

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1188-07-2015



NEMOVITÁ VĚC:	bytová jednotka 1035/19
Katastrální údaje:	Kraj Vysočina, okres Třebíč, obec Třebíč, k. ú. Třebíč
Adresa nemovitosti:	Novodvorská 1035/6, 674 01 Třebíč
Vlastníci stavby:	Blanka Musilová, id. 805914/4533. bytem Příštpo 8, 675 51 Příštpo vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2 Hana Musilová, Příštpo 8, 675 51 Příštpo vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Vlastníci pozemku:	Blanka Musilová, id. 805914/4533. bytem Příštpo 8, 675 51 Příštpo vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2 Hana Musilová, Příštpo 8, 675 51 Příštpo vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

OBJEDNAVATEL:	DRS IMMO a.s., IČ: 26285011
Adresa objednavatele:	Příkop 843/4, 602 00 Brno

ZHOTOVITEL:	Ing. Tomáš Dostál
Adresa zhotovitele:	Zahradní 479/25, 674 01 Třebíč
	IČ: 47355999 telefon: 774 800 820 e-mail: tdostal@znaneci.net

ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro účely insolvenčního řízení (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---

OBVYKLÁ CENA	700 000 Kč
---------------------	-------------------

Datum místního šetření: 8. 1. 2015

Stav ke dni: 8. 1. 2015

Počet stran: 18

Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2

V Třebíči, dne 21. 1. 2015

NÁLEZ

Znalecký úkol

Úkolem znalce je zjistit cenu nemovitosti - bytové jednotky č. 1035/19 vymezené podle zákona č.72/1994 Sb., nacházející se v bytovém domě č. p. 1035, č. p. 1036 a č. p. 1037 v obci Třebíč, na ulici Novodvorská, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 565/38168 na společných částech budovy č. p. 1035, č. p. 1036 a č. p. 1037 a pozemku parc. č. st. 6372, vše zapsáno na LV č. 16212 a LV č. 15940 pro k. ú. Třebíč, obec Třebíč. Ocenění je provedeno pro účely dobrovolné dražby v rámci insolvenčního řízení.

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí č. 16212, ze dne 21. 10. 2009 vyhotovený certifikovaným dálkovým přístupem do databáze ČÚZK s platností ke dni ocenění
- výpis z katastru nemovitostí č. 15940, ze dne 21. 10. 2009 vyhotovený certifikovaným dálkovým přístupem do databáze ČÚZK s platností ke dni přístupu
- informace a údaje sdělené objednatelem znaleckého posudku před zahájením prací na ocenění a v jejich průběhu
- informace a údaje sdělené insolvenčním správcem JUDr. Václavem Málkem před zahájením prací na ocenění a v jejich průběhu
- kopie katastrální mapy předmětného území, pro k. ú. Třebíč, mapový list DKM ze dne 20. 1. 2015 vyhotovená dálkovým přístupem do databáze ČÚZK
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě při místním šetření
- zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku ze dne 17. 6. 1997
- vyhláška č. 441/2013 Sb. min. financí České republiky ze dne 17. 12. 2013, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. ze dne 19. 9. 2014
- žádné další doklady ani dokumentace nebyly předloženy

Místopis

Kraj: Vysočina
Okres: Třebíč
Obec: Třebíč
Katastrální území: Třebíč
Počet obyvatel: 37 324

Základní cena stavebních pozemků dle zvláštních předpisů: 1 270,- Kč/m²

Bývalé okresní město Třebíč, ke dni ocenění 37 324 obyvatel, leží v jihozápadní části kraje Vysočina, asi 20 km jižním směrem od dálnice D1. Je tu zvýšený sezónní turistický ruch, vzhledem k památkám zapsaných na seznamu Unesco. V obci je kompletní nabídka služeb a rozvinutá infrastruktura příslušná městu obdobné velikosti. Lokální realitní trh je zasažen stagnací, která v bytovém segmentu přechází do mírného převisu nabídky nad poptávkou. V oblasti je vyšší hladina nezaměstnanosti. Ve městě je kompletní vybavenost (pošta, kompletní školství, zdravotnické zařízení, banky, soustava úřadů, soud i policie). Inženýrské sítě: jsou kompletní.

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:

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 1035/19 vymezená podle zákona č.72/1994 Sb., nacházející se v bytovém domě č. p. 1035, č. p. 1036 a č. p. 1037 v obci Třebíč, na ulici Novodvorská, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 565/38168 na společných částech budovy č. p. 1035, č. p. 1036 a č. p. 1037 a pozemku parc. č. st. 6372, vše zapsáno na LV č. 16212 a LV č. 15940 pro k. ú. Třebíč, obec Třebíč.

Dům je situován nedaleko centra města severozápadním směrem v městské části Nové Dvory na ulici Novodvorská, jako devítipodlažní blok sídlištní obytné zóny se třemi samostatnými vstupy, který tvoří západní sekci tří liniově na sebe napojených bloků v poměrně husté sídlištní zástavbě. Liniová bloková zástavba se nachází na jižní straně příjezdové místní komunikace směrem od hlavní silnice, která vede po ulici Velkomeziříčská. Vzdálenost domu, resp. jeho dosažitelnost od městského centra je cca 8-10 min. pěší chůze. Centrum je dosažitelné rovněž MHD, jejíž zastávka je nedaleko na ulici Velkomeziříčská.

V lokalitě se nachází přiměřená občanská vybavenost, včetně sportoviště, školy, nákupního střediska a střediska základních služeb.

Bližší popis je patrný z níže uvedeného.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Komentář: bez rizik spojených s právním stavem nemovitosti.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Komentář: bez rizik spojených s umístěním nemovitosti.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Zástavní právo
- Exekuce

Komentář: na nemovitosti je zřízeno smluvní, Zástavní právo exekutorské, Nařízení exekuce a s ní spojený Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Mírné riziko právních stavů, ze kterého může vyplynout zvýšená délka realizace prodeje předmětné nemovitosti, bez vlivů na výši její obvyklé ceny.

Ostatní rizika: nejsou

Komentář: bez rizik spojených s pronájmem nemovitosti.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

- 1.1 Bytová jednotka 1035/19

Obsah tržního ocenění majetku

2. Porovnávací ocenění

- 2.1 Bytová jednotka č. 1035/19

OCENĚNÍ

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

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

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 - Navazující na střed (centrum) obce	I	0,02
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	I	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	I	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01

9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,019}$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Třebíč:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 270,00 Kč/m²**

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1 Bytová jednotka 1035/19

Vlastní budova č. p. 1035, č.p. 1036 a č.p. 1037 je postavena jako obytný blok sídlištní bytové výstavby se třemi samostatnými vstupy ze severní strany. Blok je samostatně stojící a je součástí sídelního útvaru panelových bloků v lokalitě Nové Dvory, na jihozápadním okraji ulice Novodvorská. Liniová bloková zástavba se nachází na jižní straně příjezdové silniční komunikace vedoucí po ulici Novodvorská. Vzdálenost domu, resp. jeho dosažitelnost od městského centra je cca 8-10 min. pěší chůze. Centrum je dosažitelné rovněž MHD, jejíž zastávka je nedaleko na ulici Velkomeziříčská, popř. Modřínová.

Jedná se o dům typový. Je proveden jako panelový, montovaný z prefabrikovaných stěnových a stropních panelů. Dům má celkem 9 nadzemních podlaží. V 1. NP jsou společné prostory, místnost pro kočárky a kola vždy jedna na každý vstup (č. p.), dále pak 2x sušárna, 2x prádelna, technická místnost pro výměník tepla a sklepní kóje. Další podlaží jsou obytná, na každém podlaží po třech a v č. p. 1037 po dvou bytových jednotkách na jeden vstup, celkem se tedy v domě nachází 64 bytových jednotek.

Dům je založen na betonových základových pasech.

Svislé konstrukce domu jsou provedeny ze sendvičových panelů s tepelnou izolací v celkové tloušťce 26 cm. Stropy jsou z betonových stropních panelů, střecha je provedena jako plochá, jednoplášťová.

Dům je zcela revitalizován. Fasáda domu je v rozsahu 1. NP provedena jako soklový nástřik. Štít i průčelí domu jsou upraveny zateplovacím systémem s novou elastickou silikátovou omítkou. Proběhla rovněž rekonstrukce balkonového prostoru, a sice demontáží závěsných balkonů a zřízení nezakryté lodžie, kryté bočními zdmi. Podlaha je upravena keramickou dlažbou a je zřízeno ocelové zábradlí s polyuretanovou výplní. Dále je provedena výměna oken a dveří za plastová, zhotoveny nové vstupy včetně přístřešků. Rekonstruována byla rovněž jednoplášťová plochá střecha a živičná střešní krytina. U domu jsou provedeny kompletní klempířské konstrukce (parapety, oplechování atik na střeše, větracích hlavic, balkonů a přístřešku nad vchodem). Je proveden bleskosvod. Vnitřní

komunikace je řešena centrálním schodištěm s teracovým povrchem na betonových stupních. Podlahy společných prostor jsou ve sklepě z betonové mazaniny, na chodbách z litého teraca, pouze vstupní část je provedena v keramické dlažbě.

Podlahy v obytných místnostech bytu jsou původní, provedeny jako cementový potěr na betonové vrstvě panelu, který je krytý PVC. Podlahy v ostatních místnostech jsou ve stejném provedení.

V domě i v bytě je proveden rozvod studené i teplé vody, ohřev je řešen centrální blokovou kotelnou, radiátory v bytě jsou rekonstruované v provedení jako litinové sloupkové s termostatickými hlaviciemi. Je provedena domovní kanalizace z bytového jádra a společných prostor s napojením na veřejnou kanalizaci. Dům však není plynofikován. Kuchyň je vybavena původní kuchyňskou linkou, standardním elektrickým sporákem s digestoří. Pracovní prostor je obložen keramickým obkladem. Keramická dlažba se nevyskytuje. Je proveden rozvod el. energie. Okna a balkonové dveře jsou plastová, provedená v rámci celkové revitalizace domu. Vnitřní dveře jsou původní, dřevěné hladké, plné, nebo prosklené, osazené do ocelových zárubní. Ve sklepech jsou hladké plné dveře. Vnitřní omítky jsou jednovrstvé, stěrkové. Koupelna a WC se nacházejí v původním, umakartovém bytovém jádře bez keramického obkladu. Zařizovací předměty původní, pod standardní údržbou. Výhledově bude nutná rekonstrukce bytového jádra a výměna zařizovacích předmětů.

Vlastní byt je o velikosti 2+1. Nachází se v 6. NP v domě s výtahem. Orientace obytných místností je k jihu a na sever.

Vybavení a příslušenství jednotky o velikosti 2+1 tvoří kuchyňská linka, elektrický sporák, vestavěná skříň, vana, umývadlo, vodoměry, WC+splachovač, otopná a osvětlovací tělesa, zvonek a listovní schránka. Součástí jednotky je veškerá její vybavenost (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace a odpady). K vlastnictví jednotky dále patří podlahové krytiny, stropní vystrojení prostor v místnostech bytu, nenosné příčky, bytové jádro, vnitřní dveře, vstupní dveře a okna, vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zásuvky, zářivky, vypínače) od spínacích hodin, příp. pojistkové rozvodnice.

K bytové jednotce č. 1035/19 přináleží spoluvlastnický podíl v rozsahu 565/38168 k pozemku parc. č. st. 6372, který je evidován v Katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 623 m².

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek

Oceňován je stavební pozemek parc. č. st. 6372, který je evidován v Katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 623 m². Na pozemku se nachází dům s byty a společnými prostory pod č. p. 1035, č. p. 1036 a č. p. 1037. Pozemek je zapsán v katastru nemovitostí a evidován Katastrálním úřadem v Třebíči na LV č. 15940 pro k. ú. Třebíč, obec Třebíč, okres Třebíč. Oceňovaný pozemek se nachází v sídlištní zástavbě městské části Nové Dvory severozápadním směrem od centra, od kterého je vzdálen asi 600 m. Pozemek je přístupný po zpevněných komunikacích z ulice Velkomeziříčská a Novodvorská. Je zde možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. Pozemek je v mírně svažitém, na jihozápad orientovaném území. Žádné nepříznivé vlivy se nevyskytují. Pozemek se nachází ve standardní lokalitě z hlediska místního trhu nemovitostí v okrajové části vnitřního města a z hlediska bydlení je velmi dobře položen.

Pozemek bude oceněn jako stavební, podle § 4, odst. 1 vyhl. MF ČR č. 199/2014 Sb.

Velikost spoluvlastnického podílu vlastníka bytové jednotky č. 1035/19 na pozemku, parc. č. st. 6372, je ve výši 565/38168. Přehled ocenění pozemku je patrný z níže uvedeného.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,970

Index polohy pozemku I_P = 1,050

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 1,050 = 1,019

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 270,-	1,019		1 294,13

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	Stavební pozemek	st. 6372	623,00	1 294,13	806 242,99
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					806 242,99

Pozemek - zjištěná cena = 806 242,99 Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek = 806 242,99Kč

806 242,99 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 806 242,99 Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Třebíč
Stáří stavby:	28 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	15 128,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	12,60 * 1,00 =	12,60 m ²
pokoj 1:	16,10 * 1,00 =	16,10 m ²
pokoj 2:	14,20 * 1,00 =	14,20 m ²
předsín:	3,80 * 1,00 =	3,80 m ²
chodba a úložný prostor:	5,10 * 1,00 =	5,10 m ²
koupelna+WC:	3,10 * 1,00 =	3,10 m ²
balkon:	3,45 * 0,20 =	0,69 m ²
chodba a úložný prostor:	1,60 * 0,10 =	0,16 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>55,75 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
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 - Ostatní podlaží nevyjmenované - 6. NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - lodžie a sklepní kóje	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 se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 28 let:

$$s = 1 - 0,005 * 28 = \mathbf{1,000}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_v} = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 1,000 = \mathbf{0,791}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 15\,128,- \text{ Kč/m}^2 * 0,791 = 11\,966,25 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 55,75 \text{ m}^2 * 11\,966,25 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,050 = 679\,460,13 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 679 460,13 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 806 242,99 Kč

Spoluvlastnický podíl: 565 / 38 168

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$806\,242,99 \text{ Kč} * 565 / 38\,168 = 11\,934,80 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 11 934,80 Kč

Bytová jednotka 1035/19 - zjištěná cena = 691 394,93 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

2. Porovnávací ocenění

2.1 Bytová jednotka č. 1035/19

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 56,50 m²

Popis oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 1035/19 vymezená podle zákona č.72/1994 Sb., nacházející se v bytovém domě č. p. 1035, č. p. 1036 a č. p. 1037 v obci Třebíč, na ulici Novodvorská, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 565/38168 na společných částech budovy č. p. 1035, č. p. 1036 a č. p. 1037 a pozemku parc. č. st. 6372, vše zapsáno na LV č. 16212 a LV č. 15940 pro k. ú. Třebíč, obec Třebíč.

Popis konstrukcí domu a vybavení bytové jednotky je podrobně popsáno v oddíle ocenění administrativní cenou.

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

1. Bytová jednotka 2+1, Novodvorská, Třebíč



Poloha domu a položení bytu:

bytová jednotka 2+1, ulice Novodvorská, jižní okraj ulice, Nové Dvory, Třebíč.

Jedná se o shodnou lokalitu, která je nedaleko severního okraje vnitřního města, s velmi dobrou, i pěší dostupností centra. Dům leží asi 80 m východním směrem od oceňované nemovitosti. Na lokálním realitním trhu standardní lokalita, shodná infrastruktura. Celkově bez úpravy koeficientem na umístění. Vertikální položení bytové jednotky, parkovací možnosti a infrastruktura jsou srovnatelné, bez úpravy.

Stav domu: celková revitalizace domu, výměna oken, vstupů, rekonstrukce balkonů na lodžie s navýšením užitné plochy, celkový kontaktní zateplovací systém, oba štíty i průčelí nová silikátová omítka, nátěr. Další rekonstrukce: klempířské konstrukce, stoupací vedení, společné prostory, střecha a střešní krytina. Srovnatelné provedení bytového domu a srovnatelná úroveň revitalizace. Bez úprav koeficientem provedení domu.

Stav bytové jednotky: velikost bytové jednotky je 2+1, 4. NP s výtahem, orientace obytných místností je na jih a na sever. Podlahy v bytu jsou po částečné rekonstrukci (obytné místnosti), provedeny jako plovoucí laminátové povlaky, částečně koberce. Ostatní podlahy jsou v provedení PVC. Okna plastová, termoizolační zasklení + interiérové žaluzie. Koupelna a WC se nacházejí v původním byt. Jádře, které je obloženo keramickým obkladem. Zařizovací předměty částečně vyměněny (záchod, vodovodní baterie, sprcha), v lepším stavu než u oceňované nemovitosti. Kuchyňská linka je původní, v zachovalém stavu, standardní spotřebiče, keramický obklad pracovního prostoru, digestoř. Vytápění a ohřev vody je řešen centrální plynovou kotelnou,

radiátory v bytě jsou rekonstruované, litinové s termostatickými ventily. Mírně lepší provedení vnitřního prostoru, zejména lepší podlahy, mírně lepší provedení bytového jádra a vyšší úroveň modernizace, nižší morální opotřebení jednotky. Jedná se o byt ve stabilizovaném stavu s mírným stupněm rekonstrukce, takže bude nutná úprava koeficientem vybavení bytu, a sice ve výši 0,90 ve prospěch porovnávací nemovitosti.

Z výše uvedených důvodů se jedná o nemovitost velmi vhodnou k porovnání.

Čistá podlahová plocha bytu je 54,80 m².

Užitná podlahová plocha bytu je 56,40 m² (podlahová plocha bytu a sklepní kóje).

Příslušenství: balkon, rekonstruovaný na lodžii, 3,40 m².

Kompletní IS a občanská vybavenost příslušná bývalému okresnímu městu, sportoviště, škola. MHD v dosahu. Bez jiného příslušenství.

2. Bytová jednotka 2+1, Obránců míru, Třebíč



Poloha domu a položení bytu:

bytová jednotka 2+1, ulice Obránců míru, jižní okraj ulice, Nové Dvory, Třebíč.

Jedná se o srovnatelnou lokalitu, která je nedaleko severního okraje vnitřního města, s velmi dobrou dosažitelností jejího centra. Dům leží asi 300 m západním směrem od oceňované nemovitosti. Na lokálním realitním trhu mírně preferovaná lokalita, srovnatelná infrastruktura. Celkově bez úpravy koeficientem na umístění. Vertikální položení bytové jednotky (2. NP) je mírně lepší (vzhledem k výtahu bez vlivu na cenu), parkovací možnosti a infrastruktura jsou srovnatelné, bez úpravy.

Stav domu: celková revitalizace domu, výměna oken, vstupů, rekonstrukce balkonů při zachování užité plochy, celkový kontaktní zateplovací systém, oba štíty i průčelí nová silikátová omítka, nátěr. Další rekonstrukce: klempířské konstrukce, stoupací vedení, společné prostory, střecha a střešní krytina. Srovnatelné provedení bytového domu a srovnatelná úroveň revitalizace. Úprava koeficientem provedení domu ve výši 1,03 na lodžie a navýšení užitého prostoru u oceňované nemovitosti.

Stav bytové jednotky: velikost bytové jednotky je 2+1, 2. NP s výtahem, orientace obytných místností je na jih a na sever. Podlahy (povlaky) v bytové jednotce jsou původní v provedení jako PVC, pouze v koupelně je keramická dlažba. Okna plastová, termoizolační zasklení + interiérové žaluzie. Koupelna a WC se nacházejí v původním umakartovém bytovém jádru bez povrchové úpravy. Zařizovací předměty: vana a umývadlo původní, výměna vodovodní baterie a splachovacího záchodu. Kuchyňská linka původní, rekonstruovaná dvířka, navíc protilinka domácí výroby. Standardní spotřebiče, keramický obklad pracovního prostoru, digestoř. Vytápění a ohřev vody je řešen centrální plynovou kotelnou, radiátory v bytě jsou rekonstruované, litinové s termostatickými ventily. Velmi podobné provedení a stav vnitřního prostoru, mírně lepší stav kuchyňské linky, navíc podlaha v koupelně a protilinka. Jedná se o byt ve velmi podobném stavu, pouze velmi mírná úprava koeficientem vybavení. Z výše uvedených důvodů se jedná o nemovitost velmi vhodnou k porovnání.

Čistá podlahová plocha bytu je 55,30 m².

Užitná podlahová plocha bytu je 56,90 m².

Příslušenství: balkon (po rekonstrukci) 2,40 m² (mírná úprava koeficientem provedení domu 1,05), sklepní kóje.

Kompletní IS a občanská vybavenost příslušná bývalému okresnímu městu, sportoviště, škola. MHD v dosahu. Bez jiného příslušenství.

3. Bytová jednotka 2+1, Myslbekova



Poloha domu a položení bytu:

Bytová jednotka 2+1, ulice Myslbekova, Nové Dvory, Třebíč.

Jedná se o srovnatelnou lokalitu, asi 300 m severním směrem od oceňované nemovitosti, severovýchodním směrem od centrální části města. Standardní dosažitelnost centra, na místním realitním trhu se jedná o standardní lokalitu bez preferencí. Bez úpravy koeficientem polohy, neboť lokalita má obdobné preference lokálního realitního trhu. Ostatní bez úprav.

Stav domu: celková revitalizace domu, výměna oken, vstupů, rekonstrukce balkonů na lodžie, celkový kontaktní zateplovací systém, oba štíty i průčelí nová silikátová omítka, nátěr. Další rekonstrukce: klempířské konstrukce, stoupací vedení, společné prostory, střecha a střešní krytina. Srovnatelné provedení bytového domu a srovnatelná úroveň revitalizace. Bez úpravy koeficientem provedení nemovitosti.

Stav a dispozice bytu: velikost bytové jednotky je 2+1, 2. NP bez výtahu, orientace obytných místností je na jih.

Podlahy v bytě jsou původní v provedení PVC povlaků. Sociální zázemí má podlahy z keramické dlažby. Okna po centrální výměně v provedení plast + termoizolační zasklení + interiérové žaluzie. Koupelna a WC se nacházejí v původním neupraveném byt. jádře, kde je pouze nová podlaha a keramický obklad na umakartu. Zařizovací předměty původní, vyměněn pouze záchod. Kuchyňská linka je původní, plynový sporák, bez vestavěných spotřebičů, keramický obklad pracovního prostoru, digestoř. Vytápění a ohřev vody je řešen centrální plynovou kotelnou, radiátory v bytě jsou rekonstruované, litinové s termostatickými ventily. Celkově mírná úprava koeficientem vybavení ve prospěch porovnávací nemovitosti. Z výše uvedených důvodů se jedná o nemovitost velmi vhodnou k porovnání.

Čistá podlahová plocha bytu je 54,80 m².

Užitná podlahová plocha bytu je 56,80 m².

Příslušenství: balkon (po rekonstrukci na lodžii) 3,40 m², sklepní kóje 2,00 m².

Kompletní IS a občanská vybavenost příslušná bývalému okresnímu městu, sportoviště, škola. MHD v dosahu. Bez jiného příslušenství.

4. Bytová jednotka 2+1, I. Olbrachta



Poloha domu a položení bytu:

bytová jednotka 2+1, ulice I. Olbrachta, západní a jižní okraj ulice, lokalita Nové Dvory, Třebíč. Jedná se o srovnatelnou lokalitu, která je na lokálním realitním trhu mírně preferovaná, dům leží asi 1 300 m severozápadním směrem od oceňované nemovitosti. Celkově bez úpravy koeficientem na umístění. Vertikální položení bytové jednotky je srovnatelné (2. NP bez výtahu), parkovací možnosti a infrastruktura jsou rovněž srovnatelné, celkově velmi mírná úprava ve prospěch porovnávané nemovitosti na dosažitelnost centra.

Stav domu: celková revitalizace domu, výměna oken, vstupů, rekonstrukce balkonů na lodžie při navýšení užité plochy, celkový kontaktní zateplovací systém, oba štíty i průčelí nová silikátová omítka, nátěr. Další rekonstrukce: klempířské konstrukce, stoupací vedení, společné prostory, střecha a střešní krytina. Srovnatelné provedení bytového domu a srovnatelná úroveň revitalizace, bez úpravy koeficientem provedení domu.

Stav bytové jednotky: velikost bytové jednotky je 2+1, 2. NP bez výtahu, orientace obytných místností je na jih. Podlahy (povlaky) v bytové jednotce jsou rekonstruované v provedení jako plovoucí laminátové povlaky, ostatní podlahy z keramické dlažby po dřívější rekonstrukci. Okna plastová, termoizolační zasklení + interiérové žaluzie. Koupelna a WC se nacházejí v původním byt. jádře, které má povrchovou úpravu keramickým obkladem, jednoduché provedení zařizovacích předmětů po dřívější výměně. Kuchyňská linka s protilinkou, po dřívější výměně, standardní provedení, keramický obklad pracovního prostoru, digestoř. Vytápění a ohřev vody je řešen centrální plynovou kotelnou, radiátory v bytě jsou rekonstruované, litinové s termostatickými ventily. Lepší provedení vnitřního prostoru, zařizovací předměty v lepším stavu. Jedná se o byt ve standardním stavu, s morálním opotřebením. Bude nutná úprava koeficientem ve prospěch porovnávané nemovitosti, dle úvahy znalce ve výši 0,85. Z výše uvedených důvodů se jedná o nemovitost velmi vhodnou k porovnání.

Čistá podlahová plocha bytu je 54,80 m².

Užitná podlahová plocha bytu je 56,80 m².

Příslušenství: balkon (po rekonstrukci na lodžii) 3,40 m², sklepní kóje 2,00 m².

Kompletní IS a občanská vybavenost příslušná bývalému okresnímu městu, sportoviště, škola. MHD v dosahu. Bez jiného příslušenství.

Srovnatelné nemovité věci

Název: Bytová jednotka 2+1, Novodvorská, Třebíč			
Lokalita Nové Dvory, Novodvorská			
Použité koeficienty:			
K1 polohy nemovitosti		1,00	
K2 úprav domu		1,00	
K3 úprav bytu		0,90	
K4 realitního trhu		1,00	
K5 příslušenství BJ		1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:		Celkový koef. Kc	Upravená j. cena Kč/m²
polohy nemovitosti - shodná lokalita; úprav domu - bez úprav; úprav bytu - mírně lepší provedení a vybavení; realitního trhu - srovnatelné, realizace 2014; příslušenství BJ - shodné, bez úpravy;		0,90	12 447
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
56,40 m ²		780 000 Kč	13 830 Kč/m ²

Název: Bytová jednotka 2+1, Obránců míru, Třebíč**Lokalita** Nové Dvory, Obránců míru**Použité koeficienty:**

K1 polohy nemovitosti	1,00
K2 úprav domu	1,03
K3 úprav bytu	0,95
K4 realitního trhu	1,00
K5 příslušenství BJ	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c:

polohy nemovitosti - srovnatelná lokalita, vertikální poloha;
úprav domu - mírná úprava na lodžii; úprav bytu - velmi
mírně lepší; realitního trhu - srovnatelné, realizace 2014;
příslušenství BJ - bez úpravy;

**Celkový
koef. K_c**
0,98**Upravená j. cena
Kč/m²**
12 360**Užitná plocha**57,00 m²**Výměra pozemku.****Celková cena**

720 000 Kč

Jednotková cena12 632 Kč/m²**Název: Bytová jednotka 2+1, Myslbekova****Lokalita** Nové Dvory, ulice Myslbekova**Použité koeficienty:**

K1 polohy nemovitosti	1,00
K2 úprav domu	1,00
K3 úprav bytu	0,94
K4 realitního trhu	1,00
K5 příslušenství BJ	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c:

polohy nemovitosti - bez preference lokality; úprav domu -
srovnatelné provedení; úprav bytu - mírně lepší provedení;
realitního trhu - srovnatelné, realizace 2014; příslušenství BJ -
bez úpravy;

**Celkový
koef. K_c**
0,94**Upravená j. cena
Kč/m²**
12 412**Užitná plocha**56,80 m²**Výměra pozemku.****Celková cena**

750 000 Kč

Jednotková cena13 204 Kč/m²**Název: Bytová jednotka 2+1, I. Olbrachta****Lokalita** Nové Dvory, ulice I. Olbrachta**Použité koeficienty:**

K1 polohy nemovitosti	1,02
K2 úprav domu	1,00
K3 úprav bytu	0,85
K4 realitního trhu	1,00
K5 příslušenství BJ	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c:

polohy nemovitosti - s mírně nižší preferencí; úprav domu -
bez úprav; úprav bytu - lepší provedení; realitního trhu -

**Celkový
koef. K_c**
0,87**Upravená j. cena
Kč/m²**
12 517

srovnatelné, realizace 2013; příslušenství BJ - bez úpravy;

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
56,80 m ²		820 000 Kč	14 437 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	12 360 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 434 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	12 517 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	12 434 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	56,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	702 521 Kč

Bytová jednotka 1035/19 – porovnávací hodnota celkem = **702 521,- Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Obvyklá cena (tržní hodnota) je cena aktuálního trhu s nemovitostmi, tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a daném čase prodat, nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny, které je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení výše zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu oceňovaného majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem do budoucnosti, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. na technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanskou vybavenost, demografické podmínky, stabilitu území ve vztahu k územnímu plánu, životnímu prostředí atd. Dále je třeba postihnout veškeré dluhy a závazky, které jsou na nemovitosti vázány. V neposlední řadě je nutno rovněž posoudit rizikovitost případného prodeje předmětné nemovitosti. Odhad obvyklé ceny je proveden na základě analýzy jednotlivých přístupů k ocenění majetku. Na základě výsledků lze konstatovat:

- **věcná hodnota** nemovitosti vyjadřuje substituční hodnotu majetku a pro vlastní ocenění není zásadní. Věcná hodnota je v tomto případě v nesouladu s tržní cenou, neboť v sobě nezahrnuje koeficient prodejnosti, který je pro tržní ocenění nepostradatelný. Z tohoto důvodu nebyla tato metoda použita.

- **administrativní cena** bytové jednotky již velmi dobře popisuje její obvyklou cenu, neboť je dle vyhlášky č. 199/2014 Sb. prováděna na základě porovnání realizovaných prodejů v regionu, a údajů z těchto prodejů evidovaných a shromažďovaných na příslušných FÚ. Ocenění administrativní cenou bylo tedy provedeno jako jedna z metod, založená na porovnání, která výrazně přispívá k zpřesnění výstupu v podobě obvyklé ceny.

- **porovnávací hodnota** vyjadřuje skutečnou prodejnost majetku, která je dána stavem poptávky a nabídky na trhu, objemem dispozičních zdrojů potenciálních investorů a využitelností nemovitosti, jakožto i zpeněžitelností oceňovaného majetku. Porovnávací ocenění, je v souladu s oceňovacími standardy pro stanovení tržní ceny v segmentu bytových jednotek, zásadní. Bylo použito cenové porovnání srovnatelných nemovitostí v daném místě a čase, jejichž cena byla realizována na trhu. V tomto případě bylo použito cenové porovnání 1 m² užitné podlahové plochy nemovitosti s cenami za 1 m² užitné podlahové plochy srovnatelných nemovitostí z databáze znalce, internetové inzerce a databáze spolupracujících realitních subjektů (kanceláří a makléřů). Do užitné podlahové plochy byla zahrnuta veškerá podlahová plocha bytu na podlaží, včetně výměry sklepa, nebo sklepní kóje. Do celkové hodnoty nebyla zahrnuta výměra balkónu, nebo lodžie, neboť jejich různá výměra a provedení bylo zohledněno v rámci koeficientu příslušenství. Tímto porovnáním bylo zjištěno, že 1 m² užitné podlahové plochy srovnatelných nemovitostí (podstandardně vybavených bytů v základním provedení s výrazným morálním opotřebením) se pohybuje v hodnotách mezi 12 600 – 14 400 Kč/m². Po úpravách na oceňovanou nemovitost byla výpočtem stanovena průměrná srovnávací hodnota ve výši 12 434 Kč/m² užitné podlahové plochy.

- **výnosová hodnota** majetku již vyjadřuje přímé indikátory trhu z hlediska dosahovaných budoucích příjmů s ohledem na širší možnosti využití. V segmentu bytových jednotek v předmětné lokalitě ji není možné aplikovat z důvodu velmi nízké frekvence pronájmu bytových jednotek, a v podstatě neexistence důvěryhodné databáze.

Úvaha o stanovení obvyklé ceny předmětné nemovitosti je opřena o následující kritéria.

Silné stránky:

- v rámci lokálního realitního trhu poměrně dobře hodnocená lokalita s nadstandardní dostupností centra
- dům po celkové revitalizaci (zateplovací systém, termoizolační výplně otvorů, střecha, nově

provedené lodžie)

- rozvinutá infrastruktura, škola, sportoviště, nákupní středisko, služby

Slabé stránky:

- panelová technologie stavby
- bytová jednotka je ve špatném stavu, s vysokým morálním opotřebením s nutností rekonstrukce v krátkém časovém horizontu
- podstandardní právní vztahy vlivem omezení vlastnického práva
- celková stagnace realitního trhu

Pro stanovení obvyklé (tržní) ceny bytové jednotky, se jeví, dle obecné metodiky pro oceňování nemovitostí, hodnota stanovená přímým porovnáním realitního trhu.

To znamená, že návrh tržní hodnoty (obvyklé ceny) vychází z porovnání oceňované bytové jednotky s již realizovanými prodeji obdobných bytů v daném místě (lokality) a daném čase. Pro toto porovnání byla využita databáze znalce a údaje spolupracujících realitních kanceláří a internetová inzercie v reálném čase. Frekvence srovnatelných objektů na lokálním trhu je poměrně velká a existuje tak kvalitativně i kvantitativně reprezentativní vzorek pro výpočet obvyklé ceny porovnáním. Lze konstatovat, že porovnávací metoda společně s doplňující administrativní cenou tvoří velmi přesný základ pro stanovení skutečné tržní hodnoty oceňované nemovitosti – bytové jednotky č. 1035/19, na ulici Novodvorská, nacházející se v bytovém domě č. p. 1035, č. p. 1036 a č. p. 1037, postaveném na pozemku parc. č. st. 6372, včetně příslušenství, vše evidováno na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 16212 a LV č. 15940 pro obec a k. ú. Třebíč.

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1 Bytová jednotka 1035/19 691 395,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

2. Porovnávací ocenění

2.1 Bytová jednotka č. 1035/19 702 521,00 Kč

Na základě provedené analýzy SWOT s použitím výše uvedených metod ocenění a zohlednění všech výše uvedených skutečností stanovuji obvyklou cenu (tržní hodnotu) bytové jednotky č. 1035/19, včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. st. 6372, vše evidováno na LV č. 16212 a LV č. 15940 pro obec a k. ú. Třebíč, okres Třebíč, v současném stavu ve výši:

700 000,- Kč

slovy: sedmsettisíc Kč

V Třebíči 21. 1. 2015

Ing. Tomáš Dostál
Zahradní 479/25
674 01 Třebíč
telefon: 774 800 820
e-mail: tdostal@znalci.net

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 4. 3. 2000 č.j. Spr. 1533/2000 pro obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1188-07-2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 07-2015.

Koncesní listina:	Koncesní listina č. 371002-30977 vydaná dne 17. 5. 2006 pro předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité, nehmotný majetek a podnik.
--------------------------	--

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

1. Lokalizace předmětného území a fotodokumentace.
2. Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 16212 pro obec a k. ú. Třebíč.
3. Kopie katastrální mapy předmětného území.