

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 237/7327/2015

**o obvyklé ceně jednotky - bytu č. 316/1,
v bytovém domě č.p. 316, včetně podílu na společných částech bytového
domu a pozemku čís. parcely 386,
k.ú. Sázava, v ulici Školská, ve městě Sázava,
okres Benešov, Středočeský kraj**



ID (Surveyor's Report): 237/7327/2015		LV no.: 10856			
Name of subject / Předmět ocenění: Jednotka - byt (jednotka podle zák.č. 72/1994 Sb.) č. 316/1, v bytovém domě č.p. 316, včetně podílu o velikosti 58/978 na společných částech domu a pozemku čís. parcely 386, k.ú. Sázava, v ulici Školská, ve městě Sázava, okres Benešov, Středočeský kraj Address of subject / Adresa majetku: Školská 316, 285 06 Sázava Purpose of Appraisal / Účel ocenění: Odhad obvyklé ceny nemovitostí pro postup podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění					
Cost value: Věcná hodnota:		808.290 Kč			
Yield value: Výnosová hodnota:		Nemí stanovena Kč		Market value Tržní hodnota	
Comparative value: Porovnávací hodnota:		703.000 Kč		Common price Obvyklá cena	
Number of properties: Počet objektů:		1 jednotka - byt		Quick sale: (validity 6 monts): Rychlý prodej (platnost 6 měsíců):	
Main building: Hlavní stavba:		jednotka - byt č. 316/1 (jednotka podle zákona č. 72/1994 Sb.)		nestanoveno Kč	
Appurtenances: Příslušenství:		sklepní kóje v 1.PP		LAND / POZEMEK	
Location in the town: Poloha v obci:		obytná zóna s úplnou infrastrukturou		Číslo parcel Parcel of land nr.	
Infrastructure: Infrastruktura		ve městě Sázava se nachází prakticky úplná občanská vybavenost		386 (podíl 58/978)	
MAIN PROPERTY / HLAVNÍ OBJEKT		LEASE / PRONÁJEM		Size: Velikost	
Construction system: Konstrukční systém:		panelový		263 m ² - podíl 58/978	
Built-up area: Zastavěná plocha:		m ²		Type: Druh	
Floor area: Podlahová plocha:		57,63 m ²		zastavěná plocha a nádvoří	
Unit price: Jednotková cena:		12 146 Kč/m ²		Unit price: Jednotková cena	
Building finished in year Rok pořízení:		cca 1980-1985		1 400 Kč/m ²	
Wear (average): Znehodnocení:		byt. dům: 25 % jednotka – byt: % 55		Whole property: Celá nemovitost:	
				57,63 m ²	
				Office area: Kancelářské plochy:	
				m ²	
				Storage area: Skladové plochy:	
				m ²	
				Other and manufacturing: Ostatní	
				m ²	
				Income: Příjem:	
				Kč	
				Cost: Náklady:	
				Kč	
				Capitalization rate: Kapitalizační míra:	
				%	

Property right / Vlastnické právo:

Podle části A listu vlastnictví č. 10856 ze dne 18.08.2015 je jednotka - byt ve vlastnictví:
pana Milana Švece, bytem Školská 316, 285 06 Sázava.

Restricting conditions / omezující podmínky:

Podle části C listu vlastnictví č. 10856 ze dne 18.08.2015 je vlastnické právo k jednotce - bytu omezeno následujícími omezeními:

- zástavní právo smluvní (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze).
- 5x zástavní právo exekutorské (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze).
- 2x zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze).
- 6x zahájení exekuce (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze).
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze).
- rozhodnutí o úpadku (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze).

Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná v části C listu vlastnictví č. 10856.

Jiná omezení nebyla zjištěna.

Real burden / věcná břemena:

Podle části C listu vlastnictví č. 10856 ze dne 18.08.2015 není oceňovaná nemovitá věc zatížena žádným věcným břemenem.

Mortgages: / zástavní práva:

Podle části C listu vlastnictví č. 10856 ze dne 18.08.2015 je vlastnické právo k jednotce - bytu omezeno:

- zástavní právo smluvní (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze).
- 5x zástavní právo exekutorské (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze).
- 2x zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze).

Legal and structural state / stavebně právní stav:

Jednotka - byt je v katastru nemovitostí evidována jako jednotka podle zákona č. 72/1994 Sb., se způsobem využití jako byt. Ke dni ocenění je jednotka - byt užívána pro účely bydlení, tzn. v souladu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí.

Weak points / slabé stránky:

- jednotka – byt v původním stavu
- situování jednotky – bytu v přízemí bytového domu
- zanedbaná údržba jednotky - bytu

Strong points / silné stránky:

- bytový dům po rekonstrukci, dobře udržovaný
- poměrně dobré možnosti parkování v okolí bytového domu
- ve městě Sázava prakticky úplná občanská vybavenost

Background Papers / podklady:

a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 10856 pro k.ú. Sázava, obec Sázava prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2015, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí

b/ katastrální mapa pro část k.ú. Sázava, vyhotovená z dálkového nahlížení do katastru nemovitostí

c/ zjištění při prohlídce na místě

Tour / prohlídka

Prohlídka nemovité věci byla provedena dne 05.09.2015 za účasti vlastníka jednotky – bytu, pana Milana Švece.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Kód katastrálního území:	746193
Název katastrálního území:	Sázava
Kód obce:	534382
Název obce:	Sázava
Počet obyvatel obce:	3786
Datum stanovení počtu obyvatel:	01.01.2015
Kód okresu:	CZ0201
Název okresu:	Benešov
Název kraje:	Středočeský kraj
Poloha v obci:	obytná zóna s úplnou infrastrukturou

Infrastructure / Infrastruktura:

Město Sázava patří k menším městům Středočeského kraje a větším v okrese Benešov. Leží 21 km severovýchodně od Benešova. 40 km jihovýchodně od Prahy a 9,5 km severně od dálnice D 1 Praha - Brno (Exit 34). 1. listopadu 1997 získala Sázava statut města. Součástí Sázavy jsou městské části a osady Bělokozly, Černé Budy, Čerčenice, Dojetřice a Sázava. Správní obvod obce s pověřeným Městským úřadem Sázava je vymezen územím obcí Chocerady, Choratice, Ostředek, Sázava, Vodslivy a Xaverov. Má téměř 4 tisíce obyvatel. Město leží na řece Sázavě.

Město Sázava disponuje prakticky úplnou občanskou vybaveností (městský úřad, pošta, policie, obchody, služby, restaurace, mateřská škola, škola, zdravotní středisko).

Městem procházejí silnice II/110 Benešov - Ostředek - Sázava a II/335 Mnichovice - Sázava - Uhlířské Janovice - Zbraslavice. Město leží na železniční trati 212 Čerčany - Sázava - Zruč nad Sázavou - Světlá nad Sázavou. Na území města leží železniční zastávka Plužiny, železniční zastávka Sázava zastávka, železniční stanice Sázava-Černé Budy a železniční zastávka Samopše. Městem projíždí autobusové linky do těchto cílů: Benešov, Kutná Hora, Praha, Říčany, Uhlířské Janovice, Zruč nad Sázavou.

Property location / Poloha nemovité věci:

Oceňovaná jednotka - byt je situována v bytovém domě č.p. 316, v ulici Školská, v zástavbě obdobných bytových domů a staveb občanské vybavenosti. Lokalita je klidná, pro bydlení vhodná.

Short description property / stručný popis majetku:

Jednotka - byt č. 316/1:

Oceňovaná jednotka - byt se nachází v bytovém domě č.p. 316, na pozemku čís. parcely 386, k.ú. Sázava, v ulici Školská, ve městě Sázava.

Bytový dům je situován jako řadový krajní, je podsklepený, má 6 nadzemních podlaží (1. - 5. patro, přízemí), zastřešení je plochou střechou. V bytovém domě se nachází celkem 17 jednotek – bytů, společné prostory, sklepní kóje v 1. PP. K jednotce - bytu náleží podíl 58/978 na společných částech bytového domu č.p. 316 a pozemku čís. parcely 386.

Dispoziční řešení:

Oceňovaná jednotka - byt o velikosti 2+1 s příslušenstvím je situována ve 1. nadzemním podlaží (přízemí) bytového domu č.p. 316.

Vnitřní dispozice sestává z chodby se šatním koutem, kuchyně, pokoje, pokoje, koupelny a WC. K bytu dále náleží užívání sklepní kóje v 1. PP a lodžie.

Celková podlahová plocha bytu je 57,63 m².

Konstrukční řešení a vybavení (domu a bytu):

Bytový dům je založen na betonových základových pasech a patkách s izolací proti zemní vlhkosti, svíslé nosné konstrukce jsou montované z betonových panelů, stropy jsou betonové montované, střecha je plochá, s krytinou z novodobých asfaltových svařovaných pásů, schodiště je betonové, s povrchem PVC. Podlahy v bytě jsou betonové, povrchovou úpravu tvoří PVC a textilní krytina, okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, vnitřní omítky jsou štukové, jádro bytu je původní, umakartové, vnitřní dveře jsou dřevěné plné, prosklené do ocelových zárubní, vstupní dveře do bytu jsou dřevěné. Vstupní dveře do bytového domu jsou plastové. Vnější omítky jsou strukturované, probarvené, se zateplením.

Bytový dům má vnitřní rozvod vody, kanalizace, elektrického proudu a telefonu. Vytápění jednotky - bytu a zásobování teplou užitkovou vodou je zajištěno dálkovým zdrojem. Rozvody vody a kanalizace jsou plastové, napojené na veřejné řady.

K datu místního šetření je jednotka – byt vybavena sektorovou kuchyňskou linkou a digestoří. Sociální zázemí je vybaveno splachovacím WC, umývadlem, vanou a příslušnými vodovodními bateriemi. Bytový dům má rozvod televizní antény a domácího zvonku s telefonem. Bytový dům je vybaven osobním výtahem.

Stáří a stavební stav:

Bytový dům byl postaven cca v letech 1980 - 1985, v rámci tehdejší bytové výstavby, jeho stáří je tedy cca 30 - 35 let. Za dobu své existence byl bytový dům průběžně opravován. Z fondu oprav byly na bytovém domě v roce 2013 provedeny stavební úpravy, které zahrnovaly zateplení bytového domu, opravu lodžii a vstupů včetně výměny vchodových dveří a výměnu oken. Na bytovém domě nejsou patrné žádné statické nebo jiné vážnější stavební závady. Současný stavebně technický stav bytového domu je dobrý, na bytovém domě je prováděna řádná údržba.

Jednotka - byt:

Jednotka - byt je v původním stavu. Současný stavebně technický stav jednotky - bytu je zhoršený, údržba je spíše zanedbaná, vnitřního vybavení v nízkém standardu.

Pozemek:

K oceňované jednotce - bytu č. 316/1 náleží podíl 58/978 na pozemku čís. parcely 386, k.ú. Sázava.

Pozemek čís. parcely 386 je zcela zastavěn bytovým domem č.p. 316.

Pozemek čís. parcely 386 je napojen na inženýrské sítě el. proudu, veřejný rozvod vody, kanalizace, telefonu a dálkový zdroj tepla.

Pozemek je přístupný z okolního veřejně přístupného pozemku čís. parcely 1835/2 (ostatní komunikace/ostatní plocha, vlastník Město Sázava), ul. Školská. Přístup a příjezd lze hodnotit jako bezproblémový.

Tvar pozemku je patrný z kopie katastrální mapy v příloze.

HODNOCENÍ A ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní hodnota) jednotky - bytu (jednotka podle zák.č. 72/1994 Sb.) č. 316/1, v bytovém domě č.p. 316, včetně podílu o velikosti 58/978 na společných částech domu a pozemku čís. parcely 386, k.ú. Sázava, v ulici Školská, ve městě Sázava, okres Benešov, Středočeský kraj, stanovená na základě provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), uvedených v příložené tabulce, činí ke dni ocenění 5. září 2015 (po zaokrouhlení)

700.000,- Kč

Slovy: Sedmsettisíc Kč

Ocenění práv a závad spojených s nemovitými věcmi:

- zástavní právo smluvní (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze).
- 5x zástavní právo exekutorské (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze).
- 2x zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze).
- 6x zahájení exekuce (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze).
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze).
- rozhodnutí o úpadku (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze).

Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná v části C listu vlastnictví č. 10856.

Jiná ocenitelná práva v souvislosti s nemovitými věcmi nebyla zjištěna.

ENI CONSULT, spol. s r.o. podává znalecký posudek jako znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 13.1.1999 pod zn. 212/98-ODO do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny nemovitého a movitého majetku.

Znalecký posudek je veden pod pořadovým číslem 237/7327/2015.

Vypracoval: Lukáš Kajgr

Ing. Vladimír Hůda
jednatel

V Mostě, dne 7. září 2015