

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

| | | | | | | | |
|-----------------------------------|---|----|-----------|-------------|--|--------------------------|----------|
| číslo odhadu | 10 | 16 | ExÚ | BN | | objednávka odhadu ze dne | 7.6.2016 |
| místní šetření proběhlo dne | 20.7.2016 | | za účasti | Marka Totha | | | |
| jméno a adresa objednatele odhadu | JUDr. Karel Urban, soudní exekutor Exekutorský úřad Brno město | | | | | | |

Odhadce

| | | | | | | | |
|----------------------|---|-------|----------|-------------|------|-------|--|
| příjmení | Doležal | jméno | Jaroslav | titul | | firma | |
| jméno/obchodní jméno | Marek Toth, Ostrov nad Oslavou 247 594 45 Ostrov nad Oslavou | | | | | | |
| fyzická osoba | IČO | | RČ 1 | 821127/4786 | RČ 2 | | |
| právní osoba | IČO | | | | | | |

1. Identifikace nemovitosti

| | | | | | | | |
|---------------------|--------------------|---|-------|---------------------|------------------|------------|--------------------|
| Nemovitost | Byt 1+3 | | | list vlastnictví č. | 689 a 596 | | |
| ulice | | č.p. | 247/6 | Parc.č. | St. 331 | obec | Ostrov nad Oslavou |
| počet obyvatel obce | 1800 | | | okres | Žďár nad Sázavou | | |
| Katastrální území | Ostrov nad Oslavou | podíl na spol. částech budovy a pozemku | | | | 8092/56208 | |

2. Nález

seznam podkladů pro ocenění, vyhodnocení podkladů

1. Objednávka odhadu obvyklé ceny bytové jednotky v bytovém domě od Exekutorského úřadu Brno a usnesení o ustanovení znalcem Jaroslava Doležala. Usnesení ze dne 7.6.2016, č.j. 97 EX 772/16-26
2. Exekuční příkaz, dle kterého soudní exekutor JUDr.Karel Urban rozhodl o exekuci prodejem nemovitosti povinného. Exekuční příkaz ze dne 9.3.2016. č.j. 97EX 772/16-20
3. Snímek z katastrální mapy pro zastavěné a katastrální území Ostrov nad Oslavou s místem, kde jsou situovány oceňované nemovitosti.
4. Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Ostrov nad Oslavou, LV č. 689 a 596 vyhotovené dálkovým přístupem dne 1.6.2016.
5. Informace o předmětné bytové jednotce od povinného pabna Marka Totha.
6. Prohlídka bytu, fotografická dokumentace.

popis nemovitosti

popis lokality, polohy, umístění v lokalitě

Ostrov nad Oslavou se nachází 9 kilometrů jihovýchodně od Žďáru nad Sázavou v kraji Vysočina. K Ostrovu náleží rovněž 2 kilometry vzdálená místní část Suky. Z turistického a geografického hlediska patří Ostrov nad Oslavou do širší oblasti Českomoravské vrchoviny. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Žďár nad Sázavou. Počet trvale žijících osob naší obce, která se pyšní titulem městys, se pohybuje kolem čísla 920 obyvatel. Název Ostrov nad Oslavou je pro označení obce používán od roku 1920. Ostrov nad Oslavou leží v nadmořské výšce 530 metrů. Ostrovem protéká řeka Oslava a Bohdalovský potok. Ostrovský katastr čítá 933 hektarů. Městys Ostrov nad Oslavou má sedm přímých sousedů. V Ostrově se sbíhá 7 silnic, což napomáhá velmi dobré dopravní dostupnosti. V městysi je rovněž vlaková zastávka. Ze shora uvedeného je zřejmé, že dopravní spojení do Ostrova nad Oslavou je opravdu velmi dobré. Městys je plně plynofikován, je sem zavedena elektřina i voda. Připravuje se vybudování čističky odpadních vod a nové kanalizace. V obci mohou děti docházet na jednu základní školu nižšího stupně a rodiče menších dětí mají k dispozici také mateřskou školku. V Ostrově nad Oslavou funguje pošta, dvě prodejny se smíšeným zbožím, jedno restaurační zařízení, kulturní dům, několik občanských sdružení a spolků, praktičtí lékaři, dětský lékař, zubařka, masérka,

kadeřnice, a další.

Bytový dům je situován na jihozápadním zastavěném okraji obce v jeho klidné části . Přístupný je z místní zpevněné komunikace.

popis staveb

Obytný dům má 6 bytových jednotek označených čísly 1-6 a další místnosti, které jsou společné pro všechny bytové jednotky. Dům má 2 nadzemní a jedno podkrovní obytné podlaží. Suterén je podlaží technické. V každém podlaží jsou dva byty. Všechny byty jsou I.kategorie se samostatným sociálním zařízením umístěným v bytě. K budově nepatří žádné další objekty.

Oceňovaná bytová jednotka č.6 je o velikosti 1+3 a je situována ve 3. podlaží-podkroví. Její obytná plocha je 80,92 m².

Obsahuje kuchyň, ložnici, obývací pokoj, dětský pokoj, předsíň, koupelnu, WC. V čáti místností je šikmý strop. K bytu přísluší sklepní koje v technickém podlaží.

Podlahy obytných místností jsou převážně betonové s krytinou koberců, dlažby keramické. Okna plastová, dveře hladké dýhované. Vnitřní omítky hladké štukové. Stěny koupelny a částečně kuchyně jsou opatřeny keramickým obkladem. Koupelna je vybavena vanou a umyvadlem a je instalován elektrický boiler. Kuchyň linkou se sporákem.

Vytápění je elektrickými přímotopy. Voda rozvedena studená i teplá. Splaškové vody jsou svedeny společnou přípojkou do veřejné kanalizace. Elektřina rozvedena světelná.

Stáří a technický stav.

Bytový dům byl postaven v roce 1986. Technický stav domu velmi dobrý. Údržba domu je velmi dobrá. Dům je zvenku zateplen.

popis pozemků

Pozemky ve společném vlastnictví zapsané na LV č.689

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Parcela č. 331 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře | 205 m ² | |
| zastavěná bytovým domem čp.247 | | |
| Parcela č. 1387/9 – zahrada o výměře | 72 m ² | |
| Parcela č. 1387/15 – zahrada o výměře | 333 m ² | |
| | Celkem | 610 m ² |

Stavební parcela a zahrady jsou parcely na sebe navazující a tvořící spolu jeden funkční celek. Jsou přístupné z místní zpevněné komunikace. Pozemky ve společném vlastnictví.

Pozemek ve vlastnictví povinného zapsaný na LV č.596

| | |
|---|-------------------|
| Parcela č. 1387/10 – zahrada o výměře | 71 m ² |
|---|-------------------|

Parcela na výše uvedené parcely navazující.

3. Ocenění

Věcná hodnota

věcná hodnota hlavní stavby (1)

| | | | | | |
|---------------------------------------|----------|-------------------|--------------------|--|----------------|
| Podlahová plocha | 80,92 | M ² | zastavěná plocha | | m ² |
| cena 1m ² podlahové plochy | 22000 | Kč/m ² | kancelářské plochy | | m ² |
| zdroj ceny | RTS Brno | | obchodní plochy | | m ² |
| bytová plocha regulovaný nájem | | M ² | skladové plochy | | m ² |
| bytová plocha smluvní nájem | | M ² | výrobní plochy | | m ² |
| podlahová plocha celkem | 80,92 | m ² | další plochy | | m ² |
| | | | | | m ² |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|------------------------|----|----------------|-----------|---------------------------------------|---|--------------------|--|------------------|--|----------------|--|-------------------|--|----|--|
| | | | | | | | | | | | | | | m ² | | | |
| dokončená stavba: | | stáří: | 30 | let | opotřeben | 30 | % | | | | | | | | | | |
| rozestavěná: | | v rekonstrukci: | | | | | | | | % rozestavěnosti | | | | | | | |
| projektovaná: | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| reprodukční hodnota bytové jednotky | | | | | | 1,780.240,00 | | Kč | | | | | | | | | |
| věcná hodnota hlavní stavby (1) | | | | stávající: | | 1,246.168,00 | | Budoucí: | | | | Kč | | | | | |
| věcná hodnota hlavní stavby (2) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| obestavěný prostor | | | | | | m ³ | | Zastavěná plocha | | | | | | m ² | | | |
| cena 1m ³ obest. prostoru | | | | | | Kč/m ³ | | Kancelářské plochy | | | | | | m ² | | | |
| zdroj ceny | | RTS Brno | | | | Obchodní plochy | | | | | | m ² | | | | | |
| bytová plocha regulovaný nájem | | | | | | m ² | | Skladové plochy | | | | | | m ² | | | |
| bytová plocha smluvní nájem | | | | | | m ² | | Výrobní plochy | | | | | | m ² | | | |
| podlahová plocha celkem | | | | | | m ² | | další plochy | | | | | | m ² | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | m ² | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | m ² | | | |
| dokončená stavba: | | stáří: | | let | Opotřeben | | % | | | | | | | | | | |
| rozestavěná: | | v rekonstrukci: | | | | | | | | % rozestavěnosti | | | | | | | |
| projektovaná: | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| reprodukční hodnota hlavní stavby (2) | | | | | | | | Kč | | | | | | | | | |
| věcná hodnota hlavní stavby (2) | | | | stávající: | | | | Kč | | Budoucí: | | | | Kč | | | |
| popis a věcná hodnota dalších staveb: | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Podílem k bytové jednotce přísluší venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, přístřešek na popelnice aj. Tyto jsou součástí ceny bytové jednotky. | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| hodnota pozemků | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| výměra pozemků celkem | | | | 392 | | m ² | | Jednotková cena | | | | 300 | | Kč/m ² | | | |
| z toho | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| zastavěná plocha | | 205 | | m ² | | 61.500,00 | | Kč | | Ostatní plocha | | | | m ² | | Kč | |
| Zahrada | | 405 | | m ² | | 121.500,00 | | Kč | | jiná kultura | | | | m ² | | Kč | |
| cena pozemků celkem | | | | | | 183.000,00 x (8092/56208) = 26.418,00 | | | | | | Kč | | | | | |
| komentář k porovnání cen pozemků | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pozemek ve výlučném vlastnictví povinného pana Totha | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Parcela č.1387/10 o výměře 71 m ² x 300,- Kč = 21.300,00 Kč | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Celková výměra pozemku včetně parcely 1387/10 rovinatá ve dvou úrovních (stavba a zahrady). Cena pozemků je ve vlastnictví náležející k bytové jednotce ve velikosti podílu na společných částech domu a parcela č.1387/10 ve výlučném vlastnictví pana Totha. Cena za pozemky mimo parcely č.1387/10 je započítána v celkové obvyklé ceně bytové jednotky. Jejich cena vychází z cen v místě obvyklé. | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| věcná hodnota nemovitostí celkem | | | | stávající | | 1,293.886,00 | | Kč | | | | | | | | | |
| Výnosová hodnota | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Roční nájemné za | | byty regulovaný nájem | | | | | | Kč | | jednot. Cena | | | | Kč | | | |
| | | byty smluvní nájem | | | | | | Kč | | jednot. Cena | | | | Kč | | | |
| | | kancelářské plochy | | | | | | Kč | | jednot. Cena | | | | Kč | | | |
| | | obchodní plochy | | | | | | Kč | | jednot. Cena | | | | Kč | | | |
| | | skladové plochy | | | | | | Kč | | jednot. Cena | | | | Kč | | | |
| | | výrobní plochy | | | | | | Kč | | jednot. Cena | | | | Kč | | | |
| | | další plochy | | | | | | Kč | | jednot. Cena | | | | Kč | | | |
| | | | | | | | | Kč | | jednot. Cena | | | | Kč | | | |
| | | | | | | | | Kč | | jednot. Cena | | | | Kč | | | |
| Roční nájemné celkem | | | | | | | | Kč | | | | | | | | | |
| Roční náklady na | | pojistné | | | | | | Kč | | | | | | | | | |
| | | daň z nemovitosti | | | | | | Kč | | | | | | | | | |
| | | opravy, údržbu, správu | | | | | | Kč | | | | | | | | | |
| | | střádací odpisy | | | | | | Kč | | | | | | | | | |

| | | | |
|--|---|-------------|--------------------|
| | pronájem pozemku | | Kč |
| Roční náklady celkem | | | Kč |
| Čistý roční výnos | | | Kč |
| Míra kapitalizace | | % | |
| komentář k porovnání nájemného | | | |
| Výnosová hodnota | | | |
| | | | Kč |
| Porovnávací hodnota | | | |
| hodnocení trhu | | | |
| <p>Bytový dům s jedním vchodem. Bytová jednotka č. 6 v domě čp. 247 s 3 nadzemními podlažími a jedním podzemním podlažím je situována v třetím nadzemním podlaží. Vlastní bytový dům se nachází v relativně klidné části městyse.</p> <p>Ostrov nad Oslavou je městys, který má na svojí velikost dobré vybavení všemi potřebnými službami, infrastrukturou, zdravotnictvím. Městys má rozvíjející se drobné podnikání, které poskytuje přiměřenou možnost zaměstnání.</p> <p>Umístění bytového domu – bytové jednotky, vzhledem ke svému způsobu užívání, tj. k bydlení, je dobré, v klidné části města. Nachází se v zástavbě bytových domů a rodinných domů. Vzdálenost do centra je cca 800 m.</p> <p>V současné době dle informací od kompetentních institucí v obci je poptávka po bytech všech velikostí větší než nabídka.</p> | | | |
| k porovnání | | | |
| nemovitost č. 1 | Nemovitost | Ulice | obec |
| | Byt 3+1 | Táborská | Ostrov nad Oslavou |
| Okres | Žďár nad Sázavou | | |
| popis | <p>Prodej bytu 3+1 o celkové ploše 81 m², půdní vestavbě o dispozici 3+1 a Ostrově nad Oslavou. Byt je situován na jih, nachází se ve třetím nadzemním podlaží (3NP) cihlového domu. V roce 2014 prošel rekonstrukcí – zateplení a nové střešní okna, plovoucí podlahy. Topení plynový kotel s ohřevem teplé vody, voda – veřejný vodovod. Součástí prodeje jsou i vestavné skříně. Ve městě Žďár nad Sázavou 10 km je celková občanská vybavenost centrum cca 5 min. pošta, obchody, hospůdky, vinotéky, lékařipoliklinika, – ČSAD, ČD, MHD, MŠ, ZŠ, Průmyslová škola, Gymnázium, Střední zdravotnická škola, zimní stadion 5 min., sportovní hala, kulturní dům,. V okolí jsou rozsáhlé lesy na houbaření, v zimě ideální na běžky. Nebo jsou poblíž sjezdovky Nové Město na Moravě cca 20 km i s umělým zasněžováním. Koupání Pilská nádrž cca 1 km se sportovištěm minigolf, možnost kempování, rybaření, Velké Dářko 5 km – koupání, kempování, rybaření.</p> | | |
| Cena | 1.000.000,- Kč | zdroj | RK STING |
| Cena | | N | datum |
| | | | 28.6.2016 |
| nemovitost č. 2 | Nemovitost | Ulice | obec |
| | Byt 3+1 | Za Nádražím | Polná |
| Okres | Havlíčkův Brod | | |
| popis | <p>Bytová jednotka 3+1 v osobním vlastnictví o celkové výměře 66 m² v obci Polná, 20 minut od Jihlavy Byt se nachází ve zděném bytovém domě v 1.NP na okraji obce. V bytě byla provedena částečná rekonstrukce plastová okna, topení (v bytě vlastní plynový kotel). Dům je napojen na všechny rozvedené inženýrské sítě v obci. Dům je dobře přístupný z místní zpevněné komunikace</p> | | |
| cena | 1.050.000,- Kč | zdroj | SReality |
| Cena | | N | datum |
| | | | 10.7.2016 |
| nemovitost č. 3 | Nemovitost | Ulice | obec |
| | Byt 3+1 | Košínovská | Krucemburk |
| Okres | Havlíčkův Brod | | |
| popis | <p>Prodej bytu 3+1 ve 3 NP o celkové ploše 70 m² v Krucemburku. Dispozice: vstupní chodba, se vstupem do koupelny, WC, kuchyně, z kuchyně lze vejít do ložnice, ze vstupní chodby se dostaneme do obývacího pokoje se vstupem na balkon, dále z obývacího pokoje lze vejít do dětského pokoje. Vytápění je řešeno ústředním dálkovým</p> | | |

| | | | | | | | |
|--|----------------|--|-------|------|---|-------|-----------|
| <p>topením (kotelna) ohřev teplé a užitkové vody je řešen elektrickým bojlerem se sníženou sazbou. Možnost parkování před bytovým domem nebo v jeho boční části. Energetický štítek bytu „G“ Byt se nachází v krásné krajině Žďárských Vrchů. V okolí jsou rozsáhlé lesy na houbaření. Město Krucemburk centrum cca 5 min., kde je celková občanská vybavenost, pošta, obchody, hospůdky, lékaři, autobusy, ČSAD, MŠ, ZŠ, cyklostezky. Krčma U rytíře Střely byla otevřena v prosinci 2007 přebudováním objektu Machovy vily (bývalá budova lesního hospodářství). Krčma s kapacitou 33 míst umožňuje pořádání rodinných oslav, rautů, firemních večírků, banketů a nabízí příjemné posezení s výbornou teplou i studenou kuchyní. Součástí Krčmy je letní terasa a zahrádka s dětským koutkem, která umožňuje příjemné vyžití dětských návštěvníků. Rybník Řeka leží jižně od Krucemburku. Rybník Řeka je skvělá vodní plocha, kde se dá koupat, surfovat, projíždět se na šlapadlech a loďkách, opalovat se a lenořit. Svě jméno získal kvůli tomu, že z něj vytéká potůček, ze kterého se pak stane překrásná řeka Doubrava. Rybník Řeka a jeho okolí je vyslovený ráj nejen pro nadšence do vodních sportů, ale také pro cyklisty, turisty, houbaře a milovníky přírody.</p> | | | | | | | |
| cena | 1.100.000,- Kč | zdroj | STING | Cena | N | datum | 14.7.2016 |
| Porovnávací hodnota | | <p>Porovnávací hodnota je výsledek hodnocení cen nedávno uskutečněných nebo uskutečňovaných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, velikostí a lokalitou. Toto srovnání je provedeno na základě zjištění a průzkumu odhadce, konzultací s RK a přiměřeným vyhodnocením nabídky a poptávky na trhu nemovitostí v dané lokalitě.</p> <p style="text-align: right;">..... 1,050.000,00</p> | | | | | Kč |

4. Závěr

Vyhodnocení rizik

věcná břemena

Věcná břemena nebyla zjištěna.

| | | |
|---|----------------------|-----------|
| zástavní práva | | |
| Zástavní práva mimo uvedená na výpisech z listu vlastnictví nebyla zjištěna. Rozhodnutí o nařízení exekuce. | | |
| ostatní rizika spojená s nemovitostí, vyhodnocení vlivu na obvyklou cenu | | |
| Obvyklá cena odpovídá bytu uvolněnému, prázdnému. Jiná rizika nebyla zjištěna. | | |
| REKAPITULACE | | |
| Věcná hodnota stávající | 1,293.886,00 | Kč |
| Výnosová hodnota | nebyla zjišťována | |
| Porovnávací hodnota | 1, 050.000,00 | Kč |
| OBVYKLÁ CENA bytové jednotky včetně součástí a příslušenství | 1,050.000,00 | Kč |
| OBVYKLÁ CENA parcely č.1387/10 ve výlučném vlastnictví povinného(zaokr) | 21.000,00 | Kč |
| OBVYKLÁ CENA CELKOVÁ | 1,071. 000,00 | Kč |

Komentář a zdůvodnění obvyklé ceny, podmínky platnosti CO

Oceňovanou bytovou jednotku včetně příslušenství a součástí, vzhledem ke svému způsobu užívání, lze označit jako standardně vybavenou. Bytová jednotka je v dobrém technickém stavu. Její vybavení je v souladu se současnými potřebami bydlení. Je umístěna ve třetím nadzemním podlaží bytového domu. Je napojena na všechny běžné inženýrské sítě. Dům je dobře přístupný z místní komunikace, ulice, která je poměrně klidná, méně frekventovaná. Dům je součástí skupiny bytových domů. Vzdálenost od centra je cca 800 m.

Městys poskytuje svému obyvatelstvu a okolí služby na velmi dobré úrovni. Město poskytuje možnost zaměstnání.

Obvyklá cena je odhadnuta na základě porovnávací metody a s přihlédnutím k technickému stavu, stáří domu, vybavenosti nemovitosti a ke všem uvedeným skutečnostem včetně současné poptávky a nabídky podobných nemovitostí.

Vzhledem k popsáním skutečnostem lze bytovou jednotku v uvedeném domě považovat za standardně vybavenou bez současné potřeby modernizace a s dobrým zázemím. Dle vlastní databáze, z informací místní a okolních realitních kanceláří mohou odhadovati, že oceňovaná bytová jednotka umístěná v domě v dobrém technickém stavu dává předpoklad dobré zobchodovatelnosti.

V | Chotěboři

Dne: 27.července 2016

.....
podpis, razítko

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 29.8.1977 pod pořad. číslem 774 pro základní obor stavebnictví pro odvětví stavby obytné, průmyslové, zemědělské a ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5041/16 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5041/16 podle připojené likvidace.