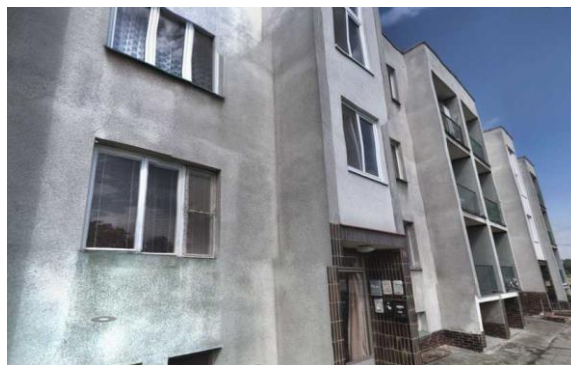


URČENÍ OBVYKLÉ CENY

číslo položky: 6776-100/2023



o ceně bytové jednotky č.153/12 a nebytové jednotky č.153/112 v Poděbradech části Polabec

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: 5k6qk2

Zadavatel: Dražební společenost Morava s.r.o.
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6776

OBVYKLÁ CENA	3 800 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 21

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 12.11.2023

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 14.11.2023

ZADÁNÍ

Účel ocenění

ocenit bytovou jednotku č.153/12 a nebytovou jednotku č.153/112 v Poděbradech místní části Polabec jako podklad pro dražbu

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižovaná o přiměřené opotřebení odpovídající

opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

NÁLEZ

Místopis

Poděbrady, místní část Polabec, lokalita na V okraji města na levém břehu řeky Labe asi 2 km od centra města, bytový dům pravděpodobně ze 70.let minulého století v původní rezidenční zástavbě místní část Polabec .

Typový panelový bytovým dům s celkem 3 nadzemními a jedním podzemním podlažím a plochou střechou. Ve 2 vchodech celkem 12 BJ a 10 NBJ (garáže v I.NP) , oceňovaná BJ ve vchodě č.p.153 ve III.NP po pravé straně schodiště

Adresa

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Nymburk, obec Poděbrady, k.ú. Polabec
Adresa nemovité věci: Akátová 153, 290 01 Poděbrady

Vlastnické a evidenční údaje

Imperia jt s.r.o., IČ: 24241121, Sokolovská 68/105, 18600 Praha 8, LV: 4312, podíl 1 / 1

Podklady

1) výpis z LV 4312

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.11.2023 za přítomnosti znalce.

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: okrajová část - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

105/7 viz. LV 4306

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
Komentář: přístup pro společnost přes pozemek p.č.105/7 zajištěn VB

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

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

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyly znalci k dispozici žádné projektové ani jiné podklady. Znalci nebyl umožněn vstup do oceňované BJ. Ocenění je provedeno náhradní metodikou na základě vlastní pouze venkovní prohlídky a podkladů zaslaných objednatelem. Podle sdělení objednatele je BJ v původním stavu. Tato skutečnost nebyla umožněna znalci ověřit

Celkový popis nemovité věci

Bytová jednotka č. 153/121 o velikosti 3+1 s lodžii ve standartním provedení. **Předpokládaný technický stav:**

panelový objekt s plochou střechou a živičnou krytinou, montované schodiště, venkovní a vnitřní typová úprava panelů, betonové podlahy a PVC v kombinaci s koberci, zděné bytové jádro, obložená koupelna, WC a kuch.linka, plastová okna, dřevěné vnitřní dveře, v koupelně vana, umyvadlo a boiler na ohřev TUV, centrální kotelna pro bytový dům, rozvody v ocel. trubkách a litinové radiátory. Bytová jednotka udržovaná v dobrém ST stavu.

Nebytová jednotka (garáž) č.153/112 v I.PP standartního provedení.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek

Porovnávací metoda

Obvyklá cena stavebních pozemků v místě a čase: 4 500,- Kč/m², pozemky v podílovém spoluvlastnictví jsou v ceně BJ.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	198	222	4 500,00	7 389 / 103 990	70 984
zastavěná plocha a nádvoří	199	221	4 500,00	7 389 / 103 990	70 664
zastavěná plocha a nádvoří	198	222	4 500,00	1 514 / 103 990	14 545
zastavěná plocha a nádvoří	199	221	4 500,00	1 514 / 103 990	14 479
Celková výměra pozemků		886	Hodnota pozemků celkem		170 672

Výpočet věcné hodnoty stavby

Bytová jednotka č.153/12 a NBJ č.153/112

Věcná hodnota dle THU

panelový objekt s plochou střechou a živičnou krytinou, montované schodiště, venkovní a vnitřní typová úprava panelů, betonové podlahy a PVC v kombinaci s koberci, zděné bytové jádro, obložená koupelna, WC a kuch.linka, plastová okna, dřevěné vnitřní dveře, v koupelně vana, umyvadlo a boiler na ohřev TUV, centrální kotelna pro bytový dům, rozvody v ocel. trubkách a litinové radiátory. Bytová jednotka udržovaná v dobrém ST stavu.

Nebytová jednotka (garáž) č.153/112 v I.PP standartního provedení.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
byt	Obytné prostory	73,85 m ²	1,00	73,85 m ²
garáž	Ostatní prostory	15,15 m ²	0,50	7,58 m ²
Celková podlahová plocha		89,00 m²		81,43 m²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	81,43
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	60 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	4 885 500
Stáří	roků	48
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 442 750

Výpočet porovnávací hodnoty

Bytová jednotka č.153/12 a NBJ č.153/112

Oceňovaná jednotka

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK.

Lokalita:	Akátová 153
Popis:	typový panelový bytový dům
Dispozice:	3+1
Typ stavby:	panelový bytový dům
Podlaží:	III.NP
Užitná plocha:	81,43 m ²

Srovnatelné jednotky:

Název:	BJ Čihákova			
Popis:	Prodej bytu 3+1 57 m ² Čihákova, Poděbrady - Poděbrady II 3 950 000 Kč Prodej bytu v klidné části oblíbeného lázeňského města, pouhých 700 metrů od hlavní kolonády. Byt v původním stavu určený k rekonstrukci Byt 3+1 v osobním vlastnictví se nachází ve zvýšeném prvním nadzemním podlaží bytového domu. Vytápění a ohřev vody jsou řešeny ústředně.			
Užitná plocha:	57,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90			
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ a NBJ	1,00			
K3 Poloha - v horší poloze	0,90			
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu	0,90			
K5 Celkový stav	0,90			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ ale s garáží	1,05			
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ a NBJ; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ ale s garáží;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 950 000	57,00	69 298	0,69	47 816



Název: BJ Jižní

Popis: Prodej bytu 4+1 86 m² Jižní, Poděbrady - Poděbrady III 4 880 000 Kč
Bytová jednotka 4+1 s velkou lodžií ve druhém patře udržovaného panelového domu v části zvané Žižkovo Předměstí. Byt o podlahové ploše 86,5 m² s lodžií 6,8 m², z níž je příjemný výhled do zeleně, skýtá pohodlné bydlení i pro větší rodinu. Jednotka má skvělé dispoziční řešení umožňující vstup do jednotlivých místností a sociálního zázemí z prostorné chodby, která nabízí značné množství úložného prostoru. Ve stávající koupelně je bytové jádro obloženo keramickým obkladem. Byt světlý, okna jsou orientována severovýchodním a jihozápadním směrem. K jednotce náleží sklepní kóje v suterénu domu. Budova je po zásadní revitalizaci, je zateplena a má novou fasádu, byla provedena výměna oken a stoupacích vedení.

Užitná plocha: 86,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ a NBJ	1,00
K3 Poloha - v horší poloze	0,90
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ ale s garáží	1,05



Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ a NBJ; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ ale s garáží;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 880 000	86,00	56 744	0,77	43 693

Název: BJ Jižní

Popis: Prodej bytu 4+1 88 m² Jižní, Poděbrady - Poděbrady III 5 580 000 Kč
prodej prostorného bytu 4+1/L , celkem 87,6m², byt se nachází v 2.NP ze 4pater v Poděbradech-ul.Jižní. Byt je možno užívat jako dvě bytové jednotky, každá s kuchyní a vlastní koupelnou s WC. Vhodné pro rodinu s dětmi, případně můžete jeden z bytů pronajmout, byty rozděluje vlastní chodba. Za příplatek možno přikoupit garáž před domem

Užitná plocha: 88,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ	1,00
K3 Poloha - v horší poloze	0,90
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ ale s garáží	1,05



Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ ale s garáží;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 580 000	88,00	63 409	0,77	48 825

Minimální jednotková porovnávací cena	43 693 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	46 778 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	48 825 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	46 778 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	81,43 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 809 133 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Bytová jednotka 153/12 a NBJ č.153/112

nabídka RK:

Obvyklé nájemné: do 20 000,- Kč měsíčně

Analýza tržního nájemného

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				20 000	240 000
	Celkový výnos za rok:					240 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	4 885 500
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	240 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	228 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 000
Pojištění	0,04 % * RC	Kč/rok	1 954
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	48 855
Správa nemovitosti	0,10 % * RC	Kč/rok	4 886
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	56 695
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	171 305
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta			$Cv = N / i$

Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 855 083
-------------------------	-----------	-----------	------------------

REKAPITULACE

Porovnávací hodnota	3 809 133 Kč
Výnosová hodnota	2 855 083 Kč
Věcná hodnota	2 613 422 Kč
z toho hodnota pozemku	170 672 Kč

Silné stránky

- BJ v udržovaném stavu s garáží v I.PP

Slabé stránky

- nejsou

Obvyklá cena

3 800 000 Kč

slovy: Třimilionyosmsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu bytové jednotky č.153/12 a NBJ č.153/112 na ulici Akátové v Poděbradech odhaduji na částku 3 800 000,- Kč.

Závěr

Obvyklou cenu bytové jednotky č.153/12 a NBJ č.153/112 na ulici Akátové v Poděbradech odhaduji na částku 3 800 000,- Kč.

KONCESNÍ LISTINA

oceňování majetku pro věci nemovité vydaná OkÚ OŽÚ Kroměříž dne 19.3.2001 pod č.j.Žk-253/2134/01-Ja/30

V Bystřici pod Hostýnem 14.11.2023

RAZÍTKO A PODPIS

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31

768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

PŘÍLOHY URČENÍ OBVYKLÉ CENY

č: 6776-100/2023

počet stran A4 v příloze:

fotodokumentace	1
situování nemovitosti	2
snímek z PM	2
výpis z LV	4

interiéry

