

Znalecký posudek - Odhad obvyklé ceny nemovitosti

číslo 1833/108/2015/4

NEMOVITOST: Bytová jednotka, č. 52/1

Adresa nemovitosti: Střednice 18, Vysoká - Střednice
Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Mělník, obec Vysoká, k.ú. Střednice, kód k.ú. 787965, LV 777
Ostatní stavby:
Pozemky: 84
Vlastník stavby: SJM Roman Berky, Strážnice 18, 277 24 Vysoká, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
SJM Angelika Berkyová, Strážnice 18, 277 24 Vysoká, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: SJM Roman Berky, Strážnice 18, 277 24 Vysoká, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
SJM Angelika Berkyová, Strážnice 18, 277 24 Vysoká, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL : EURODRAŽBY.CZ a.s.

Adresa objednatele: Čimická 780 / 61, 181 00 Praha 8
IČ: 25023217 telefon: 800900490 e-mail: info@eurodrazby.cz
DIČ: fax:

Č.j. 699/2015-A**ZHOTOVITEL : Ing. Miroslav Bažant**

Adresa zhotovitele: Jasminová 2750, 470 01 Česká Lípa
IČ: telefon: 605858917 e-mail: miroslav.bazant@seznam.cz
DIČ: fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Jiné (ocení stávajícího stavu)

Účel úvěru: koupě výstavba změna stavby rekonstrukce leasing jiné

**Současný stav****Budoucí stav****OBVYKLÁ CENA****400 000 Kč**

Datum místního šetření: 8.9.2015

Datum zpracování : 8.9.2015

Počet stran: 9 stran

Počet příloh: 3

České Lípě, dne 8.9.2015

Otisk razítka

Ing. Miroslav Bažant

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI stavba dokončena v r. 1975 změna stavby v r.

rekonstrukce v r.

Rekonstrukce stavby: celková dílčí střecha zateplení, fasáda okna, dveře

ostatní

Rekonstrukce jednotky: celková dílčí sociální zařízení kuchyňská linka podlahy okna dveře**SOUČASNÝ STAV****BUDOUCÍ STAV**

Konstrukce: <input type="checkbox"/> zděné <input type="checkbox"/> betonové <input checked="" type="checkbox"/> montované	Konstrukce: <input type="checkbox"/> zděné <input type="checkbox"/> betonové <input type="checkbox"/> montované
<input type="checkbox"/> kovové <input type="checkbox"/> dřevěné <input type="checkbox"/> jiné	<input type="checkbox"/> kovové <input type="checkbox"/> dřevěné <input type="checkbox"/> jiné
Využití: <input type="checkbox"/> bydlení <input checked="" type="checkbox"/> pronájem <input type="checkbox"/> podnikání	Využití: <input type="checkbox"/> bydlení <input type="checkbox"/> pronájem <input type="checkbox"/> podnikání
<input type="checkbox"/> bydl., podn. <input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt	<input type="checkbox"/> bydl., podn. <input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt
Okolí: <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí: <input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna
<input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: <input checked="" type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky: <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn
<input checked="" type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> zp. příjezd	<input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input type="checkbox"/> zp. příjezd

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:

okrajová část - ostatní

Počet obyvatel:

869 (růst)

Stavebně technický stav stavby:

neudržovaná - k částečné rekonstrukci

Stavebně technický stav jednotky:

Vytápění:

ústřední / etážové - elektřina

Prodejnost nemovitosti:

Počet podlaží celkem: z toho podzemní: z toho nadzemní: Počet bytů/nebytů **Bytová jednotka**

Č.p./č.jedn.	Podlaží	Typ	PP bytu	Balkon, Lodžie, Terasa	Sklad Sklípek	Garáž. stání	Celková plocha jednotky	Započitatelná plocha jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Obvyklá cena Kč/m ²
52	1	2+1	m ² 60,22	m ² 4,57	m ² 2,24	ks	m ² 67,03	m ² 63,63	1 / 1	6 286 Kč/m ²

KUPNÍ CENA

0 Kč

VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY**REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI**

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	406 723 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	393 083 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	559 422 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	400 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	11 066 Kč	0 Kč

Minimální cena v rekonstrukci

x

Vklad investice do nemovitosti

0 Kč

x

Reprodukční cena pro pojištění

913 927 Kč

0 Kč

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí a vhodnosti zástavy

Obvyklá cena byla stanovena na základě porovnání s nemovitostmi na trhu v dané lokalitě.

Porovnávací metoda nejpřesněji určuje cenu obvyklou, neboť nejvěrněji zobrazuje stav na trhu s nemovitostmi v daném regionu.

Při výpočtu nebyla vzata v úvahu zástavní práva, protože zaniknou provedením dražby.

Při stanovení obvyklé ceny bylo přihlédnuto k technickému a morálnímu opotřebování objektu.

NÁLEZ

Situace

Přehled podkladů	Výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 777 Kopie katastrální mapy
Charakteristika obce	Vysoká je obec s 869 obyvateli cca 10 km severovýchodně od okresního města Mělník s minimální infrastrukturou a s minimální pracovní nabídkou Střednice je odloučená místní část bez infrastruktury..
Poloha nemovitosti	Stavba BD je u místní komunikace na okraji odloučené místní části obce v zástavbě rodinných domů.

RIZIKA

Rating rizika:	
RIZIKO	Rizika spojená s právním stavem nemovitosti: nejsou
NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
RIZIKO	Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou
RIZIKO	Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou
NE	Bez věcných břemen
RIZIKO	Ostatní rizika: nejsou
NE	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
Komentář: Nájemní smlouva do července 2015.	

Popis jednotlivých staveb

Základní popis stavby	Jedná se o samostatně stojící bytový dům s 1.PP a 3.NP, cca z roku 1975. BD má plochou střechu. Svislé nosné konstrukce jsou montované železobetonové.
Popis bytové/nebytové jedn.	Bytová jednotka 2+1 v 1.NP
Dispoziční řešení	2+1
Popis tech. stavu stavby	Základy jsou betonové. Svislé i vodorovné konstrukce jsou železobetonové montované. Střecha je plochá s bleskosvodem s živičnou krytinou, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, fasáda je pohledový beton, okna jsou plastová, vnitřní konstrukce jsou standardní, topení je ústřední s vlastním elektrickým kotlem, elektroinstalace třífázová, vodoinstalace studená i teplá, TUV - elektrický boiler, schody železobetonové, podlahy PVC, koupelna se sprchou a umyvadlem, samostatné WC, sporák elektrický. Stav objektu zanedbaný.

Konstrukce	Popis
1. Základy včetně zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	panelové
3. Stropy	železobetonové montované
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	živičné
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné
8. Úprava vnějších povrchů	chybí
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové montované s běžným povrchem
11. Dveře	hladké
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	PVC
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	studená i teplá
19. Vnitřní kanalizace	standardní
20. Vnitřní plynovod	chybí

21. Ohřev teplé vody	bojler
22. Vybavení kuchyní	běžný elektrický sporák
23. Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadla, sprchové kouty
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty

Popis pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků	Pozemek p.č. st. 84 o velikosti 229m ² evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.
---	---

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků porovnávacím způsobem

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků:	Cena pozemků v okolí se v současné době pohybuje od 400,-Kč do 1.000,- Kč. V tomto případě byla cena s přihlédnutím k poloze stanovena ve výši 400,-Kč/m ² .
--	---

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	84	229	400	6 322 / 52 332	11 066
Celková výměra pozemků		229	Hodnota pozemků celkem		11 066

Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)

Základy jsou betonové. Svislé i vodorovné konstrukce jsou železobetonové montované. Střeška je plochá s bleskosvodem s živíčnou krytinou, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, fasáda je pohledový beton, okna jsou plastová, vnitřní konstrukce jsou standardní, topení je ústřední s vlastním elektrickým kotlem, elektroinstalace třífázová, vodoinstalace studená i teplá, TUV - elektrický boiler, schody železobetonové, podlahy PVC, koupelna se sprchou a umyvadlem, samostatné WC, sporák elektrický. Stav objektu zanedbaný.




Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
pokoj	byt	20,36 m ²	1,00	20,36 m ²
pokoj	byt	16,24 m ²	1,00	16,24 m ²
kuchyň	byt	12,08 m ²	1,00	12,08 m ²
koupelna	byt	2,16 m ²	1,00	2,16 m ²
WC	byt	0,75 m ²	1,00	0,75 m ²
chodba	byt	6,05 m ²	1,00	6,05 m ²
komora	byt	2,59 m ²	1,00	2,59 m ²
lodžie nezasklená	byt	4,57 m ²	0,50	2,28 m ²
sklep	byt	2,24 m ²	0,50	1,12 m ²
Celková podlahová plocha		67,03 m²		63,63 m²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

		Současný stav	Budoucí stav
Podlahová plocha	[m ²]	67,03	
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	13 635	
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	913 927	
Rozestavěnost	%	100,00	
Stáří	roků	40	
Další životnost	roků	60	
Opotřebení	%	40,00	
Věcná hodnota (VH)	Kč	548 356	

Výpočet porovnávací hodnoty

Typ stavby	Plocha m ²	Lokalita / Popis		Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Zdůvodnění koeficientu K _c	
		Podlaží	Dispozice			Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Oceňovaná jednotka							
Stavba RD je v odlučené místní části Střednice						X	
Bytová jednotka							
panelový bytový dům	63,63	1.NP	2+1	X	X	X	X
Srovnávané jednotky							
Nebužely							
3+1 v panelovém domě, po rozsáhlé rekonstrukci.							
							
panelová	89,00	2.NP	3+1	950 000	10 674	0,61	6 469
Nebužely							
3+1 v panelovém domě, po rekonstrukci							
							
panelová	69,00	2.NP	3+1	1 299 000	18 826	0,34	6 367
Kokořín							
1+1 v panelovém domě, dobrý technický stav							
							
panelová	34,00	2.NP	1+1	249 000	7 324	0,87	6 341
Variační koeficient před úpravami:			39,35 %	Variační koeficient po úpravách:			0,86 %
Průměrná cena						6 392 Kč/m ²	
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti						63,63 m ²	
Porovnávací hodnota						406 723 Kč	

Výpočet výnosové hodnoty

Analýza tržního nájemného

Přehled pronajímaných plocha 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	1.NP	64	943	5 000	60 003
Celkový výnos za rok:						60 003

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m ²	64
Reprodukční cena	RC	Kč	913 927
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² ×rok)	943
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj x PP	Kč/rok	60 003
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	85 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	51 003
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění	0,00 % x RC	Kč/rok	0
Opravy a údržba	3,00 % x RC	Kč/rok	27 418
Správa nemovitosti	0,00 % x RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	27 418
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	23 585
Míra kapitalizace		%	6,00
Doba úročení	n	let	20
Výnosová hodnota	Cv	Kč	393 083

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započitatelné 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
Započitatelná plocha:	63,63m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:	6 287Kč/m²

Seznam příloh:

	počet stran A4 v příloze:
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti.	1
Mapa oblasti.	1

Koncesní listina:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8.12.2004 , č.j. Spr. 6118/2004 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.



