

Okres:Rokycany
Obec :Rokycany

ZNALECKÝ POSUDEK č.3197/316/2012

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

bytu č.667/1 v osobním vlastnictví v domě č.p.667 v ulici Čechova v Rokycanech, okres Rokycany, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 464/1864.

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.Rokycany, okres Rokycany ze dne 1.11.2012, 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 Rokycany, okres Rokycany ze dne 1.11.2012

Vlastnické právo: Charvát Tomáš, Barákova 335, Nové Město, 337 01 Rokycany

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 2+1 č.667/1 s příslušenstvím v 1.nadzemním podlaží ve zděném domě se 2 nadzemními podlažími v ulici Čechova čp.667 v Rokycanech. Město Rokycany spadá do okresu Rokycany a náleží pod Plzeňský kraj. Rokycany je také obcí s rozšířenou působností. Území tohoto středně velkého města trvale obývá asi 14060 obyvatel. Protéká zde řeka Klabava. Město Rokycany má relativně kvalitní síť služeb všeho druhu. Školství reprezentují 3 základní školy, gymnázium a střední odborná škola, 2 střední odborná učiliště, 1 základní umělecká škola a 1 zvláštní škola. Zdravotnické služby kvalitně zajišťuje Rokycanská nemocnice, ve městě je železniční stanice. Přímo středem města prochází silnice II. třídy č. 605.

Byt má výměru 46,4 m². Uvažuje se standardní vybavení. V místě existuje napojení na veškeré inž.sítě. Objekt je v dobrém stavu. Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění. Fotodokumentace je poskytnuta objednatelem.

Jedná se o zděný bytový dům se sedlovou valbovou střechou s taškovou krytinou. Bytový dům se nachází na st.p.č.1578. K bytu náleží podíl ¼ na st.p.č.1576/5 o výměře 513 m², zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr (LV č.4715).

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.667/1 v osobním vlastnictví v domě č.p.667 v ulici Čechova v Rokycanech, okres Rokycany, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 464/1864.

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 obliby. 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 porovná 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, 46 m², Čechova, Rokycany, **cena 1 520 000,- Kč**

Prodej bytu 2+1 v osobním vlastnictví o celkové výměře 46 m². Byt je umístěn v druhém nadzemním patře cihlového domu. Plastová okna (výměna v roce 2008). V místě veškerá občanská vybavenost (Plzeň 20 km, Praha 91km). Na okraji města přivaděč na dálnici D 5 (Rozvadov - Plzeň - Praha).

Byt 2+1, 56 m², Čechova, Rokycany, **cena 1 078 000,- Kč**

Prodej hezkého bytu 2+1,56 m² v Rokycanech v Novém městě v ulici Čechova. Bytová jednotka se nachází v 1. NP cihlového domu a náleží k němu dva sklepy o

velikosti 2,9 m2 a 10,5 m2. Byt je v družstevním vlastnictví, ale ihned po převodu lze převést do osobního vlastnictví. Byt je kromě výměny oken po kompletní rekonstrukci. V dosahu veškerá občanská vybavenost.

Byt 2+1, 57 m2, Raisova, Rokycany, **cena 945 000,- Kč**

Naše společnost nabízí k prodeji družstevní byt s možností převodu do osobního vlastnictví o dispozici 2+1 a celkové výměře 57m2, nacházející se v prvním patře cihlového bytového domu v Raisově ulici, Rokycany - Nové Město. Byt je v původním zachovalém stavu, příjemně slunný, má kuchyni do tvaru L, nové stoupačky, zděné jádro, nová okna, která jsou situovaná do ulice i do vnitrobloku. V kuchyni je kárma, plynový sporák, menší kuchyňská linka, vytápění WAW. Náklady na provoz bytu - družstevní nájemné cca. 1.800,- Kč/měsíc + energie individuálně. K dispozici je sklepní prostor a dále kabelová TV, internet, telefon. V nejbližším okolí základní občanská vybavenost.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

1 350 000,- 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.3197/316/2012 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.329/2012.

V Hradci Králové dne 4.listopadu 2012.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.5018 pro k.ú. a obec Rokycany, okres Rokycany

	VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		
	prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2012 13:55:02		
	Vlastnictví bytu a nebytového prostoru		
	Vytvořeno 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: CZ0326 Rokycany		Obec: 559717 Rokycany
	Kat.území: 740691 Rokycany		List vlastnictví: 5018
	V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
	Vlastnické právo		
	Charvát Tomáš, Barákova 335, Nové Město, 337 01 Rokycany	811128/2047	1
B	Nemovitosti		
	Jednotky		
	Č.p./		Podíl na společných částech domu a pozemku
	Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany
	667/1	byt	464/1864
		Budova Nové Město, č.p. 667, LV 4652, byt.dům	
		na parcele St. 1578	
	Parcely St. 1578	zastavěná plocha a nádvoří 143m2	
B1	Jiná práva - Bez zápisu		
C	Omezení vlastnického práva		
	Typ vztahu		Povinnost k
	Oprávnění pro		
	o Zástavní právo smluvní		
	k zajištění pohledávky ve výši 350 000,-Kč s příslušenstvím a smluvními pokutami		
	Bolona a.s., Jiráskova 81/13,	Jednotka: 667/1	V-2807/2011-408
	Hodolany, 779 00 Olomouc 9, RČ/IČO: 28568249		
	Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.11.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.12.2011.		
			V-2807/2011-408
	o Nařízení exekuce		
	pověřený soudní exekutor Mgr. Libor Cink, Exekutorský úřad Břeclav		
		Charvát Tomáš, Barákova 335, Nové Z-5554/2012-408	
		Město, 337 01 Rokycany 1, RČ/IČO: 811128/2047	
	Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Rokycanech 15 EXE-764/2012 -23 ze dne 30.08.2012.; uloženo na prac. Rokycany		
			Z-5554/2012-408
	o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti		
		Jednotka: 667/1	Z-5555/2012-408
	Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Libor Cink, Exekutorský úřad Břeclav 123 EX-175/2012 -9 ze dne 10.09.2012.		
			Z-5555/2012-408
D	Jiné zápisy		
	Typ vztahu		Vztah k
	Vztah pro		
	o Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen		
	Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 408.		
			strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2012 13:55:02

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: CZ0326 Rokycany

Obec: 559717 Rokycany

Kat.území: 740691 Rokycany

List vlastnictví: 5018

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

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

dne 11.9.2012

Bolona a.s., Jiráskova 81/13,
Hodolany, 779 00 Olomouc 9, RČ/IČO:
28568249

Jednotka: 667/1

Z-5555/2012-408

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Mgr. Libor Cink, Exekutorský úřad Břeclav 123 EX-175/2012 -8 ze dne 10.09.2012.

Z-5555/2012-408

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 13.12.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.12.2010.

V-2825/2010-408

Pro: Charvát Tomáš, Barákova 335, Nové Město, 337 01 Rokycany 1

RČ/IČO: 811128/2047

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 Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 408.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 01.11.2012 14:06:54

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD



Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem **510023_001563** , že tato listina, která vznikla převedením 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 4

dne 01.11.2012 v 14:12

Podpis 

Razítko:

Tylš Adolf



Kopie katastrální mapy pro k.ú.Rokycany, okres Rokycany



Fotodokumentace:

