

Okres:Kladno
Obec :Kyšice

AKTUALIZACE ZNALECKÉHO POSUDKU č.3173/292/2012

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.175 v ulici J. Kameše s příslušenstvím a pozemky v k.ú.
a obci Kyšice, okres Kladno

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 6 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli
v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 22.října 2013.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.96 pro k.ú.Kyšice, okres Kladno ze dne 27.9.2012, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.96 pro k.ú. a obec Kyšice, okres Kladno ze dne 27.9.2012

Vlastnické právo: Novotný Petr, J. Kameše 175, Kyšice, 273 51 Unhošť

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 22.října 2013.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.175 s příslušenstvím v k.ú. a obci Kyšice, okres Kladno, který je umístěn na východním okraji zastavěné části obce v ulici J. Kameše. Obec Kyšice se nachází v okrese Kladno a náleží pod Středočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Kladno. Obec Kyšice se rozkládá asi sedm kilometrů jižně od Kladna. Stálý počet občanů této středně velké vesnice je asi 590 obyvatel. Protéká zde řeka Loděnice. Předškoláci mohou v obci chodit do mateřské školy. Dále bychom v obci našli knihovnu. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Vesnice Kyšice leží v průměrné výšce 396 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1316. Celková katastrální plocha obce je 479 ha, z toho orná půda zabírá 82% procent.

Jedná se o objekt samostatně stojícího rodinného domu v klidné části obce. Okolní zástavba rodinné domy. K nemovitosti patří venkovní úpravy a pozemky. Stáří objektu rodinného domu s příslušenstvím je přibližně 35 let. Objekt je v průměrném stavu. Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě, pozemky jsou oploceny. Objekt se nachází na st.p.č.197 o výměře 78 m². Dále k objektu patří pozemek p.č. p.č.160/10 – zahrada o výměře 632 m².

Rodinný dům č.p.175

Jedná se o panelový, dvoupodlažní, nepodsklepený objekt přibližně čtvercového půdorysu s technickým podlažím s plochou střechou. Dispozice objektu: Technické podlaží: technické místnosti, garáž. 1.NP.: byt 3+1 s příslušenstvím. 2.NP.: byt 3+1 s příslušenstvím.. Objekt je užíván s různými úpravami přibližně 35 let. Základy betonové, zděné příčky, stropy s rovným podhledem, plochá střecha, klempířské konstrukce, vnitřní a vnější omítky vápenné, schody s keramickým obkladem, okna dřevěná, dveře dřevěné, centrální klimatizace, bleskosvod, vnitřní vybavení je standardní. Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací a podkladů, které poskytl objednatel ocenění.

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 objektu rodinného domu č.p.175 v ulici J. Kameše s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Kyšice, okres Kladno

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 oblíby. 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:

Rodinný dům, Kyšice, Pražská, **cena 2 940 000,- Kč**



Exkluzivně nabízíme prostorný rodinný dům 5+1 s garáží a terasou 30m² v obci Kyšice, 1 km od Unhoště a 10min. jízdy autem do Prahy 6. Užitná plocha domu 180m², plocha pozemku 1.015m². Dům je v původním stavu, celý podsklepený, sklepy jsou prostorné s okny na další využití např. komerci. Topení plynové ústřední+kombinace na tuhá paliva. V přízemí 3+1, koupelna, WC, v patře 2 pokoje, prostorná hala + příprava na druhou koupelnu a WC. Dům je vyklizený-ihned volný. Příjemná velká zahrada s posezením u krbu, oploceno, živý plot.

Rodinný dům, Velká Dobrá, Luční, **cena 3 290 000,- Kč**



Prodej rodinného domu v obci Velká Dobrá u Kladna. Dispozice: veranda, předsíň, v přízemí dva pokoje a kuchyně, koupelna se záchodem, v prvním patře ložnice, pokoj nyní sloužící jako kuchyně možno předělat na ložnici, koupelna se záchodem. Na dvoře velká garáž pro dva vozy 29 m². Dům po částečné rekonstrukci, nová střecha, nové okapy, nové topení v celém domě a elektrické rozvody, plastová okna.

Rodinný dům, Kladno-Kročehlavy, Wolkerova, **cena 3 150 000,- Kč**



Nabízíme k prodeji samostatně stojící patrový rodinný dům s terasou na pozemku o rozloze 330 m², na velmi vyhledávaném a lukrativním místě v Kladně - Kročehlavech na Výhybce. Dům je po částečné rekonstrukci - v roce 1986 byl dům z části nově přistavěn, ostatní v původním, ale udržovaném stavu a je velmi dobře dispozičně řešen - vstupní prostorná chodba, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna s vanou a WC (oddělené). V patře domu ložnice, dětský pokoj s přímým vstupem na terasu a půdní prostory, kterými lze případně rozšířit stávající obyvatelnou místnost. Na podlahách je dlažba a PVC. Dům je vytápěn plynem. Nemovitost, která je částečně podsklepena se nachází ve vilové zástavbě. Na zatravněném pozemku s okrasnými stromy se nachází dílna s technickým zázemím. V obci je veškerá občanská vybavenost. Dostupnost Prahy autem je cca 15 minut.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

2 700 000,- 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.3173/292/2012 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.351/2013.

V Hradci Králové dne 22.října 2013.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.96



pošta Česká pošta, s.p.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 27.09.2012 12:35:02

/yhotoveného 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: **CZ0203 Kladno** Obec: **532525 Kyšice**
 Kat. území: **678716 Kyšice** List vlastnictví: **96**
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Novotný Petr, J. Kameše 175, Kyšice, 273 51 Unhošť	790726/0713	

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 197		78 zastavěná plocha a nádvoří			
160/10		632 zahrada		zemědělský půdní fond	

Stavby					
Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele	
	Kyšice, č.p. 175	rod.dům		St. 197	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Zástavní právo smluvní		
k zajištění :		
a) pohledávky ve výši 1.480.000,- Kč s příslušenstvím		
b) budoucí pohledávky za Dlužníky do celkové výše 2.220.000,- Kč, vzniklé od 28.11.2011 do 30.11.2041		
c) budoucí pohledávky za Zástavcem do celkové výše 2.220.000,- Kč, vzniklé od 28.11.2011 do 30.11.2041		
AKCENTA, spořitelni a úvěrni	Stavba: Kyšice, č.p. 175	V-6084/2011-203
družstvo, Gočárova třída 312/52,	Parcela: St. 197	V-6084/2011-203
Pražské Předměstí, 500-02 Hradec	Parcela: 160/10	V-6084/2011-203
Králové 2, RČ/IČO: 64946851		
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN176/2011 ze dne 28.11.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.11.2011.		
		V-6084/2011-203

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 17.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.12.2004.

V-5663/2004-203

Pro: **Novotný Petr, J. Kameše 175, Kyšice, 273 51 Unhošť** RČ/IČO: 790726/0713

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
160/10	41100	632

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.09.2012 12:35:02

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: CZ0203 Kladno Obec: 532525 Kyšice

Kat.území: 678716 Kyšice List vlastnictví: 96

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

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.

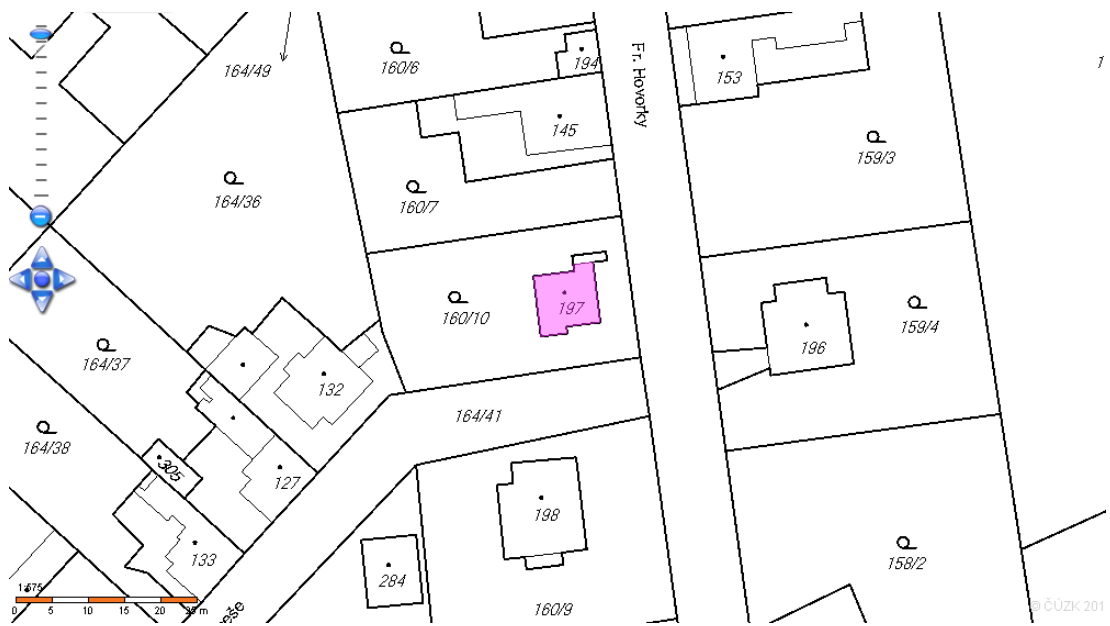
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 27.09.2012 13:01:21

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.
strana 2

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Kyšice, okres Kladno



Fotodokumentace:



