

Okres:Mělník
Obec :Kralupy nad Vltavou

ZNALECKÝ POSUDEK č.4403/183/2016

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

bytu č.1043/58 v osobním vlastnictví v domě č.p.1043 sídl. Hůrka v obci Kralupy nad Vltavou, okres Mělník, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 271/34914

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 20.července 2016.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.3708 pro k.ú.Lobeč, okres Mělník ze dne 14.6.2016, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- c)Prohlídka a zaměření na místě samém.

List vlastnictví č.3708 pro k.ú. Lobeč, okres Mělník ze dne 14.6.2016

Vlastnické právo:

Houska Václav, sídl. Hůrka 1043, 278 01 Kralupy nad Vltavou

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 20.července 2016.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je byt 1+1 č.1043/58 s příslušenstvím v 6.nadzemním podlaží v panelovém domě s 12 nadzemními podlažími čp.804 sídl. Hůrka v obci Kralupy nad Vltavou, okres Mělník. Město Kralupy nad Vltavou se nachází na území okresu Mělník a náleží pod Středočeský kraj. Kralupy nad Vltavou je také obcí s rozšířenou působností. Obec Kralupy nad Vltavou se rozkládá asi devatenáct kilometrů jihozápadně od Mělníka. Trvalý pobyt na území tohoto středně velkého města má nahlášeno asi 17090 obyvatel. Protéká zde Vltava.

Byt s příslušenstvím má výměru 27,1 m2 a je v průměrném stavu. Vytápění ÚT, příprava TUV dálkové, kuchyňská linka, sporák, záchod splachovací. Byt má standardní vybavení. K bytu patří lodžie a 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.

Jedná se o samostatně stojící, zateplený panelový bytový dům s plochou střechou umístěný na sídlišti. Objekt má obdélníkový půdorys. Objekt obsahuje byty. Objekt bytového domu je užíván přibližně od 70-80 let 20. století. Dům se nachází na st.p.č.506 o výměře 472 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.1043/58 v osobním vlastnictví v domě č.p.1043 sídl. Hůrka v obci Kralupy nad Vltavou, okres Mělník, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 271/34914

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 oblíby. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva smněna 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 1+1, 43,0 m², sídl. Hůrka, Kralupy nad Vltavou, **cena 1 290 000,- Kč**

Nabízíme Vám prodej světlého bytu 1+1, 43 m, se zaskleným balkonem na sídlišti Hůrka v Kralupech nad Vltavou. Byt se nachází v 6. patře zatepleného panelového domu se dvěma výtahy. Bytové jádro a stoupačky po rekonstrukci. V bytě je k

dispozici kabelová televize a internet. V blízkém okolí je veškerá občanská vybavenost (školka, škola, zdravotní středisko, lékárna, potraviny, pošta, vlakové a autobusové nádraží 5 minut chůze).

Nemovitost č.2:

Byt 1+kk, 26,0 m², nám. Mládežníků, Kralupy nad Vltavou – Lobeček,
cena 999 000,- Kč

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej bytu 1+kk v osobním vlastnictví o výměře 26 m² Kralupy n.Vlt. - Lobeček nám. Mládežníků. Byt se nachází v prvním patře panelového zatepleného domu s výtahem. Byt má zděné jádro a prošel pře 4 roky rekonstrukcí: nový rozvod elektřiny v mědi, voda v plastu, koberec a dlažba, plastová okna, kuchyňská linka od firmy Dušek, nový radiátor, stoupačka v plastu. Vybavení které může zůstat - pračka, lednice, skříň, rozkládací gauč. Měsíční náklady jsou komplet 2.500,-Kč (voda, teplo, fond oprav, elektřina, pojištění domu, výtah). K bytu patří sklep 2 m². Dům má společnou kolárnu. Orientace oken je na příjemnou západní stranu s výhledem do dvora.

Nemovitost č.3:

Byt 1+1, 35,0 m², Kralupy nad Vltavou - Zeměchy, okres Mělník,
cena 949 000,- Kč

Nabízíme k prodeji byt 1+1 v 1. NP zatepleného cihlového domu po celkové rekonstrukci. Dispozici bytu tvoří obývací pokoj, kuchyň s rohovou linkou, chodba, koupelna s rohovou vanou, toaletou a zabudovaným umyvadlem. V obci je žel. zastávka na trase Louny - Kralupy nad Vltavou, MŠ, ZŠ, obchod. Ostatní služby jsou v Kralupech nad Vltavou a Velvarech.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

950 000,- 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.4403/183/2016 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.181/2016.

V Hradci Králové dne 20.července 2016.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.3708 pro k.ú. Lobeč, okres Mělník

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.06.2016 11:55:02

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

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 534951 Kralupy nad Vltavou

Kat.území: 672912 Lobeč

List vlastnictví: 3708

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

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Houska Václav, sídl. Hůrka 1043, 27801 Kralupy nad Vltavou		400427/006	
B Nemovitosti			
Jednotky			
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
1043/58	byt	byt.z.	271/34914
Vymezeno v:			
Budova	Kralupy nad Vltavou, č.p. 1043, byt.dům, LV 3453 na parcele St. 506, LV 3453		
Parcela	St. 506	zastavěná plocha a nádvoří	472m2
B1 Jiná práva - Bez zápisu			
C Omezení vlastnického práva			
Typ vztahu		Povinnost k	
Oprávnění pro			
o Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 300 000 Kč s příslušenstvím			
Los Petr, Tomkova 690, 27801 Kralupy nad Vltavou, RČ/IČO: 790216/2686		Jednotka: 1043/58	V-2770/2014-206
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 09.04.2014. Zápis proveden dne 28.05.2014.			V-2770/2014-206
Pořadí k 09.04.2014 16:19			
Související zápisy			
Započetí výkonu zástavního práva			
			Z-1813/2016-206
Listina Oznámení o započeti výkonu zástavního práva (§ 1362 obč. zák.) ze dne 18.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 21.03.2016. Zápis proveden dne 30.03.2016; uloženo na prac. Mělník			Z-1813/2016-206
o Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 300 000 Kč s příslušenstvím			
Los Petr, Tomkova 690, 27801 Kralupy nad Vltavou, RČ/IČO: 790216/2686		Jednotka: 1043/58	V-3916/2014-206
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 19.05.2014. Zápis proveden dne 10.06.2014.			V-3916/2014-206
Pořadí k 19.05.2014 10:07			

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.06.2016 11:55:02

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 534951 Kralupy nad Vltavou
Kat.území: 672912 Lobeč List vlastnictví: 3708
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro Povinnost k

Související zápisy
Započeti výkonu zástavního práva

Z-1813/2016-206
Listina Oznámení o započeti výkonu zástavního práva (§ 1362 obč. zák.) ze dne
18.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 21.03.2016. Zápis proveden dne
30.03.2016; uloženo na prac. Mělník

Z-1813/2016-206

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru V4 937/1996 ze dne 13.11.1995, právní účinky
vkladu ke dni 9.4.1996.

POLVZ:216/1996

Z-5300216/1996-206

Pro: Houska Václav, sídl. Hůrka 1043, 27801 Kralupy nad Vltavou

ŘČ/IČO: 400427/006

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (EPEJ) 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 Mělník, kód: 206.

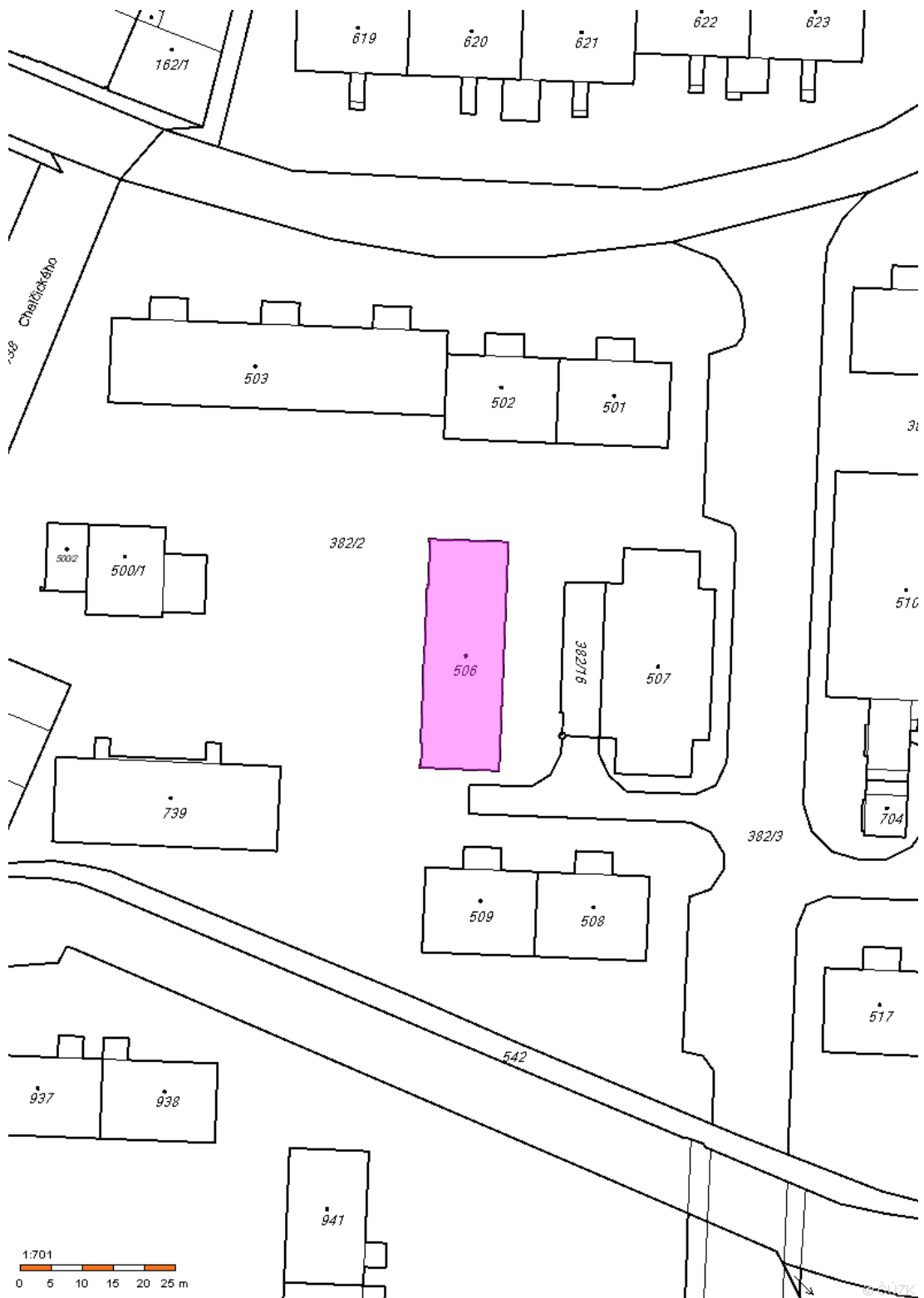
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 14.06.2016 12:14:52

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Lobeč, okres Mělník



Fotodokumentace nemovitosti:



Mapa



