

Okres:Nymburk
Obec :Milovice

ZNALECKÝ POSUDEK č.3845/204/2014

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

bytu č.375/7 v osobním vlastnictví v domě č.p.375 v ulici Lomená v obci Milovice, okres Nymburk, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 11/100.

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 23.července 2014.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.1455 pro k.ú.Milovice nad Labem, okres Nymburk ze dne 5.5.2014, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- c)Prohlídka a zaměření na místě samém.

List vlastnictví č.1455 pro k.ú.Milovice nad Labem, okres Nymburk ze dne 5.5.2014

Vlastnické právo: Pěregojová Irena, Lomená 375/10, 28924 Milovice

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.července 2014.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je byt 2+1 č.375/7 s příslušenstvím ve 2.nadzemním podlaží ve zděném domě se 2 nadzemními podlažími čp.375 v ulici Lomená v obci Milovice, okres Nymburk. Bytový dům se nachází ve východní části obce na sídlišti. Město Milovice se nachází na území okresu Nymburk a náleží pod Středočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Lysá nad Labem. Obec Milovice se rozkládá asi třináct kilometrů severozápadně od Nymburku a pět kilometrů severovýchodně od města Lysá nad Labem. Dle turistického členění Ministerstva pro místní rozvoj patří do regionu Polabí. Na území tohoto menšího města žije trvale zhruba 8110 obyvatel. Milovice se dále dělí na čtyři části, konkrétně to jsou: Benátecká Vrutice, Boží Dar, Milovice a Mladá. V obci naleznou děti školního věku základní školu vyššího stupně a pro předškoláky je zde mateřská škola. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště, stadion a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Milovice má ordinaci jeden praktický lékař a jeden zubař. Kromě toho je v zde umístěn i ústav sociální péče a domov s pečovatelskou službou. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Městem prochází železnice a je zde i železniční stanice. Město Milovice leží v průměrné výšce 191 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1396. Celková katastrální plocha obce je 3119 ha, z toho orná půda zabírá pouze 34%. Lesy zabírají pouze kolem jedné desetiny katastru obce.

Byt má výměru přibližně 58,00 m² a je v průměrném až podprůměrném, převážně původním stavu, okna jsou původní dřevěná zdvojená. Vytápění lokální krbovými kamny a elektrické přímotopy. Příprava TUV elektrický bojler. Byt má standardní vybavení. K bytu náleží sklep. V místě existuje napojení na veškeré inž.sítě. Objekt je v průměrném 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 valbovou střechou. Objekt bytového domu je užíván přibližně od roku 1958. Bytový dům se nachází na st.p.č.568, st.p.č.569.

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.375/7 v osobním vlastnictví v domě č.p.375 v ulici Lomená v obci Milovice, okres Nymburk, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 11/100.

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 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 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:

Nemovitost č.1:

Byt 2+1, 56 m2, Topolová, Milovice-Mladá, **cena 1 090 000,- Kč**

Nabízíme Vám k prodeji byt 2+1 v OV s lodžii o podlahové ploše 56 m2 v obci Milovice, okr. Nymburk Byt s lodžii (8m2) v osobním vlastnictví se nachází ve 4.NP v cihlové nástavbě panelového domu. Byt i dům je po celkové rekonstrukci - střecha, fasáda, plastová okna atd. Kuchyň je propojena s obývacím pokojem a je vybavena kuchyňskou linkou s el. sklokeramickou deskou, horkovzdušnou troubou a digestoří. V koupelně je vana, toaleta je součástí koupelny a je oddělena zděnou příčkou. V bytě je prostorná šatna/komora. Lodžie je po celé délce bytu a je přístupná, jak z obývacího pokoje, tak z ložnice. Podlahové krytiny jsou PVC a dlažba. Okna jsou plastová. Topení a dodávka teplé vody je zajištěna dálkově z nedaleké kotelny. Dům je zateplený s nízkými náklady na bydlení a nachází se ve velmi klidné lokalitě, plně zeleně s výbornou dostupností do Prahy (vlak, PID, bus, D11). Zastávka autobusu je nedaleko domu. Ve vnitrobloku je dětské hřiště. Parkování je možné přímo před domem na vyhrazeném parkovišti. Nedaleko domu se nachází dětský zábavný park Mirakulum. Veškerá občanská vybavenost je v místě.

Nemovitost č.2:

Byt 2+kk, 47 m2, Milovice, **cena 790 000,- Kč**

Nabízíme vám k prodeji pěkný, čistý byt o velikosti 2+kk o celkové podlahové ploše 47 m2 v části města Milovice, do města jezdí autobusová doprava s velmi dobrými spoji k Lysé n/L, kde je i železniční doprava směr Praha. Je zde velmi dobrá občanská vybavenost, dobré možnosti zaměstnanosti a dobré životní prostředí v místě. Byt se nachází v netypové zděné budově, která je umístěna na okraji v zastavěné části města Milovice, je určena pouze pro bydlení, obsahuje pouze bytové jednotky. Příslušenství domu je tvořeno dvorem ve vlastnictví majitelů bytů. Samotný byt se nachází 1.NP z celkových 2.NP. Dispoziční řešení bytu: Na celkové podlahové ploše 47 m2 se nachází pokoj s kuchyňskou linkou, pokoj, chodba, koupelna s WC. Byt je částečně rekonstruován. V domě není výtah.

Nemovitost č.3:

Byt 2+kk, 50,0 m2, Rakouská, Milovice, **cena 1 030 000,- Kč**

Nabízíme Vám k prodeji byt původně 1+kk, nyní 2+kk v OV 50 m² v obci Milovice, okr. Nymburk, v obývacím pokoji byla vybudována příčka, kde vznikl menší dětský pokoj. Dům i byt po kompletní rekonstrukci (zateplení, plastová okna, aj). Byt se nachází v prvním patře, třípodlažního domu. Dispozice bytu: předsíň, koupelna s WC, obývací pokoj s kuch. koutem a pokoj. Teplá voda a topení ústřední napojená na centrální plynový kotel v bytovém domě. Podlahy v pokojích PVC – imitace plovoucí, v příslušenství dlažba. Kuchyň vybavena linkou se spotřebiči: elektrická

kamna a digestoř. Parkování u domu, vlastní parkovací stání. Dále k domu náleží oplocené dětské hřiště, určené jen pro tento bytový dům. Náklady na bydlení včetně FO 3.200,-Kč.Volný od 1.7.2014. Ve městě veškerá občanská vybavenost.

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.3845/204/2014 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.206/2014.

V Hradci Králové dne 23.července 2014.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.1455 pro k.ú.Milovice nad Labem, okres Nymburk

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2014 12:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537501 Milovice

Kat.území: 695190 Milovice nad Labem

List vlastnictví: 1455

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Pěregojová Irena, Lomená 375/10, 28924 Milovice	496011/210	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
375/7	byt		byt.z.	11/100

Vymezeno v:

Budova Milovice, č.p. 375, 376, byt.dům, LV 736
na parcele 568, LV 736
569, LV 736

Parcela	568	zastavěná plocha a nádvoří	195m2
	569	zastavěná plocha a nádvoří	182m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro Povinnost k

o Zástavní právo soudcovské

ve výši 4.940,- Kč s příslušenstvím

návrh podán dne 23.01.2014

1.Obchodní agentura, s.r.o., Jednotka: 375/7

V-2835/2014-208

Jeremiášova 870/24, Stodůlky, 15500

Praha 5, RČ/IČO: 26468808

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva Okresní soud
v Nymburce 8 E-5/2014 -15 ze dne 18.02.2014. Právní moc ke dni 19.03.2014. Právní
účinky zápisu ke dni 31.03.2014. Zápis proveden dne 30.04.2014.

V-2835/2014-208

Pořadí k 31.03.2014 16:44

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro Povinnost k

o Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva

1.Obchodní agentura, s.r.o., Jednotka: 375/7

Z-2447/2014-208

Jeremiášova 870/24, Stodůlky, 15500

Praha 5, RČ/IČO: 26468808

Listina Oznámení o podání návrhu na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zást.pr. Okresní soud
v Nymburce 8 E-14/2014 -11 ze dne 02.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni
02.04.2014. Zápis proveden dne 14.04.2014.

Z-2447/2014-208

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2014 12:35:02

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537501 Milovice

Kat.území: 695190 Milovice nad Labem

List vlastnictví: 1455

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru V4 161/1998 právní účinky dne 27.1.1998.

POLVZ:188/1998

Z-7700188/1998-208

Pro: Pěregojová Irena, Lomená 375/10, 28924 Milovice

RČ/IČO: 496011/210

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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřičský a katastrální - SCD

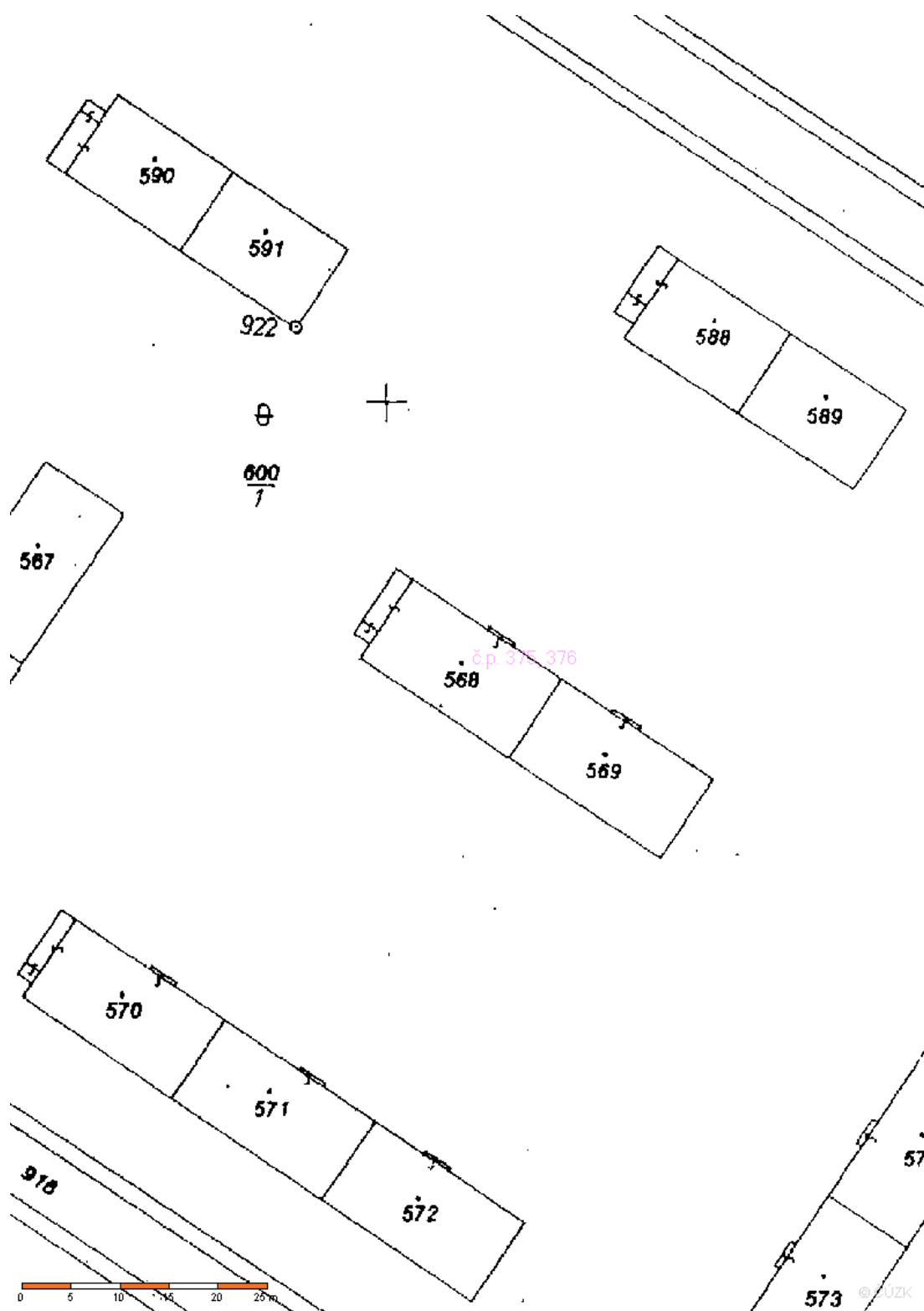
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 05.05.2014 12:51:18

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Milovice nad Labem, okres Nymburk





Fotodokumentace nemovitosti:



Mapa

