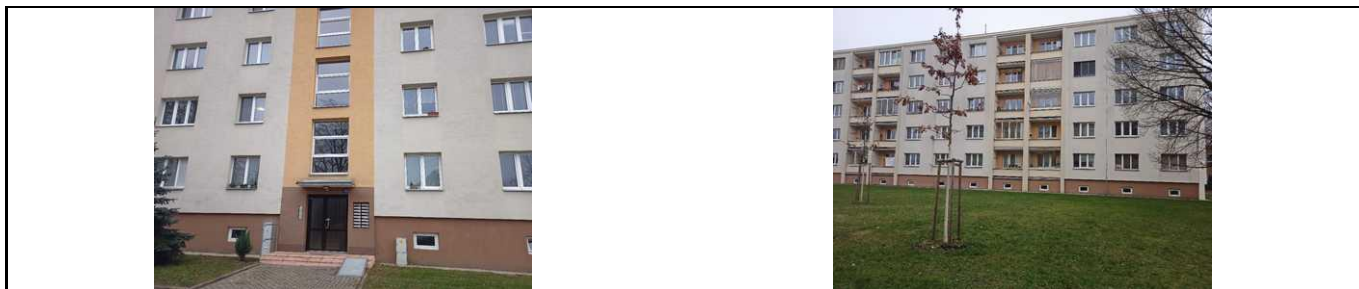


# Znalecký posudek – odhad obvyklé ceny nemovité věci

č. 2899-05/2021

odhad obvyklé ceny nemovité věci

Předmět ocenění:	Bytová jednotka - byt	ocenění stávajícího stavu	
Název nemovité věci:	Bytová jednotka 2+1, č. 705/223 s příslušenstvím.		
Bytová jednotka číslo:	705/223	v bytovém domě č.p.:	705, 704,706
na pozemku parc. č.	St. 989	s pozemky:	St. 989
včetně spoluvlastnického podílu:	59 / 2 237 na společných částech domu a pozemku		
Katastrální území:	Malenovice u Zlína	LV č.:	2452, 4265
Kraj:	Zlínský	Okres:	Zlín
Obec:	Zlín	Část obce:	Malenovice
Ulice:	Milíčova	Číslo orientační:	705 PSČ: 76302



Vlastník jednotky: Svatopluk Juřena, Milíčova 705, 76302 Zlín, spoluvlastnický podíl: 1 / 1  
Vlastník pozemku: Svatopluk Juřena, Milíčova 705, 76302 Zlín, spoluvlastnický podíl: 59 / 2237

**Objednatel:** JUDr. Lenka Řezáčová **tel.:** 777341879

Adresa: Sadová 2, 760 01 Zlín

Číslo objednávky: 33D1100/2018-346

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Odhad ceny obvyklé (tržní, obecné) pro účely řízení o pozůstalosti po panu Svatoplukovi Juřenovi, k datu 30.5.2018 a 26.1.2021 (ocenění stávajícího stavu)

## Obvyklé ceny

**Obvyklá cena :** **2 600 000 Kč** Cena obvyklá k datu 26.1.2021

**Obvyklá cena:** **2 080 000 Kč** Cena obvyklá k datu 30.5.2018

**Vypracoval:** Ing. Jaroslav Mlčoch **tel.:** 603 207 393

Adresa: Kvítková 4323, 760 01 Zlín

Podle stavu ke dni: 6.1.2021

Datum místního šetření: 6.1.2021

e-mail: posudkyjmlcoch@seznam.cz

**Datum:** **26.1.2021**

.....  
podpis, příp. razítko

Tento odhad obsahuje 18 stran textu a 10 stran příloh.

## SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Zlínský	Obec, část obce: Zlín, Malenovice	Počet obyvatel: 74 997
KÚ: Malenovice u Zlína	Ulice: Milíčova	Číslo popisné: 705, 704, 706

Bytová jednotka	stávající stav	budoucí stav
Dispozice jednotky:	2+1	
Podlaží:	2. NP	
Orientace:	Z	
Vytápění:	dálkové (zdroj mimo budovu)	
Podlahová plocha:	58,80 m <sup>2</sup>	
Započitatelná plocha:	58,80 m <sup>2</sup>	
Garáž v objektu (počet stání):	ne	
Stáří / další životnost:	55	45
Opotřebení celkové:	55,00 %	
Rozestavěnost:	100,00 %	
Technický stav jednotky:	dobře udržovaná	
Rekonstrukce jednotky celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková	<input checked="" type="checkbox"/> dílčí 2018
Provedené dílčí rekonstrukce jednotky:	<input checked="" type="checkbox"/> soc. zařízení	<input type="checkbox"/> kuch. linka <input checked="" type="checkbox"/> podlahy <input checked="" type="checkbox"/> okna

Budova	
Počet podlaží PP / NP	1 / 5
Počet bytových / nebytových jednotek	35 / 0
Výtah	<input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne
Konstrukce budovy	montovaná (panelová, betonová)
Parcelní čísla pozemků ve funkčním celku:	St. 989
Celková výměra pozemku:	555 m <sup>2</sup>
Energetický průkaz stavby:	Není
Technický stav:	dobře udržovaná
Rekonstrukce stavby celková/dílčí v roce:	<input checked="" type="checkbox"/> celková 2013 <input type="checkbox"/> dílčí
Provedené dílčí rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> ostatní

Místopis a inženýrské sítě	
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 checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř
Okolí nemovité věci:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Poloha v obci:	Okrajová část - sídlištní zástavba
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input checked="" type="checkbox"/> telefon / dat. síť
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci	
	stávající stav
Porovnávací hodnota	2 616 600 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	926 100 Kč
Reprodukční hodnota	2 058 000 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>2 600 000 Kč</b>

## Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Město Zlín je krajským městem a má 74 997 obyvatel. Předmět ocenění se nachází v katastrálním území Malenovice u Zlína, na zlínském sídlišti Malenovice, na ulici Milíčova. Jedná se o krajské město Zlín s velmi dobrou polohou a významem v regionu.

Zděné byty na sídlišti Malenovice, patří vzhledem k poloze mezi žádané, neboť se jedná o čtvrt, která je velmi dobře komunikačně napojena na centrum krajského města. Město Zlín, je významným jak z hlediska regionu, tak i v rámci ČR.

Nejbližší správní centrum je město Zlín, od kterého je nemovitost vzdálena cca 5,6 km. Město Zlín leží při silnici č. 49, která spojuje město Otrokovice s městem Vsetín. Byt je umístěn v sídlištní zóně, v blízkosti centra městské části Malenovice.

Nemovitost je umístěna na sídlišti Zlín - Malenovice, na ulici Milíčova. Oceňovaný byt se nachází ve v panelové a zděné zástavbě. Tato část sídliště je velmi dobře komunikačně dostupná (trolejbus, autobus MHD, ČSAD), zastávka cca 320 m. Zastávka ČD je vzdálenosti 670 m. V místě je možné parkování os. automobilů u bytových domů. Občanská vybavenost této čtvrti, je na dobré úrovni (supermarket, školy, školky, služby, zdravotní středisko, obchody, pohostinství, kulturní zařízení...).

Okolní zástavbu tvoří panelové bytové domy zlínského sídliště Malenovice, volně stojící zděné rodinné domy a budovy občanské vybavenosti. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu velmi dobrou, je zde dobrá komunikační dostupnost do centra města Zlína, v místě je plná zainvestovanost inž. sítěmi, dále dobrá občanská vybavenost zlínské městské čtvrti Malenovice, blízkost stanice MHD, velmi dobrá občanská vybavenost městské zlínské čtvrti. Pro město byl schválen územní plán v 01/2020. Podle schváleného územního plánu se pozemek nachází v současně zastavěném území obce, které je tvořeno jedním nebo více oddělenými zastavěnými územími. To je v územním plánu rozlišeno plochami se zástavbou bytových domů.

Tato část města Zlína - Malenovice, ulice Milíčova se nenachází v záplavovém území.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost						
Poloha v obci:	Okrajová část - sídlištní zástavba					
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní		
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 checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř		

## Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Jedná se o volně stojící, žb. panelový, podsklepený, objekt s pěti nadzemními podlažními, zastřešený plochou střechou s živičnou krytinou. Jde o bytový dům s využitím k bydlení, jako stavba trvalá. Bytový dům se skládá ze tří sekcí č.p. 704, 705, 706 a dispozičně obsahuje 35 bytů. V našem případě se jedná o zděný byt dispozice 2+1, č. 705/223, umístěný v 2.NP bytového domu. Bytový dům je užíván od roku 1965. V roce 2013 byla provedena celková revitalizace bytového domu. Byt je po částečné rekonstrukci (soc. jádro s keramickým obkladem, sanitární zařízení, keramické obklady, částečně podlahy) z roku 2018.

Příslušenství se nevyskytuje.

Technický popis oceňované nemovité věci	
Stavebně technický stav jednotky:	dobře udržovaná
Energetický průkaz stavby:	Není
Rekonstrukce jednotky:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input checked="" type="checkbox"/> sociální zařízení <input type="checkbox"/> kuchyňská linka <input checked="" type="checkbox"/> podlahy <input checked="" type="checkbox"/> okna <input type="checkbox"/> dveře
Počet podzemních/nadzemních podlaží:	1 / 5
Počet bytových/nebytových jednotek:	35 / 0

## Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 906/181, 906/203, 906/253, 1975/67, 1975/1		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

## Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace  přes vlastní pozemky  zajištěn věcným břemenem  
 jiné zajištění přístupu k pozemkům  právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
906/181	ostatní plocha - ostatní komunikace	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
906/203	ostatní plocha - ostatní komunikace	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
906/253	ostatní plocha - ostatní komunikace	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
1975/67	ostatní plocha - ostatní komunikace	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
1975/1	ostatní plocha - silnice	Česká republika, Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4

## Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována  
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Nemovitost není ke dni ocenění pronajímána ani propachtována. Probíhá řízení o pozůstalosti a o aktuálním dluhu.

## Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
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

### Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

bez rizika

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

<b>Nemovitá věc:</b>	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> není nutné

### Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

bez rizika

### Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

### Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na LV č. 4265, k.ú. Malenovice u Zlína vážne zástavní právo smluvní dluhu na splacení jistiny úvěru ve výši 910 000,- Kč a budoucí dluhy do celkové výše 2 730 000,- Kč, vzniklé do 5.9.2038. Oprávnění pro ACEMA Credit Czech, a.s. Toto zástavní právo není v ceně obvyklé zohledněno.

### Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Zákaz zcizení nebo zatížení

### Popis ostatních rizik

Na LV č. 4265, k.ú. Malenovice u Zlína vážne zákaz zcizení a zatížení, dále vážne závazek nezajistit zást. právo ve výhodnějším pořadí nový dluh, závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, ze dne 5.9.2017, pro ACEMA Credit Czech, a.s.

Toto omezení vlastnického práva není v odhadu ceny obvyklé zohledněno.

## Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 2452					
Kraj:	CZ072 Zlínský	Okres:	CZ0724 Zlín		
Obec:	585068 Zlín	Katastrální území:	635987 Malenovice u Zlína		
Ulice:	Milíčova	č.o.:	705		
<b>Vlastníci</b>				<b>Podíl</b>	
FO	RČ: 680630/1854	Svatopluk Juřena	Milíčova 705, 76302 Zlín	59 / 2 237	
<b>Stavby</b>	<b>stavba je součástí pozemku</b>				
část obce Malenovice	Bytový dům	č.p. 705, 704,706	na pozemku p.č. St. 989	NE	
<b>Pozemky</b>					
St. 989	Stavební parcela	Parcela KN	555 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří	

LIST VLASTNICTVÍ číslo 4265				
Kraj:	CZ072 Zlínský	Okres:	CZ0724 Zlín	
Obec:	585068 Zlín	Katastrální území:	635987 Malenovice u Zlína	
Ulice:	Milíčova	č.o.:	705	
<b>Vlastníci</b>				<b>Podíl</b>
FO RČ: 680630/1854	Svatopluk Juřena	Milíčova 705, 76302 Zlín		1 / 1
<b>Jednotky</b>				
	Číslo jednotky: 705/223	Spoluvlastnický podíl: 59 / 2 237		Byt

## Výpočet věcné hodnoty staveb

Jedná se o volně stojící, žb. panelový montovaný, podsklepený objekt, s pěti nadzemními podlažími, zastřešený plochou střechou s živičnou krytinou.

Dispozičně byt obsahuje:

- 1.PP - sklep
- 2.NP - pokoj, pokoj, kuchyně, předsín, koupelna, WC, lodžie

Technický stav a opotřebení:

Bytový dům je užíván od roku 1965. V roce 2013 byla provedena celková revitalizace bytového domu. Technický stav bytového domu je velmi dobrý. Byt je po částečné rekonstrukci (soc. jádro s keramickým obkladem, sanitární zařízení, keramické obklady, částečně podlahy) z roku 2018. Současný technický stav bytu je dobrý.

Při stáří 55 let, je předpoklad další životnosti 45 let. Výpočet opotřebení je lineární.

## Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)

### Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
pokoj, pokoj, předsín, kuchyně, koupelna, WC, sklep, lodžie	byt	58,80 m <sup>2</sup>	1,00	58,80 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>58,80 m<sup>2</sup></b>		<b>58,80 m<sup>2</sup></b>

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	žb. monolitické s vodorovnou a svislou hydroizolací
Svislé konstrukce	panelové betonové, systém G57
Stropy	železobetonové montované
Krov, střecha	plochá jednoplášňová
Krytiny střech	živičné natavovací pásy IPA
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech - žlaby, oplechování a parapety
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	PPS tl. 15 cm + stěrková omítky, marmolinový obklad soklu
Vnitřní obklady keramické	keramický obklad - kuchyně, koupelny a WC
Schody	žb. monolitické s povrchem z PVC
Dveře	hladké plné dveře a prosklené
Vrata	chybí
Okna	plastová s izolačním zasklením
Povrchy podlah	vinyl, keramická dlažba
Vytápění	dálkové ÚT, radiátory jsou litinové žebrované
Elektroinstalace	230/400 V
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	teplá a studená voda
Vnitřní kanalizace	ocelové potrubí - z kuchyně, koupelny, WC
Vnitřní plynovod	zemní plyn
Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
Vybavení kuchyní	kuchyňská linka, kombinovaný plynový sporák
Vnitřní hygienické vyb.	umyvadlo, vana, WC
Výtahy	
Ostatní	rozvod antén a PC
Instalační pref. jádra	prefa jádro s keramickým obkladem

Podlahová plocha	[m <sup>2</sup> ]	58,80
Započítatelná plocha	[m <sup>2</sup> ]	58,80
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	35 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 058 000
Stáří	roků	55

Další životnost	roků	45
Opotřebení	%	55,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>926 100</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Předmětem ocenění je pozemek p.č. st. 989 (zast.plocha). Pozemek je rovinného charakteru, přístupný z místní zpevněné komunikací ulice Milíčova, Chelčického a přes okolní pozemek (přístup je řešený v úvodní části ocenění).

Z inž. sítí je bytový dům napojený na vodovod, kanalizaci, plynovod a elektrorozvod.

### Přehled oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl
zastavěná plocha a nádvoří	St. 989	555	59 / 2 237
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>555</b>	

## Výpočet porovnávací hodnoty



Město Zlín, městská část Malenovice je vyhledávanou částí z hlediska bydlení. V našem případě se jedná o žb. panelový byt 2+1 s prefa jádrem v dobrém technickém stavu, po provedené částečné rekonstrukci, vč. revitalizace vlastního bytového domu, umístěný v městské čtvrti Malenovice, na ulici Milíčova. V místě je velmi dobrá občanská vybavenost, plná zainvestovanost inž. sítěmi, blízkost služeb vč. obchodního centra.

Srovnatelné nabídky bytů 2+1 jsou v cenách 2,68 - 2,99 mil. Kč. Tyto nabídkové ceny musí být dále redukovány váhovým koeficientem váhy min. 0,90, aby bylo dosaženo možné ceny obvyklé.

Cena se odvíjí od umístění, technologie provedení, provedené rekonstrukce, technického stavu, podlahové plochy a možnosti parkování.

O podobné byty dispozice 2+1 je v krajském městě Zlíně, v části Malenovice a nejbližším okolí zájem, poptávka je v souladu s nabídkou.

Cena za 1 m<sup>2</sup>/podlahová plocha se pohybuje v cenovém rozmezí 41 600 - 51 000,- Kč, a to po redukcí nabídkových cen.

Popis / Zdůvodnění koeficientu zdroje ceny K <sub>zc</sub>						Lokalita / Fotografie	
Typ stavby	Započitatelná plocha m <sup>2</sup>	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient zdroje ceny K <sub>zc</sub>	Upravená cena Kč/m <sup>2</sup>
byt 2+1							
<p>žb. panelový byt dispozice 2+1, podlahová plocha 64,0 m<sup>2</sup>, umístěný v 11.NP, bez rekonstrukce, byt v původním stavu, umakartové soc. jádro, stáří 38 let, osobní vlastnictví, revitalizace bytového domu v roce 2015.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena v 12/2020 - Klačánková reality, Zlín; Lokalita - město Zlín, ulice K. Světlé, část Prštné, okres Zlín; Velikost objektu - 2+1 - 64,0 m<sup>2</sup>; Provedení a vybavení - žb. panelový bytový dům / standardní provedení; Celkový stav - dobrý technický stav; Vliv pozemku - podíl na pozemku pod budovou; Úvaha zpracovatele ocenění - byt v původním stavu, před rekonstrukcí;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu zdroje ceny K<sub>zc</sub>: podobný byt co do dispozice, větší podlahové plochy, podobného technického stavu, lepšího umístění, s podílem na pozemku pod budovou, revitalizace bytového domu</p>						<p>město Zlín, ulice K. Světlé, část Prštné, okres Zlín</p> 	
bytový dům	64,00	11.NP	2+1	2 990 000	46 719	0,90	42 047
byt 2+1							
<p>žb. panelový byt dispozice 2+1, podlahová plocha 58,0 m<sup>2</sup>, umístěný v 1.NP, částečná rekonstrukce bytu v roce 2013, zděné soc. jádro s keramickým obkladem, stáří 35 let, osobní vlastnictví, revitalizace bytového domu</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena v 01/2021 - Dohoda Realitní Kancelář, Zlín; Lokalita - město Otrokovice, ulice Štěrkovické, okres Zlín; Velikost objektu - 2+1 - 58 m<sup>2</sup>; Provedení a vybavení - žb. panelový byt i bytový dům / standardní provedení; Celkový stav - velmi dobrý technický stav objektu; Vliv pozemku - podíl na pozemku pod budovou; Úvaha zpracovatele ocenění - dobrý technický stav byt s prováděnou údržbou;</p>						<p>město Otrokovice, ulice Štěrkovické, okres Zlín</p> 	

Zdůvodnění koeficientu zdroje ceny  $K_{zc}$ : podobný byt co do dispozice, podobné podlahové plochy, podobného technického stavu a vybavení, horšího umístění, s podílem na pozemku pod budovou, revitalizace bytového domu

bytový dům      58,00      1.NP      2+1      2 680 000      46 207      0,90      41 586

byt 2+1

město Zlín, ulice Husova, část města Malenovice u Zlína, okres Zlín

žb. panelový byt dispozice 2+1, podlahová plocha 51 m<sup>2</sup>, umístěný v 10.NP, generální rekonstrukce bytu v roce 2020, zděné soc. jádro s keramickým obkladem, stáří 40 let, osobní vlastnictví, revitalizace bytového domu



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena v 12/2020 - reality.bazos.cz; Lokalita - město Zlín, ulice Husova, část města Malenovice u Zlína, okres Zlín; Velikost objektu - 2+1- 51 m<sup>2</sup>; Provedení a vybavení - žb. panelový byt i bytový dům / standardní provedení; Celkový stav - výborný technický stav; Vliv pozemku - podíl na pozemku pod budovou; Úvaha zpracovatele ocenění - výborný technický stav bytu po generální rekonstrukci;

Zdůvodnění koeficientu zdroje ceny  $K_{zc}$ : podobný byt co do dispozice, menší podlahové plochy, lepšího technického stavu bytu a vybavení, stejné umístění, s podílem na pozemku pod budovou, revitalizace bytového domu.

bytový dům      51,00      10.NP      2+1      2 890 000      56 667      0,90      51 000

Započitatelná plocha:	58,80 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	41 586 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	2 445 257 Kč
Průměrná jednotková cena:	44 878 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	2 638 826 Kč
Maximální jednotková cena:	51 000 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	2 998 800 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>44 500 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>2 616 600 Kč</b>

## Rekapitulace ocenění

### Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Oceňovaná nemovitost není předmětem prodeje ale bude sloužit pro účely řízení o pozůstalosti a aktuálním finančním omezením.

### Komentář ke stanovení obvyklé ceny a vhodnosti zástavy

Žb. panelové byty dispozice 2+1 o podlahové ploše kolem 50-65 m<sup>2</sup>, jsou na reálním trhu nabízeny v cenovém rozmezí 2,68 - 2,99 mil. Kč.

V našem případě se jedná o žb. byt dispozice 2+1 s prefa jádrem a keramickým obkladem, po částečné rekonstrukci, s dobrým technickým stavem, umístěný ve 2.NP panelového zrevitalizovaného bytového domu.

Za současnou možnou cenu obvyklou považují částku 2 600 000,- Kč, vč. započtení ceny podílu na pozemku, a to vzhledem k technickému stavu, umístění bytu, poloze bytového domu a možnosti parkování.

Obvyklá cena k datu úmrtí pana Svatopluka Juřeny, tj. k 30.5.2018 mohla činit 2 080 000,- Kč. Za dobu mezi úmrtím a vypracováním tohoto odhadu činil cenový nárůst podobných bytů ve zlínské městské části Malenovice cca 20 %, na dnešních 2,60 mil. Kč.

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodána do 6 měsíců

	Současný stav
Porovnávací hodnota	2 616 600 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	926 100 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>2 600 000 Kč</b>
- z toho hodnota pozemku	0 Kč

### Silné stránky nemovité věci

- bytový dům je po celkové revitalizaci
- v místě je plná zainvestovanost inženýrskými sítěmi a velmi dobrá občanská vybavenost městské zlínské části Malenovice.
- blízkost centra městské zlínské části Malenovice

- dobrá komunikační návaznost na centrum města Zlína (MHD, ČD a ČSAD).
- klidová obytná zóna bydlení
- možnost parkování vedle bytového domu

### Slabé stránky nemovité věci

- rozsáhlé omezení vlastnického práva
- sídlištní forma bydlení - omezené soukromí

### Stanovení standardní jednotkové ceny za m<sup>2</sup> započitatelné plochy (pouze pro statistické účely)

Obvyklá cena:	2 600 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	0Kč
Z toho obvyklá cena předzahrádek:	0Kč
Upravená obvyklá cena:	2 600 000Kč
Započitatelná plocha:	58,80m <sup>2</sup>
<b>Jednotková cena započitatelné plochy:</b>	<b>44 218Kč/m<sup>2</sup></b>

### Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4265 ze dne 10.12.2020	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2452 ze dne 10.12.2020	4
Snímek katastrální mapy ze dne 10.12.2020	1
Snímek katastrální mapy - ortofotomapa	1
Fotodokumentace nemovité věci.	1
Mapa oblasti.	1

### Koncesní listina

Vydal: Magistrát města Zlína – živnostenský úřad, náměstí Míru 12, Číslo jednací: Z-804/06-F, ev.č. 370500-86507. Dne: 07.08.2006. Předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité.  
IČ : 628 65 609

### Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 7.2.1990, č.j. Spr. 438/90 pro obory ekonomika, ceny a odhady nemovitostí a stavebnictví, stavby obytné.



# Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4265

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2020 08:33:43

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

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 635987 Malenovice u Zlína

List vlastnictví: 4265

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
<u>Juřena Svatopluk, Miličova 705, Malenovice, 76302 Zlín</u>	<u>680630/1854</u>	

### B Nemovitosti

#### Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
<u>705/223</u>	<u>byt</u>		<u>byt.z.</u>	<u>59/2237</u>

#### Vymezeno v:

Budova	<u>Malenovice, č.p. 704, 705, 706, byt.dům, LV 2452</u>	
na parcele	<u>St. 989, LV 2452</u>	
Parcela	<u>St. 989</u>	<u>zastavěná plocha a nádvoří 555m2</u>

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

dluh na splacení jistiny úvěru ve výši 910.000,- Kč  
budoucí dluhy do celkové výše 2.730.000,- Kč, vzniklé do 5.9.2038

#### Oprávnění pro

ACEMA Credit Czech, a.s., U libeňského pivovaru 63/2,  
Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 26158761

#### Povinnost k

Jednotka: 705/223

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0000512604 ze dne 05.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2017 11:16:17. Zápis proveden dne 02.10.2017; uloženo na prac. Zlín

V-9538/2017-705

Pořadí k 06.09.2017 11:16

#### Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0000512604 ze dne 05.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2017 11:16:17. Zápis proveden dne 02.10.2017; uloženo na prac. Zlín

V-9538/2017-705

#### Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0000512604 ze dne 05.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2017 11:16:17. Zápis proveden dne 02.10.2017; uloženo na prac. Zlín

V-9538/2017-705

#### Související zápisy

Započetí výkonu zástavního práva

Listina Oznámení o započetí výkonu zástavního práva (§ 1362 obč. zák.) ze dne

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2020 08:33:43

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585068 Zlín  
Kat.území: 635987 Malenovice u Zlína List vlastnictví: 4265  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

30.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2018 15:51:56. Zápis proveden dne 16.08.2018; uloženo na prac. Zlín

Z-3755/2018-705

o Zákaz zcizení a zatížení

zákaz zcizit a zákaz zřít jině zástavní právo po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

ACEMA Credit Czech, a.s., U libeňského pivovaru 63/2,  
Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 26158761

Povinnost k

Jednotka: 705/223

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0000512604 ze dne 05.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2017 11:16:17. Zápis proveden dne 02.10.2017; uloženo na prac. Zlín

V-9538/2017-705

Pořadí k 06.09.2017 11:16

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti

Povinnost k

Jednotka: 705/223

Listina Usnesení soudu o nařízení likvidace pozůstalosti Okresního soudu ve Zlíně 33D-1100/2018 -173 ze dne 23.06.2020. Právní moc ke dni 09.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2020 12:19:56. Zápis proveden dne 12.08.2020.

Z-3881/2020-705

Listina Vyrozumění likvidačního správce o zápisu nemovitostí do seznamu likvidační podstaty 33D-1100/2018 ze dne 21.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2020 12:19:56. Zápis proveden dne 12.08.2020.

Z-3881/2020-705

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 19.12.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.12.2005.

V-8665/2005-705

Pro: Juřena Svatopluk, Miličova 705, Malenovice, 76302 Zlín

RČ/IČO: 680630/1854

F 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.

# Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2452

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2020 08:34:33

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 635987 Malenovice u Zlína

List vlastnictví: 2452

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bačíková Hedvika, Miličova 704, Malenovice, 76302 Zlín	895128/4474	77/2237
Beywasserová Jana, Šrámkova 1310, Malenovice, 76302 Zlín	735902/4123	59/2237
Čelústková Pavla, Moravská 4775, 76005 Zlín	615717/1218	58/2237
Černická Martina, Miličova 705, Malenovice, 76302 Zlín	765123/4129	60/2237
Dokoupil Marek, Miličova 704, Malenovice, 76302 Zlín	700726/5320	77/2237
Doleželová Zuzana, Kocourovec 11, 78356 Přáslavice	835914/5333	59/2237
Dujka Tomáš, Miličova 705, Malenovice, 76302 Zlín	691028/4117	57/2237
Filgas Vladimír, Miličova 704, Malenovice, 76302 Zlín	880314/6297	77/2237
Foltýnová Marie, Miličova 706, Malenovice, 76302 Zlín	335610/447	59/2237
Hanáková Eva, Miličova 706, Malenovice, 76302 Zlín	376225/434	59/2237
Hanuš Leopold Ing., Miličova 704, Malenovice, 76302 Zlín	420109/423	59/2237
Jelínková Zdeňka Mgr., Brigádnická 987, Malenovice, 76302 Zlín	535728/001	59/2237
Jüngerová Petra Mgr., Družstevní 4510, 76005 Zlín	915430/4456	59/2237
Jurčíková Jana, Přílepská 82, 76316 Lukoveček	705211/4124	59/2237
<u>Juřena Svatopluk, Miličova 705, Malenovice, 76302 Zlín</u>	<u>680630/1854</u>	<u>59/2237</u>
Kačirová Miroslava, J. Jabůrkové 1405, 76502 Otrokovice	645617/2239	57/4474
Kňourková Miroslava, Na Honech II 4910, 76005 Zlín	625723/0628	77/2237
SJM Krejčířík Vladimír a Krejčíříková Květoslava, Miličova 704, Malenovice, 76302 Zlín	480120/164 505809/002	76/2237
Lang Filip, Miličova 705, Malenovice, 76302 Zlín	790512/4150	57/2237
Lungová Alena, Miličova 705, Malenovice, 76302 Zlín	575927/0418	59/2237
Měrka Daniel, Miličova 706, Malenovice, 76302 Zlín	731226/4146	59/2237
Molová Lenka, Miličova 706, Malenovice, 76302 Zlín	715414/4151	77/2237
Nohálová Eva, Slezská 4773, 76005 Zlín	585514/0709	77/2237
SJM Oharek Tomáš a Oharková Dagmar Ing., Na Vyhliďce 1509, Mařatice, 68605 Uherské Hradiště	730827/4160 805120/4073	59/2237
Olšák Robert, Miličova 704, Malenovice, 76302 Zlín	780729/4132	59/2237
Ondrová Veronika, Miličova 706, Malenovice, 76302 Zlín	905717/4467	77/2237
Peloušková Irena, Miličova 705, Malenovice, 76302 Zlín	535324/002	57/2237
Podhányiová Alena Bc., Miličova 705, Malenovice, 76302 Zlín	775504/4154	60/2237
Robenková Jitka Mgr., Miličova 704, Malenovice, 76302 Zlín	655329/1811	59/2237
Slavík Pavel, Husova 796, Malenovice, 76302 Zlín	650719/1724	57/4474
SJM Stratil Václav a Stratilová Eva, Miličova 705, Malenovice, 76302 Zlín	360903/425 365206/437	59/2237
Ševčíková Jana Mgr., Sokolovská 504, Malenovice, 76302 Zlín	855509/4526	59/2237
Šťastný Jaroslav Ing., Kúty 1947, 76001 Zlín	700626/4144	77/2237
Vaňátková Petra, Miličova 705, Malenovice, 76302 Zlín	765919/4114	59/2237
Vrátný Miroslav, č.p. 95, 68001 Velenov	600607/1665	59/4474
Vrátný Petr, Středová 4605, 76005 Zlín	640503/2469	59/4474
Zámečník Marek Bc., Miličova 706, Malenovice, 76302 Zlín	901018/4997	77/2237

SJM = společně jmění manželů

### B Nemovitosti

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2020 08:34:33

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585068 Zlín  
 Kat.území: 635987 Malenovice u Zlína List vlastnictví: 2452  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 989	555	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: <u>Malenovice, č.p. 704, 705, 706, byt.dům</u>				
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
<u>Malenovice, č.p. 704, 705, 706</u>		byt.dům	St. 989	

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
704/111	byt	4986	byt.z.	59/2237	
Spoluvlastníci 780729/4132; Olšák Robert					
704/112	byt	4254	byt.z.	77/2237	
Spoluvlastníci 895128/4474; Bačiková Hedvika					
704/121	byt	4255	byt.z.	59/2237	
Spoluvlastníci 420109/423; Hanuš Leopold Ing.					
704/122	byt	4256	byt.z.	77/2237	
Spoluvlastníci 700626/4144; Šťastný Jaroslav Ing.					
704/131	byt	4257	byt.z.	59/2237	
Spoluvlastníci 855509/4526; Ševčíková Jana Mgr.					
704/132	byt	4258	byt.z.	76/2237	
Spoluvlastníci 480120/164 505809/002; Krejčířík Vladimír a Krejčíříková Květoslava					
704/141	byt	4259	byt.z.	59/2237	
Spoluvlastníci 730827/4160 805120/4073; Oharek Tomáš a Oharková Dagmar Ing.					
704/142	byt	4260	byt.z.	77/2237	
Spoluvlastníci 700726/5320; Dokoupil Marek					
704/151	byt	5166	byt.z.	59/2237	
Spoluvlastníci 655329/1811; Robenková Jitka Mgr.					
704/152	byt	4261	byt.z.	77/2237	
Spoluvlastníci 880314/6297; Filgas Vladimír					
705/211	byt	2834	byt.z.	59/2237	
Spoluvlastníci 575927/0418; Lungová Alena					
705/212	byt	5045	byt.z.	58/2237	
Spoluvlastníci 615717/1218; Čelústková Pavla					
705/213	byt	4262	byt.z.	59/2237	
Spoluvlastníci 835914/5333; Doleželová Zuzana					
705/221	byt	4263	byt.z.	59/2237	
Spoluvlastníci 360903/425 365206/437; Stratil Václav a Stratilová Eva					
705/222	byt	4264	byt.z.	57/2237	
Spoluvlastníci 645617/2239; Kačirová Miroslava					

1/2

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.  
 strana 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2020 08:34:33

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585068 Zlín  
Kat.území: 635987 Malenovice u Zlína List vlastnictví: 2452  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ stavby  
Část obce, č. budovy      Způsob využití Na parcele      Způsob ochrany

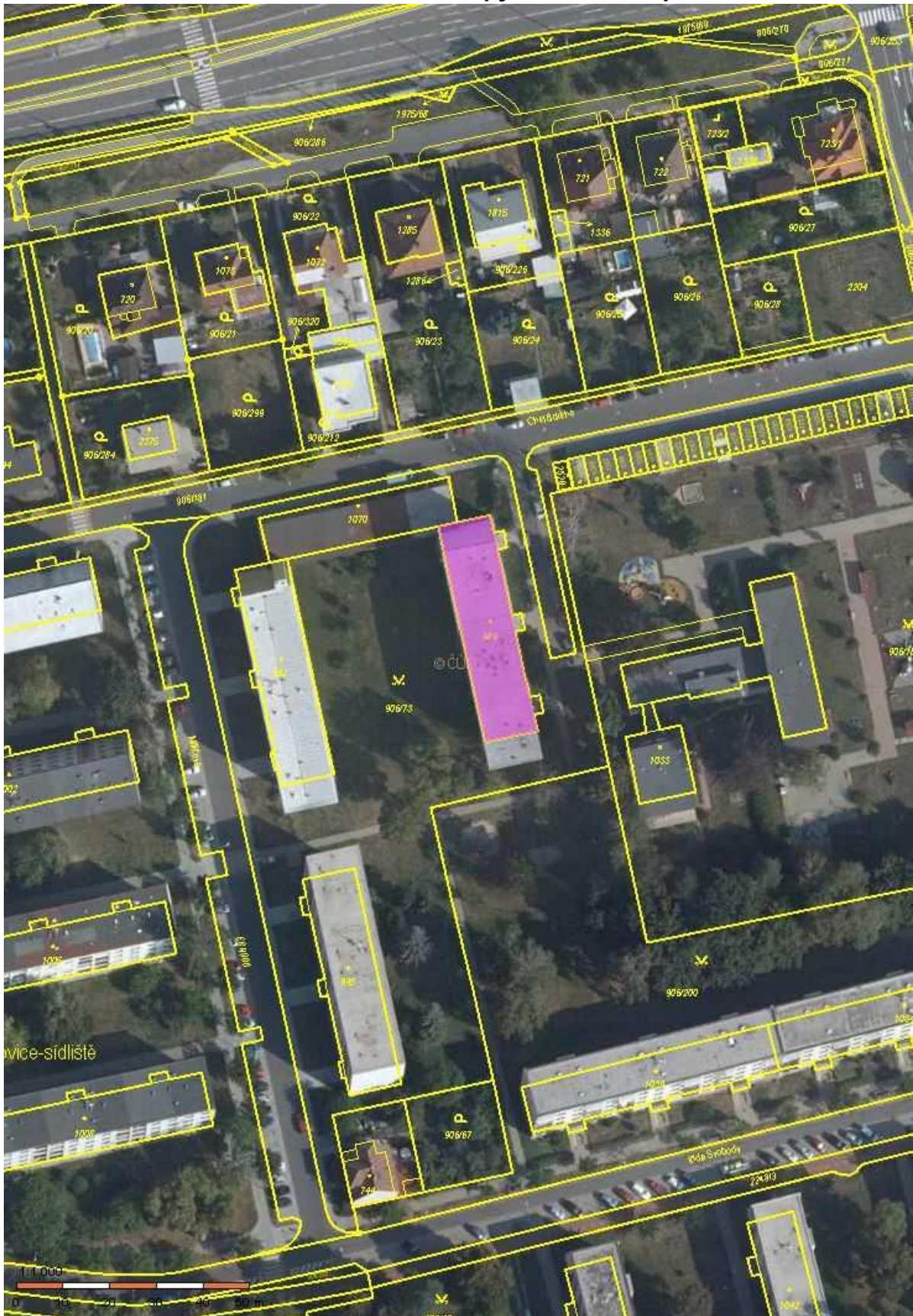
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
650719/1724; Slavík Pavel					1/2
<u>705/223</u>	<u>byt</u>	4265	<u>byt.z.</u>	<u>59/2237</u>	
Spoluvlastníci <u>680630/1854; Juřena Svatopluk</u>					
705/231	byt	4266	byt.z.	59/2237	
Spoluvlastníci 915430/4456; Jüngerová Petra Mgr.					
705/232	byt	5847	byt.z.	57/2237	
Spoluvlastníci 790512/4150; Lang Filip					
705/233	byt	4267	byt.z.	60/2237	
Spoluvlastníci 775504/4154; Podhányiová Alena Bc.					
705/241	byt	5604	byt.z.	59/2237	
Spoluvlastníci 735902/4123; Beywasserová Jana					
705/242	byt	4268	byt.z.	57/2237	
Spoluvlastníci 691028/4117; Dujka Tomáš					
705/243	byt	4269	byt.z.	59/2237	
Spoluvlastníci 600607/1665; Vrátný Miroslav					1/2
640503/2469; Vrátný Petr					1/2
705/251	byt	4270	byt.z.	60/2237	
Spoluvlastníci 765123/4129; Černická Martina					
705/252	byt	4271	byt.z.	57/2237	
Spoluvlastníci 535324/002; Peloušková Irena					
705/253	byt	4272	byt.z.	59/2237	
Spoluvlastníci 765919/4114; Vaňátková Petra					
706/311	byt	4273	byt.z.	77/2237	
Spoluvlastníci 715414/4151; Molová Lenka					
706/312	byt	4274	byt.z.	59/2237	
Spoluvlastníci 535728/001; Jelínková Zdeňka Mgr.					
706/321	byt	4275	byt.z.	77/2237	
Spoluvlastníci 585514/0709; Nohálová Eva					
706/322	byt	4276	byt.z.	59/2237	
Spoluvlastníci 376225/434; Hanáková Eva					
706/331	byt	4277	byt.z.	77/2237	
Spoluvlastníci 625723/0628; Kňourková Miroslava					
706/332	byt	4278	byt.z.	59/2237	
Spoluvlastníci 335610/447; Foltýnová Marie					
706/341	byt	4279	byt.z.	77/2237	
Spoluvlastníci 901018/4997; Zámečník Marek Bc.					
706/342	byt	5807	byt.z.	59/2237	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.  
strana 3





# Snímek katastrální mapy - ortofotomapa





## Fotodokumentace



Bytový dům č.p. 704, 705, 706 - zadní pohled



Interiér bytu - kuchyně



Bytový dům č.p. 04, 705, 706 - vstup do skece č.p. 705



Interiér bytu - pokoj



Interiér bytu - koupelna



Interiér bytu - pokoj

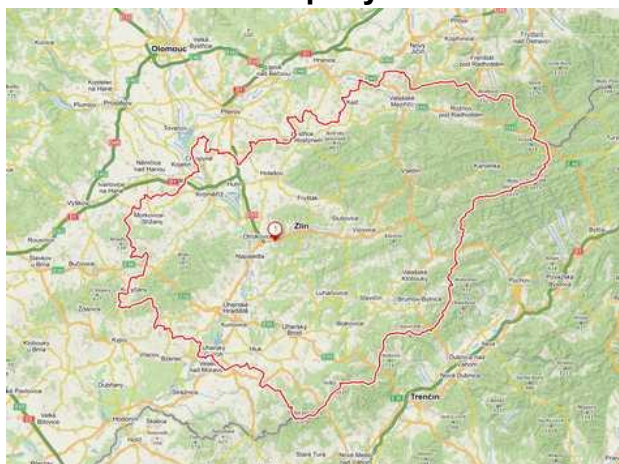


Interiér bytu - WC



Interiér bytu - předsíň

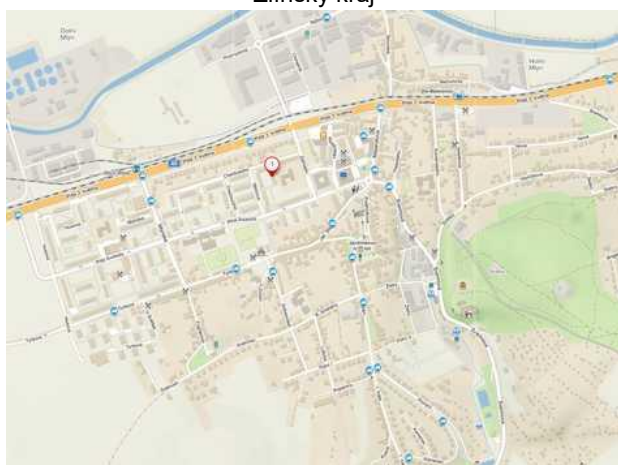
## Mapový list Zlínského kraje, město Zlín, okres Zlín



Zlínský kraj



Město Zlín



Bytový dům č.p. 704, 705, 706



Letecký snímek