

Okres:Pardubice
Obec :Pardubice

ZNALECKÝ POSUDEK č.4199/248/2015

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

bytu č.1174/1 v osobním vlastnictví v domě č.p.1174 v ulici Bezdíčková v obci Pardubice, okres Pardubice, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 737/7436.

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 24.listopadu 2015.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.70311 pro k.ú.Pardubice, okres Pardubice ze dne 16.10.2015, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- c)Prohlídka a zaměření na místě samém.

List vlastnictví č.70311 pro k.ú.Pardubice, okres Pardubice ze dne 16.10.2015

Vlastnické právo:

Růžička Petr, Bezdíčkova 1174, Bílé Předměstí, 530 03 Pardubice

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 24.listopadu 2015.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je byt 2+1 s příslušenstvím v 1.nadzemním podlaží ve zděném bytovém domě se 2 nadzemními podlažími čp.1174 v ulici Bezdíčkova v obci Pardubice, okres Pardubice. Dům se nachází ve východní zastavěné části obce. Statutární město Pardubice patří územně do okresu Pardubice a náleží pod Pardubický kraj. Pardubice je také obcí s rozšířenou působností. Na území tohoto statutárního města má hlášený trvalý pobyt kolem 89250 obyvatel. Protéká zde řeka Chrudimka.

Byt s příslušenstvím má výměru 73,7 m² a je v průměrném stavu. Vytápění ÚT, příprava TUV bojler, okna plastová. Byt má standardní vybavení. V místě existuje napojení na veškeré inž.sítě. Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění a venkovní prohlídky objektu.

Jedná se o zděný bytový dům se sedlovou střechou a taškovou krytinou, umístěný na sídlišti. Objekt má přibližně obdélníkový půdorys. Objekt obsahuje byty. Objekt domu je užíván přibližně od 50 let 20. století. Bytový dům je v průměrném stavu a je zateplen. Dům se nachází na st.p.č.3929 o výměře 429 m². Dále k objektu patří pozemky p.č.882/42 - ostatní plocha, zeleň o výměře 250 m², p.č.882/51 - ostatní plocha, zeleň o výměře 16 m² a p.č.882/59 - ostatní plocha, zeleň o výměře 172 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 budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny bytu č.1174/1 v osobním vlastnictví v domě č.p.1174 v ulici Bezdíčkova v obci Pardubice, okres Pardubice, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 737/7436.

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblíbenosti. 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 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 2+1, 69,0 m², Železničního pluku, Pardubice - Zelené Předměstí,
cena 1 400 000,- Kč

Prodej prostorného bytu 2+1 nedaleko centra Pardubic ve 2. NP cihlového domu, CP 69 m2. Byt je v původním udržovaném stavu. K bytu náleží sklep. Parkování před domem. Veškerá občanská vybavenost na dosah.

Nemovitost č.2:

Byt 2+1, 57,0 m2, Sezemická, Pardubice - Bílé Předměstí, **cena 1 595 000,- Kč**

Exklusivní prodej cihlového bytu 2+1, Sezemická ulice 1354, Pardubice, Bílé Předměstí. OV, 57 m2, 2.NP / 3.NP. Dům o 8 bytových jednotkách, umístěný v atraktivní klidné lokalitě na průsečíku ulic Sezemická a ulice Na Okrouhlíku. Celý dům má nová plastová okna (z venku imitace dřeva), novou střechu, stoupačky. Žádané položení bytu uprostřed domu s orientací 4 oken bytu na 3 světové strany. Jedná se tedy o slunný a světlý byt. Ústřední vytápění i ohřev vody prostřednictvím samostatného kombinovaného plynového kotle s novými rozvody a topnými tělesy. V chodbě vestavěná skříň na míru v ceně. Variabilita příček a různá variabilita dispozic a úprav jednoduše možná. K bytu náleží 2x sklep (5,3 a 1,2 m2). Byt v převážně původním stavu je vhodný pro zájemce, jež ocení lokalitní položení domu a ideální umístění bytu a je ochoten vynaložit další prostředky na rekonstrukci bytu dle svých představ. Dům je bez jakýchkoliv úvěrů a ve fondu oprav má naspořené prostředky. Byt bez jakýchkoliv závazků je k dispozici ihned. Parkování zdarma přímo pod okny domu, MŠ 30 m, ZŠ 300 m, MHD 200 m, nákupní centrum Galanta 350 m.

Nemovitost č.3:

Byt 2+1, 57,0 m2, Polská, Pardubice - Bílé Předměstí, **cena 1 450 000,- Kč**

Nabízím Vám exkluzivně byt 2 + 1 v osobním vlastnictví o výměře 57 m2 + sklep 10 m2 v prvním nadzemním podlaží zděného domu v ulici Polská v Pardubicích. Bytový dům je po celkové rekonstrukci, proběhla výměna oken za plastová, nová venkovní omítka a střecha. Velký pokoj je orientován na jih, tudíž je pěkně světlý a slunečný. Byt disponuje vstupní halou, sociálním zařízením, velkým pokojem, kuchyní a druhou místností, která lze využít na jídelnu, případně obývací pokoj. Kuchyň je vybavena linkou a sporákem. V blízkosti bytového domu jsou restaurace, plavecký bazén, školka a další občanská vybavenost. Umístění domu je v klidné lokalitě blízko centra Pardubic. Ukazatel energetické náročnosti: G* (v tuto chvíli probíhá vypracování PENB, údaj bude aktualizován).

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

1 500 000,- 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.4199/248/2015 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.242/2015.

V Hradci Králové dne 24.listopadu 2015.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.70311 pro k.ú.Pardubice, okres Pardubice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.10.2015 00:00:00

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

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 555134 Pardubice

Kat.území: 717657 Pardubice

List vlastnictví: 70311

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Růžička Petr, Bezdičkova 1174, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice	690310/3251	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
	1174/1	byt		byt.z.	737/7436
Vymezeno v:					
	Budova	Bílé Předměstí, č.p. 1172, 1173, 1174, 1175, byt.dům, LV 69361 na parcele St. 3929, LV 69361			
	Parcela	St. 3929	zastavěná plocha a nádvoří		429m2
		882/42	ostatní plocha	zeleň	250m2
		882/51	ostatní plocha	zeleň	16m2
		882/59	ostatní plocha	zeleň	172m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

K zajištění pohledávek ze zástavní smlouvy z titulu náhrady škody a smluvních pokut do výše 1.500.000,- Kč, vzniklé do 28.2.2044.

Zastaven je také podíl ve výši 737/7436 na st.p.č 3929, p.p.č. 882/42, p.p.č. 882/51, p.p.č. 882/59.

Bolona a.s., Jiráskova 81/13,
Hodolany, 77900 Olomouc, RČ/IČO:
28568249

Jednotka: 1174/1

V-10069/2013-606

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.12.2013.

V-10069/2013-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

K zajištění pohledávek z úvěrové smlouvy ze dne 17.12.2013 včetně příslušenství:

- pohledávky z titulu nároku na vrácení jistiny úvěru ve výši 580.000,- Kč;
- budoucích pohledávek z titulu kompenzačního poplatku do výše 740.000,- Kč, vzniklé do 28.2.2044;

- budoucí pohledávky ze smluvních pokut do výše 1.500.000,- Kč, vzniklé do 28.2.2044;
- budoucí pohledávky z titulu práva na vydání bezdůvodného obohacení do výše 1.500.000,- Kč, vzniklé do 28.2.2044;

- budoucí pohledávky v případě odstoupení z titulu nároku na vrácení jistiny úvěru do výše 1.500.000,- Kč, vzniklé do 28.2.2044;
- budoucí pohledávky v případě odstoupení z titulu práva na vydání bezdůvodného obohacení do výše 1.500.000,- Kč, vzniklé do 28.2.2044.

Zastaven je také podíl ve výši 737/7436 na st.p.č 3929, p.p.č. 882/42, p.p.č. 882/51, p.p.č.

Bolona a.s., Jiráskova 81/13,

Jednotka: 1174/1

V-10069/2013-606

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.10.2015 00:00:00

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 555134 Pardubice
Kat.území: 717657 Pardubice List vlastnictví: 70311
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro Povinnost k

Hodolany, 77900 Olomouc, RČ/IČO:
28568249

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.12.2013. Právní účinky
vkladu práva ke dni 17.12.2013.

V-10069/2013-606

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 zúžení SJM ze dne 03.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.04.2013.

V-2246/2013-606

Pro: Růžička Petr, Bezdičkova 1174, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice RČ/IČO: 690310/3251

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 Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

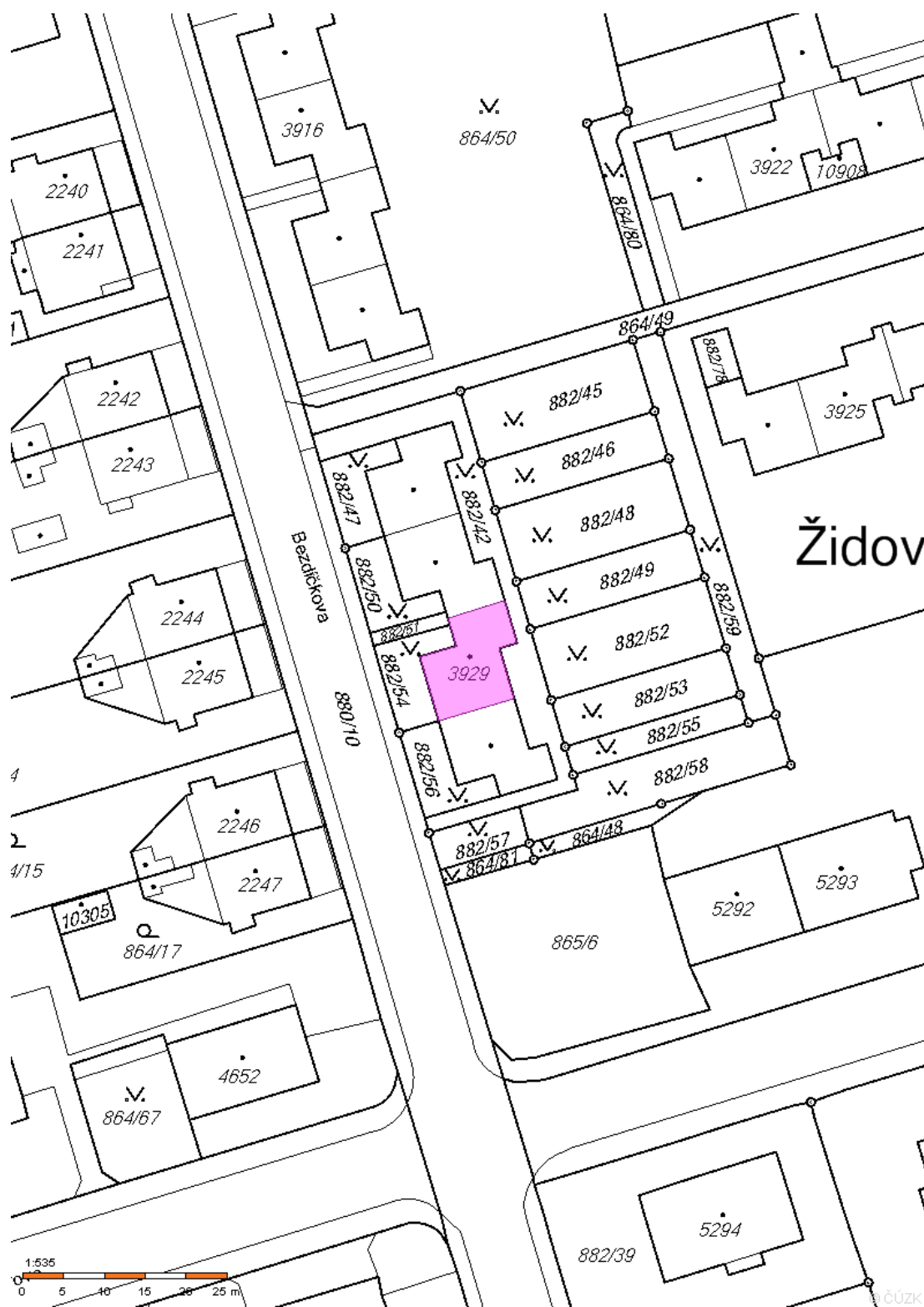
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 17.10.2015 10:09:05

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Kopie katastrální mapy pro k.ú.Pardubice, okres Pardubice



Fotodokumentace nemovitosti:



Mapa

