

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6846-67/2024

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, stavby obytné



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

obvyklé bytové jednotky č.4123/6 na ulici Kvítkové ve Zlíně

Znalec: 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 společnost Morava s.r.o.
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6846

OBVYKLÁ CENA

3 900 000 Kč

Počet stran: 28

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 3.7.2024

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 10.7.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

ocení bytovou jednotku č.4123/6 na ulici Kvítkové ve Zlíně jako podklad pro dražbu

1.2. Účel znaleckého posudku

odhad obvyklé ceny nemovitosti pro potřebu dražby

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.7.2024 za přítomnosti zástupce vlastníka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Nabídky místních RK pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1) SÚP města v platném znění

2) prohlášení vlastníka

3) CM města v platném znění

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. 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 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 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 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 snižená 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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik nabídek místních RK. Z nich byly následně vybrány 3 objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům (uvést výpis a jejich popis, zdroj ceny)

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných objektech byla zpracovaná do tabulek. V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Zlín, obec Zlín, k.ú. Zlín

Adresa nemovité věci: Kvítková 4123, 760 01 Zlín

Vlastnické a evidenční údaje

Hannah Brady, Husitská 365, 351 01 Františkovy Lázně, LV: 28281, podíl 1 / 1

viz. LV v příloze

Místopis

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

Stávající bytový dům na pozemku p.č.5379 v centru Zlína po levé straně ulice Kvítkové viz. situace v příloze. V místě možnost napojení na všechny inženýrské sítě. Příjezd po veřejné komunikaci, parkování omezené na ulici Kvítkové nebo v přilehlém parkovacím domě NS Zlaté jablko.

Objekt umístěn ve smíšené zástavbě (obchody, služby), přístup k nemovitosti je z pozemků které jsou ve vlastnictví Statutárního města Zlín. Po přilehlé ulici Dlouhé a Kvítkové vedena trolejbusová a autobusová trať MHD.

Jedná se o bytový dům rozdělený prohlášením vlastníka na bytové jednotky - celkem ve třech vchodech 36 BJ (po 12 ve vchodech čp.4122-4124. Šestipodlažní typový bytový dům - v I.PP společné prostory a sklepní koje, v I. NP nebytové obchodní prostory, ve II.-VI.NP bytové jednotky vždy 3 na podlaží. Bytová jednotka č.4123/6 v III.NP po pravé straně schodiště.

Pozemky pod stavbou jsou v podílovém spoluvlastnictví. Pro oceňovanou BJ v podílu 82/2301.

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
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	<input type="checkbox"/> dálkové vytápění
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: širší centrum - smíšená zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

3180/4 Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný byt je situován ve III.NP budovy č.p. 4123, která má technické I.PP, nebytové I.NP a čtyři obytné II.V.NP a plochou střechou. Typový bytový panelový dům s plochou střechou, montované schodiště kolem osobního výtahu, plochá střecha se zateplením a živičná izolace. Venkovní břizolitová fasáda bez zateplení, plastová okna a vnitřní dřevěné dveře do ocel. zárubní. Klempířské konstrukce z popl.plechu. Centrální vytápění z kotelny VS umístěné v I.PP, rozvody v ocel. trubkách a otopné panely. Rozvody 400/240 V, rozvody SLP,STA a bleskosvodová soustava. Vlastní bytová jednotka 2+1 v původním stavu s opravenou koupelnou po rekonstrukci (obklady a dlažby), standartní provedení s lodžii, zánovní kuchyňská linka a el. sporák , zděné bytové jádro - obklad koupelny, WC a kolem linky , spl. WC samostatný , v koupelně vana a umyvadlo. Betonové podlahy a kombinace ker. dlažby a lisopvaných parket v obytných místnostech. Technický stav budovy z počátku 70 let je dobrý. Oceňovaná BJ v dobrém stavu s morálně dožitým vnitřním vybavení k postupné rekonstrukci.

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
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
-----	----------------

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. bytová jednotka 4123
2. pozemek

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

1.1. bytová jednotka 4123/6

2. Porovnávací hodnota

2.1. bytová jednotka 4123/6

3. Výnosová hodnota

3.1. výnosová hodnota

4. Hodnota pozemků

4.1. pozemek

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	bytová jednotka 4123/6
Adresa předmětu ocenění:	Kvítková 4123 760 01 Zlín
LV:	28281
Kraj:	Zlínský
Okres:	Zlín
Obec:	Zlín
Katastrální území:	Zlín
Počet obyvatel:	74 191

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy

č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,081}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,059}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,039}$$

1. bytová jednotka 4123

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Zlín
Stáří stavby:	52 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	60 600,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

celkem:	59,37 * 1,00 =	59,37 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		59,37 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, nezateplená	II	-0,05
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 52 let:

$$s = 1 - 0,005 * 52 = \mathbf{0,740}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,740 = \mathbf{0,762}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,980}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 60 600,- Kč/m² * 0,762 = 46 177,20 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 59,37 m² * 46 177,20 Kč/m² * 1,060 * 0,980 = 2 847 912,13 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 847 912,13 Kč

2. pozemek

Jednotková cena dle CM: 9 500,- Kč/m²

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	5379	745	9 500,00	7 077 500,-

Cenová mapa - celkem	745	7 077 500,-
Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	7 077 500,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	5 937 / 291 705
Pozemek - cena zjištěná celkem	=	144 046,61 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. bytová jednotka 4123/6

Věcná hodnota dle THU

Oceňovaný byt je situován v VII.NP budovy č.p. 4816, která má technické I.PP, osm obytných I. - VIII.NP a plochou střechu. V I.PP vým.- stanice, společné prostory a skladové prostory jednotlivých bytů. V I. až VIII. NP vždy po 4 BJ na podlaží kolem centrální chodby se schodištěm a osobním výtahem. Typový bytový panelový dům s plochou střechou, montované schodiště, plochá střecha se zateplením a foliová izolace. Venkovní zateplená fasáda, plastová okna a vnitřní dřevěné dveře do ocel. zárubní. Klempířské konstrukce z popl.plechu. Centrální vytápění z kotelny VS umístěné v I.PP, rozvody v ocel. trubkách a otopné panely. Rozvody 400/240 V, rozvody SLP,STA a bleskosvodová soustava.

Vlastní bytová jednotka 4+1 po rekonstrukci - standartní provedení s lodžií, nová kuchyňská linka a el. sporák s SK deskou, zděné bytové jádro - obklad koupelny a kolem linky, spl. WC společné s koupelnou, v koupelně vana a umyvadlo. Betonové podlahy a kombinace ker. dlažby a PVC krytiny. Technický stav budovy ze 70 let je velmi dobrý. Oceňovaná BJ po rekonstrukci rovněž ve velmi dobrém ST stavu.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
celkem	59,37 m ²
	59,37 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
celkem	59,37	2,70 m
	59,37 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	celkem 5937 =	5 937,00
	Obestavěný prostor - celkem:	5 937,00 m³

Jednotková cena	70 000 Kč/m ²
Množství	59,37 m ²
Reprodukční cena	4 155 900 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
------------	----------------	----------------------	--------------------	-------------------------

1. Základy vč. zemních prací	5,40	224 419	224 419	5,40
2. Svislé konstrukce	18,20	756 374	756 374	18,20
3. Stropy	8,40	349 096	349 096	8,40
4. Krov, střecha	4,90	203 639	203 639	4,90
5. Krytiny střech	2,30	95 586	95 586	2,30
6. Klempířské konstrukce	0,70	29 091	29 091	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	236 886	236 886	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	120 521	120 521	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	54 027	54 027	1,30
10. Schody	2,90	120 521	120 521	2,90
11. Dveře	3,30	137 145	137 145	3,30
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	220 263	220 263	5,30
14. Povrchy podlah	3,00	124 677	124 677	3,00
15. Vytápění	4,80	199 483	199 483	4,80
16. Elektroinstalace	5,10	211 951	211 951	5,10
17. Bleskosvod	0,40	16 624	16 624	0,40
18. Vnitřní vodovod	3,20	132 989	132 989	3,20
19. Vnitřní kanalizace	3,10	128 833	128 833	3,10
20. Vnitřní plynovod	0,40	16 624	16 624	0,40
21. Ohřev teplé vody	2,20	91 430	91 430	2,20
22. Vybavení kuchyní	1,90	78 962	78 962	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	162 080	162 080	3,90
24. Výtahy	1,30	54 027	54 027	1,30
25. Ostatní	5,70	236 886	236 886	5,70
26. Instalační pref. jádra	3,70	153 768	153 768	3,70
Upravená reprodukční cena			4 155 900 Kč	
Množství			59,37 m ²	
Základní upravená jedn. cena (JC)			70 000 Kč/m ²	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	59
Užitná plocha (UP)	[m ²]	59
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	5 937,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	70 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ²]	70 000
Reprodukční hodnota (RC * UP)	[Kč]	4 155 900
Stáří	roků	54
Další životnost	roků	56
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 077 950

2. Porovnávací hodnota

2.1. bytová jednotka 4123/6

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota propočtena na podlahovou plochu z realizovaných prodejů a nabídky místních RK. Oceňovaná BJ ve velmi dobrém ST stavu po rekonstrukci

Užitná plocha:	59,37 m ²
Obestavěný prostor:	5 937,00 m ³
Zastavěná plocha:	59,37 m ²
Výměra pozemku:	745,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: BJ Zlín

Popis: Prodej bytu 2+1 61 m² Štefánikova, Zlín
3 950 000 Kč

Prodej hezkého, udržovaného bytu 2+1 ve Zlíně. Byt se nachází v prvním nadzemním podlaží cihlového domu v těsné blízkosti centra, na zastávce MHD. Byt je částečně zařízen - kuchyňská linka, vestavěné skříně v předsíni. Koupelna je prostorná, s vanou. K bytu patří velký sklep - 7m² s oknem. Příjemné, klidné bydlení s výstupem do zeleně.

Užitná plocha: 61,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,10
K4 Provedení a vybavení - v podobném vybavení a ST stavu	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ	1,00



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

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 950 000	61,00	64 754	1,05	67 992

Název: BJ Zlín

Popis: Prodej bytu 2+1 45 m² Tyršova, Zlín - Malenovice
2 980 000 Kč

k prodeji prostorný a slunný byt 2+1 na ulici Tyršova ve Zlíně - Malenovicích. Byt se skládá ze vstupní chodby s vestavěnými skříněmi, obývacího pokoje a ložnice orientované na jih, kuchyně, koupelny s vanou a samostatnou toaletou. V suterénu je k dispozici sklep a společné prostory - kolárna a sušárna. Byt je v původním, ale velmi dobře udržovaném stavu. Dům je po kompletní revitalizaci - provedeno zateplení fasády a střechy, výměna oken za plastová, výměna stupaček

Užitná plocha: 45,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,10
K4 Provedení a vybavení - v podobném provedení a St stavu	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ	1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v podobném provedení a St stavu; 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]
2 980 000	45,00	66 222	1,05	69 533

Název: BJ Zlín

Popis: Prodej bytu 3+1 77 m² třída Tomáše Bati, Zlín
3 890 000 Kč

k prodeji prostorný byt o dispozici 3+1 s balkonem umístěný ve 2. nadzemním podlaží čtyřpodlažního zděného bytového domu bez výtahu, který je situovaný na třídě Tomáše Bati v centrální části města Zlín. Byt je převážně v původním udržovaném stavu, vyměněna byla okna v bytě za plastová v roce 2012, dále rozvody plynu v roce 2010, rozvody vody v roce 2007 a radiátory s termostatickými hlavicemi. Podlahové krytiny jsou dřevěné parketové, z PVC, teraca a keramické dlažby. Vytápění a ohřev vody zajišťuje vlastní plynový kotel umístěný v bytě, radiátory jsou ocelové deskové. Součástí bytu je kuchyňská linka s kombinovaným sporákem a moderní vestavěná skříň s osvětlením ve větším pokoji. Bytový dům je zděný s břizolitovou fasádou, vyměněna byla střešní krytina na ploché střeše. Byt je přístupný ze společné chodby se schodištěm.

Užitná plocha: 77,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,10
K4 Provedení a vybavení - v poněkud lkepším provedení a ST stavu	1,05
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ	1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v poněkud lkepším provedení a ST stavu; 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]
3 890 000	77,00	50 519	1,15	58 097

Minimální jednotková porovnávací cena

58 097 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

65 207 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

69 533 Kč/m²**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	65 207 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	59,37 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 871 340 Kč

3. Výnosová hodnota**3.1. výnosová hodnota**

Podobné byty se pronajímají za cenu kolem 15 000,- Kč měsíčně bez energií.

Analýza tržního nájemného**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	V.NPIII.NP			15 000	180 000	6,00
Celkový výnos za rok:						180 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	4 155 900
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	180 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	162 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 000
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	2 078
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	41 559
Správa nemovitosti	0,10 % * RC	Kč/rok	4 156
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	48 793
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	113 207
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 886 783

4. Hodnota pozemků**4.1. pozemek**

Porovnávací metoda

. Obvyklá cena pozemků v místě a čase: 10 000,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	5379	745	10 000,00	5 937 / 291 705	151 628
Celková výměra pozemků		745	Hodnota pozemků celkem		151 628

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. bytová jednotka 4123	2 847 912,- Kč
2. pozemek	144 047,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 2 991 959,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 991 960,- Kč

slovy: dva miliony devět set devadesát jedna tisíc devět set šedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	2 991 960 Kč
--	---------------------

slovy: dva miliony devět set devadesát jedna tisíc devět set šedesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. bytová jednotka 4123/6	2 077 950,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. bytová jednotka 4123/6	3 871 340,- Kč
3. Výnosová hodnota	
3.1. výnosová hodnota	1 886 783,- Kč
4. Hodnota pozemků	
4.1. pozemek	151 628,- Kč

Porovnávací hodnota	3 871 340 Kč
Výnosová hodnota	1 886 783 Kč
Věcná hodnota	2 229 578 Kč
z toho hodnota pozemku	151 628 Kč

Obvyklá cena	3 900 000 Kč
---------------------	---------------------

slovy: tři miliony devět set tisíc Kč

Silné stránky

- nejsou

Slabé stránky

- BJ k postupné rekonstrukci

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Odhad obvyklé ceny bytové jednotky 4123/6

3 900 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

ocenit bytovou jednotku č.4123/6 na ulici Kvítkové ve Zlíně jako podklad pro dražbu

Obvyklou cenu odhaduji na částku 3 900 000,- Kč

Obvyklá cena	3 900 000 Kč
slovy: tři miliony devět set tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

Obvyklá cena je 3 900 000,- Kč.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitosti.	3
Snímek katastrální mapy, situování	3
Výpis z katastru nemovitostí - informace o BJ	2

interiéry



vstup do I.P.P



schodiště s výtahem



byt vpravo schodiště



vstupní chodba bytu



vstup do kuchyně



druhý pokoj



pokoj s lodžii



lodžie do ulice Kvítkové



kuchyně



WC



koupelna

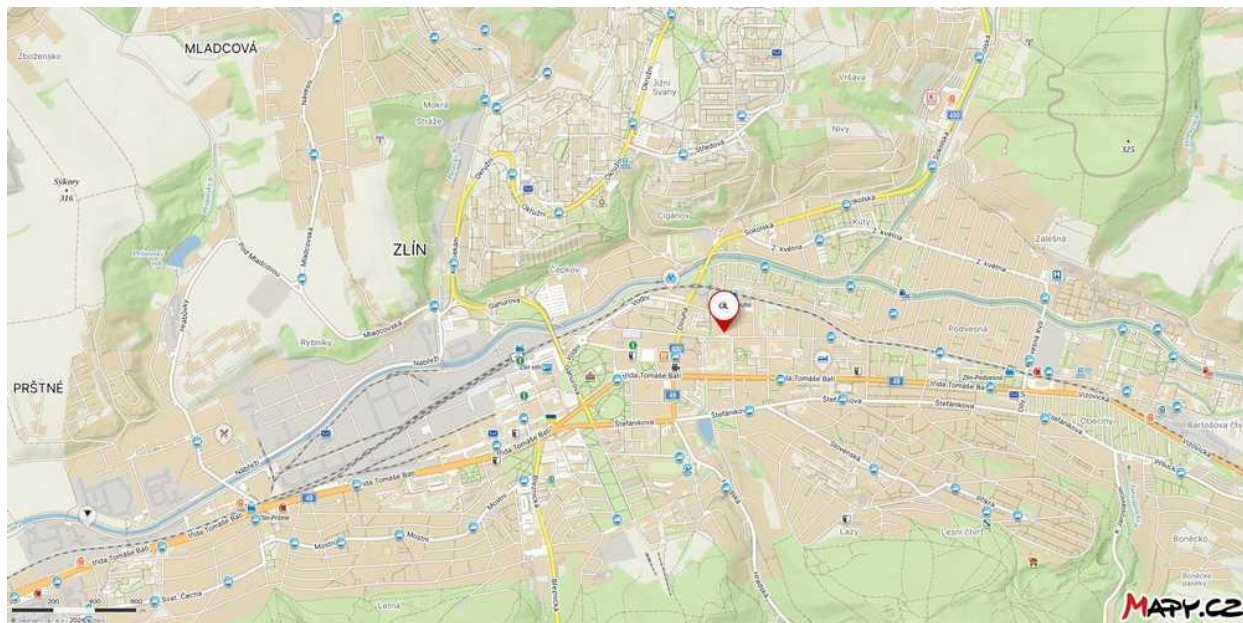


pohled z ulice Kvítkové



pohled z vnitrobloku







Informace o jednotce

Číslo jednotky	4123/6
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 4122, 4123, 4124
Katastrální území:	Zlín [635561]
Číslo LV:	28281
Podíl na společných částech:	5937/291705

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Brady Hannah, Husitská 365/1, 35101 Františkovy Lázně	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání
Zákaz zcizení nebo zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.

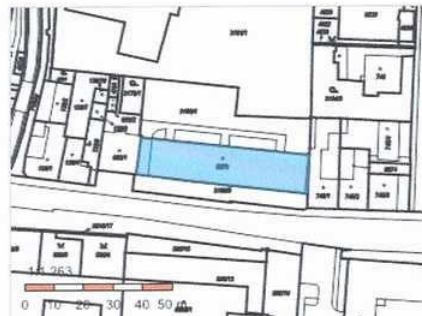
☛ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.07.2024 11:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 5379
Obec:	Zlín [585068]
Katastrální území:	Zlín [635561]
Číslo LV:	25401
Výměra [m ²]:	745
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 4122, 4123, 4124



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bačůvková Romana, Kvítková 4122, 76001 Zlín	5918/291705
SJM Baláž Martin Mgr. a Balážová Renata, Kvítková 4122, 76001 Zlín	5912/291705
SJM Barbořík Vojtěch a Barboříková Pavla, Kvítková 4123, 76001 Zlín	5935/291705
Benkovičová Nikola, Kvítková 4123, 76001 Zlín	8010/291705
Böhm Václav Mgr., Kvítková 4122, 76001 Zlín	5912/291705
Brady Hannah, Husitská 365/1, 35101 Františkovy Lázně	5937/291705
SJM Doležel Mojmir a Doleželová Renata <i>Doležel Mojmir, Klečůvka 25, 76311 Zlín</i> <i>Doleželová Renata, Kvítková 4122, 76001 Zlín</i>	5847/291705
SJM Figuli Roman a Figuli Iveta, Kvítková 4124, 76001 Zlín	5884/291705
Filípek Petr, Kvítková 4123, 76001 Zlín	1600/175023
Graubner Petr, Kvítková 4124, 76001 Zlín	5902/291705
SJM Hladík Miroslav Bc. a Hladíková Dana Bc., Štěpnická 1549, 68606 Uherské Hradiště	4370/291705
Hložková Eva, Prlovská 3861/27, 76001 Zlín	5946/291705
Hrbáč Adam, Betty Smetanové 390, 76326 Luhačovice	5902/291705
Hrstka Milan, Benešovo nábřeží 3934, 76001 Zlín	5938/291705
Janásková Alena Mgr., Benešovo nábřeží 3742, 76001 Zlín	1600/175023
Janotková Lenka, Kvítková 4122, 76001 Zlín	5912/291705
SJM Josefík Vladimír a Josefíková Jarmila, Chrastěšov 52, 76312 Vizovice	5872/291705
Klátilová Růžena, Kvítková 4124, 76001 Zlín	5940/291705
Kolaříková Lenka, Podvesná VIII 2060, 76001 Zlín	5917/291705

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 6846.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6846-67/2024.

V Bystřici pod Hostýnem 10.7.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.7.