

Okres:Zlín
Obec :Otrokovice

ZNALECKÝ POSUDEK č.3285/41/2013

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

bytu č.1251/37 v osobním vlastnictví v domě č.p.1251 v ulici Hlavní v Otrokovicích, okres Zlín, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 54/5104.

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
 Šekaninova 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.3176 pro k.ú.Kvítkovice u Otrokovic, 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.3176 pro k.ú.Kvítkovice u Otrokovic a obec Otrokovice, okres Zlín Zlín ze dne 15.12.2012

Vlastnické právo: Ondrová Dana, Hlavní 1251, Kvítkovice, 765 02 Otrokovice

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 30.ledna 2013.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je byt 2+1 č.1251/37 s příslušenstvím v 10.nadzemním podlaží v zatepleném panelovém domě s 11 nadzemními podlažími a technickým podlažím v ulici Hlavní čp.1251 v Otrokovících. Město Otrokovice je začleněna územně pod okres Zlín a náleží pod Zlínský kraj. Otrokovice je také obcí s rozšířenou působností. Obec Otrokovice se rozkládá asi 43 kilometrů severozápadně od Zlína. Trvalý pobyt na území tohoto středně velkého města má úředně hlášeno kolem 18550 obyvatel. Protéká zde řeka Morava.

Byt má výměru 54,0 m². Uvažuje se standardní vybavení. Okna plastová. V místě existuje napojení na veškeré inženýrské 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.283, st.p.č.284.

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.1251/37 v osobním vlastnictví v domě č.p.1251 v ulici Hlavní v Otrokovících, okres Zlín, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 54/5104.

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 2+1, 52 m², Hlavní, Otrokovice, **cena 850 000,- Kč**

Prodej panelového bytu 2+1, 52m² s lodžii, v osmém nadzemním podlaží z jedenácti s výtahem v Otrokovicích na ulici Hlavní. Byt je situován na východ, a to kuchyně, obývací pokoj s balkónem, jídelním koutem a ložnicí. Byt je v původním, ale velmi dobře udržovaném stavu. Pokoje jsou neprůchozí a je do všech místností vstup z chodby. Na chodbě se nacházejí vestavění skříně. Podlahy jsou v kuchyni, koupelně a na chodbě lino, v obývacím pokoji a v ložnici parkety. Vytápění je ústřední dálkové, na radiátorech jsou termoregulační hlavice. Jádru je montované. V koupelně se nachází vana s umyvadlem a sprchou, toaleta je samostatná. Dům prošel revitalizací, nová plastová okna, stupačky, zateplení, nová fasáda, vstupní dveře.

Parkování pod domem. Dostupnost veškeré občanské vybavenosti v dosahu 5min., zastávka MHD 5min. V blízkosti cyklostezka a park pro relaxaci. Ideální k rekonstrukci.

Byt 2+1, 62 m2, Otrokovice, **cena 960 000,- Kč**

Remeš reality Vám zprostředkuje prodej bytu 2+1 v Otrokovících na Štěrkovišti. Byt o celkové výměře 62m2 v původním stavu, ale s novými plastovými okny se nachází posledním patře čtrnácti patrového domu, který je po kompletní revitalizaci. Bytová jednotka má zděné jádro, komoru, dále kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, ložnice s výhledem do zeleně, koupelna s vanou a samostatné WC. Na podlahách je v chodbě a v kuchyni lino, v obývacím pokoji a ložnici parkety. Součástí bytu 2+1 orientovaného na Západ je sklepní kóje.

Byt 2+1, 58 m2, Nádražní, Otrokovice, **cena 890 000,- Kč**

Prodej bytu 2+1 v Otrokovících - ul. Nádražní. Byt je v osobním vlastnictví. Nachází se v 7. NP s výtahem. Byt je v původním stavu. Balkon. Neprůchozí velké pokoje a velkou prostornou chodbou a kuchyní. Součástí bytu je sklep. V bezprostřední blízkosti poliklinika, škola, školka, vlak, bus, MHD.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

750 000,- 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.3285/41/2013 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.46/2013.

V Hradci Králové dne 31.ledna 2013.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.3176 pro k.ú.Kvítkovice u Otrokovic a obec Otrokovice, okres Zlín

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 15.12.2012 10:55:02
 Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

otvořeno 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: 585599 Otrokovice
 Kat.území: 716766 Kvítkovice u Otrokovic List vlastnictví: 3176

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Ondrová Dana, Hlavní 1251, Kvítkovice, 765 02 Otrokovice 2	605803/1738	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
1251/37	byt			54/5104
Budova Kvítkovice, č.p. 1251, 1252, LV 2102, byt.dům				
		na parcele	St. 283	
			St. 284	
Parcely	St. 283		zastavěná plocha a nádvoří	270m2
	St. 284		zastavěná plocha a nádvoří	270m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Zástavní právo smluvní		
k zajištění pohledávky ve výši 200 000,- Kč		
Bolona a.s., Jiráskova 81/13,	Jednotka: 1251/37	Z-17382/2011-705
Hodolany, 779 00 Olomouc 9, RČ/IČO:		
28568249		
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.04.2011. Právní účinky		
vlkladu práva ke dni 12.04.2011.		V-2661/2011-705
o Nařízení exekuce		
soudní exekutor Mgr. Libor Cink se sídlem v Břeclavi		
Ondrová Dana, Hlavní 1251,		Z-13885/2012-705
Kvítkovice, 765 02 Otrokovice 2,		
RČ/IČO: 605803/1738		
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Zlíně 16EXE-1643/2012 -15 ze		
dne 17.09.2012.; uloženo na prac. Zlín		Z-13885/2012-705
o Exekuční příkaz k prodeji		
nemovitosti		
vydaný soudním exekutorem Mgr. Liborem Cinkem se sídlem v Břeclavi		
- povinný: Ondrová Dana, r.č. 605803/1738	Jednotka: 1251/37	Z-13886/2012-705
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 123 Ex-199/2012 -10 ze dne 21.09.2012.		Z-13886/2012-705

D Jiné zápisy

Typ vztahu
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: 585599 Otrokovice
Kat.území: 716766 Kvítkovice u Otrokovic List vlastnictví: 3176
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

o Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen

dne 25.9.2012

- vydaný soudním exekutorem Mgr. Liborem Cinkem se sídlem v Břeclavi
- povinný: Ondrová Dana, r.č. 605803/1738

Jednotka: 1251/37

Z-13887/2012-705

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 123 EX-
199/2012 -8 ze dne 21.09.2012.

Z-13887/2012-705

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru V4 3364/1998 ze dne 15.4.1998, právní účinky
vkladu ke dni 10.6.1998

POLVZ:533/1998

Z-4200533/1998-705

Pro: Ondrová Dana, Hlavní 1251, Kvítkovice, 765 02 Otrokovice 2

RČ/IČO: 605803/1738

o Smlouva darovací (§ 60a zák.č.219/2000 Sb.) na pozemek ze dne 29.03.2004. Právní účinky
vkladu práva ke dni 05.04.2004.

V-2160/2004-705

Pro: Ondrová Dana, Hlavní 1251, Kvítkovice, 765 02 Otrokovice 2

RČ/IČO: 605803/1738

o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví Okresního soudu ve Zlíně 33D-356/2007 -27 ze
dne 02.08.2007. Právní moc ke dni 25.08.2007.

Z-15064/2007-705

Pro: Ondrová Dana, Hlavní 1251, Kvítkovice, 765 02 Otrokovice 2

RČ/IČO: 605803/1738

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 11:02:33

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD



Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem 510014_011134 , 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 11:05

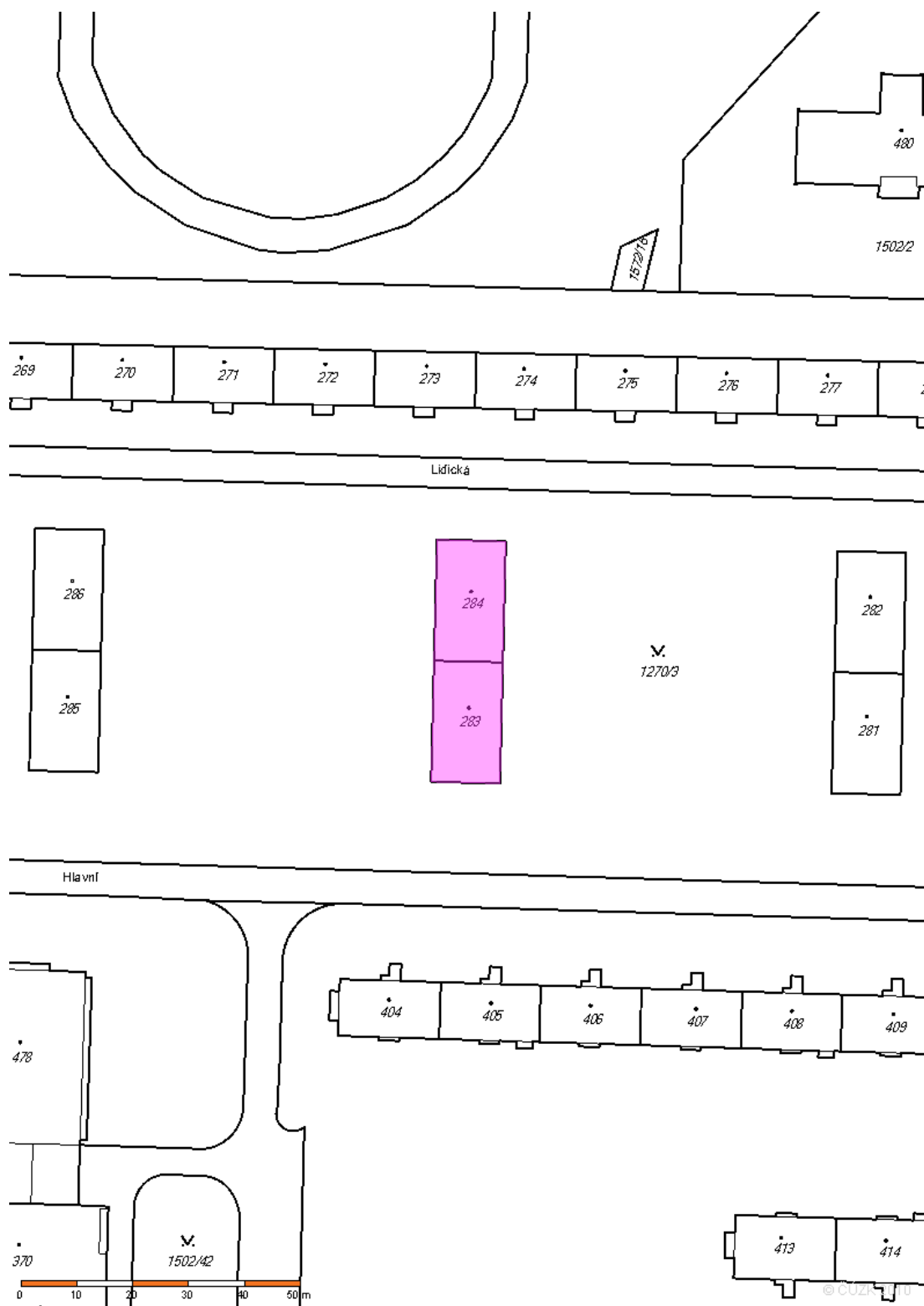
Podpis

Razítko:

Kachlíková Jitka



Kopie katastrální mapy pro k.ú. Kvítkovice u Otrokovic, okres Zlín



Fotodokumentace nemovitosti:

