

Okres:Hodonín
Obec :Hodonín

ZNALECKÝ POSUDEK č.4298/78/2016

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

bytu č.2846/5 v osobním vlastnictví v domě č.p.2846 v ulici Kříčkova v obci Hodonín, okres Hodonín, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 662/7907

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

V Hradci Králové dne 19.března 2016.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.11615 pro k.ú. Hodonín, okres Hodonín ze dne 16.2.2016, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- c)Prohlídka a zaměření na místě samém.

List vlastnictví č.11615 pro k.ú. Hodonín, okres Hodonín ze dne 16.2.2016

Vlastnické právo:

Rampáčková Martina, Kříčkova 2846/9, 695 01 Hodonín

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 16.března 2016.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je byt 2+1 č.2846/5 s příslušenstvím ve zděném domě s technickým podlažím a se 3 nadzemními podlažími čp.2846 v ulici Kříčkova v obci Hodonín, okres Hodonín. Dům se nachází přibližně v severozápadní zastavěné části obce na sídlišti. Město Hodonín se nachází na území okresu Hodonín a náleží pod Jihomoravský kraj. Hodonín je také obcí s rozšířenou působností. Národopisně patří do historické oblasti moravského Slovácka. Stálý počet občanů tohoto středně velkého města je asi 25900 obyvatel. Protéká zde řeka Morava. Obec je vzdálená přibližně 1 km od slovenských hranic.

Byt s příslušenstvím má celkovou výměru 66,2 m2 a je v průměrném stavu. Vytápění ÚT, plynové lokální, rozvod vody studené a teplé, okna plastová, dveře dřevěné, kuchyňská linka, sporák, umyvadlo, vana, záchod splachovací. Byt má standardní vybavení. 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, samostatně stojící bytový dům se sedlovou valbovou střechou. Objekt má obdélníkový půdorys. Objekt obsahuje byty. Objekt bytového domu je užíván přibližně od 50 let 20. století. Dům se nachází na st.p.č.2802 o výměře 321 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.2846/5 v osobním vlastnictví v domě č.p.2846 v ulici Kříčkova v obci Hodonín, okres Hodonín, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 662/7907

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 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 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 2+1, 60,0 m², Kříčkova, Hodonín, **cena 950 000,- Kč**

Nabízíme prodej bytu v klidné lokalitě v Hodoníně. Dispozice: Vstupní chodba, kde vlevo je koupelna a oddělené WC. Vpravo je vstup do prostorného obývacího pokoje, který je průchozí do pokoje dětského. Chodba ústí do kuchyně. Jednotka je v původním stavu, před rekonstrukcí. Bytový dům prošel revitalizací (střecha, opláštění včetně zateplení, výměna oken za plastová).

Nemovitost č.2:

Byt 2+1, 58,0 m², Erbenova, Hodonín, **cena 980 000,- Kč**

Nabízíme k prodeji byt 2+1 v cihlovém domě v Hodoníně - Bažantnici. Byt se nachází v revitalizovaném domě v 1. nadzemním podlaží. Byt o dispozičním řešení 2+1 se sestává z kuchyně, obývacího pokoje s balkonem, ložnice, zděné koupelny a samostatného WC. Byt je po částečné rekonstrukci. K bytu přísluší sklepní kóje.

Nemovitost č.3:

Byt 2+1, 70,0 m², Pánov, Hodonín, **cena 1 060 000,- Kč**

Zprostředkujeme Vám prodej pěkného, slunného bytu 2+1 v Hodoníně. 2NP/2NP. CP 70 m². Byt se nachází v klidné lokalitě - Pánov. Byt je velmi dobře situačně řešený, skládá se z předsíně, z prostorného obývacího pokoje s balkonem z kterého se vchází do kuchyně, kde je nová kuchyňská linka, el.sporák s troubou, lednice. V obývacím pokoji se nachází velká, rohová, kožená sedací souprava, konferenční stolek a skleněný tv stolek. Z ložnice, ve které se nachází postel, skříň a velká zrcadlová šatní skříň. Z koupelny se sprchovým koutem a samostatného WC. Na podlaže je plovoucí podlaha nebo dlažba. Byt se nachází v cihlovém domě, kde v každém pokoji je možnost výstavby krbu. K bytu je možnost využívání zahrady u domu. Vhodné pro toho kdo má rád klid a přírodu. Autobusová zastávka je cca 2 min. od domu. Směr Kyjov nebo centrum Hodonína. Autem cca 8 min. do města.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

900 000,- 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.4298/78/2016 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.74/2016.

V Hradci Králové dne 19.března 2016.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.11615 pro k.ú. Hodonín, okres Hodonín

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.02.2016 10:15:02

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

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586021 Hodonín

Kat.území: 640417 Hodonín

List vlastnictví: 11615

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Rampáčková Martina, Křičková 2846/9, 69501 Hodonín	836001/7050	

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech
Č.jednotky				domu a pozemku
2846/5	byt		byt.z.	662/7907
Vymezeno v:				
Budova	Hodonín, č.p. 2845, 2846, byt.dům, LV 6024			
	na parcele St. 2802, LV 6024			
Parcela	St. 2802	zastavěná plocha a nádvoří		321m2

B1 Jiná práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

spočívající v právu umístění zateplovacího systému fasády nad částí pozemku dle geom.pl. 7211-49/2011

Jednotka: 2846/5

Parcela: 2056/17

V-2362/2011-706

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.05.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.05.2011.

V-2362/2011-706

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění peněžité pohledávky ve výši 1.000.080,-Kč s příslušenstvím

Cordtrade s.r.o., Jiráskova 81/13, Jednotka: 2846/5

V-7007/2012-706

Hodolany, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 28344618

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.12.2012.

V-7007/2012-706

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 darovací ze dne 17.09.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.09.2002.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

strana 1

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586021 Hodonin
Kat.území: 640417 Hodonín List vlastnictví: 11615

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

V-2951/2002-706
RČ/IČO: 836001/7050

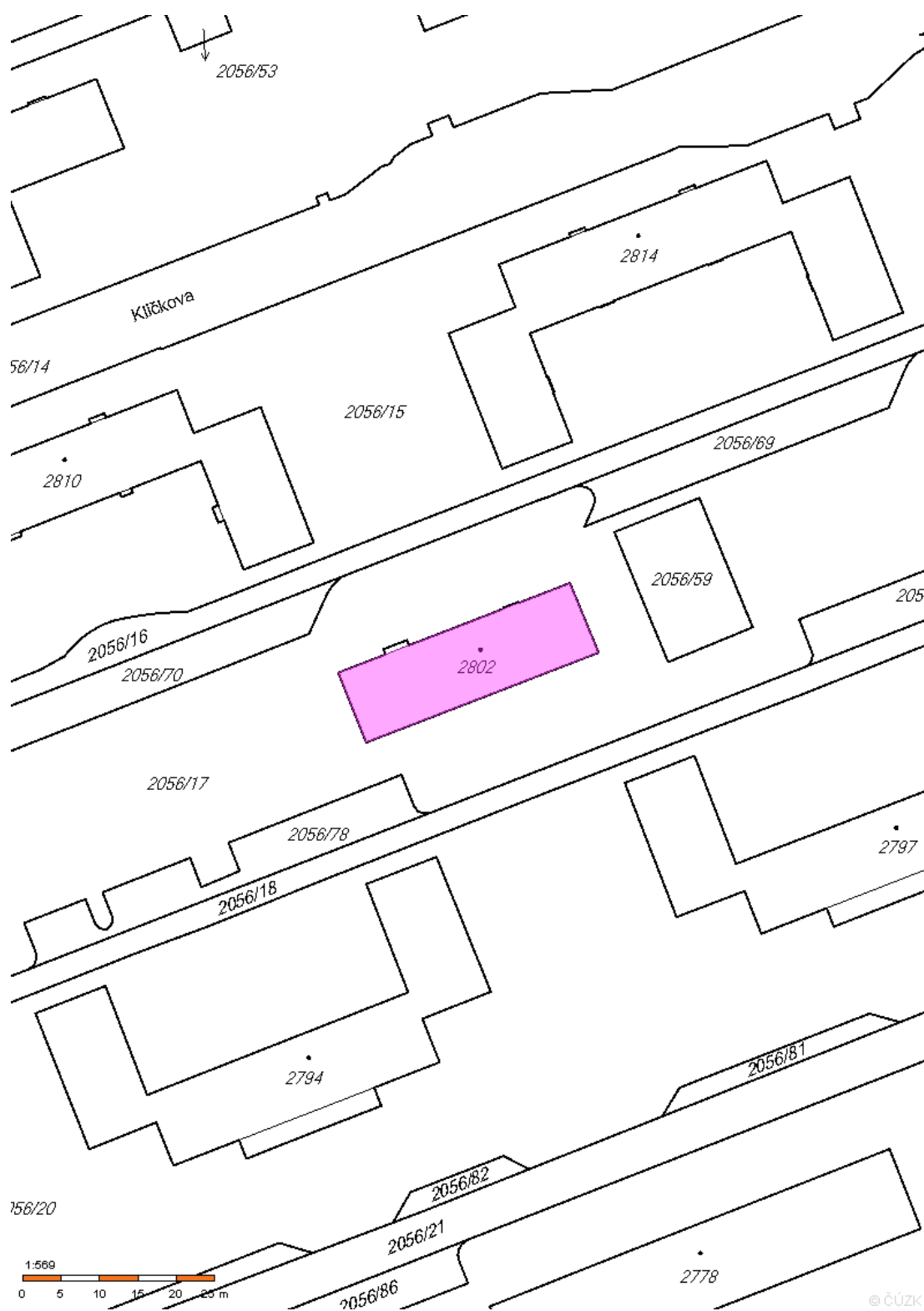
Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Řízení PÚ:

7

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



Fotodokumentace nemovitosti:

