

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

číslo položky: 6540-143/2021



o ceně bytové jednotky č.560/4 v Uničově

Zhotovitel: 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.
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6540

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

Počet stran: 21

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 30.11.2021

Vyhotoveno: 9.12.2021

ZADÁNÍ

Účel ocenění

ocenit bytovou jednotku 560/4 v ulici Jiřího z Poděbrad v Uničově jako podklad pro dražbu

NÁLEZ

Místopis

Město Uničov na trase Olomouc - Šumperk asi 25 SZ od Olomouce. Bytový dům po levé straně ulice Jiřího z Poděbrad u stávajícího fotbalového stadionu na SZ okraji města. Atypický zděný bytový dům asi z 50. let minulého století po revitalizaci. (nová okna,zateplená fasáda, krytina a klempířské konstrukce).

Město Uničov má kompletní infrastrukturu a rozšířenou občanskou vybavenost. Dostupnost okolních měst autobusovou a vlakovou dopravou.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Uničov, k.ú. Uničov
Adresa nemovité věci: Uničov 560, 783 91 Uničov

Vlastnické a evidenční údaje

Anna Kašparová, Jiřího z Poděbrad 560, 78391 Uničov, podíl 1 / 1

Podklady

- 1) internetová verze informace o nemovitosti
- 2) SÚP obce v platném znění
- 3) výpis z LV č.4115 v k.ú. Uničov

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.11.2021 za přítomnosti znalce a majitele.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
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

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	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo
Komentář: viz. LV	

Ostatní rizika: nejsou

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

Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyly znalci k dispozici žádné projektové ani jiné podklady. Ocenění je provedeno na základě vlastní pouze venkovní prohlídky a výše uvedeného znaleckého posudku.

Celkový popis nemovité věci

Byt se nachází v Uničově, v cihlovém plně podsklepeném domě se 3.NP a valbovou střechou, situován v klidné části města v uliční zástavbě RD mezi vlakovým a autobusovým nádražím. Dům po revitalizaci: přední a zadní vstup, plastová okna, zateplená fasáda, PVC stoupačky, opraveny balkony, byt v původním stavu: na podlahách v předsíni, kuchyni, koupelně a WC je PVC, v pokojích vlasy a koberce, plastová okna, v koupelně vana, umyvadlo, obklad, samostatné WC s obkladem, původní kuch. linka s plynovým kombi sporák, dřez, vnitřní dveře původní plně dřevěné do dřevěné rámové zárubně. Nové vstupní dveře do bytu, rozvody el. instalace. Vytápění vlastní plynový kombi kotel v bytě a litinové radiátory. Standartní rozvody ZTI. Podlahová plocha bytu 83 m² + 21,6 m² zděný sklep, k bytu náleží balkon o výměře 7,0 m² a zasklená lodžie 2,5 m². Za domem zahrada p.č. 660/10 a p.č.1703/19 v podílu 826/5286. V bytovém domě je celkem 7 byt. jednotek.

Obsah

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Výpočet věcné hodnoty stavby

Bytová jednotka č.560/4

Věcná hodnota dle THU

Dům po revitalizaci: přední a zadní vstup, plastová okna, zateplená fasáda, PVC stoupačky, opraveny balkony, byt v původním stavu: na podlahách v předsíni, kuchyni, koupelně a WC je PVC, v pokojích vlasy a koberce, plastová okna, v koupelně vana, umyvadlo, obklad, samostatné WC s obkladem, původní kuch. linka s plynovým kombi sporák, dřez, vnitřní dveře původní plně dřevěné do dřevěné rámové zárubně. Nové vstupní dveře do bytu, rozvody el. instalace. Vytápění vlastní plynový kombi kotel v bytě a litinové radiátory. Standartní rozvody ZTI.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
celkem	Obytné prostory	83,00 m ²	1,00	83,00 m ²
Celková podlahová plocha		83,00 m²		83,00 m²

Jednotková cena	50 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	83,00 m ²
Reprodukční cena	4 150 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	224 100	224 100	5,47
2. Svislé konstrukce	18,20	755 300	755 300	18,44
3. Stropy	8,40	348 600	348 600	8,51
4. Krov, střecha	4,90	203 350	203 350	4,96
5. Krytiny střech	2,30	95 450	95 450	2,33
6. Klempířské konstrukce	0,70	29 050	29 050	0,71
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	236 550	236 550	5,78
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	120 350	120 350	2,94
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	53 950	53 950	1,32
10. Schody	2,90	120 350	120 350	2,94
11. Dveře	3,30	136 950	136 950	3,34
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	219 950	219 950	5,37
14. Povrchy podlah	3,00	124 500	124 500	3,04
15. Vytápění	4,80	199 200	199 200	4,86
16. Elektroinstalace	5,10	211 650	211 650	5,17
17. Bleskosvod	0,40	16 600	16 600	0,41
18. Vnitřní vodovod	3,20	132 800	132 800	3,24
19. Vnitřní kanalizace	3,10	128 650	128 650	3,14
20. Vnitřní plynovod	0,40	16 600	16 600	0,41
21. Ohřev teplé vody	2,20	91 300	91 300	2,23

22. Vybavení kuchyní	1,90	78 850	78 850	1,93
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	161 850	161 850	3,95
24. Výtahy	1,30	53 950	0	0,00
25. Ostatní	5,70	236 550	236 550	5,78
26. Instalační pref. jádra	3,70	153 550	153 550	3,75

Upravená reprodukční cena		4 096 050 Kč
Podlahová plocha		83,00 m ²
Základní upravená jedn. cena (JC)		49 350 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	83,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	49 350
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	4 096 050
Stáří	roků	61
Další životnost	roků	39
Opotřebení	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 867 235

Výpočet porovnávací hodnoty

Bytová jednotka č.560/4

Oceňovaná jednotka

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK.

Lokalita:	ulice Jiřího z Poděbrad
Typ stavby:	zděný bytový dům
Podlaží:	I.NP
Užitná plocha:	83,00 m ²

Srovnatelné jednotky:

Název:	BJ 3+1 Mohelnice
Popis:	Prodej bytu 3+1 65 m ² Staškova, Mohelnice 2 000 000 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.
Podlaží:	IV.NP
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 lepším ST stavu	1,10
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - v samostatném byt. domě	1,10



Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v lepším ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - v samostatném byt. domě;

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	1,20	33 230

Název: BJ 2+1 Uničov

Popis: Prodej bytu 2+1 59 m² Hrubého, Uničov 2 700 000 Kč
Předmětem prodeje byt dispozice 2+1 o podlahové ploše 59 m² ve 3. nadzemním podlaží cihlového bytového domu. Dům prošel celkovou revitalizací fasády včetně zateplení a výměny oken, stupaček a střechy. Jednotka je orientovaná na severo-východní a jiho-západní stranu. Místnosti jsou dobře prosvětlené a nabízejí hezký výhled do okolí.

Užitná plocha: 59,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný byt	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00
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 - v samostatném byt. domě	1,10



Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný byt; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - v samostatném byt. domě;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 700 000	59,00	45 763	0,80	36 610

Název: BJ 3+1 Uničov

Popis: Prodej bytu 3+1 59 m² Nová, Uničov 3 100 000 Kč
Předmětem prodeje byt dispozice 3+1 o podlahové ploše 59 m² ve zvýšeném 1.NP menšího bytového domu. Dům prošel celkovou revitalizací fasády včetně zateplení a výměny oken. Jednotka prošla v roce 2012 rekonstrukcí, která zahrnovala vybudování nového jádra – koupelnu a kuchyni, dále nové rozvody elektřiny, vody a odpadů.

Užitná plocha: 59,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný byt	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00
K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a St stavu	0,85
K5 Celkový stav	0,85
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - v samostatném byt. domě	1,10



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný byt; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a St stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - v samostatném byt. domě;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 100 000	59,00	52 542	0,72	37 830

Minimální jednotková porovnávací cena	33 230 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	35 890 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	37 830 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	35 890 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	83,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 978 870 Kč

Výpočet výnosové hodnoty**Bytová jednotka 560/4**

Obvyklé nájemné v místě a čase: do 15 000,- Kč měsíčně bez služeb

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				15 000	180 000
	Celkový výnos za rok:					180 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	4 096 050
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	180 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %

Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	171 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 000
Pojištění	0,10 % * RC	Kč/rok	4 096
Opravy a údržba	1,50 % * RC	Kč/rok	61 441
Správa nemovitosti	0,10 % * RC	Kč/rok	4 096
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	70 633
Čisté roční nájemné	$N = Nh - V$	Kč/rok	100 367
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 672 783

REKAPITULACE

Porovnávací hodnota	2 978 870 Kč
Výnosová hodnota	1 672 783 Kč
Věcná hodnota	2 867 235 Kč

Silné stránky

- vysoká poptávka
- velká výměra bytu

Slabé stránky

- bytová jednotka k postupné revitalizaci

Obvyklá cena

3 000 000 Kč

slovy: Třimiliony Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu bytu č.560/4 v Uničově odhaduji na částku 3 000 000,- Kč

Závěr

Obvyklou cenu bytu č.560/4 v Uničově odhaduji na částku 3 000 000,- Kč

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

9.12.2021

RAZÍTKO A PODPIS

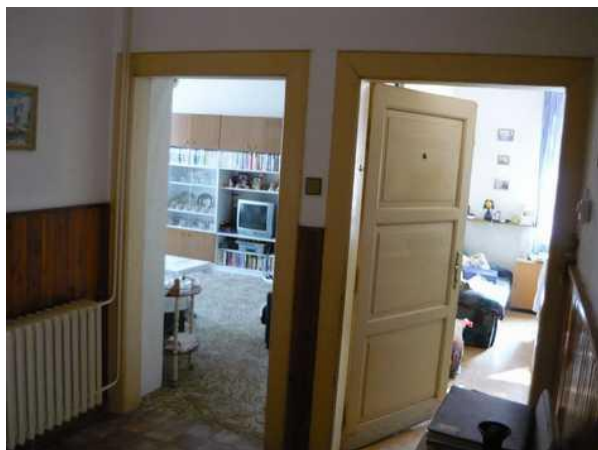
Jaroslav Fojtů, Ing.
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.11.

PŘÍLOHY URČENÍ OBVYKLÉ CENY

č: 6540-143/2021

	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	4
situování nemovitosti	3
snímek z PM	1
výpis z LV	2











Hledání

Trasa

Moje mapy

JF

Zavřít

PANORAMA 3D POHLED

J. z Poděbrad 560

Adresa

J. z Poděbrad 560, 783 91 Uničov, Česko

Trasa

Uložit

Sdílet

Tipy na výlet

Počasí

2°

▼

Další odkazv:



MAPY.CZ

HledáníTrasaMoje mapyJF

Zavřít



PANORAMA3D POHLED

J. z Poděbrad 560

Adresa

J. z Poděbrad 560, 783 91 Uničov, Česko

Trasa

Uložit

Sdílet

Tipy na výlet

Počasí2°

Další odkazv:



0 400 800 m

© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

MAPY.CZ

Hledání

Trasa

Moje mapy

JF

Zavřít



PANORAMA 3D POHLED

J. z Poděbrad 560

Adresa

J. z Poděbrad 560, 783 91 Uničov, Česko

Trasa

Uložit

Sdílet

Tipy na výlet

Počasí

2°

▼

Další odkazv:



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.11.2021 15:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 505587 Uničov

Kat.území: 774502 Uničov

List vlastnictví: 4115

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kašparová Anna, J. z Poděbrad 560, 78391 Uničov	386116/767	

Nemovitosti

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
560/4	byt		byt.z.	826/5286
Vymezeno v:				
Budova	Uničov, č.p. 560, byt.dům, LV 3998			
	na parcele St. 836, LV 3998			
Parcela	St. 836	zastavěná plocha a nádvoří		855m2
	660/10	zahrad		341m2
	1703/19	ostatní plocha		105m2
		ostatní komunikace		

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

zajišťující dluh ve výši 1 000 000,- Kč s příslušenstvím a budoucí dluhy vzniklé do 29.10.2039 až do výše 3 000 000,- Kč

- týká se i podílu k pozemkům

Oprávnění pro

Paribas s.r.o., Kravařská 453/11, Mariánské Hory, 70900

Ostrava, RČ/IČO: 28649940

Povinnost k

Jednotka: 560/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2018 13:19:35. Zápis proveden dne 21.11.2018; uloženo na prac. Olomouc

V-17850/2018-805

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 10.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2021 08:15:00. Zápis proveden dne 18.10.2021.

V-17117/2021-805

Pořadí k 29.10.2018 13:19

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2018 13:19:35. Zápis proveden dne 21.11.2018; uloženo na prac. Olomouc

V-17850/2018-805

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2018 13:19:35. Zápis proveden dne 21.11.2018; uloženo na prac. Olomouc

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.11.2021 15:35:02

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 505587 Uničov
Kat.území: 774502 Uničov List vlastnictví: 4115
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

účinky zápisu k okamžiku 29.10.2018 13:19:35. Zápis proveden dne 21.11.2018;
uloženo na prac. Olomouc

V-17850/2018-805

o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva
V-17850/2018-805

Oprávnění pro

Paribas s.r.o., Kravařská 453/11, Mariánské Hory, 70900
Ostrava, RČ/IČO: 28649940

Povinnost k

Jednotka: 560/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.10.2018. Právní
účinky zápisu k okamžiku 29.10.2018 13:19:35. Zápis proveden dne 21.11.2018;
uloženo na prac. Olomouc

V-17850/2018-805

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 10.08.2021. Právní účinky zápisu k
okamžiku 24.09.2021 08:15:00. Zápis proveden dne 18.10.2021.

V-17117/2021-805

Pořadí k 29.10.2018 13:19

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Olomouci 66D-721/2011 ze dne 29.06.2011. Právní
moc ke dni 29.06.2011.

Z-16020/2011-805

Pro: Kašparová Anna, J. z Poděbrad 560, 78391 Uničov

RČ/IČO: 386116/767

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném
výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými
prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

Vyhotovil:
státní úřad zeměměřický a katastrální - SCD
vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 09.11.2021 15:42:23

odpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.
strana 2