

Okres:Brno-venkov
Obec :Tišnov

ZNALECKÝ POSUDEK č.3198/317/2012

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

bytu č.1578/1 v osobním vlastnictví v domě č.p.1578 v ulici Mánesova v Tišnově,
okres Brno-venkov, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 565/22842.

Objednavatel posudku: Královská dražební a.s.
Kateřinská 482
128 00 Praha 2

Účel posudku: zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval: Ing.Jiří Vyhnálek
Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové
Mobil 732 459 996

Posudek obsahuje 5 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli
v 1 vyhotovení.

Výtisk č.:

V Hradci Králové dne 4.listopadu 2012.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.5018 pro k.ú.Tišnov, okres Brno-venkov ze dne 26.10.2012, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- c)Prohlídka a zaměření na místě samém.

List vlastnictví č.5018 pro k.ú. a obec Tišnov, okres Brno-venkov ze dne 26.10.2012

Vlastnické právo: Vybíhalová Julie, Mánesova 1578, Tišnov, 666 03 Tišnov 3

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů, které dodal objednatel posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 2.listopadu 2012.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je byt 3+1 (původně 2+1) č.1578/1 s příslušenstvím ve 2.nadzemním podlaží v panelovém domě se 7 nadzemními podlažími v ulici Mánesova čp.1578 v Tišnově. Město Tišnov leží na území okresu Brno-venkov a náleží pod Jihomoravský kraj. Tišnov je také obcí s rozšířenou působností. Obec Tišnov se rozkládá asi 23 kilometrů severozápadně od centra Brna. Na území tohoto menšího města žije trvale zhruba 8490 obyvatel. Tišnov se dále dělí na pět částí, konkrétně to jsou: Hajánky, Hájek, Jamné, Pejškov a Tišnov. Děti mají v obci k dispozici dvě základní školy vyššího stupně a mateřská škola slouží pro mladší děti. Pro využití volného času je v obci k dispozici koupaliště, sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kino, kostel a hřbitov. V obci Tišnov se nachází nemocnice, má zde ordinaci několik praktických lékařů a několik stomatologů. Kromě toho je v zde umístěn i domov s pečovatelskou službou a domov důchodců. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Městem prochází železnice a je zde i železniční stanice. Město Tišnov leží v průměrné výšce 256 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1234.

Byt má výměru 58,0 m2. Byt je po celkové rekonstrukci v dobrém stavu. Byt má nové podlahy, plastová okna, atypickou koupelnu, nové radiátory, sádrokartonové obložení stropů s bodovým osvětlením a obložení rozvodů topení. V bytě standardní kuchyňská linka s myčkou, sporák, vybavení bytu standardní, vytápění ÚT a příprava TUV dálkové, balkon a sklepní kóje. V domě je výtah a objekt je zateplen. V místě existuje napojení na veškeré inž.sítě. Objekt je v dobrém stavu po celkové revitalizaci. Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění. Fotodokumentace je poskytnuta objednatelem.

Jedná se o zateplený panelový bytový dům s plochou střechou s živičnou krytinou. Bytový dům se nachází na st.p.č.1594, 1595.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny bytu č.1578/1 v osobním vlastnictví v domě č.p.1578 v ulici Mánesova v Tišnově, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 565/22842.

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovnává oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušnosti vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny srovnatelné nemovitosti:

Byt 2+1, 57 m2, Králova, Tišnov, **cena 1 390 000,- Kč**

Nabízíme pěkný slunný byt v osobním vlastnictví 2+1 v žádané části města Tišnova. Byt se nachází ve 4. patře panelového domu po kompletní rekonstrukci - zateplená fasáda, plastová okna, stupačky v plastu, nové balkóny. Byt je v udržovaném standardu o celkové ploše 57 m2, šatna, balkón.

Byt 2+1, 58 m2, Dřínová, Tišnov, **cena 1 320 000,- Kč**

Prodej přízemního bytu 2+1 v Tišnově na ulici Dřínová. Nedaleko bytu je základní i mateřská škola a sportoviště. Celková plocha bytu je 58 m2. K bytu náleží sklepní kóje. V obci je veškerá občanská vybavenost.

Byt 3+1, 78 m2, Halasova, Tišnov, **cena 1 590 000,- Kč**

Nabízíme k prodeji byt 3+1 s balkonem v OV na ulici Halasova v Tišnově. Nachází se v 8NP/8. CP bytu je 78 m2. Jedná se o prostorný byt v původním stavu, (umakartové jádro), blízko přírody a krásným výhledem na město Tišnov. Pokoje jsou neprůchozí, každý má samostatný vstup z prostorné předsíně s úložnými prostory. WC samostatné. Podlahovou krytinou v obytných místnostech jsou parkety, v kuchyni PVC. Součástí prodeje je kuchyňská linka, sporák, myčka nádobí a pračka. Stávající nábytek dle domluvy. K bytu patří komora v mezipatře, sklep, možnost přikoupení garáže v hodnotě 200.000,- Kč. Město Tišnov nabízí mnoho sportovních i kulturních aktivit, turistiku do nedaleké přírody a osvěžení na městském koupališti. Svou snadnou dostupností do Brna a Kuřimi nabízí veškerou občanskou vybavenost.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

1 480 000,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.3198/317/2012 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.330/2012.

V Hradci Králové dne 4.listopadu 2012.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.5018 pro k.ú.Tišnov, okres Brno-venkov



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 26.10.2012 08:35:02
 Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **584002 Tišnov**
 Kat.území: **167379 Tišnov** List vlastnictví: **5018**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Vybihalová Julie, Mánesova 1578, Tišnov, 666 03 Tišnov 3	895527/4020	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
	1578/1	byt		565/22842
		Budova Tišnov, č.p. 1578, 1579, LV 4988, bydlení		
		na parcele St. 1594		
		St. 1595		
		Parcely St. 1594	zastavěná plocha a nádvoří	195m2
		St. 1595	zastavěná plocha a nádvoří	195m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
o Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky s příslušenstvím vyplývající ze Smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření č. 35888687 ve výši 200.000,- Kč Wüstenrot - stavební spořitelna Jednotka: 1578/1 V-10188/2010-703 a.s., Na hřebenech II 1718/8, Praha 4, Nusle, 140 23, RČ/IČO: 47115289 <i>Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.08.2010.</i> V-10188/2010-703	
o Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky s příslušenstvím vyplývající ze Smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření č. 37487449 ve výši 100.000,00 Kč Wüstenrot - stavební spořitelna Jednotka: 1578/1 V-897/2011-703 a.s., Na hřebenech II 1718/8, Praha 4, Nusle, 140 23, RČ/IČO: 47115289 <i>Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.01.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.01.2011.</i> V-897/2011-703	
o Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ze smlouvy o úvěru č.2712000025 ze dne 10.4.2012 ve výši 1.717.000,- Kč včetně úroku, úplaty, poplatku a s příslušenstvím Cordtrade s.r.o., Jiráskova 81/13, Jednotka: 1578/1 V-4112/2012-703 Hodolany, 779 00 Olomouc 9, RČ/IČO: 28344618 <i>Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.04.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.04.2012.</i> V-4112/2012-703	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.10.2012 08:35:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 584002 Tišnov

Kat.území: 767379 Tišnov

List vlastnictví: 5018

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 13.05.2010.
Právní účinky vkladu práva ke dni 19.05.2010.

V-5588/2010-703

Pro: Vybihalová Julie, Mánesova 1578, Tišnov, 666 03 Tišnov 3

RČ/IČO: 895527/4020

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném
výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými
prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 26.10.2012 08:56:01

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD



Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem 510014_010710 , že tato listina, která vznikla převedením částečného výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 2 listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Trutnov 1

dne 26.10.2012 v 08:59

Podpis *Niederberger*

Razítko:

Niederbergerová Br.



This is a detailed cadastral map of a residential area in Prague. The map shows various building footprints, lot numbers, and street names. A specific building is highlighted in blue. The map includes a scale bar and a north arrow.

Highlighted Building: 1594

Other Building Numbers: 1598, 1597, 1596, 1595, 1593, 1592, 1591, 1590, 1589, 1588, 1587, 1586, 1585, 1584, 1583, 1582, 1581, 1580, 1579, 1578, 1577, 1576, 1575, 1574, 1573, 1572, 1571, 1570, 1569, 1568, 1567, 1566, 1565, 1564, 1563, 1562, 1561, 1560, 1559, 1558, 1557, 1556, 1555, 1554, 1553, 1552, 1551, 1550, 1549, 1548, 1547, 1546, 1545, 1544, 1543, 1542, 1541, 1540, 1539, 1538, 1537, 1536, 1535, 1534, 1533, 1532, 1531, 1530, 1529, 1528, 1527, 1526, 1525, 1524, 1523, 1522, 1521, 1520, 1519, 1518, 1517, 1516, 1515, 1514, 1513, 1512, 1511, 1510, 1509, 1508, 1507, 1506, 1505, 1504, 1503, 1502, 1501, 1500, 1499, 1498, 1497, 1496, 1495, 1494, 1493, 1492, 1491, 1490, 1489, 1488, 1487, 1486, 1485, 1484, 1483, 1482, 1481, 1480, 1479, 1478, 1477, 1476, 1475, 1474, 1473, 1472, 1471, 1470, 1469, 1468, 1467, 1466, 1465, 1464, 1463, 1462, 1461, 1460, 1459, 1458, 1457, 1456, 1455, 1454, 1453, 1452, 1451, 1450, 1449, 1448, 1447, 1446, 1445, 1444, 1443, 1442, 1441, 1440, 1439, 1438, 1437, 1436, 1435, 1434, 1433, 1432, 1431, 1430, 1429, 1428, 1427, 1426, 1425, 1424, 1423, 1422, 1421, 1420, 1419, 1418, 1417, 1416, 1415, 1414, 1413, 1412, 1411, 1410, 1409, 1408, 1407, 1406, 1405, 1404, 1403, 1402, 1401, 1400, 1399, 1398, 1397, 1396, 1395, 1394, 1393, 1392, 1391, 1390, 1389, 1388, 1387, 1386, 1385, 1384, 1383, 1382, 1381, 1380, 1379, 1378, 1377, 1376, 1375, 1374, 1373, 1372, 1371, 1370, 1369, 1368, 1367, 1366, 1365, 1364, 1363, 1362, 1361, 1360, 1359, 1358, 1357, 1356, 1355, 1354, 1353, 1352, 1351, 1350, 1349, 1348, 1347, 1346, 1345, 1344, 1343, 1342, 1341, 1340, 1339, 1338, 1337, 1336, 1335, 1334, 1333, 1332, 1331, 1330, 1329, 1328, 1327, 1326, 1325, 1324, 1323, 1322, 1321, 1320, 1319, 1318, 1317, 1316, 1315, 1314, 1313, 1312, 1311, 1310, 1309, 1308, 1307, 1306, 1305, 1304, 1303, 1302, 1301, 1300, 1299, 1298, 1297, 1296, 1295, 1294, 1293, 1292, 1291, 1290, 1289, 1288, 1287, 1286, 1285, 1284, 1283, 1282, 1281, 1280, 1279, 1278, 1277, 1276, 1275, 1274, 1273, 1272, 1271, 1270, 1269, 1268, 1267, 1266, 1265, 1264, 1263, 1262, 1261, 1260, 1259, 1258, 1257, 1256, 1255, 1254, 1253, 1252, 1251, 1250, 1249, 1248, 1247, 1246, 1245, 1244, 1243, 1242, 1241, 1240, 1239, 1238, 1237, 1236, 1235, 1234, 1233, 1232, 1231, 1230, 1229, 1228, 1227, 1226, 1225, 1224, 1223, 1222, 1221, 1220, 1219, 1218, 1217, 1216, 1215, 1214, 1213, 1212, 1211, 1210, 1209, 1208, 1207, 1206, 1205, 1204, 1203, 1202, 1201, 1200, 1199, 1198, 1197, 1196, 1195, 1194, 1193, 1192, 1191, 1190, 1189, 1188, 1187, 1186, 1185, 1184, 1183, 1182, 1181, 1180, 1179, 1178, 1177, 1176, 1175, 1174, 1173, 1172, 1171, 1170, 1169, 1168, 1167, 1166, 1165, 1164, 1163, 1162, 1161, 1160, 1159, 1158, 1157, 1156, 1155, 1154, 1153, 1152, 1151, 1150, 1149, 1148, 1147, 1146, 1145, 1144, 1143, 1142, 1141, 1140, 1139, 1138, 1137, 1136, 1135, 1134, 1133, 1132, 1131, 1130, 1129, 1128, 1127, 1126, 1125, 1124, 1123, 1122, 1121, 1120, 1119, 1118, 1117, 1116, 1115, 1114, 1113, 1112, 1111, 1110, 1109, 1108, 1107, 1106, 1105, 1104, 1103, 1102, 1101, 1100, 1099, 1098, 1097, 1096, 1095, 1094, 1093, 1092, 1091, 1090, 1089, 1088, 1087, 1086, 1085, 1084, 1083, 1082, 1081, 1080, 1079, 1078, 1077, 1076, 1075, 1074, 1073, 1072, 1071, 1070, 1069, 1068, 1067, 1066, 1065, 1064, 1063, 1062, 1061, 1060, 1059, 1058, 1057, 1056, 1055, 1054, 1053, 1052, 1051, 1050, 1049, 1048, 1047, 1046, 1045, 1044, 1043, 1042, 1041, 1040, 1039, 1038, 1037, 1036, 1035, 1034, 1033, 1032, 1031, 1030, 1029, 1028, 1027, 1026, 1025, 1024, 1023, 1022, 1021, 1020, 1019, 1018, 1017, 1016, 1015, 1014, 1013, 1012, 1011, 1010, 1009, 1008, 1007, 1006, 1005, 1004, 1003, 1002, 1001, 1000, 999, 998, 997, 996, 995, 994, 993, 992, 991, 990, 989, 988, 987, 986, 985, 984, 983, 982, 981, 980, 979, 978, 977, 976, 975, 974, 973, 972, 971, 970, 969, 968, 967, 966, 965, 964, 963, 962, 961, 960, 959, 958, 957, 956, 955, 954, 953, 952, 951, 950, 949, 948, 947, 946, 945, 944, 943, 942, 941, 940, 939, 938, 937, 936, 935, 934, 933, 932, 931, 930, 929, 928, 927, 926, 925, 924,

Fotodokumentace:

