

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

číslo odhadu	7	18	3601	34	H	C	objednávka odhadu ze dne	3.4.2018
místní šetření proběhlo dne	10.1.2018		za účasti	pana Aleše Mála				
jméno a adresa objednatele odhadu	Exekutorský úřad Brno-Město soudní exekutor JUDr.Karel Urban							

Odhadce

příjmení	Doležal	jméno	Jaroslav	titul		firma	
jméno/obchodní jméno	Aleš Málek, Fominova 1000, 583 01 Chotěboř						
fyzická osoba	IČO		RČ 1	840530/3005	RČ 2		
právní osoba	IČO						
						telefon	

1. Identifikace nemovitosti

nemovitost	Bytová jednotka 3+1	kód nemovitosti	02	list vlastnictví č.	4922		
ulice	Fominova	č.p./ev.	1000/3	parc.č.	593/4 St.	Obec	Chotěboř
počet obyvatel obce	9 872	okres	Havlíčkův Brod				
katastrální území	Chotěboř	podíl na spol. částech budovy a pozemku	7204/48869				

2. Nález

seznam podkladů pro ocenění, vyhodnocení podkladů

1. Výpisy z katastru nemovitostí pro katastrální území Chotěboř, LV 4922, vyhotovené dálkovým přístupem dne 3.4.2018
2. Kopie snímku z katastrální mapy zastavěného území Chotěboře s místem, kde jsou situovány oceňované nemovitosti.
3. Usnesení soudního exekutora o ustanovení znalce Jaroslava Doležala k provedení znaleckého posudku na předmětné nemovitosti. Usnesení pod č.j. 97EX 2109/13-95 ze dne 3.4.2018.
4. Exekuční příkaz k prodeji nemovitostí povinného. Exekuční příkaz ze dne 1.8.2013.
5. Informace od majitele bytu, od MÚ stavebního odboru, vlastní prohlídka nemovitostí.
6. Fotografická dokumentace.

popis nemovitosti

popis lokality, polohy, umístění v lokalitě

Město Chotěboř má 9 872 obyvatel, je pověřenou obcí třetího stupně v kraji Vysočina. Oceňované nemovitosti, tj.bytový dům-bytová jednotka včetně součástí a příslušenství se nacházejí v ulici Dukelská, která je zastavěná převážně bytovými a rodinnými domy. Město má dobré vybavení obchodní sítí, polikliniku a záchranou službu,školy prvního a druhého stupně a celkovou infrastrukturu na dobré úrovni, pokrývající potřeby regionu Podoubraví, kterého je správním centrem. Město Chotěboř je od bývalého okresního města Havlíčkův Brod vzdáleno 16 km, leží na železniční trati Havlíčkův Brod – Pardubice, má dobré autobusové spojení s okolními regiony. Leží na trase dálkové autobusové dopravy směřujícího do hlavního města a zpět. Dálnice D1 je vzdálena 35 km. Chotěboř leží v krásné, členité, lesnaté krajině v podhůří Železných hor.

popis staveb

Bytová jednotka 3+1 se nachází v prvním nadzemním podlaží v bytovém domě ve vchodu č.p.1000. Bytový dům má tři nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží. Předmětná bytová jednotka je o velikosti 1+3 a podlahové ploše 71,04 m²

Byt obsahuje předsíň ve tvaru písmene L, WC, koupelnu, kuchyň, obývací pokoj, ložnici, pokoj ložnice. K bytu přísluší dvě sklepní kóje v suterénu. Hlavní přístup do domu je z ulice Fominova, vedlejší z protilehlé strany do dvorní části.

Bytový dům má tři nadzemní a jedno podzemní podlaží a je součástí řadové zástavby ulice Fominova bytovými domy. Je umístěn jako vnitřní řady. Má jeden vchod. V každém nadzemním podlaží jsou tři byty. Celkem 9 bytových jednotek. V suterénu je bývalá kotelna, uhelna a sklepní prostory.

Bytový dům má klasické cihelné zdivo, 45 cm silné, střecha je sedlová, valbová s krytinou z pálených tašek na latích. Klempířské prvky střechy jsou úplně z pozinkovaného plechu. Je instalován bleskosvod. Stropní konstrukce jsou nespalné. Venkovní omítky jsou břizolitové. Je napojen na veřejný rozvod elektřiny, vody a kanalizace. Zemní plyn je až v sousední ulici.

Bytová jednotka má podlahy v obytných místnostech betonové s krytinou PVC a koberců. V koupelně a WC je dlažba z keramických dlaždic. Okna dřevěná zdvojená, dveře hladké a prosklené. Omítky hladké štukové. Stěny koupelny, WC a částečně kuchyně jsou opatřeny keramickým obkladem. Koupelna je vybavena smaltovanou vanou, umyvadlem, elektrickým boilerem. Kuchyň je vybavena linkou a elektrickým sporákem.

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

Stáří a technický stav.

Bytový dům byl postaven a kolaudován v roce 1960. Bytová jednotka byla v roce 2011 majitelem částečně rekonstruována. Dlouhodobé stavební prvky domu jsou původní. Krátkodobé prvky bytové jednotky jsou částečně vyměněny. Okny, která jsou původní v případě deště zatéká, v kuchyni jsou na stropě stopy po zatékání, rovněž na části obvodové stěny jsou podobné stopy. V obývacím pokoji je značná plíseň na stěnách. Dům má časté problémy s ucpáváním kanalizační přípojky do veřejné kanalizace.

Z uvedených důvodů lze bytovou jednotku hodnotit jako podstandartní, problémovou.

popis pozemků

Parcela č. 593/4 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 200 m²

Pozemek zastavěný bytovým domem čp. 1000 je rovinatý, přístupný z veřejné komunikace a z dvorní strany z pozemků ve vlastnictví města.

3. Ocenění

Věcná hodnota

Věcná hodnota hlavní stavby (1)

podlahová plocha	72,04	m ²	Zastavěná plocha		m ²
cena 1m ² podlahové plochy	22.000,-	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		m ²	další plochy		m ²
					m ²
					m ²
dokončená stavba:	stáří:	57	let	Opotřebení	50 %
rozestavěná:					% rozestavěnosti
projektovaná:					
reprodukční hodnota bytové jednotky			1.584.880,00		Kč
věcná hodnota bytové jednotky	stávající:		681.490,00	Kč	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			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	Opotřebení	%
rozestavěná:					% rozestavěnosti
projektovaná:					
reprodukční hodnota hlavní stavby (2)					Kč
věcná hodnota hlavní stavby (2)	stávající:			Kč	budoucí: Kč

Popis a věcná hodnota dalších staveb:

K domu náleží poměrná část přípojek, venkovních úprav a pozemků.

Hodnota pozemků

výměra pozemků celkem	200	m ²	Jednotková cena	400	Kč/m ²
z toho k bytové jednotce patří podíl 833/10000, tzn. 13,60 m ²					
zastavěná plocha	200	m ²	80,000,00	Ostatní plocha	
					m ² Kč
zahrada		m ²		jiná kultura	
					m ² Kč
cena pozemků celkem			80,000,00		Kč

Komentář k porovnání cen pozemků

Oceňovaný celkově zastavěný pozemek bytovým domem je z obou stran přístupný z pozemků města. Má možnost napojení na všechny běžné inženýrské sítě mimo zemní plyn.

věcná hodnota nemovitostí celkem Stávající 892.611,00 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			
		Kč			

Míra kapitalizace %

komentář k porovnání nájemného

Výnosová hodnota Kč

Porovnávací hodnota

hodnocení trhu

Bytový dům o třech nadzemních podlažích a jednom podzemním podlaží, o jednom vchodu je situována v prvním nadzemním podlaží bytového domu.

Nachází se nedaleko centra města v ulici Fominova, která je zatížena značným hlukem a emisemi z velké dopravní frekvence.

Město Chotěboř je pověřenou obcí třetího stupně. Pro vlastní potřebu i pro svěřený region obcí má velmi dobrou vybavenost obchodní sítí, školstvím základním a středním, zdravotnictvím se záchrannou službou. Nejbližší moderně vybavená nemocnice je vzdálena 16 km v Havlíčkově Brodě.

Umístění bytového domu – bytové jednotky, vzhledem ke svému způsobu užívání, tj. k bydlení, je dobré. Nachází se v souvislé zástavbě bytových a rodinných domů. Vzdálenost do centra je přibližně 1 km.

Ve městě Chotěboř je stálá poptávka po bytech všech velikostí a poptávka převyšuje nabídku. V odstavci „Stáří a technický stav“ je popsána kvalita bytové jednotky, která má značné důvody ovlivňující její obvyklou prodejní cenu.

k porovnání

nemovitost č. 1	Nemovitost	kód nemovitosti	Obec	bývalý okres
	Byt 1+3	01	Chotěboř	Havlíčkův Brod
	podl. plocha m ²	obest. prostor m ³	výměra pozemku celkem m ²	
	72		vlastní pozemek-poměrná část	
popis	Prodej bytu 3+1, 72 m ² v družstevním vlastnictví v Chotěboři, ul. Břevnická. Udržovaný byt je umístěn ve 3. nadzemním podlaží kompletně zrekonstruovaného panelového domu (plastová okna, stoupačky, výtah, střecha, zateplení a nová střecha). K bytu přísluší sklepní kóje.			

	Kompletní poplatky spojené s užíváním bytu činí cca 5200,- Kč / měsíc. Veškerá občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti.						
vyhodnocení	Srovnávaná bytová jednotka je podlahovou plochou stejná, stářím, technickým stavem, vytápěním, vybavením nesrovnatelně lepší. Horší je umístěním v domě ve třetím nadzemním podlaží bez výtahu.						
cena	1.500.000,00	zdroj	Východočeské reality	vyhodnocení ceny	N	datum	9.7.2018
nemovitost č. 2	nemovitost	kód nemovitosti	obec	okres			
	Byt 1+3	01	Chotěboř	Havlíčkův Brod			
	podl. plocha m ²	obest. prostor m ³	výměra pozemku celkem m ²				
	85		ve společném vlastnictví				
popis	Pěkný zděný byt 3+1 o výměře 85 m2 v přízemí, zděné jádro, koupelna s vanou, samostatný spl. WC, nová plastová okna, vlastní etážové ÚT s plynovým kotlem + krbová kamna na přitopení, velký sklep - cca 20 m2, samostatná půdní kóje, voda je již předělaná do plastu, bez balkonu a bez výtahu, nová střecha, osobní vlastnictví						
vyhodnocení	Srovnávaná bytová jednotka je podlahovou plochou je větší, stářím, technickým stavem, vytápěním, vybavením nesrovnatelně lepší.						
cena	1.500.000,00	Zdroj	Východočeské reality	vyhodnocení ceny	N	Datum	14.5.2018
nemovitost č. 3	nemovitost	kód nemovitosti	Obec	Bývalý okres			
	Byt 1+3	01	Chotěboř	Havlíčkův Brod			
	podl. plocha m ²	obest. prostor m ³	výměra pozemku celkem m ²				
	72		ve společném vlastnictví				
popis	Pěkný zděný byt 3+1 o výměře 72 m2, v roce 2010 bylo vybudováno nové zděné jádro se samostatným spl. WC, nová plastová okna, 2x balkon, 2x sklep, byt je v osobním vlastnictví - možnost financování hypotékou nebo st. spořením, 4. nadzemní podlaží bez výtahu, centrální topení s odpočtovými měřáky na jednotlivých radiátorech, vodoměry na teplou a studenou vodu, v roce 2007 nová střešní krytina, krásný výhled na Chotěboř - kabelovka, pevná linka, ihned volný k nastěhování.						
vyhodnocení	Srovnávaná bytová jednotka je podlahovou plochou je větší, stářím, technickým stavem, vytápěním, vybavením nesrovnatelně lepší. Nevýhoda je 4 nadzemní podlaží.						
cena	1.500.000,00	zdroj	Východočeské reality	vyhodnocení ceny	N	datum	1.8.2017
Porovnávací hodnota				Porovnávací hodnota je výsledek hodnocení cen nedávno uskutečněných nebo uskutečňovaných prodejů srovnatelných nemovitostí svým charakterem, velikostí, kvalitou, polohou a lokalitou. Toto srovnání je provedeno na základě zjištění a průzkumu odhadce, konzultací s RK a přiměřeným vyhodnocením nabídky a poptávky na trhu s nemovitostmi v dané lokalitě.			
Porovnávací hodnota			 750 000,00 Kč			

4. Závěr

Vyhodnocení rizik

věcná břemena

nebyla zjištěna

Zástavní práva

Mimo zástavní práva smluvní a exekutorská, zapsána na listu vlastnictví, nebyla jiná zjištěna

Ostatní rizika spojená s nemovitostí, vyhodnocení vlivu na obvyklou cenu

Cena je ovlivněna popsány vadami a nevýhodami v neprospěch ceny bytové jednotky

REKAPITULACE

Věcná hodnota stávající	892 611,00	Kč
Výnosová hodnota	Nebyla stanovena	
Porovnávací hodnota	750.000,00	Kč
OBVYKLÁ CENA	750 000,00	Kč

Komentář a zdůvodnění obvyklé ceny, podmínky platnosti CO

Oceňovanou bytovou jednotku pocházející z šedesátých let, lze označit jako mírně podstandardně vybavenou s převážnou většinou s původními stavebními prvky. Má nevýhodné vytápění elektrickými přímotopy. Bytová jednotka je napojena

v rámci domu na všechny běžné inženýrské sítě mimo zemní plyn. Dům je dobře přístupný z místní zpevněné komunikace, ulice Fominova a z dvorní strany. Dům je součástí ulice zastavěné bytovými domy. Je umístěn jako vnitřní řady. Dům je klasicky zděný se sedlovou střechou. Vzdálenost domu od centra je cca 400 m.

Město je pověřenou obcí třetího stupně. Je dobře vybaveno službami, školstvím základním i středním, zdravotnictvím a celkovou infrastrukturou, pokrývající potřebu vzniklé oblasti. Moderní nemocnice v bývalém okresním městě Havlíčkův Brod je vzdálena 16 km. Dopravní dostupnost železniční i autobusová je dobrá. Dálnice D1 je vzdálena 35 km.

Vzhledem k popsáným skutečnostem lze bytovou jednotku v uvedeném domě považovat za podstandardní s četnými závadami zhoršující její užívání.

Dle vlastní databáze a databáze vlastní realitní kanceláře RK REPOS s.r.o. v Chotěboři mohou konstatovati, že oceňovaná bytová jednotka umístěná ve zděném vícepodlažním domě je i v této zhoršené kvalitě dobře prodejná. V současné době poptávka převyšuje nabídku.

V | Chotěboři

Dne: 12.7.2018

.....
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. 5233/18 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5233/18 podle připojené likvidace.