

Okres:Sokolov
Obec :Vintířov

ZNALECKÝ POSUDEK č.3297/53/2013

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

bytu č.151/1 v osobním vlastnictví v domě č.p.151 ve Vintířově, okres Sokolov, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 675/10211.

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 15.února 2013.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.401 pro k.ú.Vintířov u Sokolova, okres Sokolov ze dne 15.12.2012, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- c)Prohlídka a zaměření na místě samém.

List vlastnictví č.401 pro k.ú. Vintířov u Sokolova, okres Sokolov ze dne 15.12.2012

Vlastnické právo: Shimankova Oksana, 5.května 896, 362 51 Jáchymov

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 15.února 2013.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je byt 3+1 č.151/1 s příslušenstvím v 1.nadzemním podlaží v panelovém domě se 4 nadzemními podlažími čp.151 ve Vintířově. Bytový dům se nachází v jižní části obce na sídlišti. Vesnice Vintířov se nachází v okrese Sokolov a náleží pod Karlovarský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Sokolov. Obec Vintířov se rozkládá asi osm kilometrů severovýchodně od Sokolova. Celá oblast se někdy z turistického hlediska nazývá také Západočeský lázeňský trojúhelník. Na katastrálním území této středně velké vesnice má nahlášený trvalý pobyt asi 1180 obyvatel. Obec je vzdálená přibližně 18 km od německých hranic. V obci je základní školu nižšího stupně a pro předškolní děti je zde mateřská škola. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště. Dále bychom v obci našli knihovnu. V obci Vintířov mají lékařskou ordinaci dva praktičtí lékaři a jeden zubař. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod.

Vesnice Vintířov leží v průměrné výšce 448 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1525. Celková katastrální plocha obce je 1436 ha, z toho orná půda zabírá pouze jedna procent. Lesy zabírají pouze kolem jedné desetiny katastru obce.

Byt má výměru 67,5 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 panelový bytový dům se sedlovou střechou. Bytový dům se nachází na st.p.č.354 a st.p.č.355.

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.151/1 v osobním vlastnictví v domě č.p.151 ve Vintířově, okres Sokolov, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 675/10211.

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 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 3+1, 68 m², Vintířov, **cena 690 000,- Kč**

Prodej bytové jednotky 3+1 v osobním vlastnictví, o celkové výměře 68 m² v 1. podlaží zatepleného panelového domu v obci Vintířov. Prodej bytové jednotky 3+1 v osobním vlastnictví, o celkové výměře 68 m² v 1. podlaží zatepleného panelového domu v obci Vintířov. Bytové jádro je po kompletní rekonstrukci s keramickým obložením a dlažbou a rohovou vanou. Kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, plastová okna, ve všech místnostech plovoucí podlahy, nové interiérové dveře, termoregulace.

Byt 3+1, 80 m², Vintířov, **cena 450 000,- Kč**

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej družstevního bytu o velikosti 3+1, celková podlahová plocha bytu činí 80m². Bytová jednotka se nachází v panelovém domě v obci Vintířov, v blízkosti města Chodov a Sokolov. Bytová jednotka je po celkové rekonstrukci. V prostorné chodbě se nachází dlažba a jídelní kout. V celém bytě jsou nové mnichovské omítky, v obývacím pokoji se nachází původní parkety, v ložnici a dalším pokoji jsou rovněž parkety. Z ložnice je vchod na lodžii. Koupelna je spojená s toaletou a velmi vkusně přestavěná. V kuchyni je nová kuchyňská linka. Bytová jednotka je světlá, útulná a čistá. V obci je veškerá občanská vybavenost

Byt 3+1, 84 m², Vintířov, **cena 390 000,- Kč**

Byt 3+1+ lodžie, (83,55m²), v nově zatepleném panelovém domě, v klidné části obce Vintířov nedaleko Karlových Varů. Nabízíme k prodeji byt 3+1, (83,55m²), v klidné části obce Vintířov nedaleko Karlových Varů. Dům prošel celkovou rekonstrukcí (zateplení fasády, nové vchodové dveře se schránkami, nové stoupačky v plastu). Byt je v původním, ale udržovaném stavu. Podlahovou krytinu tvoří PVC, v ložnicích parkety. K bytu náleží prostorná, slunná lodžie s dlažbou o rozloze 5,10m². V chodbě je umístěna vestavěná skříň s šatnou. V místě je veškeré občanské vybavenost.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

380 000,- 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.3297/53/2013 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.60/2013.

V Hradci Králové dne 15.února 2013.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.401 pro k.ú.Vintířov u Sokolova, okres Sokolov

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 15.12.2012 11:15:02
 Vlastnictví bytu a nebytového prostoru
 hotovené 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: CZ0413 Sokolov Obec: 560685 Vintířov
 Kat.území: 782408 Vintířov u Sokolova List vlastnictví: 401
 -2082- V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Shimankova Oksana, 5. května 896, 362 51 Jáchymov		735427/9911	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
151/1	byt			675/10211
		Budova Vintířov, č.p. 150, 151, IV 253, byt.dům		
		na parcele	354	
			355	
Parcely	354	zastavěná plocha a nádvoří		180m2
	355	zastavěná plocha a nádvoří		159m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Zástavní právo smluvní	k zajištění pohledávky s příslušenstvím znějící na částku ve výši 80.000,- Kč s konečnou splatností nejpozději do 31.5.2011. Středočeský investiční koncern, Jednotka: 151/1 V-2981/2010-409 a.s., Hlavní 1151/4, Praha 4, Záběhlice, 141 00 Praha 41, RČ/IČO: 27402266	
Listina	Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 28.07.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.08.2010. V-2981/2010-409	
o Zástavní právo smluvní	k zajištění pohledávky včetně příslušenství vyplývající ze smlouvy o půjčce znějící na částku ve výši 130.000,- Kč a dále k zajištění podmíněných pohledávek a to smluvní pokuty ve výši 350,- Kč za každý den prodlení. Bolona a.s., Jiráskova 81/13, Jednotka: 151/1 Z-16193/2011-409 Hodolany, 779 00 Olomouc 9, RČ/IČO: 28568249	
Listina	Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.05.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.05.2011. V-1928/2011-409	
o Nařízení exekuce	Soudní exekutor Mgr.Ing.Jiří Prošek Shimankova Oksana, 5. května 896, Z-1325/2012-403 362 51 Jáchymov, RČ/IČO: 735427/9911	
Listina	Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Karlových Varech 24 EXE-3232/2011-9 ze dne 15.12.2011. Právní moc ke dni 10.05.2012.; uloženo na prac. Karlovy Vary	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.
 strana 1

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.

Obec: 560685 Vintířov

List vlastnictví: 401

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-1325/2012-403

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Plzeň-město 134 EX-17283/2011 -034 ze dne 15.06.2012.; uloženo na prac. Karlovy
Vary

Z-9260/2012-403

- Nařízení exekuce

Soudní exekutor Mgr. Libor Cink

Shimankova Oksana, 5. května 896, Z-5756/2012-403
362 51 Jáchymov, RČ/IČO:
735427/9911

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Karlových Varech 26 EXE-3150/2011-22 ze dne 27.01.2012.; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-5756/2012-403

- Exekuční příkaz k prodeji

nemovitosti

Exekutor byl pověřen provedením exekuce Usnesením Okresního soudu Karlovy Vary č.j. 26
EXE 3150/2011-22 ze dne 27.01.2012.

Shimankova Oksana, 5. května 896, Z-5258/2012-409
362 51 Jáchymov, RČ/IČO:
735427/9911, Jednotka: 151/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Břeclav 123EX-9251/2011
11 ze dne 22.03.2012.

Z-5258/2012-409

- Zástavní právo exekutorské

k zajištění vymáhané pohledávky ve výši 319.169,- Kč, včetně příslušenství, nákladů oprávněného a nákladů exekuce. Exekutor byl pověřen provedením exekuce Usnesením Okresního soudu v Karlových Varech č.j. 26 EXE 3150/2011-22 ze dne 27.1.2012.

Bolona a.s., Jiráskova 81/13, Jednotka: 151/1

Z-10763/2012-409

Hodolany, 779 00 Olomouc 9, RČ/IČO:
28568249

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Břeclav 123EX-9251/2011 10 ze dne 22.03.2012. Právní moc ke dni
10.04.2012.

Z-10763/2012-409

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

o Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen

dne 24.1.2012. Exekutor byl pověřen provedením exekuce Usnesením Okresního soudu Karlovy Vary č.j. 24 EXE 3232/2011-9 ze dne 15.12.2011.

Telefónica Czech Republic, a.s., Za Shimankova Oksana, 5. května 896, Z-1157/2012-409

Brumlovkou 266/2, Praha 4, Michle, 362 51 Jáchymov, RČ/IČO:

140 22, RČ/IČO: 60193336 735427/9911, Jednotka: 151/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Plzeň-město 134EX-17283/2011 006 ze dne 23.01.2012.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.12.2012 11:15:02

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: CZ0413 Sokolov Obec: 560685 Vintířov
Kat.území: 782408 Vintířov u Sokolova List vlastnictví: 401
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Vztah pro

Vztah k

Z-1157/2012-409

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 28.07.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.08.2010.

V-2980/2010-409

Pro: Shimankova Oksana, 5. května 896, 362 51 Jáchymov

RČ/IČO: 735427/9911

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 Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 15.12.2012 11:18:16

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD



Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem 510014_011138 , že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 3 listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Trutnov 1

dne 15.12.2012 v 11:20

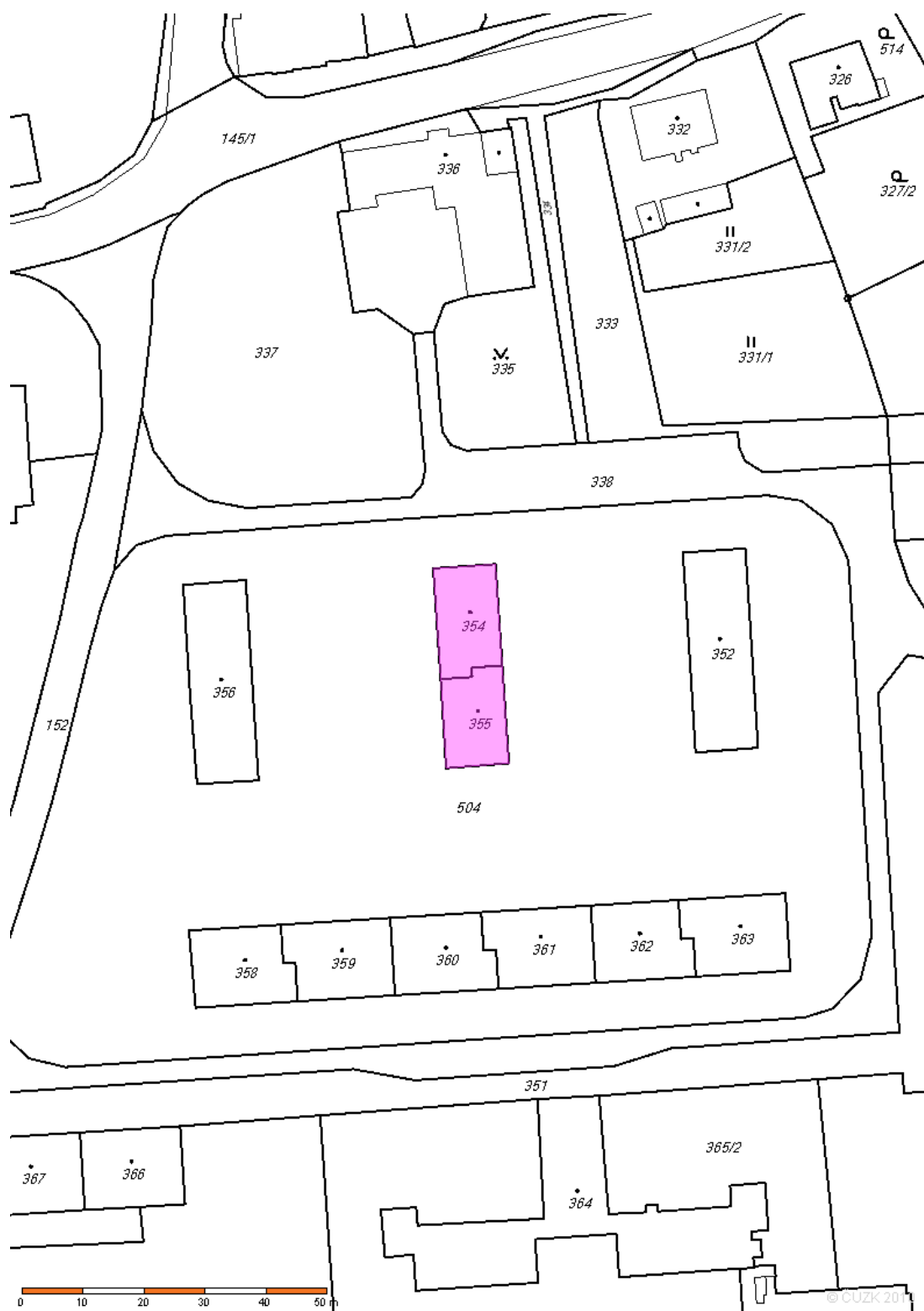
Podpis

Razítko:

Kachlíková Jitka



Kopie katastrální mapy pro k.ú. Vintířov u Sokolova, okres Sokolov



Fotodokumentace nemovitosti:





Mapa

