

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 110-5091/2015

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka, č. 647/9

Katastrální údaje : Kraj Vysočina, okres Třebíč, obec Třebíč, k.ú. Třebíč
Adresa nemovité věci: Jaroslava Haška, Nové dvory 647/23, 674 01 Třebíč
Vlastník byt. jednotky: Martin Bartes, Jar. Haška 647/23, 674 01 Třebíč, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Martin Bartes, Jar. Haška 647/23, 674 01 Třebíč, vlastnictví: podílové

OBJEDNAVATEL: Eurodražby.cz a.s. - obj. č. 796/2015-A

Adresa objednatele: Čimická 780/61, 181 00 Praha 8

ZHOTOVITEL : Ing. Miroslav Krajíček

Adresa zhotovitele: U Mostu 592, 672 01 Mor. Krumlov
IČ: 10112286 telefon: 602755265 e-mail: mir.krajicek@iol.cz
DIČ: fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Aukce**OBVYKLÁ CENA****890 000 Kč**

Datum místního šetření: 5.10.2015 Stav ke dni : 5.10.2015
Za přítomnosti: majitele pana Bartese Martina
Počet stran: 11 stran Počet příloh: 3 Počet vyhotovení: 2

V Moravském Krumlově, dne 14.10.2015 Ing. Miroslav Krajíček

NÁLEZ

Znalecký úkol

Ocenění v ceně obvyklé pro účely aukce.

Přehled podkladů

- výpis z KN z LV č.13867 a 9000 kú Třebíč
- kopie katastrální mapy
- oceňovací vyhl. č. 199/2014 Sb.
- oceňovací program NEMExpress AC
- údaje z realitní inzerce sreality.cz
- údaje sdělené majitelem nemovité věci
- vlastní prohlídka a zaměření znalcem

Místopis

Třebíč je okresní město v kraji Vysočina se 37 095 obyvateli. V místě je veškerá občanská vybavenost, nezaměstnanost průměrná.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí: <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí : <input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: <input checked="" type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> telefon	Přípojky: <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> 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:

širší centrum - sídlištní zástavba

Celkový popis

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 647/9 v bytovém domě č.p. 647 a 646 v ulici Jaroslava Haška v místní části Nové Dvory, v zastavěném území města, v lokalitě zástavby bytových domů, na pozemku p.č. St. 5247. Bytový dům má celkem 30 bytů, je panelový typový, v roce 207 byla provedena celková revitalizace. Oceňovaný byt je situovaný ve 3.np bytového domu, dispozice 2+1, sklep v 1.np. Součástí bytu je kuchyňská linka a zařizovací předměty v koupelně a WC. Další příslušenství není. Byt je v osobním vlastnictví, podíl na společných částech budovy, pozemku a příslušenství je 582/16292.

Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě, příjezd po veřejné komunikaci, před domem je parkoviště pro majitele a uživatel bytů. Byty jsou vytápěny z centrální kotelny.

Silné stránky

Dům po celkové revitalizaci, parkoviště u domu, klidová lokalita.

Slabé stránky

3.np bez výtahu.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Jednotka není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav jednotky neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání jednotky je v rozporu s její kolaudací |
| <input 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 |
| <input type="checkbox"/> Stavba je na pozemcích jiného vlastníka | |

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 rizika

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Zástavní právo

Komentář: Zástavní právo smluvní, rozhodnutí o úpadku.

Ostatní rizika: nejsou

Komentář: Bez rizika

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Zastavěná plocha bytovým domem v zastavěném území města, s možností napojení na veškeré inženýrské sítě, bez rizikových faktorů. Průměrná cena stavebních pozemků je dl realitní inzerce 1200 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	5247	419	1 200,00	582 / 16 292	17 962
Celková výměra pozemků			419	Hodnota pozemků celkem	17 962

Výpočet věcné hodnoty stavby

Věcná hodnota

Věcná hodnota dle THU

Panelový typový objekt, stáří cca 40 roků, po celkové revitalizaci (nová okna, stupačky, zateplení). Byt ve 3.np, v dobrém stavu, průměrného standardu vybavení. V domě není výtah, vytápění z centrální kotelny, v domě i bytech je proveden rozvod zemního plynu.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
celkem	Obytné prostory	58,20 m ²	1,00	58,20 m ²
Celková podlahová plocha		58,20 m²		58,20 m²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

		Současný stav	Budoucí stav
Podlahová plocha	[m ²]	58,20	0,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	26 000	
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 513 200	
Rozestavěnost	%	100,00	
Stáří	roků	40	
Další životnost	roků	60	
Opotřebení	%	40,00	
Věcná hodnota (VH)	Kč	907 920	

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná jednotka

Lokalita / Popis

Třebíč - Nové Dvory

2+1

Typ stavby	Užitná plocha	Podlaží	Dispozice	Celková cena	Jednotková cena
panelový, po revitalizaci	58,20 m ²	3.np	2+1	892 439 Kč	15 334 Kč/m ²

Popis oceňované nemovité věci

Panelový typový objekt, stáří cca 40 roků, po celkové revitalizaci (nová okna, stupačky, zateplení). Byt ve 3.np, v dobrém stavu, průměrného standardu vybavení. V domě není výtah, vytápění z centrální kotelny, je proveden rozvod zemního plynu.

Srovnatelné jednotky

Název: Byt I

Zrekonstruovaný byt 2+1 s lodžii, v Třebíči. Byt se nachází v 6. nadzemním podlaží revitalizovaného domu. Dům je zateplen, byla v něm vyměněna okna a zbudovány lodžie. Byt má výměru 47m². V bytě bylo vestavěno zděné jádro s vanou a vyměněna kuchyňská linka. K bytu náleží sklepy. Lodžie měří 2,9 m². V blízkosti domu je veškerá občanská vybavenost

Lokalita: Třebíč - Nové Dvory

Podlaží: 6.np

Dispozice: 2+1

Zdroj: Realitní inzerce



Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena	
panelový	47,00 m ²	999 999 Kč	21 277 Kč/m ²	
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita		1,00		
K2 Typ stavby		1,00		
K3 Stáří		1,00		
K4 Garáž		1,00		
K5 Velikost		1,00		
K6 Vybavení		0,95		
K7 Zdroj nabídky		0,90		
Zdůvodnění koeficientu Kc:			Celkový koef. Kc	Upravená j. cena Kč/m²
Lokalita - stejná; Typ stavby - panelový; Stáří - stejné; Garáž - není; Velikost - srovnatelná; Vybavení - lepší; Zdroj nabídky - realitní inzerce;			0,86	18 192

Název: Byt II

Byt 2+1 o výměře 56 m² na ulici Novodvorská. Byt se nachází ve 5 NP panelového domu- zateplení, nová fasáda, nové vchodové dveře, nová plastová okna .Při vstupu do bytu se nacházíme na chodbě, ze které máme vstupy do kuchyně, pokoje a do koupelny s odděleným WC. V kuchyni je velmi pěkná kuchyňská linka a je z ní vstup do obývacího pokoje.V druhém pokoji je balkon. K bytu přináleží sklep v suterénu domu. V místě je veškerá občanská vybavenost (Obchod, MŠ, ZŠ,lékař, pošta). Parkování u domu je bezproblémové

Lokalita: Třebíč

Podlaží: 5.np

Dispozice: 2+1

Zdroj: Neuvedeno



Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena	
panelový	56,00 m ²	900 000 Kč	16 071 Kč/m ²	
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita		1,00		
K2 Typ stavby		1,00		

K3 Stáří	1,00		
K4 Garáž	1,00		
K5 Velikost	1,00		
K6 Vybavení	1,00		
K7 Zdroj nabídky	0,90		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
Lokalita - stejná; Typ stavby - panelový; Stáří - stejné; Garáž - není; Velikost - stejná; Vybavení - srovnatelné; Zdroj nabídky - realitní inzerce;		0,90	14 464
Název: Byt III			

Byt 2+1 s lodžii v Třebíči, ulice Jar. Haška. Byt se nachází ve 4.patře bez výtahu, rozloha bytu 58 m². Původní jádro. Na chodbě dlažba, vestavěná postel a pod ní úložný prostor. Zatahovací nové dveře. Dům je po kompletní revitalizaci. Plastová okna.

Lokalita:	Třebíč - Nové Dvory		
Podlaží:	4.np		
Dispozice:	2+1		
Zdroj:	Neuvedeno		
Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena
panelový	58,00 m ²	860 000 Kč	14 828 Kč/m ²
Použité koeficienty:			
K1 Lokalita		1,00	
K2 Typ stavby		1,00	
K3 Stáří		1,00	
K4 Garáž		1,00	
K5 Velikost		1,00	
K6 Vybavení		1,00	
K7 Zdroj nabídky		0,90	
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
Lokalita - stejná; Typ stavby - panelový; Stáří - stejné; Garáž - není; Velikost - stejná; Vybavení - stejné; Zdroj nabídky - realitní inzerce;		0,90	13 345

Výpočet porovnávací hodnoty jednotky:	
Minimální jednotková cena porovnávaných jednotek	13 345 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena porovnávaných jednotek	15 334 Kč/m ²
Maximální jednotková cena porovnávaných jednotek	18 192 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované jednotky	15 334 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	58,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota jednotky	892 439 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	892 439 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	925 882 Kč
Hodnota pozemku	17 962 Kč

Obvyklá cena
890 000 Kč

slovy: Osmsetdevadesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.15

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Cena obvyklá byla stanovena porovnávací metodou, údaje pro porovnání byly převzaty z realitní inzerce a upraveny koeficienty porovnání.

Závěr

Oceňovaná nemovitost je v dobrém technickém stavu, v klidové lokalitě zástavby bytových domů, užívaná v souladu s evidenčním stavem k bydlení, bez rizikových faktorů. Obvyklá cena porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující cenu, lokalitu, technický stav, velikost a poptávku realitního trhu, právním vztahům pro zadané nemovitosti navržena na 890 000 Kč.

V Moravském Krumlově 14.10.2015

Ing. Miroslav Krajíček
U Mostu 592
672 01 Mor. Krumlov
telefon: 602755265
e-mail: mir.krajicek@iol.cz

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 16.12.1981 pod č. j. Spr. 5816/81 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 110-5091/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 116/2015.

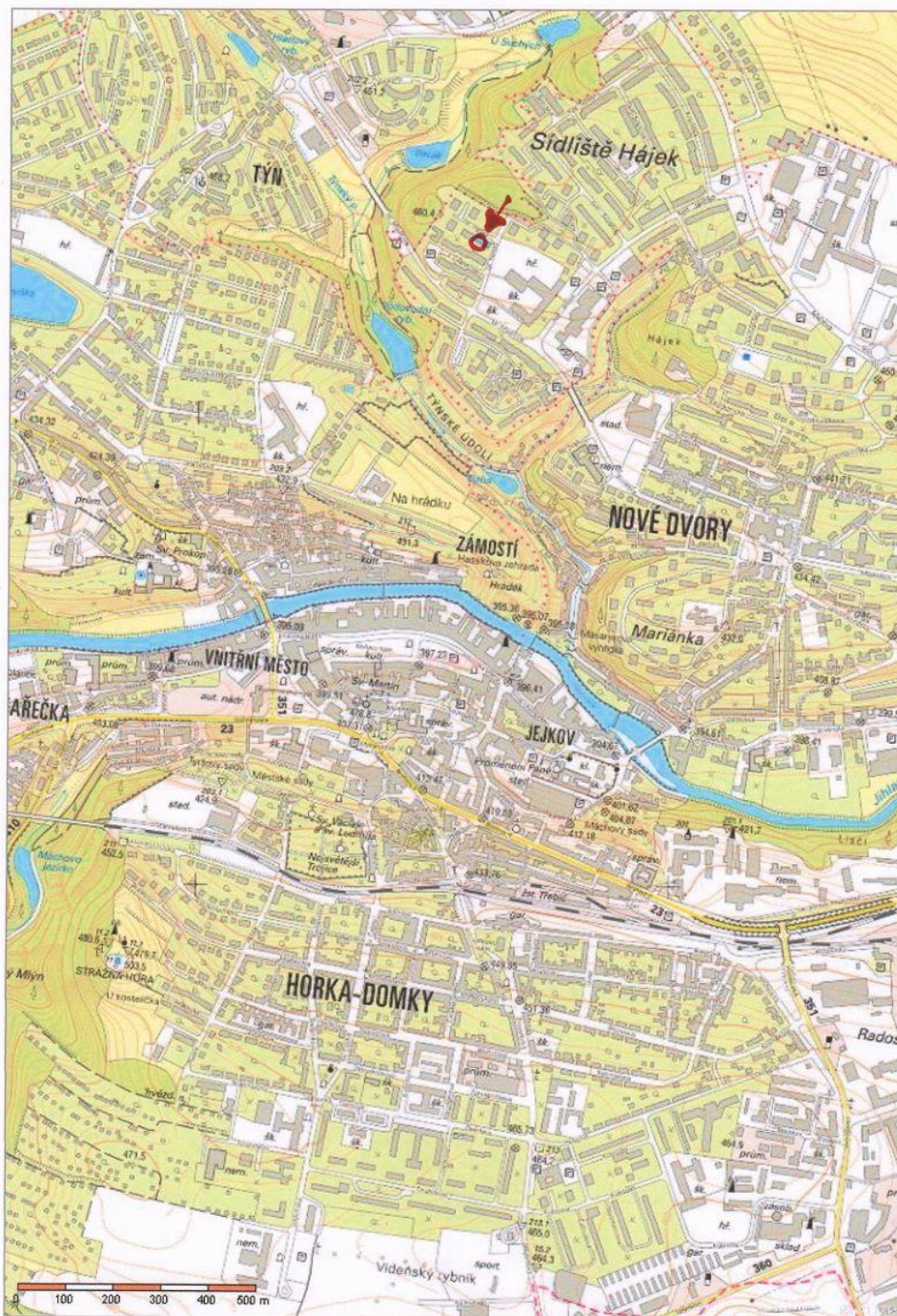
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Katastrální mapa	2
Fotodokumentace	1

Mapa města

Publikace dat ISKN Tisk - 1s :843ms, 3 prvků.

Stránka č. 1 z 1



<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>

22. 9. 2015

Katastrální mapa

Publikace dat ISKN Tisk - 0s :562ms, 84 prvků.

Stránka č. 1 z 1



<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>

22. 9. 2015

Fotodokumentace



pohled z ulice



Chodba



pokoj



Schodiště



kuchyň



koupelna