Okres:Kutná Hora
Obec :Zruč nad Sázavou

ZNALECKÝ POSUDEK č.4075/124/2015

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

bytu č.778/2 v osobním vlastnictví v domě č.p.778 v ulici Slunný vrch v obci Zruč nad Sázavou, okres Kutná Hora, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 600/21120.

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

V Hradci Králové dne 4.června 2015.

KRÁLOVSKÁ DRAŽEBNÍ a.s.

Digitálně podepsal Václav Török
DN: C=CZ, O=Královská dražební a.s. [IČ 24811505], OU=Královská dražební a.s., OU=001, CN=Václav Török, serialNumber=P337952, title=předseda představenstva
Důvod: Potvrzuji správnost a úplnost tohoto dokumentu
Umístění: Praha 2, Kateřinská 482, 128 00
Kontakt: tel.: 775 870 776, mail: torok@kralovskadrazebni.cz
Datum: 16.06.2015 11:00:36

A.Podklady pro ocenění:
a)List vlastnictví č.10647 pro k.ú. Zruč nad Sázavou, okres Kutná Hora
ze dne 25.5.2015, vyhotoveno dálkovým přístupem
b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.10647 pro k.ú. Zruč nad Sázavou, okres Kutná Hora ze dne 25.5.2015

Vlastnické právo:

Kvapil Luděk, Slunný vrch 778, 285 22 Zruč nad Sázavou

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 4.června 2015.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je byt 2+1 č.778/2 s příslušenstvím v 1.nadzemním podlaží ve zděném bytovém domě s 1 podzemním a se 4 nadzemními podlažími čp.778 v ulici Slunný vrch v obci Zruč nad Sázavou, okres Kutná Hora. Dům se nachází přibližně v severozápadní zastavěné části obce na sídlišti. Město Zruč nad Sázavou patří administrativně pod okres Kutná Hora a náleží pod Středočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Kutná Hora. Obec Zruč nad Sázavou se rozkládá asi 29 kilometrů jihozápadně od Kutné Hory. Na území tohoto menšího města má hlášený trvalý pobyt kolem 5030 obyvatel. Protéká zde řeka Sázava. Zruč nad Sázavou se dále dělí na pět části, konkrétně to jsou: Domahoř, Dubina, Nesměřice, Zruč nad Sázavou a Želivec. Pro děti školního věku mají v obci k dispozici základní školu vyššího stupně a mateřská škola slouží pro mladší děti. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště, stadion a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kino, kostel a hřbitov. V obci Zruč nad Sázavou mají ordinaci tři praktičtí lékaři a tři zubní lékaři. Kromě toho je v zde umístěn i 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 Zruč nad Sázavou leží v průměrné výšce 344 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1295. Celková katastrální plocha obce je 1628 ha, z toho orná půda zabírá pouze 32%. Kolem jedné třetiny výměry obce je zalesněná. Vzhledem k geografické poloze bychom nalezli v obci velmi málo ploch s travním porostem.

Byt se skládá s kuchyně o výměře 14,60 m2, pokoje o výměře 17,90 m2, pokoje o výměře 12,90 m2, chodby o výměře 3,20 m2, koupelny o výměře 2,20 m2, WC o výměře 1,20 m2, lodžie o výměře 3,00 m2 a sklepa o výměře 8,00 m2. Celkem má byt výměru 63,0 m2 a je v průměrném stavu. Podlahová plocha bytu je 52,00 m2. Vytápění ÚT, příprava TUV centrální, kuchyňská linka, sporák elektrický, digestoř, vana, záchod splachovací. Byt má standardní vybavení. K bytu patří sklep. V místě existuje napojení na 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 bytový dům s plochou střechou s živičnou krytinou. Objekt má obdélníkový půdorys. Objekt obsahuje 32 bytových jednotek. Objekt domu je užíván od roku 1970 a je v průměrném stavu. Dům se nachází na st.p.č.2236 o výměře 162 m2, st.p.č.2237 o výměře 158 m2, st.p.č.2238 o výměře 165 m2, st.p.č.2239 o výměře 159 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.778/2 v osobním vlastnictví v domě č.p.778 v ulici Slunný vrch v obci Zruč nad Sázavou, okres Kutná Hora, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 600/21120.

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:

Nemovitost č.1:

Byt 2+1, 56 m2, Na Výsluní, Zruč nad Sázavou, **cena 859 000,- Kč**

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej bytu 2+1 ve Zruči nad Sázavou, jedná se o 3. podlaží z třípatrového zděného domu, v původním stavu, centrální dálkové vytápění. Obývací pokoj 17,43 m², kuchyň 10,39 m², ložnice 14,60 m², chodba 8,82 m², koupelna 3,28 m² propojená s WC 1,38 m², spíž a sklep. Veškerá občanská vybavenost. Praha 66km-exit 56km Soutice.

Nemovitost č.2:

Byt 2+1, 57 m2, Zbraslavice, okres Kutná Hora, **cena 645 000,- Kč**

Nabízíme Vám byt v osobním vlastnictví nacházející se ve 2. patře domu v obci Zbraslavice. byt je po částečné rekonstrukcí - zděná koupelna + WC a malby. V obci je k dispozici mateřská škola, základní škola, zdravotnická zařízení, pobočka pošty i České spořitelny. Dobré spojení s Kutnou Horou a Zručí nad Sázavou nebo Kolínem autobusem i vlakem.

Nemovitost č.3:

Byt 2+1, 50,0 m2, Severní, Vlašim, **cena 850 000,- Kč**

Prodej bytu 2+1 v OV ve 2. patře zděného domu o CP 56 m2 ve Vlašimi, ul. Severní. Podlahy PVC, parkety a plovoucí, v bytě nová okna, v koupelně sprch. box s mas. tryskami. Topení krbovými kamny, v bytě rozvod propan butan, do domu je zaveden zemní plyn. Střední teplý byt s nízkými náklady na bydlení, součástí jsou 2 sklepy. Internet po optickém kabelu, nové vstupní i vnitřní dveře.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

850 000,- 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.4075/124/2015 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.121/2015.

V Hradci Králové dne 4.června 2015.

……

razítko a podpis

List vlastnictví č.10647 pro k.ú.Zruč nad Sázavou, okres Kutná Hora

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.05.2015 10:55:02*

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

Okres: CZ0205 Kutná Hora Obec: 534633 Zruč nad Sázavou

Kat.území: 793655 Zruč nad Sázavou List vlastnictví: 10647

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* | *Identifikátor* | *Podíl*

Vlastnické právo

Kvapil Luděk, Slunný vrch 778, 28522 Zruč nad Sázavou 700926/0830

B *Nemovitosti*

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
778/2	byt		byt.z.	600/21120

Vymezeno v:

Budova Zruč nad Sázavou, č.p. 778, 779, 780, 781, byt.dům, LV 10645

na parcele 2236, LV 10645

2237, LV 10645

2238, LV 10645

2239, LV 10645

Parcela			
	2236	zastavěná plocha a nádvoří	162m2
	2237	zastavěná plocha a nádvoří	158m2
	2238	zastavěná plocha a nádvoří	165m2
	2239	zastavěná plocha a nádvoří	159m2

B1 *Jiná práva* - Bez zápisu

C *Omezení vlastnického práva*

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky vyplývající ze Smlouvy o úvěru č.147/2010,ve výši 350.000,-Kč a zajištění budoucí pohledávky do celkové výše 525.000,-Kč ze Smlouvy o úvěru do 30.11.2035 a zajištění budoucí pohledávky do celkové výše 525.000,-Kč vzniklé ode dne uzavření Zástavní smlouvy do 30.11.2035.

AKCENTA, spořitelní a úvěrní družstvo, Gočárova třída 312/52, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové, RČ/IČO: 64946851 Jednotka: 778/2 V-4858/2010-205

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.11.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.11.2010.

V-4858/2010-205

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 kupní ze dne 22.03.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.04.2010.

V-1302/2010-205

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.05.2015 10:55:02*

Okres: **CZ0205 Kutná Hora** Obec: **534633 Zruč nad Sázavou**

Kat.území: **793655 Zruč nad Sázavou** List vlastnictví: **10647**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: **Kvapil Luděk, Slunný vrch 778, 28522 Zruč nad Sázavou** *RČ/IČO:* **700926/0830**

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 Kutná Hora, kód: 205.

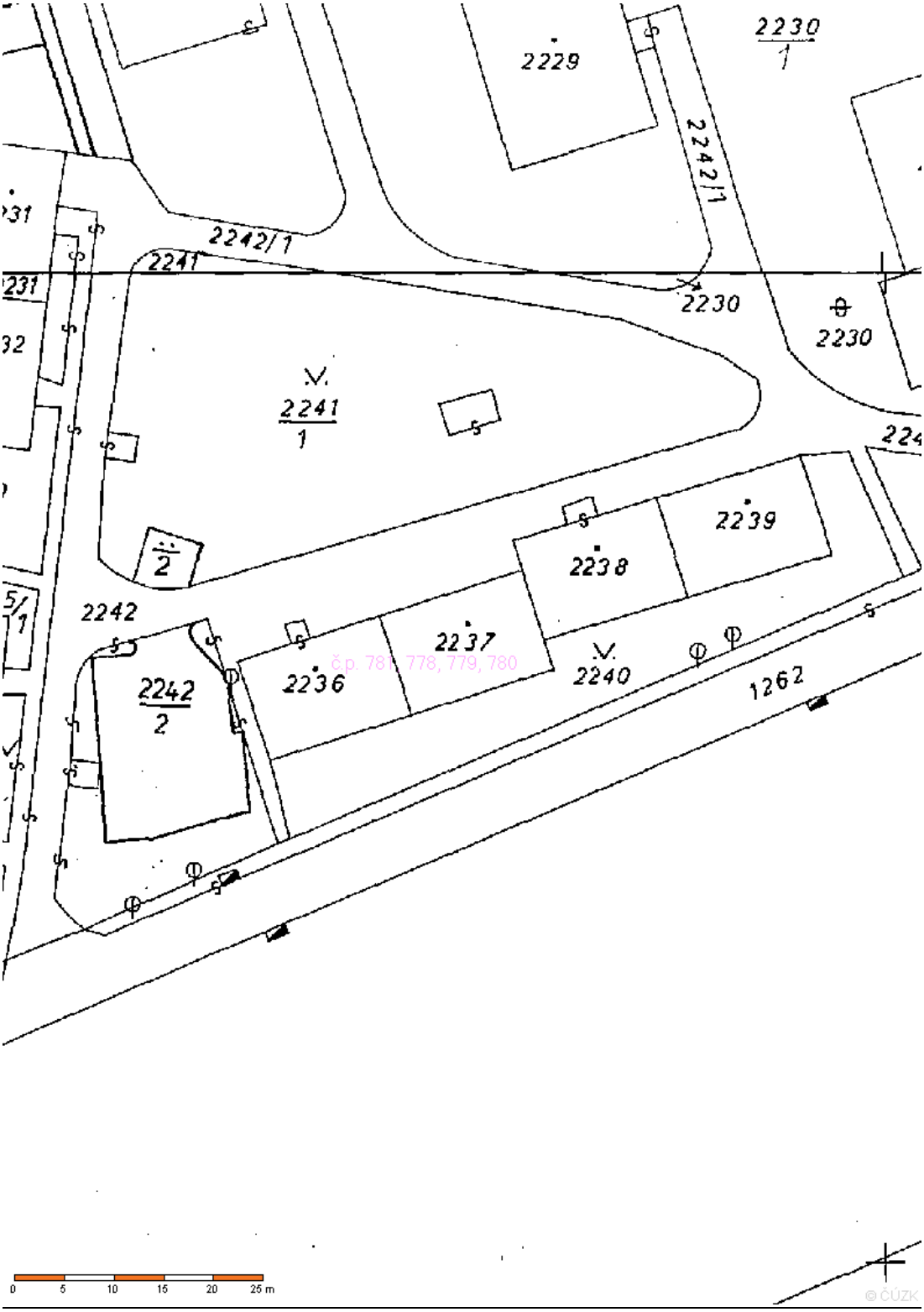
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 25.05.2015 11:00:48

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

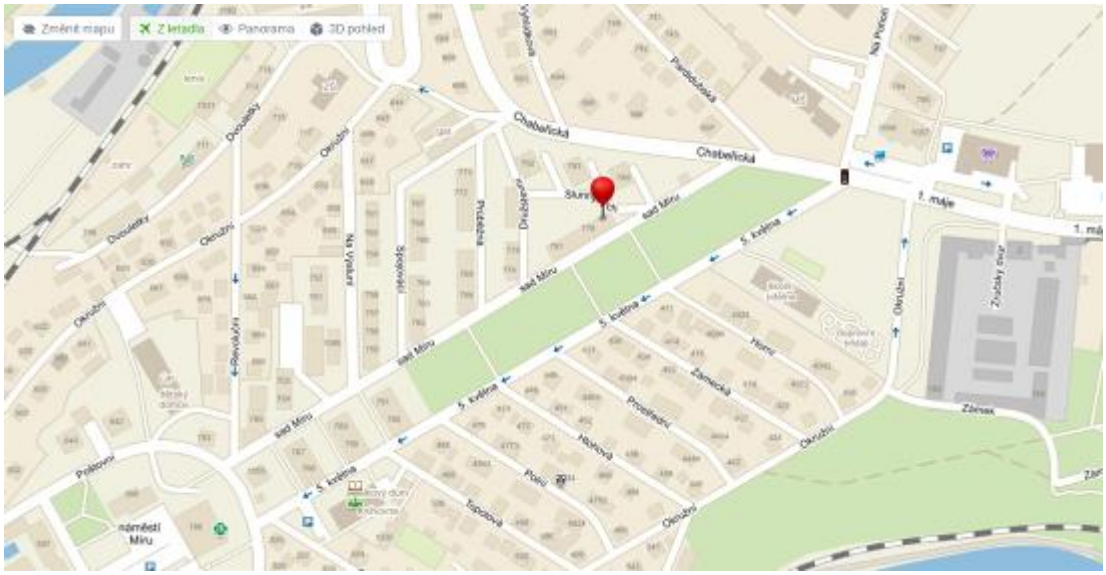
Kopie katastrální mapy pro k.ú. Zruč nad Sázavou, okres Kutná Hora

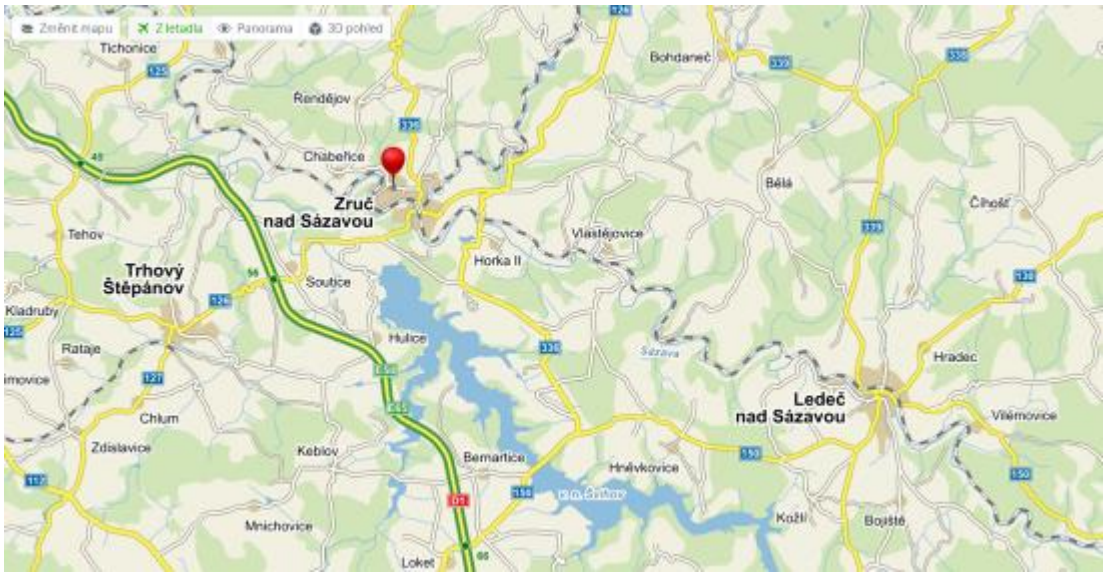


Fotodokumentace nemovitosti:

Mapa

Změnit mapu
Panorama
3D pohled


Změnit mapu
Z letadla
Panorama
3D pohled
Chabařická
Chabařická
sad Míru
sad Míru
sad Míru
5. května
5. května
5. května
1. máje
Okružní
Okružní
Okružní
Okružní
Okružní
Okružní
Dvouletky
Dvouletky
Na Výsluní
Spojovací
Průběžná
Dřevěnská
Pardubická
Na Poříčí
Zámecká
Horní
Prostřední
Hlohová
Polní
Topolová
Zámek
Zrubský dvůr
Prátovní
náměstí Míru


Zvětšit mapu
Z letadla
Panorama
3D pohled
Tichonice
Bohdaneč
Řendějov
Chabeřice
Zruč
nad Sázavou
Tehov
Trhový
Štěpánov
Soutice
Vlastějovice
Horka II
Bělá
Čhotěř
Kladruby
Rataje
Hulice
Sázava
Hradec
Ledeč
nad Sázavou
Vilémovice
Chlum
Zdislavice
Keblov
Bernartice
Hněvkovice
Kožlí
Bojiště
Mnichovice
Loket