

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

číslo položky: 6596-50/2022



o ceně rodinného domu č.p.1606 na ulici Na Vyhlídce ve Zlíně zapsaného na LV 30264 v k.ú. Zlín

Zhotovitel: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: cnvt2f

Zadavatel: Dažební společnost Morava s.r.o.
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6596

OBVYKLÁ CENA	5 500 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 9.5.2022

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 10.5.2022

ZADÁNÍ

Účel ocenění

ocenit nemovitost zapsanou na LV 30264 v k.ú.Zlín jako podklad pro potřebu dražbu

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

Krajské město Zlín. Ve městě kompletní občanská vybavenost a kompletní infrastruktura. Oceňovaná nemovitost po levé straně jednosměrné místní komunikace v sídlišti Letná - viz. situace v příloze.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Zlín, obec Zlín, k.ú. Zlín
Adresa nemovité věci: Na vyhlídce 1606, 760 01 Zlín

Vlastnické a evidenční údaje

wgm real s.r.o., RČ/IČO: 07805632, Kaprova 41/14, 11000 Praha, LV: 30264, podíl 1 / 1

Nemovitost ve vlastnictví PO - viz. informace v příloze

Podklady

- 1) SÚP města v platném znění
- 2) informace o nemovitosti - výpis z LV 30264
- 3) vlastní databáze realizovaných prodejů podobných nemovitostí a inzerované prodeje místních RK
- 4) CM města

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9.5.2022 za přítomnosti znalce a objednatele.

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: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

960/17 Statutární město Zlín

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:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: viz. LV v příloze

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
Komentář: viz. LV v příloze

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
Komentář: Objekt ke kompletní nákladné rekonstrukci

Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyla znalci k dispozici žádná dokumentace. Ocenění je provedeno na základě vlastní prohlídky. Údaje o stáří stanoveny odborným odhadem.

Celkový popis nemovité věci

Objekt č.p.1606 tzv. „Baťovský jednodomek ” postaven na pozemku p.č.st.2297 ve 30.letech minulého století jako samostatně stojící ve stávající sídlištní zástavbě Letná. Typový částečně podsklepený objekt se dvěma nadzemními podlažimi a plochou střechou s přistavěnou verandou dispozičně řešený jako 4+1. Okolní pozemky ve vlastnictví města. Vstup z ulice přes verandu do středové chodby. V I.NP kuchyně koupelna s WC a obyv.pokoj, ze kterého je jednoramenné schodiště do II.NP. Ve II.NP 3 pokoje a terasa nad verandou., Z chodby schodiště do sklepa. Objekt v původním stavu ke kompletní rekonstrukci a to včetně některých prvků dlouhodobé životnosti (oprava stropů, nové schodiště)
Příslušenství objekt nemá, je připojen přípojka do ulice Na Vyhlídce.

Obsah

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Obvyklá cena pozemků v místě a čase: 5 000,- Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2297	62	5 000,00		310 000
Celková výměra pozemků		62	Hodnota pozemků celkem		310 000

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům na LV 30264

Věcná hodnota dle THU

betonové základy, cihelné zdivo, dřevěné stropy s omítaným podhledem nad I.PP stropy betonové, plochá střecha a živičná izolace. Klempířské konstrukce z pozink. plechu, fasáda obložená kabřincovým páskem, vnitřní hladké omítky, dřevěné jednoramenné schodiště, betonové podlahy. Nová plastová okna a vnitřní dřevěné dveře. Ostatní konstrukce buď chybí nebo jsou nefunkční. Objekt ve špatném stavebnětechnickém stavu ke kompletní rekonstrukci a to včetně prvků dlouhodobé životnosti (stropy a schodiště.). Nutno rovněž statické zajištění některých zděných konstrukcí zejména vnitřních příček.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I.PP	21*0,8 = 16,80 m ²
I.NP	61,20*0,8 = 48,96 m ²

II.NP

$51,60 \cdot 0,8 =$

$41,28 \text{ m}^2$

podkroví

$0,00 \text{ m}^2$

107,04 m²**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.PP	$6,00 \cdot 3,50 =$	21,00	2,00 m
I.NP	$6,00 \cdot 8,60 + 2,40 \cdot 4,00 =$	61,20	2,70 m
II.NP	$6,00 \cdot 8,60 =$	51,60	2,70 m
podkroví		0,00	0,00 m
		133,80 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	spodní část	$21,00 \cdot 2,10 =$	44,10
NP	vrchní část	$61,20 \cdot 2,70 + 51,60 \cdot 2,70 =$	304,56
Z	střešní část	$51,60 \cdot 0,30 =$	15,48
Obestavěný prostor - celkem:			364,14 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	61
Užitná plocha (UP)	[m ²]	107
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	364,14
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	8 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	8 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 913 120
Stáří	roků	92
Opotřeбенí	%	70,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	873 936

Výpočet porovnávací hodnoty**Rodinný dům na LV 30264****Oceňovaná nemovitá věc**

Jednotková cena za podlahovou plochu se v lokalitě pohybuje v rozmezí od 30 do 50 tisíc Kč/m². podle vybavenosti a stavebnětechnického stavu objektu. Při podlahové ploše 107 m² (80% plochy zastavěné) by se obvyklá cena při současném ST stavu mohla pohybovat kolem 5,0 mil. Kč v případě, že budu uvažovat pozemek ve stávajícím funkčním celku s oceňovaným RD. Oceňovaný objekt je asi 90 let starý ve špatném stavebnětechnickém stavu ke kompletní rekonstrukci

Užitná plocha:	107,04 m ²
Obestavěný prostor:	364,14 m ³
Zastavěná plocha:	61,20 m ²
Plocha pozemku:	62,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Zlín			
Popis:	Prodej rodinného domu 131 m ² , pozemek 633 m ² Pod Rozhlednou, Zlín 9 500 000 Kč koupí baťovský jednodomek po celkové vnitřní rekonstrukci, s vlastním rozlehlým pozemkem, bezproblémovým parkováním, garáží a terasou. Dům po celkové vnitřní rekonstrukci o dispozici 3+1 v blízkosti centra Zlína, na ulici Pod Rozhlednou. Celková podlahová plocha domu je 151 m ² , zastavěná plocha činí 63 m ² . K domu náleží pozemek v osobním o velikosti 570 m ² na němž se nachází zděná garáž s parkovacím stání před + vchod do lesa za domem.			
Pozemek:	633,00 m ²			
Užitná plocha:	107,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD			1,00	
K3 Poloha - v podobné poloze			1,00	
K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu			0,80	
K5 Celkový stav			0,80	
K6 Vliv pozemku - s pozemkem ve funkčním celku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - vysoká poptávka v lokalitě			1,10	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu; Vliv pozemku - s pozemkem ve funkčním celku; Úvaha zpracovatele ocenění - vysoká poptávka v lokalitě;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
9 500 000	107,00	88 785	0,63	55 935



Název:	RD Zlín			
Popis:	Prodej rodinného domu 78 m ² , pozemek 467 m ² Slovenská, Zlín 5 000 000 Kč Prodej baťovského půldomku s krásnou zahradou 429m ² ve Zlíně na Lesní čtvrti. Prodej baťovského půldomku s krásnou zahradou 429m ² ve Zlíně na Lesní čtvrti. Dům se nachází na velmi pěkném místě s dostatkem soukromí. Krásná zahrada 429m ² s pergolou, zahradním domkem s úložnými prostory. Jedná se o mezidomek (bezproblémové parkování v přilehlé ulici). Dům je celopodsklepený. Částečně rekonstruován - nová okna (trojskla), francouzská okna do zahrady na severní i jižní stranu, nová koupelna, novější kuchyň, podlahy, nový komín na dřevo + kamna. Topení + ohřev vody na plyn.			
Pozemek:	467,00 m ²			
Užitná plocha:	78,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,80	
K5 Celkový stav			0,80	



K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,10	
Zdůvodnění koeficientu Kc :				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 000 000	78,00	64 103	0,63	40 385

Název:	RD Zlín			
Popis:	Prodej rodinného domu 51 m ² , pozemek 34 m ² Mostní, Zlín 4 190 000 Kč ke koupi dvoupodlažní čtvrt' domek s dispozicí 3+kk o výměře 51,3 m ² na ul. Mostní ve Zlíně. Před domem je vybudovaná předzahrádka a parkovací stání pro dvě auta.			
Užitná plocha:	51,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,80	
K5 Celkový stav			0,80	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,10	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 190 000	51,00	82 157	0,63	51 759



Název:	RD Zlín			
Popis:	Prodej rodinného domu 120 m ² , pozemek 900 m ² Pod Rozhlednou, Zlín 7 650 000 Kč Prodej samostatně stojícího rodinného bařovského jednodomku ve Zlíně v části Letná, ul. Pod Rozhlednou ve Zlíně Nabízíme na prodej samostatně stojící rodinný bařovský dům, tzv. jednodomek ve Zlíně v části Letná, ul. Pod Rozhlednou. Dům je umístěn na oploceném pozemku o rozloze 900 m ² . V I. NP je vstupní chodba, komora, kuchyně, obývací pokoj, koupelna s WC. Ve II. NP dostupném po vnitřním schodišti jsou dva pokoje. Dům je částečně podsklepen.			
Pozemek:	900,00 m ²			
Užitná plocha:	120,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,90	
K5 Celkový stav			0,90	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,10	
Zdůvodnění koeficientu Kc:				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena



7 650 000	[m ²] 120,00	Kč/m ² 63 750	Kc 0,80	[Kč/m ²] 51 000
-----------	-----------------------------	-----------------------------	------------	---------------------------------------

Minimální jednotková porovnávací cena	40 385 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	49 770 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	55 935 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	49 770 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	107,04 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 327 381 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Rodinný dům

Objekt v současném stavu nepronajimatelný

REKAPITULACE

Porovnávací hodnota	5 327 381 Kč
Věcná hodnota	1 183 936 Kč
z toho hodnota pozemku	310 000 Kč

Silné stránky

- velmi dobrá, klidná lokalita
- s dostatečně velkým pozemkem ve funkčním celku
- vysoká poptávka v lokalitě

Slabé stránky

- objekt ve velmi špatném ST stavu ke kompletní rekonstrukci

Obvyklá cena

5 500 000 Kč

slovy: Pětmilionůpětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 30264 v k.ú.Zlín odhaduji na částku 5 500 000,- Kč.

Závěr

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 30264 v k.ú.Zlín odhaduji na částku 5 500 000,- Kč i když je v současnosti možné, že se cena v rámci dražby ještě navýší z důvodů pokračující hyperinflace.

KONCESNÍ LISTINA

vydaná OŽÚ Mě Ú Bystřice pod Hostýnem dne 2.1.1995 pod č.j. Ž-253/101/95/Va/1249 - tržní oceňování majetku

V Bystřici pod Hostýnem 10.5.2022

RAZÍTKO A PODPIS

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.1.

PŘÍLOHY URČENÍ OBVYKLÉ CENY

č: 6596-50/2022

počet stran A4 v příloze:

fotodokumentace	3
situování, snímek z PM	4
výpis z LV	1



uliční pohled



dvorní pohled



interiéry



interiéry





poškozené stropy



I.PP



kotel ÚT



přípojka vody



zahrada za domem ve funkčním celku



The image is a screenshot of the MAPY.CZ website. The main part of the image is a map of a residential area in Zlín, Czech Republic. A red location pin is placed on a street labeled 'Na Vyhliďce'. The map shows various streets, including 'Kotěrova', 'Lipová', 'Moštná', 'Brašň Sousedsko', and 'Pod Růžehradou'. A scale bar at the bottom left indicates distances up to 150 meters. The MAPY.CZ logo is visible in the bottom right corner of the map area.

On the right side of the screenshot, there is an information panel for the location 'Na Vyhliďce 1606'. At the top of the panel is a search bar with the text 'Na Vyhliďce 1606' and a close button. Below the search bar is a small satellite-style image of the location. The panel contains the following information:

- Na Vyhliďce 1606** (Address)
- Na Vyhliďce 1606, 760 01 Zlín, Česko
- Buttons: Trasa, Uložit, Ověřit, Třpytná výhled
- Počasí: 20°
- Další odkazy:** Informace o parcelě v Katastru nemovitostí
- GPS
- Navigation icons: Návěškové, Legenda, Mobil, Reliema, Čeltna





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.12.2021 09:35:02

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585068 Zlín
 Kat.území: 635561 Zlín List vlastnictví: 30264
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
wgm real s.r.o., Kaprova 42/14, Staré Město, 11000 Praha 1	07805632	1

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 2297		62 zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
<i>Součástí je stavba: Zlín, č.p. 1606, rod.dům</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2297</i>				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů na splacení jistiny úvěru ve výši 6.300.000,- Kč
 a dluhů dle smlouvy, vzniklých do 31.12.2030 až do výše 7.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Čundrla Pavel Bc., Křížkovského 55/12, 79601 Prostějov,
 RČ/IČO: 810113/2732

Povinnost k

Parcela: St. 2297

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2021 11:05:19. Zápis proveden dne 10.12.2021.

V-12794/2021-705

Pořadí k 12.11.2021 11:05

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 02.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.11.2021 13:05:27. Zápis proveden dne 06.12.2021.

V-12550/2021-705

Pro: wgm real s.r.o., Kaprova 42/14, Staré Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 07805632

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 Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

strana 1