

Okres:Plzeň-sever
Obec :Tlučná

ZNALECKÝ POSUDEK č.3299/55/2013

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

bytu č.483/5 v osobním vlastnictví v domě č.p.483 v ulici V Rybníčkách v obci Tlučná, okres Plzeň-sever, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 2857/68568.

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.

V Hradci Králové dne 18.února 2013.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.1576 pro k.ú.Tlučná, okres Plzeň-sever ze dne 18.2.2013, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- c)Prohlídka a zaměření na místě samém.

List vlastnictví č.1576 pro k.ú. Tlučná, okres Plzeň-sever ze dne 16.2.2013

Vlastnické právo: Bernad Jaroslav, Klatovská třída 112/5, 301 00 Plzeň

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 18.února 2013.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je byt 1+1 č.483/5 s příslušenstvím v 1.nadzemním podlaží ve zděném domě se 3 nadzemními podlažími čp.483 v ulici V Rybníčkách v obci Tlučná, okres Plzeň-sever. Bytový dům se nachází v severovýchodní části obce na sídlišti Severovýchod. Vesnice Tlučná se nachází na území okresu Plzeň sever a náleží pod Plzeňský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Nýřany. Obec Tlučná se rozkládá asi dvanáct kilometrů západně od centra Plzně a tři kilometry severovýchodně od města Nýřany. Trvalý pobyt na území této středně velké obce má úředně hlášeno kolem 2810 obyvatel. V obci je základní škola vyššího stupně a předškoláci mohou navštěvovat i školu mateřskou. Pro využití volného času je v obci k dispozici koupaliště, sportovní hřiště a stadion. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Tlučná má ordinaci jeden praktický lékař a jeden zubař. Kromě toho je v zde umístěn i domov s pečovatelskou službou. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Vesnicí prochází železnice a je zde i železniční stanice.

Vesnice Tlučná leží v průměrné výšce 330 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1115. Celková katastrální plocha obce je 714 ha, z toho orná půda zabírá 45 %. Kolem jedné třetiny výměry obce je zalesněná.

Byt má výměru 28,57 m2 a je v dobrém až průměrném stavu. 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, zateplený bytový dům se sedlovou střechou. Bytový dům se nachází na st.p.č.923.

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.483/5 v osobním vlastnictví v domě č.p.483 v ulici V Rybníčkách v obci Tlučná, okres Plzeň-sever, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 2857/68568.

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 oblíbenosti. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směřněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají 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 příslušností 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 1+kk, 32 m², Pod Školkou, Tlučná, **cena 795 000,- Kč**

Předmětem prodeje je hezký cihlový byt 1+kk s balkonem a sklepem o celkové ploše 32,5m² v klidné obci Tlučná. Obec je vzdálená 11km od Plzně. Byt je v osobním vlastnictví, nachází se ve druhém patře zděného domu, jehož kolaudace proběhla v r. 2009. Nabízená nemovitost sestává z předsíně, obývacího pokoje s kuchyňským koutem vč. nové moderní kuchyňské linky s vestavnou sklokeramickou deskou, koupelny se sprchovým koutem vč. toalety a balkonu. V obývacím pokoji je velké francouzské okno, které umožňuje vstup na balkon. V koupelně a předsíni je položená dlažba, v pokoji je atypické tvrzené linoleum s imitací dřevěné podlahy. Vytápění a ohřev vody je zajištěn pomocí plynového kotle, který je umístěn v suterénu domu a je společný pro celý dům. V obci najdete ZŠ, MŠ, obchody a restaurace.

Byt 1+1, 29 m², Havířská, Nýřany, **cena 595 000,- Kč**

Prodej bytu o dispozici 1+1 v OV, s celkovou výměrou 39 m² v klidné části Nýřan. Vytápění a ohřev vody jsou zajištěny dálkově, k bytu náleží sklep. V dosahu je veškerá občanská vybavenost. Byt je v původním, ale udržovaném stavu.

Byt 1+1, 41 m², Antonína Uxy, Nýřany, **cena 900 000,- Kč**

Byt 1+1+lodžie, ve čtvrtém patře, DV, Nýřany, okr. Plzeň-sever Nabízíme vám k prodeji družstevní byt 1+1+lodžie, předělaný na 2+1. Z chodby vedou dveře do pokoje, kuchyně, koupelny, WC. Za kuchyní se nachází obývací pokoj. V levé části chodby je umístěna vestavěná skříň. V bytě jsou plovoucí podlahy. Vytápění je zajištěno ústředním topením, ohřev vody dálkovým rozvodem. K bytu náleží sklep. Možnost výměny za větší s doplatkem. Klidná lokalita na bydlení, v obci občanská vybavenost, včetně vlakového a autobusového spojení. Plzeň vzdálena 10 minut cesty autem.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

620 000,- 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.3299/55/2013 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.62/2013.

V Hradci Králové dne 18.února 2013.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.1576 pro k.ú. Tlučná, okres Plzeň-sever



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.02.2013 15:35:04
Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Výhotoveno 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: CZ0325 Plzeň-sever Obec: 559491 Tlučná
Kat.území: 767557 Tlučná List vlastnictví: 1576

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bernad Jaroslav, Klatovská třída 112/5, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň	741031/2206	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
483/5	byt			2857/68568
Budova Tlučná, č.p. 483, LV 1542, byt.dům				
		na parcele	923	
Parcely	923	zastavěná plocha a nádvoří		378m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Zástavní právo smluvní		
pohledávka ve výši 250.000,-Kč s příslušenstvím a smluvními pokutami		
Bolona a.s., Jiráskova 81/13, Hodolany, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 28568249	Jednotka: 483/5	V-738/2012-407
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.03.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.03.2012.		
		V-738/2012-407
o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu		
pohledávka ve výši 26.809,-Kč. Vznik zástavního práva ke dni 22.11.2012.		
Okresní správa sociálního zabezpečení Plzeň - město, Americká 767/28, Jižní Předměstí, 30318 Plzeň	Jednotka: 483/5	Z-9353/2012-407
Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Plzeň-město č.j. 44006/220- 9010-1927/2012 /630 ze dne 22.11.2012. Právní moc ke dni 11.12.2012.		
		Z-9353/2012-407
D Jiné zápisy - Bez zápisu		
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu		
Listina		
o Smlouva darovací ze dne 28.11.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.11.2011.		
		V-3773/2011-407
Pro:		

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever, kód: 407.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.02.2013 15:35:04

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: CZ0325 Plzeň-sever Obec: 559491 Tlučná
Kat.území: 767557 Tlučná List vlastnictví: 1576
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Bernad Jaroslav, Klatovská třída 112/5, Jižní Předměstí, 30100 RČ/IČO: 741031/2206
Plzeň

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 Plzeň-sever, kód: 407.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 18.02.2013 15:40:17

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD



Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem 510023_001684 , 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

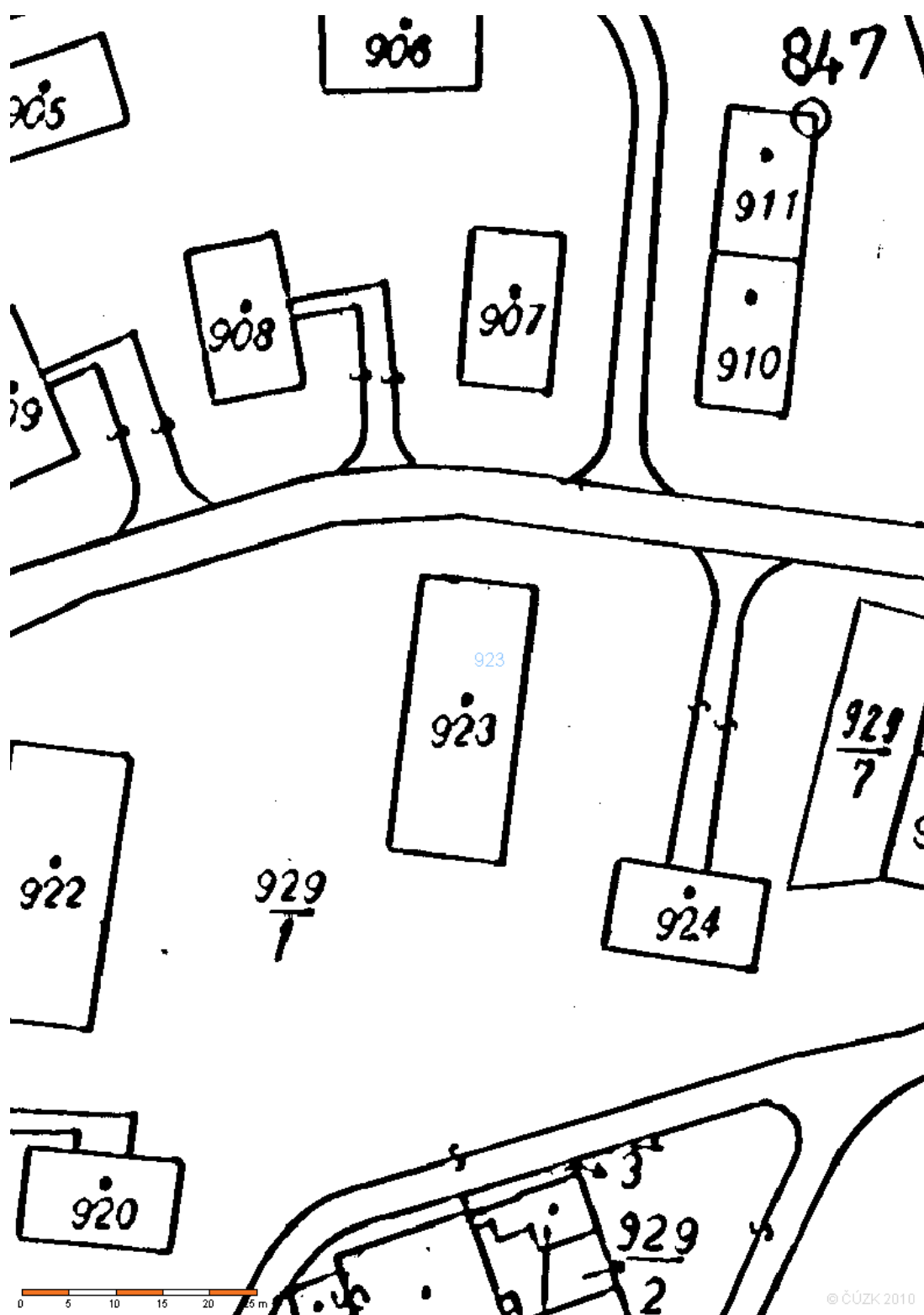
dne 18.02.2013 v 15:42

Podpis *Hana Vlasaková*

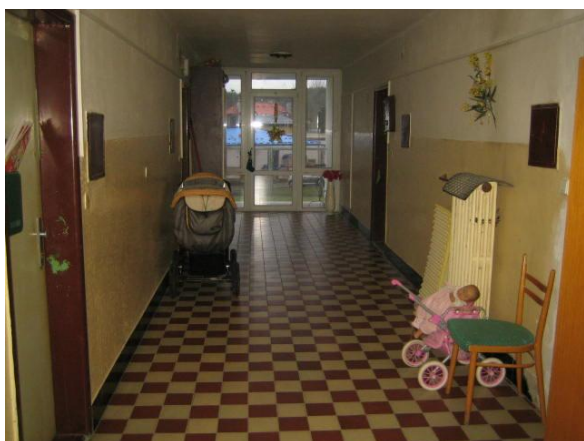
Razítko:



Vlasakova Hana



Fotodokumentace nemovitosti:





Mapa

