

Okres: Chrudim
Obec : Chrudim

ZNALECKÝ POSUDEK č.4781/229/2017

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

bytu č.677/9 v osobním vlastnictví v domě č.p.677 v ulici Pardubická v obci Chrudim, okres Chrudim, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 244/10000

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

V Hradci Králové dne 12.října 2017.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.7094 pro k.ú.Chrudim, okres Chrudim ze dne 20.9.2017, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- c)Prohlídka a zaměření na místě samém.

List vlastnictví č.7094 pro k.ú. Chrudim, okres Chrudim ze dne 20.9.2017

Vlastnické právo:

Ditrich Karel, Pardubická 677, Chrudim IV, 537 01 Chrudim

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno dne 11.října 2017 za přítomnosti zhotovitele posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 11.října 2017.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je byt 2+1 č.677/9 s příslušenstvím v 1.nadzemním podlaží ve zděném domě se 4 nadzemními podlažími čp.677 v ulici Pardubická v obci Chrudim, okres Chrudim. Chrudim, známá rovněž jako "Athény východních Čech", leží na rozhraní Železných hor a Polabské nížiny, 110 km východně od Prahy, 10 km jižně od krajského města Pardubic a 33 km od Hradce Králové. Chrudim je okresním městem a také obcí s rozšířenou působností a pověřeným obecním úřadem. Současná Chrudim má dobrou občanskou vybavenost, funguje zde řada škol různých stupňů, dům dětí a mládeže, divadlo, galerie, kino i muzea, nemocnice, ordinace praktických lékařů i specialistů, lékárny, obchody, restaurace, hotely a množství dalších služeb. Ve městě Chrudim jsou tělovýchovné jednoty, dva fotbalové stadiony, umělá ledová plocha (zastřešená), tenisové kurty, víceúčelová sportovní hala, letní plovárna, plavecký bazén s tobogánem, lanový park a malá lezecká stěna v městských lesích Podhůra. Tradičními kulturními akcemi v Chrudimi jsou přehlídky amatérských loutkářských souborů – Loutkářská Chrudim a Chrudimské hudební pátky – koncerty vážné hudby. Ve městě je i několik hudebních těles – Chrudimská komorní filharmonie, dechová hudba Chrudimské besedy, Taneční a dechový orchestr ZUŠ Chrudim, swingový Big Band Chrudim a funkyjazzrockový KYX orchestra. Ve městě je amatérský divadelní soubor Štěpánek a pěvecký sbor Slavoj, který byl založen v roce 1856. Kulturní oblast v Chrudimi zastupuje expozice Regionálního muzea a nově vybudované Muzeum barokních soch (MUBASO), Muzeum loutkářských kultur a Kabinet EX-LIBRIS, který je detašovaným pracovištěm Památníku národního písemnictví v Praze. Jsou to svým způsobem jedinečná muzea v celosvětovém měřítku. Odpočinkovou část města zastupuje chrudimský městský park, který se rozprostírá po pravé straně Pardubické ulice (ve směru do Pardubic). Je obklopen finančním úřadem a Brožkovými tenisovými dvorci z jedné strany a dětským dopravním hřištěm ze strany druhé. Informační centrum se

nachází na adrese Resselovo náměstí 1. Město Chrudim nabízí řadu sportovních možností: dva fotbalové stadiony, umělá ledová plocha (zastřešená), tenisové kurty, víceúčelová sportovní hala, letní plovárna, plavecký bazén s tobogánem, lanový park a malá lezecká stěna v městských lesích Podhůra a další. Město Chrudim a jeho okolí je protkáno sítí cyklostezek a turistických tras. Také jsou zde vybudovány dvě naučné stezky: Naučná stezka Modrá osa popisuje na devíti panelech faunu a flóru v Chrudimi. Stezka začíná na rohu ulic Lázeňská a Široká, dále sleduje proti proudu regenerovaný původně středověký náhon a končí u Zimního stadionu. Lesní stezka Podhůra je 3 km dlouhá, prochází západní částí chrudimských lesů Podhůra. Na trase se nachází 6 informačních tabulí popisující život v lese. Na každé zastávce je připravena otázka, jejíž řešení se ověřuje na další zastávce. Dopravní obslužnost zajišťují vlakové i autobusové spoje, město má MHD. Městem Chrudim prochází silnice I. třídy číslo I/37 a I/17. V Chrudimi je veřejné vnitrostátní letiště převážně sportovního charakteru umožňující i provoz všeobecného letectví. Počet obyvatel 22 714.

Byt 2+1 č.677/9 s příslušenstvím má výměru přibližně 54,0 m² a je v průměrném až v podprůměrném, převážně původním stavu. Vytápění lokální plynové WAW, příprava karmy, kuchyňská linka, sporák, umyvadlo, vana, záchod splachovací. K bytu patří balkon a sklep. V místě existuje napojení na veškeré inž.sítě. Objekt je v průměrném stavu.

Jedná se o samostatně stojící, zateplený zděný bytový dům s plochou střechou umístěný na sídlišti Leguma. Objekt má obdélníkový půdorys. Objekt obsahuje byty. Objekt bytového domu je užíván přibližně od 60 až 70-tých let minulého století. Dům se nachází na st.p.č.2155 o výměře 683 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.677/9 v osobním vlastnictví v domě č.p.677 v ulici Pardubická v obci Chrudim, okres Chrudim, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 244/10000

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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. 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 přibližně srovnatelné nemovitosti:

Nemovitost č.1:

Byt 2+1, 47,0 m², Na Větrníku, Chrudim - Chrudim IV, **cena 1 200 000,- Kč**

Byt o velikosti 2+kk se nachází v šestém nadzemním podlaží bytového domu v ulici Na Větrníku v Chrudimi. Nemovitost je v osobním vlastnictví a zcela bez právní vady, proto zájemci nabízíme výhodné profinancování. Byt tvoří dvě obytné místnosti, kuchyň s jídelním prostorem, chodba, koupelna s toaletou. Nebytovými prostory jsou komora na patře a sklep v suterénu domu. Topení je ústřední dálkové se samostatnými termoregulačními ventily. Okna plastová. Velkou výhodou jsou nízké provozní měsíční náklady. Byt je ve městě se slušnou občanskou vybaveností a dopravním spojením.

Nemovitost č.2:

Byt 2+1, Přemysla Otakara, Chrudim - Chrudim IV, **cena 1 400 000,- Kč**

Exkluzivně nabízíme k prodeji prostorný, hezky dispozičně řešený byt 2+1 62,5m² v Chrudimi, Přemysla Otakara 611. K bytu patří sklep 9m². Byt se nachází v přízemí cihlového domu. Dům má 4 nadzemních podlaží. Byt je v původním stavu a je určený k rekonstrukci. Byt je vyklizený. Dispozice: Prostorná kuchyň (14,6m²), chodba s WC a komorou (6,3m²), pokoj I (17,9m²), pokoj II (18,6m²) a koupelna (5,2m²). V bytě plastová okna a bylo rekonstruováno stoupací potrubí inženýrských

sítí. Vytápění plynová kamna WAV. Ohřev vody karmou. Podlahy původní dřevěné a betonové. Dům se nachází na velmi pěkném místě v revitalizované části města. Parkování u domu. V okolí je veškerá občanská vybavenost.

Nemovitost č.3:

Byt 2+1, 51,0 m², Jabloňová, Chrudim - Chrudim IV, **cena 1 400 000,- Kč**

Dovolujeme si Vám nabídnout ve výhradním zastoupení bytovou jednotku v osobním vlastnictví, o velikosti 1+2 v klidné části města - Chrudim IV, Jabloňová ulice, případně s možností koupě i nedaleké garáže (není podmínkou). Jednotka se nachází ve 3. patře cihlového domu, který prochází průběžně revitalizací - okna, dveře, rozvody vody a kanalizace atd. Samotná jednotka má plastová okna, situována na jihozápad-západ. Topení dálkově, vlastní ohřev vody, podlahy - pokoje parkety (ve velmi dobrém stavu) kryty kobercem, ostatní PVC. Pokoje o výměře 18 m², vstupní chodba s koupelnou a samostatným WC a kuchyně 9 m². Byt je v původním, ale velmi udržovaném stavu, přísluší k němu sklep v suterénu domu, kde se dále nachází kočárkárna, kolárna, sušárna atd. Nemovitost nemá žádné právní vady, energetická náročnost budovy: třída G - dle č. 78/2013 Sb. Nemovitost je ihned volná a k nastěhování.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

1 250 000,- 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.4781/229/2017 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.233/2017.

V Hradci Králové dne 12.října 2017.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.7094 pro k.ú. Chrudim, okres Chrudim

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.09.2017 10:00:00

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

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 571164 Chrudim

Kat.území: 654299 Chrudim

List vlastnictví: 7094

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Ditrich Karel, Pardubická 677, Chrudim IV, 53701 Chrudim		
680428/1396		

B Nemovitosti

Jednotky		Podíl na	
Č.p./		Typ	společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	jednotky	domu a pozemku
677/9	byt	byt.z.	244/10000
Vymezeno v:			
Budova	Chrudim IV, č.p. 677, byt.dům, LV 5420		
	na parcele	St. 2155, LV 5420	
Parcela	St. 2155	zastavěná plocha a nádvoří	
			683m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu
Oprávnění pro Povinnost k

o Věcné břemeno užívání

stejně na spoluvlastnický podíl 244/10000 st.p.č.2155 v rozsahu dle smlouvy
Dittrichová Libuše, U Bažantnice Jednotka: 677/9 V-7161/2008-603
63, 53803 Heřmanův Městec, RČ/IČO:
395627/021

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 18.11.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.11.2008.

V-7161/2008-603

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ze Smlouvy o úvěru č. 201618, ve výši 800.000,- Kč a příslušenství a veškerých budoucích pohledávek, které vzniknou do 2.9.2060, až do celkové výše 1.001.300,- Kč s příslušenstvím a smluvní pokutou (též ke spoluvlastnickému podílu 244/10000 st.p. 2155)

Finstrumenti, s.r.o., Mojžírova Jednotka: 677/9 V-9938/2016-603
1364/9, Nusle, 14000 Praha 4,
RČ/IČO: 27470776

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 27.10.2016. Zápis proveden dne 22.11.2016.

V-9938/2016-603

Pořadí k 27.10.2016 09:04

o Zástavní právo soudcovské

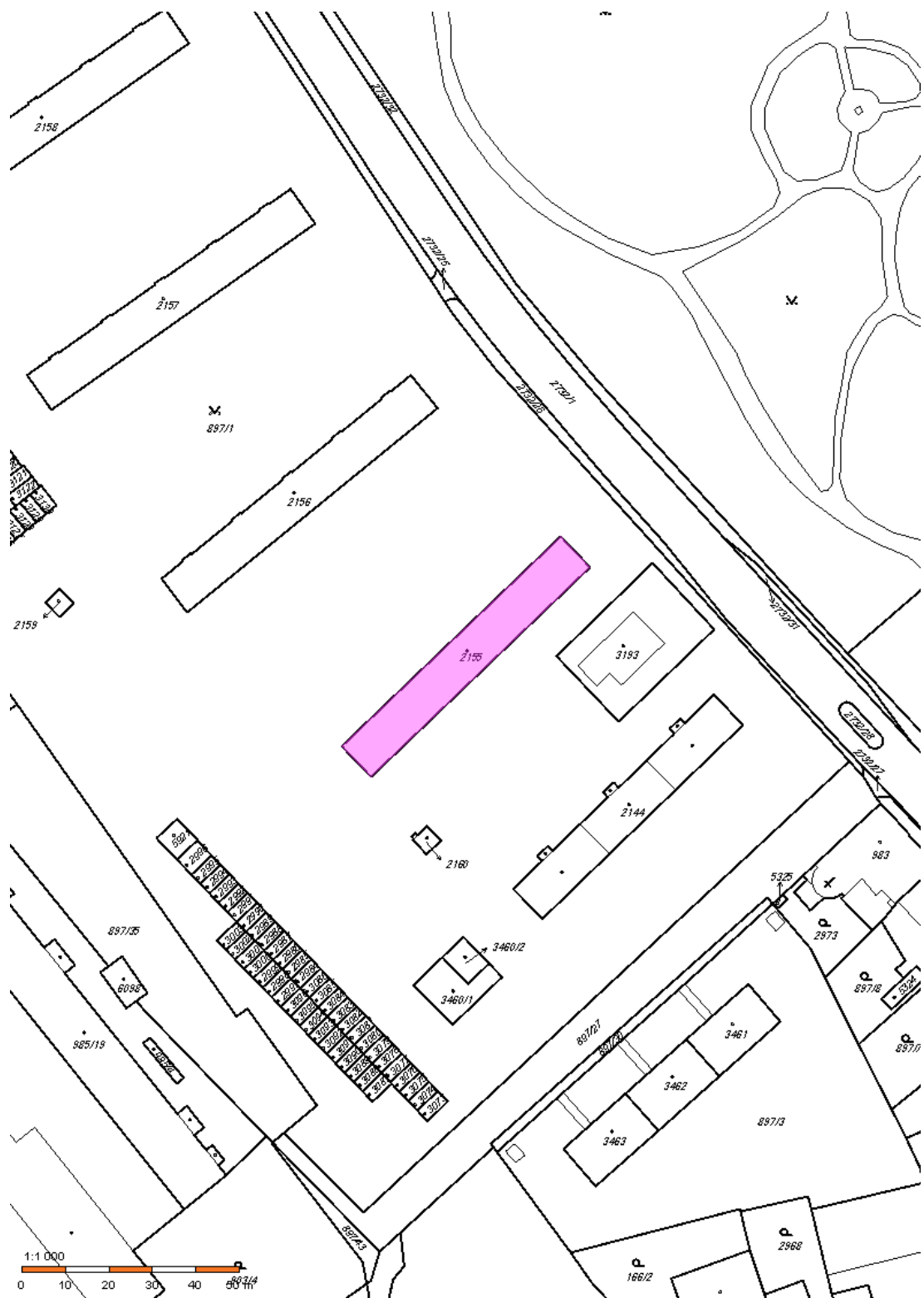
výše pohledávky: 19.400,- Kč s příslušenstvím
(též ke spoluvlastnickému podílu 244/10000 st. 2155)

1.Obchodní agentura, s.r.o., Jednotka: 677/9 V-2356/2017-603
Jeremiášova 870/24, Stodůlky, 15500
Praha 5, RČ/IČO: 26468808

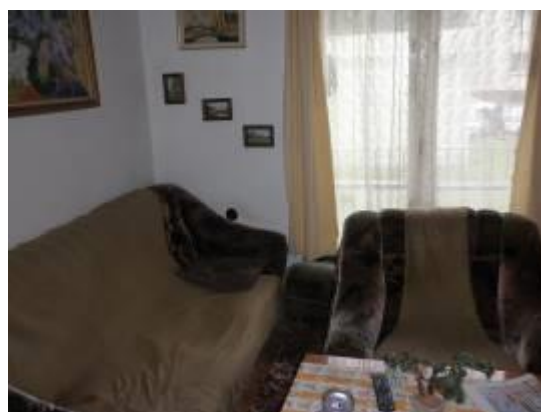
Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva Okresní soud v Chrudimi 5 E-1/2017 -7 ze dne 20.02.2017. Právní moc ke dni 14.03.2017. Právní

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.
strana 1

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



Fotodokumentace nemovitosti:





Mapa



