

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

číslo 5460-168/2015

NEMOVITOST: Bytová jednotka - byt, bytová jednotka č.305/309 v ulici Sklářské v obci Sázava

Adresa nemovitosti: Sklářská 305, 28506 Sázava
Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Benešov, obec Sázava, k.ú. Sázava, kód k.ú. 746193, LV 10688
Kraj Středočeský, okres Benešov, obec Sázava, k.ú. Sázava, kód k.ú. 746193, LV 10569

Ostatní stavby:

Pozemky: 68/1, 68/2, 68/3, 69/1, 69/2, 70/1, 70/2, 71, 72/1, 72/2, 73/1, 73/2

Vlastník jednotky: SJM, Myšička Aleš a Myšičková Jana, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

Aleš Myšička, Sklářská 305, 28506 Sázava

Jana Myšičková, Sklářská 305, 28506 Sázava

Vlastník pozemku: SJM, Myšička Aleš a Myšičková Jana, spoluvlastnický podíl: 370 / 41792

Aleš Myšička, Sklářská 305, 28506 Sázava

Jana Myšičková, Sklářská 305, 28506 Sázava

OBJEDNATEL : Dražební společnost Morava s.r.o.ř; č. obj.:

Adresa objednatele: Dlouhá 4433, 760 01 Zlín

telefon:

e-mail:

IČ:

DIČ:

ZHOTOVITEL : Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa zhotovitele: Bělidla 1406 1406, 768 61 Bystřice pod Hostýnem

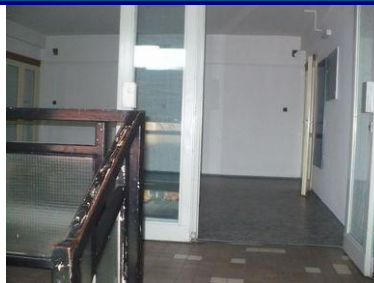
telefon: 602 750 463

e-mail: j.fojtu@seznam.cz

IČ: 11499559

DIČ: CZ5704152201

ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad obvyklé ceny pro insolvenční řízení (ocenění stávajícího stavu)



Současný stav

OBVYKLÁ CENA

400 000 Kč

Datum místního šetření: 7.11.2015

Datum zpracování : 8.11.2015

Počet stran: 17 stran Počet příloh: 5

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.16

V Bystřici pod Hostýnem, dne 8.11.2015

Otisk razítka

Ing. Jaroslav Fojtů

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Sázava - město ve Středočeském kraji asi 20 km SV od Benešova a 8 km od D1 - exit 34 s kompletní infrastrukturou a základní občanskou vybaveností. Bytový dům čp.305 po levé straně ulice Sklářské v centru města postavený v 70.letech minulého století v původním stavu. Čtyřpodlažní objekt (i.PP a 3 NP) se 2 vchody a plochou střechou bez výtahu, Celkem 65 b.j. v bytovém domě.Oceňovaný byt č.305/309 v II.NP vchodu č.305 po pravé straně chodby velikosti 2+kk v původním stavu.

Typový panelový objekt sloužící původně jako ubytovna dispozičně řešený se střední podélnou chodbou a oboustranně řešenými ubytovacími jednotkami velikost 1+kk až 2+kk .

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Úzké centrum - jiný typ zástavby		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř	

Celkový popis nemovitosti (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Sázava - město ve Středočeském kraji asi 20 km SV od Benešova a 8 km od D1 - exit 34 s kompletní infrastrukturou a základní občanskou vybaveností. Bytový dům čp.305 po levé straně ulice Sklářské v centru města postavený v 70.letech minulého století v původním stavu. Čtyřpodlažní objekt se 2 vchody a plochou střechou bez výtahu, Celkem 65 b.j. v I. až III.NP bytového domu. Oceňovaný byt č.305/309 v II.NP vchodu č.305 po pravé straně chodby velikosti 2+kk v původním stavu.

Typový panelový objekt sloužící původně jako ubytovna dispozičně řešený se střední podélnou chodbou a oboustranně řešenými ubytovacími jednotkami velikost 1+kk až 2+kk .

Dispoziční řešení:

vstup do čtvercové chodby , v čele koupelna a WC,po pravé straně ložnice,po levé straně ob. pokoj,ze kterého je vstup do kuch.koutu. Podlahová plocha: 37,20 m².

Technické řešení:

Typový panelový objekt s plochou střechou,montované schodiště,dřevěná zdvojená okna,keramické dlažby na spol. prostorách. Plochá střecha a krytina ze živичných pásů,klempířské konstrukce s FeZn plechu,společná STA a bleskosvod.Původní nezateplená fasáda a hladké vnitřní omítky.Vlastní bytová jednotka v původním stavu udržovaná - dřevěné dveře do ocel. zárubní,hladké omítky, typové bytové jádro,obložená koupelna a kuch.linka, standartní kuchyně s el. sporákem. V koupelně keramické obklady a dlažby sprchový kout a umyvadlo,samostatné WC. Podlahy betonové s potěrem a krytina PVC. Rozvody 400/240 V,rozvody ÚT v ocel. trubkách a litinové radiátory,zdroj tepla a TUV centrální přes domovní VS a původní stupačky.Bytová jednotka nemá balkon a má sklepní koji v I.PP. Objekt bytu č.305/309 v původním stavu.

Technický popis oceňované nemovitosti	
Stavebně technický stav jednotky:	dobře udržovaná
Energetický průkaz stavby:	Není
Rekonstrukce jednotky:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input checked="" type="checkbox"/> sociální zařízení <input checked="" type="checkbox"/> kuchyňská linka <input checked="" type="checkbox"/> podlahy <input checked="" type="checkbox"/> okna <input type="checkbox"/> dveře
Počet podzemních/nadzemních podlaží: 0 / 3	Počet bytových/nebytových jednotek: 65 / 0

Inženýrské sítě a využití nemovitosti

Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 55/1		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
55/1		Město Sázava, nám. Voskovce a Wericha 356, 28506 Sázava

Pronájem nemovitosti (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitost není pronajímána / propachtována
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovitosti

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitost: byla v minulosti zaplavena nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě: doporučuji není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Zástavní právo smluvní a exekutorské - viz. výpis z LV v příloze

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 10688					
Kraj:	CZ020 Středočeský	Okres:	CZ0201 Benešov		
Obec:	534382 Sázava	Katastrální území:	746193 Sázava		
Ulice:	Sklářská	č.o.:			
Vlastníci				Podíl	
SJM	Myšička Aleš a Myšičková Jana			1 / 1	
	Aleš Myšička	Sklářská 305, 28506 Sázava			
	Jana Myšičková	Sklářská 305, 28506 Sázava			
Stavby				stavba je součástí pozemku	
část obce Sázava	Bytový dům	č.p. 305	na pozemku p.č. 71	ANO	
Jednotky					
	Číslo jednotky: 305/309	Spoluvlastnický podíl: 3 720 / 288 328	Byt		

LIST VLASTNICTVÍ číslo 10569					
Kraj:	CZ020 Středočeský	Okres:	CZ0201 Benešov		
Obec:	534382 Sázava	Katastrální území:	746193 Sázava		
Ulice:	Sklářská	č.o.:			
Vlastníci				Podíl	
SJM	Myšička Aleš a Myšičková Jana			370 / 41 792	
	Aleš Myšička	Sklářská 305, 28506 Sázava			
	Jana Myšičková	Sklářská 305, 28506 Sázava			
Pozemky					
68/1	Pozemková parcela	Parcela KN	126 m ²	ostatní plocha	

68/2	Pozemková parcela	Parcela KN	79 m ²	ostatní plocha
68/3	Pozemková parcela	Parcela KN	3 m ²	ostatní plocha
69/1	Pozemková parcela	Parcela KN	201 m ²	ostatní plocha
69/2	Pozemková parcela	Parcela KN	30 m ²	ostatní plocha
70/1	Pozemková parcela	Parcela KN	207 m ²	ostatní plocha
70/2	Pozemková parcela	Parcela KN	3 m ²	ostatní plocha
71	Pozemková parcela	Parcela KN	1 566 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
72/1	Pozemková parcela	Parcela KN	145 m ²	ostatní plocha
72/2	Pozemková parcela	Parcela KN	9 m ²	ostatní plocha
73/1	Pozemková parcela	Parcela KN	388 m ²	ostatní plocha
73/2	Pozemková parcela	Parcela KN	168 m ²	ostatní plocha

Výpočet věcné hodnoty staveb

Typový panelový objekt s plochou střechou, montované schodiště, dřevěná zdvojená okna, keramické dlažby na spol. prostorách. Plochá střecha a krytina ze živičných pásů, klempířské konstrukce s FeZn plechu, společná STA a bleskosvod. Původní nezateplená fasáda a hladké vnitřní omítky. Vlastní bytová jednotka v původním stavu udržovaná - dřevěné dveře do ocel. zárubní, hladké omítky, typové bytové jádro, obložená koupelna a kuch. linka, standardní kuchyně s el. sporákem. V koupelně keramické obklady a dlažby sprchový kout a umyvadlo, samostatné WC. Podlahy betonové s potěrem a krytina PVC. Rozvody 400/240 V, rozvody ÚT v ocel. trubkách a litinové radiátory, zdroj tepla a TUV centrální přes domovní VS a původní stupačky. Bytová jednotka nemá balkon a má sklepní koji v I.NP. Objekt bytu č.305/309 v původním stavu.

Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
celkem	byt	37,20 m ²	1,00	37,20 m ²
Celková podlahová plocha		37,20 m²		37,20 m²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy
Svislé konstrukce	panely betonové sendvičové s izolací
Stropy	železobetonové montované
Krov, střecha	plochá
Krytiny střech	živičné, svařované, vícevrstvé
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	standardní úprava panelů
Úprava vnějších povrchů	standardní úprava panelů
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
Schody	železobetonové montované s běžným povrchem
Dveře	hladké plné dveře
Vrata	chybí
Okna	dřevěná zdvojená okna
Povrchy podlah	běžná keramická dlažba, PVC
Vytápění	ústřední
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	ocelové trubky
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
Vybavení kuchyní	běžný elektrický sporák
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty
Výtahy	chybí
Ostatní	běžné digestoře a odvětrání, STA, SLP
Instalační pref. jádra	instalační šachty

Podlahová plocha	[m ²]	37
Započítatelná plocha	[m ²]	37,20
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	25 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	930 000
Stáří	roků	45

Další životnost	roků	35
Opotřebení	%	56,25
Věcná hodnota (VH)	Kč	406 875

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků


Pozemky dle výpisu v obci, která nemá zpracovanou CM. Pozemky bez závad. Obvyklá cena podobných pozemků v místě a čase: 500,- Kč/m². Podíl oceňované BJ na celkové ceně pozemků: cca 18 900,- Kč (nemá na obvyklou cenu vliv)

Přehled oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Spoluvlastnický podíl
ostatní plocha	68/1	126	3 720 / 288 328
ostatní plocha	68/2	79	3 720 / 288 328
ostatní plocha	68/3	3	3 720 / 288 328
ostatní plocha	69/1	201	3 720 / 288 328
ostatní plocha	69/2	30	3 720 / 288 328
ostatní plocha	70/1	207	3 720 / 288 328
ostatní plocha	70/2	3	3 720 / 288 328
zastavěná plocha a nádvoří	71	1 566	3 720 / 288 328
ostatní plocha	72/1	145	3 720 / 288 328
ostatní plocha	72/2	9	3 720 / 288 328
ostatní plocha	73/1	388	3 720 / 288 328
ostatní plocha	73/2	168	3 720 / 288 328
Celková výměra pozemků:		2 925	

Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky RK

Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c						Lokalita / Fotografie	
Typ stavby	Započitatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
bytová jednotka Sázava							
Prodej bytu 2+1 51 m ² Sklářská, Sázava 880 000 Kč Prodej bytu o dispozici 2+1 (54 m ²) ve 2.podlaží před dvaceti lety kompletně zrekonstruovaného bytového dom. Vstupy do jednotlivých pokojů, nově obložené koupelny i na WC z vydlážděné předsíně. Okna dřevěná. Sklep. K dispozici kočárkárna a kolárna Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,70; Lokalita - oceňovaná BJ ve stejném domě - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - podobné vybavení a ST stav - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost - koeficient 1,00; Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka RK; Lokalita - oceňovaná BJ ve stejném domě; Provedení a vybavení - podobné vybavení a ST stav; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;							
panelový dům	51,00	II.NP	2+1	880 000	17 255	0,70	12 079

bytová jednotka Sázava

Prodej bytu 2+1 52 m2 Sklářská, Sázava
960 000 Kč

Prodej bytu 2+1 o CP 52 m2 v obci Sázava. Byt se nachází v cihlovém domě, ve 2. poschodí bez výtahu. Obývací pokoj, ložnice, kuchyň, koupelna se sprchovým koutem, samostatné WC, sklep.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,70; Lokalita - oceňovaná BJ ve stejném domě - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - v podobném stavu a vybavení - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Lokalita - oceňovaná BJ ve stejném domě; Provedení a vybavení - v podobném stavu a vybavení; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;

panelový bytový dům	52,00	II.NP	2+1	960 000	18 462	0,70	12 923
---------------------	-------	-------	-----	---------	--------	------	--------



bytová jednotka Sázava

Předmětná jednotka - byt o velikosti 2+1 (57 m²) s příslušenstvím je situovaná ve 1. nadzemním podlaží (přízemí) bytového domu. Bytový dům je situován jako řadový krajní, není podsklepený, má 6 nadzemních podlaží (1. - 5. patro, přízemí), zastřešení je plochou střechou. V bytovém domě se nachází celkem 16 jednotek – bytů. Typový panelový bytový dům , v bytě jsou betonové, povrchovou úpravu tvoří PVC, okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, vnitřní omítky jsou štukové, vnitřní dveře jsou dřevěné plné, prosklené do ocelových zárubní, vstupní dveře do bytu jsou dřevěné

Cena dle ZP 600 000,- Kč, vyvolávací cena dražby 330 000,- Kč

Hodnocení: Redukce pramene ceny - dražba - koeficient 1,00; Lokalita - oceňovaná BJ - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - oceňovaná b.j. v podobném ST stavu a vybavení - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - dražba; Lokalita - oceňovaná BJ; Provedení a vybavení - oceňovaná b.j. v podobném ST stavu a vybavení; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;

panelový bytový dům	57,00	I.NP	2+1	600 000	10 526	1,00	10 526
---------------------	-------	------	-----	---------	--------	------	--------



Variační koeficient před úpravami:	22,65 %	Variační koeficient po úpravách:	8,38 %
------------------------------------	---------	----------------------------------	--------

Započítatelná plocha:	37,20 m ²		
Minimální jednotková cena:	10 526 Kč/m ²	Minimální cena:	391 567 Kč
Průměrná jednotková cena:	11 843 Kč/m ²	Průměrná cena:	440 560 Kč
Maximální jednotková cena:	12 923 Kč/m ²	Maximální cena:	480 736 Kč
Stanovená jednotková cena:	11 800 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	438 960,- Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Možný pronájem kolem 4 000,- Kč měsíčně

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
	1.Obytné prostory				4 000	48 000
Celkový výnos za rok:						48 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	930 000
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	48 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	45 600

Náklady (za rok)			
Opravy a údržba	2.00 % z RC	Kč/rok	18 600
Správa nemovitosti	0.00 % z RC	Kč/rok	0
Pojištění	0.08 % z RC	Kč/rok	744
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	19 844
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	25 756
Míra kapitalizace		%	6,00
Výnosová hodnota	Cv	Kč	429 267

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení ceny obvyklé a vhodnosti zástavy

Věcná hodnota: 406 875,- Kč
Výnosová hodnota: 429 267,- Kč
Porovnávací hodnota: 438 960,- Kč

Obvyklá cena: 400 000,- Kč

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

	Současný stav
Porovnávací hodnota	438 960 Kč
Výnosová hodnota	429 267 Kč
Věcná hodnota	406 875 Kč
Obvyklá cena	400 000 Kč

Silné stránky nemovitosti

- nejsou

Slabé stránky nemovitosti

- bytová jednotka v původním stavu k rekonstrukci

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započítatelné plochy

Obvyklá cena:	400 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	0Kč
Z toho obvyklá cena předzahrádek:	0Kč
Upravená obvyklá cena:	400 000Kč
Započítatelná plocha:	37,20m ²
Jednotková cena započítatelné plochy:	10 753Kč/m²

Seznam podkladů a příloh

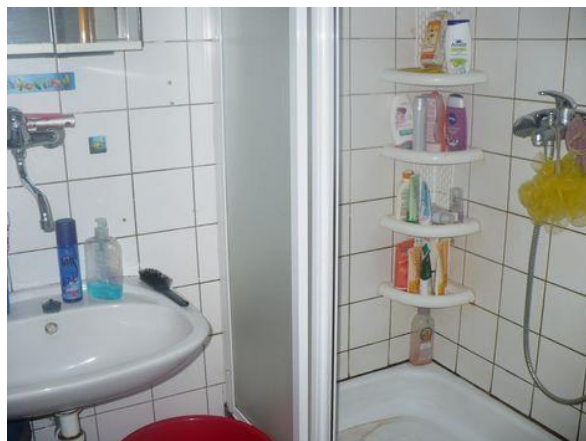
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Fotodokumentace nemovitosti.	2
Snímek katastrální mapy	1
Výpis z katastru nemovitostí	1
Mapa oblasti.	1

Koncesní listina

Vydaná dne 19.3.2001 Okresním úřadem v Kroměříži-okresním živnostenským úřadem pod č.j.ŽK-253/2134/01-Ja/3 pro obor „Oceňování majetku pro věci nemovité“



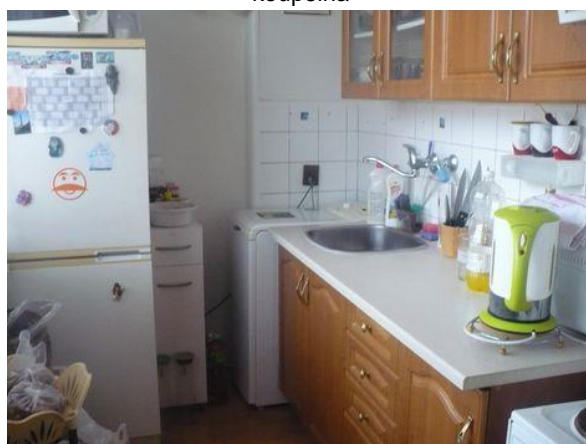
ob. pokoj



koupelna



ložnice



kuchyně



vstupní chodba, vlevo koupelna a WC



společná centrální chodba



vstup do centrální chodby



uliční pohled

