

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2240 – 85/13

- o stanovení obvyklé ceny nemovitostí tj. bytové jednotky vel. 3+1 č.p./č.j. 1063/9 v 6. nadzemním podlaží / 5. patře / v objektu bydlení č.p. 1060,1061,1062,1063 v části obce Horka-Domky s příslušenstvím a s podílem na společných částech domu č.p. 1060,1061,1062,1063 a pozemků st. parcela č. 3860 – zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 3861 – zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 3862 – zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 3863 – zastavěná plocha a nádvoří ve výši id. 732/41224 zapsaných na LV č. 15390 resp. budova č.p. 1060,1061,1062,1063 a pozemky st. parcela č. 3860 – zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 3861 – zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 3862 – zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 3863 – zastavěná plocha a nádvoří na LV č. 8794 vše s příslušenstvím pro katastrální území a obec Třebíč a evidovaných u Katastrálního úřadu pro kraj Vysočina, Katastrální pracoviště Třebíč

Objednatel posudku :	EURODRAŽBY.CZ a.s., U pískovny 890/1 182 00 Praha 8 – Kobylisy IČO : 250 23 217 č.j. 287/2013-N
Účel posudku :	Zjištění ceny nemovitostí pro nedobrovolnou dražbu
Posudek vypracoval :	Ing. Michal Sirový, znalec Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice
Datum místního šetření :	10.6.2013
Zohlednění stavu ke dni :	10.6.2013
Datum, ke kterému je provedeno ocenění :	10.6.2013
Použitý oceňovací předpis :	Vyhláška MF č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)
Zvláštní požadavky objednatele: V Českých Budějovicích dne	nejsou 18.6.2013

Tento znalecký posudek obsahuje 22 stran včetně příloh a znalecké doložky a předává se ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení archivuje znalec.

1. NÁLEZ

Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady :

1.1.1 Objednávka – písemná EURODRAŽBY.CZ a.s., U pískovny č.p. 890/1, Praha 8 pan Jan Mikloško ze dne 29.5.2013 s předáním podkladů mailem č.j. 287/2013-N.

1.1.2 Výpis z katastru nemovitostí – ze dne 27.5.2013 vyhotovený dálkovým přístupem, LV 17390

A: Vlastník :

1. Jakoubek Michal, Družstevní 1063/43, Horka-Domky, 674 01 Třebíč

B : Nemovitosti :

- bytová jednotka č. 1063/9 v bytovém domě č.p. 1060,1061,1062,1063 na st. parcela č. 3860 – zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 3861 – zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 3862 – zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 3863 – zastavěná plocha a nádvoří, spoluvlastnický podíl id. 732/41224, LV budovy a pozemků č. 8794

C : Omezení vlastnického práva : viz příloha č. 2

D : Jiné zápisy : bez zápisu

E : Nabývací tituly : viz příloha č. 2

vše v k.ú. a v obci Třebíč – viz příloha č. 2

1.1.3 Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí dne 10.6.2013 – viz příloha č. 3

1.1.4 Projektová dokumentace - nebyla předložena

1.1.5 Kolaudační rozhodnutí - nebylo předloženo, dle vyjádření babičky povinného, která byla předchozím vlastníkem oceňovaného bytu, byl objekt bytového domu č.p. 1060,1061,1062,1063 kolaudován v roce 1970.

1.1.6 Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 10.6.2013 za účasti znalce a babičky vlastníka oceňovaného bytu.

1.1.7 Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření – viz příloha č. 1

1.1.8 Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými byty v uvedené lokalitě.

1.1.9 Internet – zjištění stávajících nabídek družstevních bytů a bytů v osobním vlastnictví na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz , www.prolux.cz , www.jihomoravskereality.cz apod.

1.1.10 Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno

1.1.11 Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

1.1.12 Vyhláška MF č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

1.2 Popis oceňovaného areálu

Bytová jednotka č.p./č.j. 1063/9 se nachází v 5. patře / 6. nadzemním podlaží / bytového domu č. 1060,1061,1062,1063 v části obce Horka-Domky na jižním okraji zastavěné části obce Třebíč v lokalitě smíšené zástavby obytných staveb a objektů

občanské vybavenosti (škola, školka, nemocnice, obchody). Přístup zajišťuje místní zpevněná asfaltová komunikace. Dům je bezprostředně napojen na veřejné rozvody inženýrských sítí – elektro, vodovod, kanalizace, zemní plyn, teplovod a slaboproud.

Společně s bytovou jednotkou č.p./č.j. 1063/9 je oceňován spoluvlastnický podíl na pozemcích st. parcela č. 3860 – zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 3861 – zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 3862 – zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 3863 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 674 m², které tvoří zastavěnou plochu objektu a spoluvlastnický podíl ke společným částem domu oba ve výši id. 732/41224. Bytová jednotka je užívána vlastníkem a babičkou vlastníka k trvalému bydlení. K bytové jednotce náleží i sklepní kóje, která je v 1. nadzemním podlaží mimo byt. Technický stav objektu č.p. 1060,1061,1062,1063 i bytové jednotky č.p./č.j. 1063/9 je průměrná. Objekt byl kolaudován v roce 1970 a před několika lety byla provedena dílčí rekonstrukce objektu, byt je v původním stavu a vybavení.

Pozemek je zatížen běžným hlukem a prachem od okolní dopravy, neleží v žádném ochranném pásmu ani v zátopové oblasti.

Ocenění je provedeno podle skutečností zjištěných v den zaměření a prohlídky nemovitostí tj. účelu užívání, použité konstrukce, rozsahu prováděné běžné údržby, stáří, vybavení, způsobu provedení a předpokládané životnosti s tím, že stav bytového domu a bytové jednotky vč. příslušenství je znalcem zohledněn ke dni místního šetření tj. 10.6.2013. Stav konstrukcí zakrytých a stáří nemovitostí jsou převzaty z ústní informace babičky povinného (předchozí vlastník oceňovaného bytu), předaných písemných podkladů a doplněny vlastním odborným odhadem znalce na základě prohlídky bytu a bytového domu.

Následně se ocenění provede dle obecně platných zásad v souladu s vyhláškou MF č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

2. POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Přehled ocenění :

1. Věcná hodnota (časová cena)
 - 1.1 Bytová jednotka č.p./č.j. 1063/9
 - 1.2 Pozemek st. parcela č. 3860,3861,3862,3863 / indexová metoda /
2. Výnosová hodnota bytu č.p./č.j. 1063/9
3. Komparativní /porovnávací /metoda zjištění ceny bytu č.p./č.j. 1063/9
4. Rekapitulace a závěr

1. Věcná hodnota (časová cena)

Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit / postavit/ v cenové úrovni k datu ocenění / tzn. reprodukční výchozí cena/, snižená u staveb o přiměřené opotřebení.

Vzhledem k tomu, že podle provedených porovnání cena stanovená podle cenového předpisu (dle vyhl. č. 3/2008 Sb. ve znění novel č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb. s koeficientem indexu cen staveb ke dni odhadu) v současné době odpovídá nákladům na postavení staveb, jsou u staveb převzaty ceny zjištěné výše podle cenového předpisu, bez koeficientu prodejnosti K_p a koeficientu polohového K₅.

1.1 Bytová jednotka č.p./č.j. 1063/9

1.1.1 Popis

Budova č.p. 1060,1061,1062,1063 ve které se oceňovaný byt nachází má obdélníkový tvar, je nepodsklepená, s devíti nadzemními podlažími a s plochou střechou. Objekt má čtyři sekce, každá s vlastním vchodem.

Stavba, která byla postavena v roce 1970, před několika lety byla provedena částečná rekonstrukce. Bytový dům má celkem 66 bytových jednotek, dvě sekce mají po šestnácti a dvě sekce po 17 bytových jednotek. Každá sekce má centrální schodiště ve středu dispozice s výtahem a s dvěma byty na každém běžném nadzemním podlaží. V technickém podlaží, které tvoří 1. nadzemní podlaží, jsou umístěny sklepy pro jednotlivé byty a společné prostory domu (chodba, schodiště, předávací stanice tepla) a dvě bytové jednotky. Objekt je v současné době plně užíván, technický stav je při pravidelně prováděné běžné údržbě dobrý. Dům je napojen bezprostředně na všechny inženýrské sítě včetně teplovodu.

Oceňovaný byt 3+1 leží v 6. nadzemním podlaží (5. patře) východní sekce.. Má předsíň, obývací pokoj, dětský pokoj, ložnici, kuchyň, šatnu a samostatné WC a koupelnu v prefabrikovaném umakartovém jádře. Mimo byt je v 1.nadzemním podlaží jedna sklepní kóje.

Půdorys : obdélníkový

Nosná konstrukce svislá : železobetonová montovaná

Nosná konstrukce vodorovná : železobetonové panely

Izolace : provedena vodorovná proti zemní vlhkosti

Vnější povrchy obvodových stěn : zateplovací systém

Střecha : plochá

Střešní krytina : asfaltové natavované pásy

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : je instalován

Napojení na přípojky : elektro, kanalizace, vodovod, teplovod

Technický stav budovy : stáří ke dni ocenění 2013 - 1970 = 43 let.

Popis společných prostor

Vnitřní úprava stěn : vápenná omítka štuková

Strop : rovný podhled

Podlaha : keramická dlažba

Schodiště : prefabrikované s běžným povrchem

Okna : plastová

Dveře : hlavní vstupní plastové

Vrata : nevyskytují se

El. instalace : světelná 220 V, pojistkové automaty
 Vytápění : zdroj mimo budovu
 Rozvod vody : studené i teplé
 Rozvod plynu : proveden

Vybavení bytové jednotky č.p./č.j. 1063/9

Vnitřní úprava stěn : vápenná omítka štuková
 Strop : rovný podhled, nespalný
 Podlaha : jekor, PVC, parkety
 Okna : plastová zdvojená
 Dveře : hladké plné i prosklené
 Vrata : nevyskytují se
 El. instalace : světelná 220 V, pojistkové automaty
 Vytápění : ústřední s radiátory
 Rozvod vody : teplé i studené
 Rozvod plynu : proveden
 Zdroj teplé vody : centrální
 Kuchyňské vybavení : linka s dřezem, sporák, digestoř
 Sociální zařízení : WC, umyvadlo a vana

1.1.2 Výměry pro ocenění

Jednotlivé rozměry vycházejí z měření provedených znalcem při místním šetření. Výpočty jsou prováděny podle přílohy č. 1 výše uvedené vyhlášky.

BYTOVÁ JEDNOTKA č.p./č.j. 1063/9 - podlahová plocha

Místnost /výměra dle projekt. dokumentace/	Výměry ploch (m ²)			
	Bytová plocha		společné prostory a jiné neprónajaté	provozní plochy
	obytná	příslušenství		
6. NP				
kuchyně		12,02		
pokoj 1	20,44			
pokoj 2	16,42			
pokoj 3	12,00			
předsíň		5,95		
koupelna		2,57		
WC		1,00		
šatna		2,02		
balkon		2,35		
sklepní kóje		1,00		
	48,86	26,91	nepočítáno	nejsou
CELKEM m ²			75,77	

Podlahová plocha místností se zkosenými stropy, je-li v místě zkosení výška menší než 2 m, je ve výpočtu zohledněna koef. 0,80.

Podlahová plocha sklepa či komor mimo byt, je-li místností, je ve výpočtu zohledněna koef. 0,80. Zde použito i u začleněné podlahové plochy garáže, která je užívána jako příslušenství bytu.

Podlahová plocha sklepní kóje, není-li místností, je ve výpočtu zohledněna koeficientem 0,10.

Podlahová plocha balkonu, terasy a pavlačí je ve výpočtu zohledněna koeficientem 0,17.

Podlahová plocha bytu celkem – odhadem	m ²	75,77
Odpčet podlahové plochy místnosti se zkosenými stropy	m ²	- 0,00
Odpčet podlahové plochy sklepa je-li místností – sklepní místnost mimo byt	m ²	- 0,00
Odpčet podlahové plochy sklepní kóje	m ²	- 1,00
Odpčet podlahové plochy terasy, balkonu	m ²	- 2,35
Podlahová plocha bytu s odpčty celkem	m ²	72,42
Podlahová plocha místností se zkosenými stropy x koeficient 0,80	m ²	0,00
Podlahová plocha sklepa je-li místností x koeficient 0,80	m ²	0,00
Podlahová plocha sklepní kóje x koeficient 0,10	m ²	0,10
Podlahová plocha terasy, balkonu x koeficient 0,17	m ²	0,40
Podlahová plocha bytu č.p./č.j. 1063/9 po přepočtu pro výpočet	m ²	72,92

1.1.3 Koeficienty

Byt podle §13 a přílohy č. 2 vyhlášky - byt v domech typových vícebytových (1. NP až 9. NP, rovná střecha)		typ	J		
		ZC	8 020,-Kč/m ²		
Podlahová plocha bytu		PP	m ² 72,92		
Koeficient druhu konstrukce	(příloha č. 4 vyhlášky)	K ₁	1,037		
Koeficient polohový	(příloha č. 13 vyhlášky)	K ₅	1,00		
Koeficient změny cen staveb k CÚ 94	(příloha č. 38 vyhlášky)	K _i	2,131		
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39 vyhlášky) neuplatněn	K _p	1,000		
Koeficient vybavení stavby	S = standardní provedení, CH = chybí, P = podstandardní, N = nadstandardní				
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl příl. č.14	Upravený podíl
1	Základy	Betonové pasy s izolací	S	0.05400	0.05400
2	Svislé konstrukce	Montované ŽB plošné	S	0.18200	0.18200
3	Stropy	Montované ŽB	S	0.08400	0.08400
4	Zastřešení	Montované ŽB	S	0.04900	0.04900
5	Krytiny střech	Natavované asfaltové pásy	S	0.02300	0.02300
6	Klempířské konstrukce	Kompletní z pozinku	S	0.00700	0.00700
7	Úprava vnitřních povrchů	Omítky stříkané jednovrstvé	S	0.05700	0.05700
8	Úprava vnějších povrchů	Zateplovací systém	N	0.02900	0.04466
9	Vnitřní obklady keramické	Nevyskytují se	CH	0.01300	0.00000
10	Schody	Prefa s běžným povrchem	S	0.02900	0.02900
11	Dveře	Hladké	S	0.03300	0.03300
12	Vrata	Neuvažuje se	-	-	-
13	Okna	Plastová zdvojená	S	0.05300	0.05300
14	Povrchy podlah	Parkety, jekor a PVC	S	0.03000	0.03000
15	Vytápění	Ústřední s radiátory	S	0.04800	0.04800
16	Elektroinstalace	220 V, poj. automaty	S	0.05100	0.05100
17	Bleskosvod	Instalován	S	0.00400	0.00400
18	Vnitřní vodovod	Studená i teplá voda	S	0.03200	0.03200
19	Vnitřní kanalizace	Instalována	S	0.03100	0.03100
20	Vnitřní plynovod	Proveden	S	0.00400	0.00400
21	Ohřev teplé vody	Centrální ohřev	S	0.02200	0.02200
22	Vybavení kuchyní	linka, dřez a sporák	S	0.01900	0.01900

23	Vnitřní hygienická zařízení	WC, umyvadlo, vana	S	0.03900	0.03900
24	Výtahy	Osobní	S	0.01300	0.01300
25	Ostatní	Větrák, STA, zvonek, schránky	S	0.05700	0.05700
26	Instalační jádro	provedeno	S	0.03700	0.03700
Na	Konstrukce navíc	Nevyskytuje se	CH	0.00000	0.00000
	CELKEM			1.00000	1.00266
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)		K ₄	1.00266
Základní cena upravená		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i x K _p	Kč / m ²	ZCU	17 770,12

1.1.4 Stáří a opotřebení

Bytový dům je 43 let po kolaudaci v průměrném technickém stavu. Běžná údržba je prováděna pravidelně. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti jsou původní. Před několika lety byla provedena částečná rekonstrukce budovy (nová krytina, zateplení objektu, nová okna, výměna stoupaček a výměna výtahu). Bytová jednotka je v původním vybavení v průměrném technickém stavu, běžná údržba je prováděna pravidelně.

Pro výpočet opotřebení byla znalcem použita lineární metoda výpočtu opotřebení s tím, že další životnost objektu byla znalcem stanovena na základě odborného odhadu.

Rok odhadu	2013
Rok kolaudace / začátek užívání /	1970
Stáří	43 let
Předpokládaná další životnost	67 let
Celková životnost	110 let
Procento ročního opotřebení	0,909 %
Opotřebení	39,09 %

1.1.5 Výpočet ceny

Základní cena	ZC	Kč / m ²	8 020,00
Základní cena upravená	ZCU	Kč / m ²	17 770,12
Podlahová plocha bytu včetně příslušenství	PP	m ²	72,92
Výchozí cena objektu	CN = ZCU x PP	Kč	1 295 797,15
Opotřebení	39,09	%	- 506 527,11
Cena časová bytu č.p./č.j. 1063/9 ke dni odhadu		Kč	789 270,04

1.2 St. parcela č. 3860,3861,3862,3863 – vše zastavěná plocha a nádvoří

1.2.1 Metodika výpočtu ceny pozemku

Cena pozemku se zjistí tzv. indexovou metodou tzn. Porovnáním srovnávacího (pozemek o známé ceně a výměře) a oceňovaného pozemku na základě indexů (koeficientů) , které se mezi sebou pronásobí a výsledným indexem se násobí cena srovnávacího pozemku.

1.2.2 Výpočet ceny pozemku indexovou metodou

Výše uvedené pozemky st. parcela č. 3860 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře

170 m², st. parcela č. 3861 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 166 m², st. parcela č. 3862 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 170 m² a st. parcela č. 3863 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 168 m² jsou zastavěny bytovým domem č.p. 1060,1061,1062,1063. Celková výměra oceňovaných pozemků je 674 m².

Srovnávací pozemek je nabízen k prodeji a leží v zastavěné části obce Třebíč - Borovina. Dle platného územního plánu je pozemek určen pro bytovou nebo komerční výstavbu. Inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, EI a zemní plyn) jsou u pozemku, ale nejsou připraveny. Pozemek je nabízen za cenu 1653,- Kč/m². Z důvodu zatím nerealizovaného převodu je nabídková cena korigována koeficientem 0,80 tj. cena pozemku uvažovaná ve výpočtu je ve výši cca 1322,- Kč/m².

ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou			
a) srovnávací pozemek (známá cena a výměra)			
Poloha srovnávacího pozemku		obec Třebíč, okraj zastavěné části obce Borovina, smíšená zástavba, převažuje funkce bydlení	
Popis srovnávacího pozemku		Stavební pozemek pro výstavbu RD, rovinatý, zpevněný příjezd, IS u pozemku, ale nepřipraveny	
Výměra srovnávacího pozemku	VS	m ²	1973
Cena srovnávacího pozemku	CS	Kč	0,80 x 3 260 000,-
Jednotková cena srovnávacího pozemku	JCS = CS/VS	Kč/m ²	1322,-
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	Okraj zastavěné části obce Borovina, nízkopodlažní bytová a smíšená zástavba	1.00
B	Typ stavebního pozemku	Stavebně nepřipravený	1.40
C	Třída velikosti obce	25 až 50 tisíce obyvatel	0.70
D	Obchodní resp. průmysl. poloha	Městská lokalita	1.30
E	Územní připravenost, infrastr.	Dobrá	0.80
F	Speciální charakteristiky	Nejsou	1.00
Celkový index srovnávacího pozemku		Is = A x B x C x D x E x F	-
			1.0192
b) oceňovaný pozemek			
Poloha oceňovaného pozemku		obec Třebíč, okraj zastavěné části obce Horka-Domky, smíšená zástavba, převažuje funkce bydlení	
Popis oceňovaného pozemku		rovinatý pozemek, zastavěný stavbou BD, zpevněný příjezd, inženýrské sítě v místě	
Výměra oceňovaného pozemku		m ²	674
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	Zastavěná část obce	1.00
B	Typ stavebního pozemku	Stavebně připravený	1.50
C	Třída velikosti obce	25 až 50 tisíce obyvatel	0.70
D	Obchodní resp. průmysl. poloha	Městská lokalita	1.30
E	Územní připravenost, infrastr.	Dobrá	0.80
F	Speciální charakteristiky	Nejsou	1.092

Celkový index srovnávacího pozemku	$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$	-	0.468
Poměr indexů	$P_i = I_o / I_s$	-	1.0714
Jednotková cena oceňovaného pozemku	$JCC = JCS \times P_i$	Kč/m ²	1416,43
Cena oceňovaných pozemků		Kč	954 673,82
Spoluvlastnický podíl oceňovaného pozemku		-	732/41224
Cena spoluvlastnického podílu pozemku st. parcela č. 3860,3861,3862,3863 ke dni odhadu		Kč	16 950,-

Rekapitulace časové a reprodukční ceny oceňovaných nemovitostí

Stavba / zaokrouhlo /	Časová cena	Opotřebení	Reprodukční cena
Byt č.p./č.j. 1063/9	789 270,- Kč	39,09 %	1 295 800,- Kč
Podíl st. parcel č. 3860,3861,3862,3863	16 950,- Kč		16 950,- Kč
Celkem	806 220,- Kč		1 312 750,- Kč

2. Výnosová hodnota

2.1 Metodika ocenění výnosovou hodnotou

Výnosová hodnota je součtem diskontovaných příjmů, které je možno v budoucnu v daném místě očekávat při přiměřeném pronajmutí nemovitosti, po odečtení výdajů nutných k dosažení těchto příjmů.

Oceňovaný byt č.p./č.j. 1063/9 není ke dni místního šetření pronajat. Z tohoto důvodu je znalcem stanoveno nájemné na základě odborného odhadu v úrovni obvyklé ceny. Např. srovnatelná bytová jednotka v sousedním objektu č.p. 1187 je pronajata na základě nájemní smlouvy s nájemným ve výši 87,- Kč/m²/měsíc. je možno konstatovat, že obdobné nájemné je možno dosáhnout i při pronajmutí oceňovaného bytu.

2.2 Výpočet výnosové hodnoty

Výnosové ocenění – konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného		
objekt	Nájemné ročně – předpoklad v daném místě, objekt dokončený	
Byt č. 1063/9 výměra	m ²	72,92
Jednotkové nájemné bytu stanovené znalcem na základě odborného odhadu	Kč/m ² /měsíc	87,00
Celkem příjem z nájemného měsíčně	Kč/měsíc	6 344,04
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč/rok	76 128,48
Redukce z důvodu nepronajmutí	-	x 0,90
Celkem příjem z nájemného ročně po redukci	Kč/rok	68 516,-

Výdaje na dosažení příjmů		
Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční cena bytu vč. příslušenství /zaokrouhлено/	RC (Kč)	1 295 800,-
Časová cena bytu včetně příslušenství /zaokrouhлено/	ČC (Kč)	789 270,-
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků)	30
Stáří stavby	S (roků)	43
Celková životnost	Z (roků)	100
Opotřebení	A (%)	39,09
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0,70
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%)	3,00
Úročítel pro výpočet amortizace	q (-)	1,03
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitostí / dle výpočtu provedeného znalcem /	Kč/rok	500,-
Pojištění nemovitostí / 0.0008 x RC /	Kč/rok	1 296,-
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy / 0.0070 x RC /	Kč/rok	9 071,-
Správa nemovitostí	Kč/rok	600,-
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem (ČC x i) / (q) ^T - 1	Kč/rok	16 590,-
Jiné náklady	Kč	0,-
Roční nájemné z pozemku	Kč	0,-
Celkem výdaje ročně	Kč	28 056,-
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	68 516,-
Výdaje ročně celkem	Kč	28 056,-
Čisté roční nájemné	Kč	40 460,-
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného ?	ano	Výpočet věcnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	40 460,-
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	6,00
Výnosová hodnota před provedením opravy a bez provize	Kč	674 329,49
Odpočet nákladů na opravu pro znovuzprovoznění	Kč	0,00
Výnosová hodnota v současném stavu / zaokrouhлено /	Kč	674 330,-

3. Komparativní (porovnávací) metoda zjištění ceny bytu č.p./č.j. 1063/9

3.1 Metodika ocenění porovnávací indexovou metodou

Ocenění porovnávací metodou bylo znalcem provedeno na základě porovnání podobných bytů jako celek. Srovnání je provedeno na základě základních kritérií, které bezprostředně ovlivňují výslednou tržní cenu.

Následně znalec provedl výběr srovnávacích objektů jednak ze své databáze a jednak z nabídky realitních kanceláří uveřejněných ke dni odhadu na internetu na serveru www.SREALITY.cz a www.jiho.ceskereality.cz.

Porovnávací kritéria :

- poloha nemovitosti
- velikost nemovitosti
- forma vlastnictví
- příslušenství nemovitosti
- technický stav nemovitosti
- korekce pramene ceny

Výpočet je zpracován v níže uvedené tabulce, stručný popis srovnatelných bytových jednotek je uveden níže (text u jednotlivých nabídek je doslovně převzat z jednotlivých inzerátů) :

Srovnávací objekt č.1

Prodej bytu 3+1 v Třebíči

Lokalita : část obce Horka-Domky, Družstevní ul.



Se souhlasem majitele nabízíme k prodeji družstevní, zděný byt 3+1 na ul. Družstevní v Třebíči (Horka – Domky). Byt se nachází ve 4. patře bez výtahu s balkónem o celkové ploše 70 m². Původní částečně zděné jádro se samostatným WC. Podlahy - chodba, koupelna, WC – betonová podlaha, kuchyň - PVC, obývací místnosti parkety. V kuchyni a na chodbě vestavné skříně, nová plastová okna. Obývací pokoj a ložnice na sever, kuchyň a dětský pokoj na jih. Revitalizace zateplení a stavba výtahu je naplánována na druhou polovinu roku 2013. Veškerá občanská vybavenost v místě škola, školka, poliklinika, obchod, MHD. Volný ihned.

Podlaží : 4. podlaží (3. patro)

Technický stav podprůměr

Výměra bytu : 70 m² vč. balkonu

Nabídková cena : 915 000,- Kč

Srovnávací objekt č.2

Prodej bytu 3+1 v Třebíči

Lokalita : část obce Horka-Domky, Družstevní ul. 1063



Byt v OV vel. 3+1 na Družstevní ulici v Třebíči, lokalita Horka-Domky. Byt se nachází v 7. patře v panelovém domě s výtahem. Je v původním stavu, podlahy v pokojích parkety. Dům je plně revitalizovaný - vše nové - zateplení, fasáda, plastová okna, balkóny, vstupy do domu, výtah. Dům má dva vstupy – přední a zadní (ideální pro kola a kočárky). Parkování přímo před domem. Výhodná poloha, téměř v přírodě (hned za domem začíná zahrádkářská kolonie) a v bezprostřední blízkosti veškeré občanské vybavenosti – poliklinika, sportovní areál, dětské hřiště, nákupní centrum, škola, školka atd. K bytu náleží sklepní koje. Volný ihned.

Podlaží : 8. podlaží (7. patro)

Technický stav : průměr

Výměra bytu : 73 m² vč. balkonu a sklepní kóje**Nabídková cena : 1 075 000,- Kč****Srovnávací objekt č.3**

Prodej bytu 3+1 v Třebíči

Lokalita : část obce Horka-Domky, Zahradníčkova ul.



Prostorný byt 3+1 na ul. Zahradníčkova po kompletní rekonstrukci ve 3. NP. Celý byt je velice slunný a všechny pokoje jsou prostorné. Nachází se zde plovoucí podlahy, dřevěné zárubně, nová kuchyňská linka a za zrekonstruovanou koupelnou i malá lodžie. Byt je útulný a působí velice harmonicky.

Podlaží : 3. podlaží (2. patro)

Technický stav : dobrý
Výměra bytu : 76 m² vč. lodžie a sklepa

Nabídková cena : 1 190 000,- Kč

Porovnání bytových jednotek

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – list 1					
Č.	Obec / Lokalita	Velikost / Počet místností	Príslušenství / Garáž	Pozemek (m ²)	Jiné / stav
Oceň. obj.	Bytová jednotka zděný dům – obec Třebíč, část obce Horka-Domky	3+1 73 m ² vč. sklepa a balkonu	průměr/ ne	-	průměr
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Bytová jednotka zděný dům – obec Třebíč, část obce Horka-Domky	3+1 70 m ² bez balkonu vč. sklepa	průměr / ne	-	průměr -
2	Bytová jednotka zděný dům – obec Třebíč, část obce Horka-Domky	3+1 73 m ² vč. sklepa a balkonu	průměr/ ne	-	průměr
3	Bytová jednotka zděný dům – obec Třebíč, část obce Horka-Domky	3+1 76 m ² lodžie vč. sklepa	průměr / ne	-	dobrý

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – list 2											
Č.	Cena požadovaná / realizovaná	Koef. redukce na pramen ceny Kr	Cena po redukcii na pramen ceny = (7) * (8)	K 1 Poloha	K 2 Velikost	K 3 Provedení a vybavení	K 4 Celkový stav	K 5 Vliv pozemku	K 6 Úvaha a názor znalce	Index odlišnosti Io (10 až 15)	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího = (9) / (16) Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	915 000	0,90	823 500	1,00	0,97	1,00	0,90	1,00	1,00	0,837	943 299,-
2	1 075 000	0,87	935 250	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	935 250,-
3	1 190 000	0,85	1 011 500	1,00	1,04	1,00	1,10	1,00	1,00	1,144	884 178,-
Celkový průměr ceny bytu										Kč	920 910,-
Minimum										Kč	884 178,-
Maximum										Kč	943 299,-
K1 koeficient na úpravu polohy objektu (kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného / lepší > 1, horší < 1 /											
K2 koeficient úpravy na velikost objektu či areálu (kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného / lepší > 1, horší < 1 /											
K3 koeficient úpravy na provedení a vybavení staveb v areálu (kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného / lepší > 1, horší < 1 /											
K4 koeficient úpravy na celkový technický stav : / srovnávací objekt celkově lepší : K 4 > 1, horší < 1 /											
K5 koeficient úpravy na vliv pozemku – velikost, vlastnictví : / srovnávací pozemek celkově lepší : K 5 > 1, horší < 1 /											
K6 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce : / analogicky : srovnávací objekt, kromě vlivu předchozích koeficientů ještě lepší : K 6 > 1, horší < 1 /											

Koeficient úpravy na pramen zjištěné ceny – sloupec (8) : skutečná kupní cena : Kr = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší
Io Index odlišnosti Io = K1* K2 * K3 * K4 * K5 * K 6
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,0

4. Rekapitulace

V níže uvedené tabulce jsou rekapitulovány jednotlivé ceny oceňovaného bytu zjišťovaných různými metodami v rámci výpočtu znalcem. Oceňovaný byt leží v lokalitě spíše s průměrným zájmem o obdobné byty. V místě je potřebná občanská vybavenost, průměrná nezaměstnanost i kupní síla obyvatel. Výsledná obvyklá cena je stanovena znalcem na základě odborného odhadu, podkladů a zjištění a vychází z uvedených zjištěných cen oceňovaných nemovitostí. Obvyklá cena se bude pohybovat v úrovni ceny porovnávací.

Způsob ocenění / zaokrouhleno /	cena
Reprodukční cena	1 312 750,- Kč
Věcná hodnota / časová cena /	806 220,- Kč
Výnosová hodnota	674 330,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	920 910,- Kč
Obvyklá cena bytu č.p./č.j. 1063/9 dle odborného odhadu znalce	930 000,- Kč

Závěr :

1. Obvyklá cena výše oceňovaných nemovitostí tj. bytové jednotky vel. 3+1 č.p./č.j. 1063/9 v 6. nadzemním podlaží / 5. patře / v objektu bydlení č.p. 1060,1061,1062,1063 v části obce Horka-Domky s příslušenstvím a s podílem na společných částech domu č.p. 1060,1061,1062,1063 a pozemků st. parcela č. 3860 – zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 3861 – zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 3862 – zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 3863 – zastavěná plocha a nádvoří ve výši id. 732/41224 zapsaných na LV č. 15390 resp. budova č.p. 1060,1061,1062,1063 a pozemky st. parcela č. 3860 – zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 3861 – zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 3862 – zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 3863 – zastavěná plocha a nádvoří na LV č. 8794 vše s příslušenstvím pro katastrální území a obec Třebíč a evidovaných u Katastrálního úřadu pro kraj Vysočina, Katastrální pracoviště Třebíč činí dle zjištění znalce ke dni ocenění

930 000,- Kč

slovy : devětsettřicetisickorunčeských

2. Závady či jednotlivá práva, kromě omezení vlastnického práva vedeného v katastru nemovitostí, se dle zjištění znalce nevyskytují. Hodnota zástavního práva není ve výši obvyklé ceny zohledněna.

v Českých Budějovicích dne 18.6.2013

Ing. Michal Sirový

Příloha :

4x fotodokumentace

1x výpis z KN, LV č. 17390

1x kopie mapy města

1x kopie katastrální mapy

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Předsedy krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 2.června 1999 č.j. Spr. 823/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2240 - 85/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 85/13.

CERTIFIKÁT QEN

Znalec je držitelem certifikátu QEN - expert v oboru ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí vydaný Certifikačním orgánem Ústavu soudního inženýrství v Brně dne 25.6.2009 pod č.95/64/QEN/2009-RE.

České Budějovice
18. června 2013

Ing. Michal Sirový

FOTODOKUMENTACE

čelní pohled na bytový dům č.p. 1060,1061,1062,1063



vchodové dveře bytu čp/čj 1063/9



koupelna v bytě čp/čj 1063/9



kuchyně v bytě čp/čj 1063/9