

Okres:Hodonín
Obec :Kyjov

ZNALECKÝ POSUDEK č.3876/235/2014

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

bytu č.590/4 v osobním vlastnictví v domě č.p.590 na Třídě Komenského 590/57
v obci Kyjov, okres Hodonín, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 1347/4130.

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 27.srpna 2014.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.5734 pro k.ú.Kyjov, okres Hodonín ze dne 18.8.2014, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- c)Prohlídka a zaměření na místě samém.

List vlastnictví č.5734 pro k.ú. Kyjov, okres Hodonín ze dne 18.8.2014

Vlastnické právo:

SJM Šňupík Michal a Holovina Natalija Valentynivna, Třída Komenského 590/57, 69701 Kyjov

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 26.srpna 2014.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je byt 4+1 č.590/4 s příslušenstvím ve 2.nadzemním podlaží ve zděném domě se 2 nadzemními podlažími čp.590 na Třídě Komenského v obci Kyjov, okres Hodonín. Bytový dům se nachází v západní zastavěné části obce poblíže Polikliniky Kyjov. Město Kyjov spadá do okresu Hodonín a náleží pod Jihomoravský kraj. Kyjov je také obcí s rozšířenou působností. Obec Kyjov se rozkládá asi dvacet kilometrů severně od Hodonína. Národopisně patří do historické oblasti moravského Slovácka. Na území tohoto středně velkého města žije trvale zhruba 11830 obyvatel. Protéká zde řeka Kyjovka. Obec je vzdálená přibližně 16 km od slovenských hranic.

Byt má výměru přibližně 135,00 m² a je v dobrém až průměrném stavu. Vytápění lokální plynové. Příprava TUV bojler, kuchyňská linka, sporák, vana, sprchový kout, záchod splachovací. 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, koncový řadový bytový dům se sedlovou střechou umístěný v uliční zástavbě. Objekt bytového domu je užíván přibližně z přelomu 19. a 20. století. Bytový dům se nachází na st.p.č.543 o výměře 528 m², dále k objektu patří p.č.2422/5 - zahrada o výměře 295 m².

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.590/4 v osobním vlastnictví v domě č.p.590 na Třídě Komenského 590/57 v obci Kyjov, okres Hodonín, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 1347/4130.

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. Výhodiskem 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 příslušnosti 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 4+1, 115 m², Pod Kohoutkem, Kyjov, **cena 1 730 000,- Kč**

Hledáte bydlení, které si můžete upravit podle svých představ. Máme pro Vás zajímavé řešení. Nabízíme k prodeji velkometrážní byt o výměře 115 m², který se nachází ve zděném dvoupodlažním domě v 1. NP, v klidné lokalitě kousek od centra. Bytový dům byl postaven v letech 1946-47 podle projektu známého brněnského architekta Bedřicha Rozehna. Dispozice: vstupní chodba, ze které se vchází do koupelny, WC, kuchyně a do pokojů. Z prostorného slunného obývacího pokoje vcházíte do ložnice. Součástí bytu je i sklep o výměře 11 m² a garáž. Z garáže se přes sklepní prostory dostanete suchou nohou až do bytu.

Nemovitost č.2:

Byt 4+1, 108 m², náměstí B.Martinů, Hodonín, **cena 2 100 000,- Kč**

Nabízíme k prodeji nadstandardní mezonetový byt 4+1 v Hodoníně v Bažantnici. Byt s podlahovou plochou 108 m² se nachází ve 3 patře a podkroví revitalizovaného cihlového domu. Spodní patro nabízí vstupní chodbu, koupelnu s WC, kuchyni s jídelní zónou a velký obývací pokoj. V podkroví se pak nachází 2 pokoje, pracovna a krytá lodžie. Byt prošel před dvěma roky velmi zdařilou kompletní rekonstrukcí a nabízí tak luxusní bydlení v poklidné lokalitě s veškerou občanskou vybaveností. V ceně bytu je zahrnuto i kompletní vybavení.

Nemovitost č.3:

Byt 4+1, 94,0 m², Slunečná, Hodonín, **cena 1 290 000,- Kč**

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji byt o dispozici 4+1 na ul. Slunečná ve městě Hodonín. Byt se nachází v 7. patře osmipodlažního panelového domu s výtahem. Panelový dům je po revitalizaci a rekonstrukci (fasáda, zateplení pláště, plastová okna, stupačky, střecha). Byt má celkovou plochu 94 m² a tyto dispozice: prostorná vstupní chodba, 2 x dětský pokoj, ložnice, obývací pokoj, kuchyňský kout a jídelna se vstupem na balkon, koupelna s WC, oddělené WC, šatna. Pokoje jsou vzájemně neprůchozí a poskytují dostatečné soukromí. Byt má plastová okna a proběhla zde částečná rekonstrukce - nové obklady v koupelně s rohovou vanou a WC, částečná pokládka dlažby v ostatních pokojích. Z balkonu je velmi pěkný výhled do okolních luk. K bytu náleží sklepní kóje 4 m². Parkování je možné před domem - s majiteli se lze také domluvit na koupi garáže umístěné v blízkosti domu. V dostupnosti jsou veškeré služby (obchod, lékař, škola, školka, autobusová zastávka, aj.). Před domem se nachází hřiště pro děti se zatravněnou plochou.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

1 600 000,- 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.3876/235/2014 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.236/2014.

V Hradci Králové dne 27.srpna 2014.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.5734 pro k.ú.Kyjov, okres Hodonín

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2014 06:55:02

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

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586307 Kyjov

Kat.území: 678431 Kyjov

List vlastnictví: 5734

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Šnupík Michal a Holovina Natalija Valentynivna, Třída Komenského 590/57, 69701 Kyjov	731007/4277	
SJM = společné jmění manželů	775220/9938	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
590/4	byt		byt.z.	1347/4130
Vymezeno v:				
Budova	Kyjov, č.p. 590, bydlení, LV 5733			
	na parcele St. 543, LV 5733			
Parcela St. 543	zastavěná plocha a nádvoří			528m2
2422/5	zahrada			295m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění

1) pohledávky ve výši 860.000,- Kč s příslušenstvím

2) budoucí pohledávky za Dlužníky do celkové výše 1.290.000,- Kč vzniklé ode dne

uzavření Smlouvy o úvěru do 31.10.2037

3) budoucí pohledávky za Zástavcem do celkové výše 1.290.000,- Kč vzniklé ode dne

uzavření Zástavní smlouvy do 31.10.2037

AKCENTA, spořitelní a úvěrní Jednotka: 590/4

V-3410/2012-738

družstvo, Gočárova třída 312/52,

Pražské Předměstí, 50002 Hradec

Králové, RČ/IČO: 64946851

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.10.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.10.2012.

V-3410/2012-738

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 14.06.2012.

Právní účinky vkladu práva ke dni 28.06.2012.

V-2133/2012-738

Pro:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2014 06:55:02

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586307 Kyjov

Kat.území: 678431 Kyjov

List vlastnictví: 5734

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

Listina

Šnupík Michal a Holovina Natalija Valentynivna, Třída
Komenského 590/57, 69701 Kyjov

RČ/IČO: 731007/4277
775220/9938

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 Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměšický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

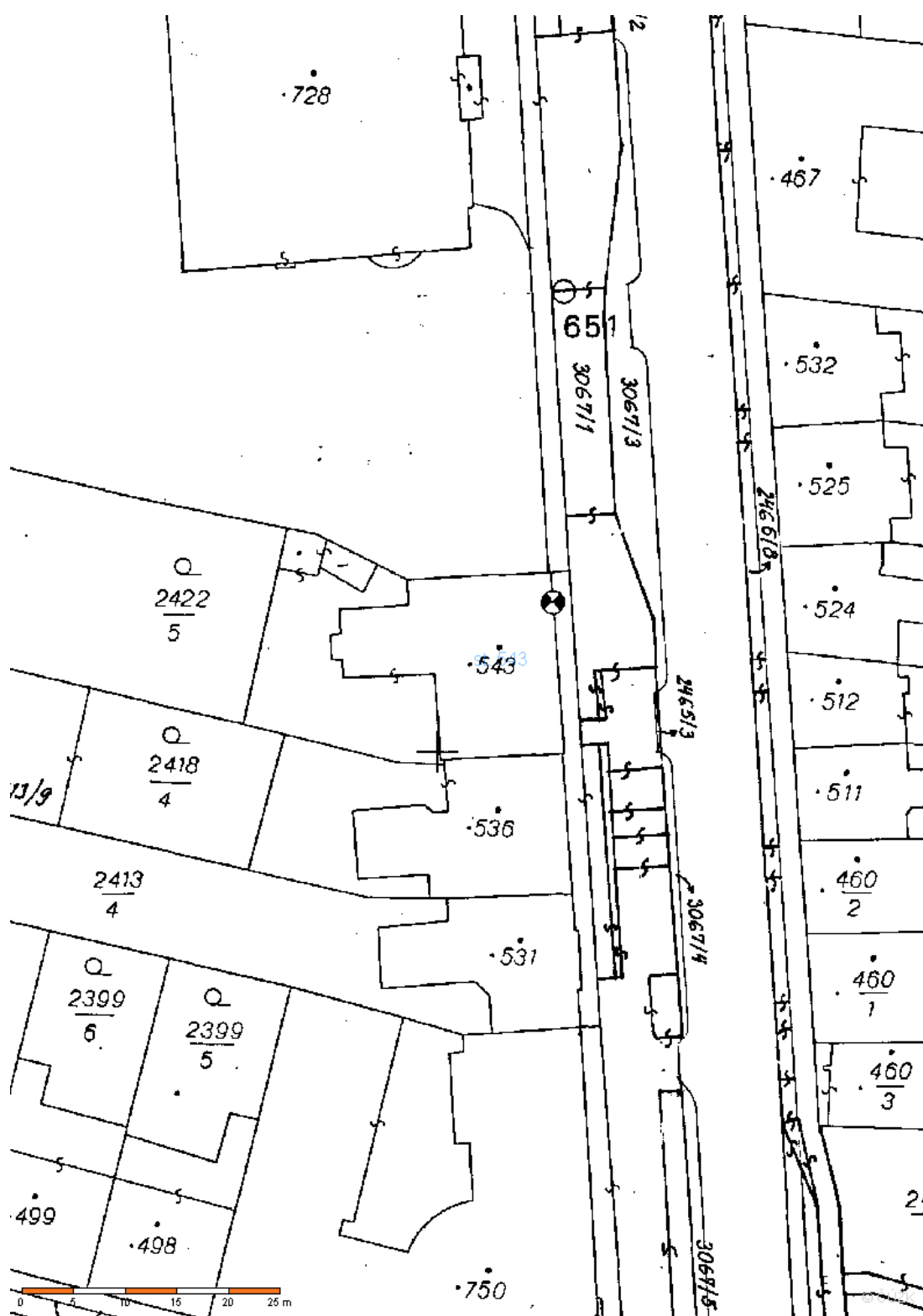
Vyhotoveno: 18.08.2014 08:06:03

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

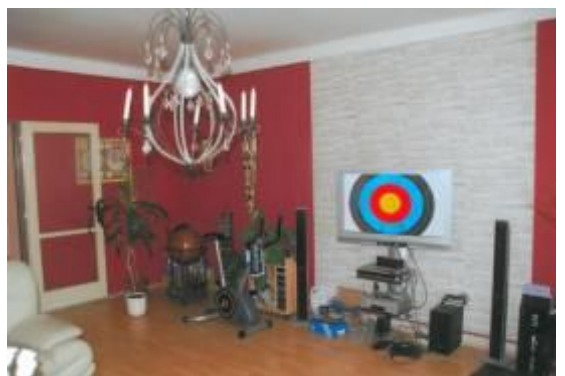
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.
strana 2

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Kyjov, okres Hodonín



Fotodokumentace nemovitosti:





Mapa

