800 000 Kč Prodán byt ve stejném sídlišti počátkem roku 2021 za 2 900 000,- Kč

Byt ve zvýšeném 1.NP ve zděném domě z roku 1960. Bytový dům po celkové revitalizaci, vlastní byt po rekonstrukci.

Užitná plocha: 66,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ	1,00
K3 Poloha - ve II.NP a stejné poloze	1,05
K4 Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení	0,85
K5 Celkový stav	0,85
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ	1,00



Zdroj: RK

Zdůvodnění koeficientu Kc: Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - ve II.NP a stejné poloze; Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 900 000	66,00	43 939	0,76	33 394

Název: bytové jednotky Všemina

Popis: Prodej bytu 2+kk 48 m² Všemina, okres Zlín 2 900 000 Kč
prodej krásného zařízeného apartmánu o velikosti 2+kk o celkové výměře 48 m² s balkonem a sklepem v budově resortu Všemina u Slušovic. Dispozice apartmánů tvoří zádveří s chodbou, obytný prostor, samostatná ložnice, kuchyně s kuchyňskou linkou a jídelním koutem, vlastní koupelna a wc, terasa či balkón a sklep. Apartmány jsou kompletně vybaveny vlastním sociálním zařízením, kuchyní s kuchyňským koutem a nábytkem na míru

Užitná plocha: 48,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný byt	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,10
K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu	0,75
K5 Celkový stav	0,75
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší BJ v malém bytovém domě	1,10



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný byt; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší BJ v malém bytovém domě;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 900 000	48,00	60 417	0,61	36 854

Minimální jednotková porovnávací cena	33 394 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	34 568 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	36 854 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	34 568 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	65,13 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 251 414 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Výnosová hodnota

Podobné byty se pronajímají za cenu do 10 000,- Kč měsíčně bez energií.

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	II.NP			10 000	120 000
Celkový výnos za rok:						120 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	3 256 500
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	120 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	108 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	700
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	1 628
Opravy a údržba	1,50 % * RC	Kč/rok	48 848
Správa nemovitosti	0,05 % * RC	Kč/rok	1 628
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	52 804
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	55 196
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	919 933

4.2. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	2 251 414 Kč
Výnosová hodnota	919 933 Kč
Věcná hodnota	1 681 530 Kč
z toho hodnota pozemku	53 280 Kč

Silné stránky

- velmi dobrá lokalita, dobrá dostupnost obchodů a služeb
- bytový dům po revitalizaci

Slabé stránky

- bytová jednotka v původním stavu k postupné modernizaci
- koupelna společná s WC
- způsob vytápění

Obvyklá cena

2 200 000 Kč

slovy: Dvamilionydvěstětisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Věcná hodnota:	1 681
530 ,- Kč	
Výnosová hodnota:	919
933,- Kč	
Porovnávací hodnota	2 251 414,-
Kč	

Odhad obvyklé ceny bytové jednotky 841/4:

2 200 000,- Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky

ocení bytovou jednotku č.841/4 ve Vizovicích jako podklad pro dražbu

5.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

2 200 000 Kč

slovy: Dvamilionydvěstětisíc Kč

Obvyklou cenu bytové jednotky č.841/4 ve Vizovicích odhaduji na částku
2 200 000,- Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace nemovitosti.	3
Snímek katastrální mapy a situování	1
Výpis z katastru nemovitostí - informace o BJ	6

KONCESNÍ LISTINA

pro obor oceňování majetku pro věci movité vydaná Okresním úřadem v Kroměříži, okresním živnostenským úřadem dne 19.3.2001 pod č.j. Žk-253/2134/01-Ja/2

15.11.2021

RAZÍTKO A PODPIS

Jaroslav Fojtů, Ing.
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

PŘÍLOHY URČENÍ OBVYKLÉ CENY

č: 6515-118/2021

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitosti.	3
Snímek katastrální mapy a situování	1
Výpis z katastru nemovitostí - informace o BJ	1

interiéry



koupelna



kuchyně s linkou



pokoj 8 m2



kuch.linka



ob.pokoj



koupelna s vanou



balkon



ob.pokoj



ložnice



ob.pokoj s balkonem



vstupní chodba



WC v koupelně



vstupní chodba



koupelna s WC



dvorní pohled



el. stropní topidla



uliční pohled

