

Okres: Zlín
Obec : Zlín

ZNALECKÝ POSUDEK č.3286/42/2013

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

bytu č.727/21 v osobním vlastnictví v domě č.p.727 v ulici Tyršova ve Zlíně, okres Zlín, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 3825/181893.

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 31. ledna 2013.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.4664 pro k.ú.Malenovice u Zlína, okres Zlín 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.4664 pro k.ú.Malenovice u Zlína, okres Zlín ze dne 15.12.2012

Vlastnické právo: Fuchsová Eva, Tyršova 727, Malenovice, 763 02 Zlín

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 31.ledna 2013.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je byt 1+1 č.727/21 s příslušenstvím v 1.nadzemním podlaží v zatepleném panelovém domě se 4 nadzemními podlažími v ulici Tyršova č.p.727 ve Zlíně. Statutární město Zlín je součástí okresu Zlín a náleží pod Zlínský kraj. Zlín je také obcí s rozšířenou působností. Počet trvale žijících osob tohoto statutárního města se pohybuje kolem čísla 78070 obyvatel.

Byt má výměru 38,25 m2. Uvažuje se standardní vybavení. Okna plastová. 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 zateplený bytový dům s plochou střechou s živičnou krytinou. Bytový dům se nachází na st.p.č.884, st.p.č.885, st.p.č.886.

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.727/21 v osobním vlastnictví v domě č.p.727 v ulici Tyršova ve Zlíně, okres Zlín, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 3825/181893.

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 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+1, 37 m², U Trojáku, Zlín, **cena 830 000,- Kč**

Nabídka částečně upraveného bytu 1+1, který se nachází v pěkné části Jižních Svahů ve Zlíně. Jedná se lokalitu nízkopodlažních domů s dobrou občanskou vybaveností (obchody, MHD, lékaři, hřiště, škola, školka ap.) a zároveň Vám je obklopená zelení. Dům je 3-podlažní, bytová jednotka o celkové ploše 36 m² má bezbariérový charakter. Kuchyň orientovaná na východ je situovaná v přízemí, obývací pokoj má západní orientaci situován v 1. NP. Mezi vyjmenovanými místnostmi je samostatné wc, koupelna a předsíňová chodba s vestavěnými skříněmi. Je po částečných úpravách. V kuchyni je kuchyňská linka na míru, na podlaze lino a jídelní kout. V předsíni a v obývacím pokoji leží na podlaze plovoucí podlaha. Okna jsou zde plastová. Elektřina tu je na 380 V. Byt může být kompletně vybavený a zároveň nachystaný k bydlení.

Byt 1+1, 36 m², třída Svobody, Zlín, **cena 660 000,- Kč**

Nabízíme k prodeji byt v osobním vlastnictví, 36 m², v 1.NP/11 v panelovém domě s výtahem na tř.Svobody. Byt je v původním stavu, dům je revitalizován. Kuchyň má 9 m², WC 1 m², koupelna 4 m², obývací pokoj 12 m². K bytu patří sklep. Naproti domu je park, za parkem jsou obchody. Dům se nachází na sídlišti, na okraji, v klidné části. Autobusová a trolejbusová zastávka do 5 minut pěšky. Byt je výborně situován, možné využití také jako bezbariérový po mírných úpravách interiéru.

Byt 1+1, 36 m², Na Honech I, Zlín, **cena 710 000,- Kč**

Prodej bytu 1+1 Zlín, Na Honech I, v dosahu MHD, ihned k dispozici. Prostorný byt s pěkným výhledem, v chodbě se nacházejí vestavěné skříně, koupelna je se sprchovým koutem, spojená s WC. Obývací pokoj je spojen se spacím koutem a kuchyní s přidanými skříňkami řešenými do L-ka. Byt je v původním stavu, uvolnění dohodou.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

700 000,- 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.3286/42/2013 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.47/2013.

V Hradci Králové dne 31.ledna 2013.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.4664 k.ú.Malenovice u Zlína, okres Zlín



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.12.2012 10:55:02

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

vytvořeno dle 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: CZ0724 Zlín

Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 635987 Malenovice u Zlína

List vlastnictví: 4664

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Fuchsová Eva, Tyršova 727, Malenovice, 763 02 Zlín 4	625314/1433	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
727/21	byt		3825/181893
	Budova Malenovice, č.p. 725, 726, 727, LV 2474, byt.dům na parcele St. 884		
		St. 885	
		St. 886	
	Parcely St. 884	zastavěná plocha a nádvoří	187m2
	St. 885	zastavěná plocha a nádvoří	223m2
	St. 886	zastavěná plocha a nádvoří	188m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 300 000,- Kč

Bolona a.s., Jiráskova 81/13, Jednotka: 727/21

Z-17382/2011-705

Hodolany, 779 00 Olomouc 9, RČ/IČO:

28568249

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.08.2011.

V-5768/2011-705

o Nařízení exekuce

soudní exekutor Mgr. Libor Cink se sídlem v Břeclavi

Fuchsová Eva, Tyršova 727,

Malenovice, 763 02 Zlín 4,

RČ/IČO: 625314/1433

Z-4462/2012-705

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Zlíně 16EXE-483/2012 -15 ze dne 14.03.2012.; uloženo na prac. Zlín

Z-4462/2012-705

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

vydaný soudním exekutorem Mgr. Libor Cink se sídlem v Břeclavi

- povinná: Fuchsová Eva, r.č. 625314/1433

Jednotka: 727/21

Z-4463/2012-705

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 123Ex-31/2012 -7 ze dne 16.03.2012.

Z-4463/2012-705

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.12.2012 10:55:02

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: CZ0724 Zlín Obec: 585068 Zlín
Kat.území: 635987 Malenovice u Zlína List vlastnictví: 4664
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru V4 3013/2000 ze dne 5.4.2000, právní účinky
vkladu ke dni 18.4.2000

POLVZ:509/2000 Z-5900509/2000-705
Pro: Fuchsová Eva, Tyršova 727, Malenovice, 763 02 Zlín 4 RČ/IČO: 625314/1433

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 Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 15.12.2012 11:07:19

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD



Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem 510014_011135 , 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 1

dne 15.12.2012 v 11:09

Podpis

Razítko:

Kachlíková Jitka



Kopie katastrální mapy pro k.ú. Malenovice u Zlína, okres Zlín



Fotodokumentace nemovitosti:

