

Okres: Zlín
Obec: Zlín

AKTUALIZACE ZNALECKÉHO POSUDKU č.4732/180/2017

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.730 v ulici Podvesná IX s příslušenstvím a pozemkem v k.ú. a obci Zlín, okres Zlín

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

V Hradci Králové dne 20.března 2018.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.6942 pro k.ú.Zlín, okres Zlín ze dne 21.7.2017,
vyhotoveno dálkovým přístupem
List vlastnictví č.6943 pro k.ú.Zlín, okres Zlín ze dne 20.3.2018,
vyhotoveno dálkovým přístupem
b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.6942 pro k.ú. Zlín, okres Zlín ze dne 21.7.2017

Vlastnické právo:

Havlová Jana, Podvesná IX 730, 760 01 Zlín podíl 1/2

Slováková Pavla, Podvesná IX 730, 760 01 Zlín podíl 1/2

List vlastnictví č.6943 pro k.ú. Zlín, okres Zlín ze dne 20.3.2018

Vlastnické právo:

Havlová Jana, Podvesná IX 730, 760 01 Zlín

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.března 2018.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.730 s příslušenstvím v k.ú. a obci Zlín, okres Zlín, který je umístěn v zastavěné části obce v ulici Podvesná IX. Krajské město Zlín leží v údolí řeky Dřevnice na rozhraní Hostýnských a Vizovických vrchů a je průmyslově-podnikatelským centrem širšího regionu. Město Tomáše Bati, město obuvi nebo také město zeleně, město sportu – tak by se dal stručně nazvat Zlín, centrum Východní Moravy a sídlo Zlínského kraje. Zlín je ale především slavný díky meziválečné funkcionalistické architektuře. Stačí vzpomenout zdejší mrakodrap, Dům umění nebo Velké kino. Zlín se může pochlubit bohatým kulturním životem. Působí tu několik muzeí, divadlo, filharmonie nebo krajská galerie, konají se tady mezinárodní festivaly a řada dalších kulturních, společenských i sportovních akcí, jako je dětský filmový festival nebo přehlídka mladých koncertních umělců Talentinum. Ve Zlíně sídlí Muzeum jihovýchodní Moravy s několika stálými expozicemi (Pamětní síň Františka Bartoše, národopisec z Mladcové, stálá expozice S inženýry Hanzelkou a Zikmundem pěti světadíly, a expozice Zlínské filmové studio od reklamy k tvorbě pro děti). Další expozice muzea jsou umístěny na malenovickém hradě. Rozsáhlá sbírka historické a exotické obuvi sestaveného firmou Baťa ve 30. letech 20. století je umístěna v Obuvnickém muzeu, které patří k

nejstarším obuvnickým muzeím na světě. Ojedinelé je také muzeum historických vozidel firmy Samohýl. Počátek sbírky, která má přes 100 exponátů je datován v období let 1956–1960. Nachází se zde unikátní kolekce automobilů Laurin a Klement a firmy Škoda. Největší česká soukromá sbírka historických vozidel se může pochlubit četnými raritami, jako je například jediný zachovaný vůz Benz Parcifal z roku 1902. Profesionální divadelní scéna byla ve Zlíně založena už v roce 1946. Zpočátku sídlila v budově Malé scény na Štefánikově ulici. Moderní divadelní budova byla postavena v centru Zlína v roce 1967 a až do roku 1990 nesla název Divadlo pracujících. Městské divadlo Zlín je v současnosti považováno za jedno z nej kvalitnějších regionálních činoherních divadel v ČR. Zlínské divadlo pořádá tradičně na začátku května mezinárodní divadelní festival Setkání - Stretnutie. Z galerií patří k nejvýznamnějším Krajská galerie výtvarného umění, která sídlí v Domě umění, a zaměřuje se na české umění 19. a 20. století, problematiku meziválečného Zlína, jeho architekturu a urbanismus. V Domě umění má své sídlo také Filharmonie Bohuslava Martinů, osmdesátičlenný orchestr patřící mezi přední české symfonické orchestry. Posluchačům předkládá abonentní koncerty symfonické, komorní a varhanní hudby a výchovné koncerty. Každoroční událostí jsou přehlídky mladých koncertních umělců Talentinum a Zlínské hudební jaro. V roce 2003 zahájil ve Zlíně svoji činnost nový kulturní institut pod názvem Alternativa. Alternativa sídlí v budově Kolektivního domu v centru města a nabízí prostor o rozměrech 270 m² ke kulturním, vzdělávacím i společenským aktivitám. Možnosti využití objektu jsou velmi široké, ať už je to výstavní činnost, módní přehlídky, vystoupení divadel malých forem, komorní akce, hudební produkce, literární a autorské večery, či filmové kluby. Ve Zlíně se pravidelně konají také akce s folklorní tematikou - Festival dechových a folklorních souborů nebo Zlínské besedování. Kulturní zajímavosti města jsou zlínské filmové ateliéry, proslavené v 60. letech animovanými a trikovými filmy Karla Zemana a Hermíny Týrlové. ZAJÍMAVOSTI MĚSTA ZLÍN: Víte, že Zlín je univerzitní město? Že odtud pochází řada slavných sportovců a že tady najdete mimo jiné i největší soukromou sbírku historických vozidel u nás? Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně se s 8,5 tisíci studenty řadí ke středně velkým univerzitám v České republice. Někdejší Fakulta technologická existovala od roku 1969 jako součást VUT v Brně a vychovala stovky odborníků především pro gumárenský a plastikařský průmysl. Univerzita je pojmenována po podnikateli Tomáši Baťovi (1876–1932), zakladateli obuvnické továrny ve Zlíně, který se proslavil po celém světě. Město proslavily atletické legendy, čtyřnásobný olympijský vítěz Emil Zátopek a manželka Dana, rovněž zlatá medailistka. Další vynikající závodníci odešli do jiných klubů, jako např. koulařka Helena Fibingerová, oštěpařka Nikola Tomečková nebo desetibojař Tomáš Dvořák. Mezi nejnavštěvovanější cíle patří celoročně přístupný zámek Lešná se zoologickou zahradou. Lákavá je také návštěva hvězdárny v Lesní čtvrti. SPORT VE ZLÍNĚ: Ve městě se nachází fotbalový stadion Letná, Zimní stadion Luďka Čajky, PSG Arena, atletický stadion, městská hala, krytý bazén, koupaliště, turistické a cykloturistické stezky a další menší sportoviště. V zimním období je v provozu lyžařská sjezdovka v centru města. Ve Zlíně a okolí se každoročně jezdí motoristický závod Barum Rallye. Dopravu ve městě zajišťuje městská hromadná doprava (autobusy a trolejbusy), autobusové dálkové linky a vlaková doprava. Ve východo-západním směru město protíná silnice I/49. Tato silnice spojuje Otrokovice s Valašskou Polankou na Vsetínsku. Zlín neleží na žádném významném železničním tahu. Jedinou tratí, která protíná město rovnoběžně s hlavní silnicí, je jednokolejná trať Otrokovice - Vizovice. Železniční stanice v Otrokovicích tak plní úlohu hlavního

železničního terminálu pro zlínskou aglomeraci. Se Zlínem je dopravně propojena nejen místní dráhou, ale i trolejbusovou dopravou (největší trolejbusová síť ve střední Evropě).

Jedná se o levou část (při pohledu z ulice) rodinného dvoudomu. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Jedná se o objekt rodinného domu s příslušenstvím, který je užíván přibližně od 30-tých let minulého století (jedná se o Baťovský domek). K nemovitosti patří pozemek. Objekt je napojen na inženýrské sítě. Příjezd po zpevněné komunikaci. Objekt se nachází na st.p.č.4285/1 o výměře 51 m². Dále k objektu náleží st.p.č.4285/2 o výměře 9 m². Tyto pozemky tvoří jednotný funkční celek s objektem rodinného domu.

Rodinný dům č.p.730

Rodinný dům v k.ú. a obci Zlín, okres Zlín, obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má přibližně obdélníkový půdorys a má 2 nadzemní podlaží. V 1.NP. je vstup a bytová jednotka s příslušenstvím. Ve 2.NP. je bytová jednotka s příslušenstvím. Základy betonové, obvodové nosné zdivo, stropy s rovným podhledem, střecha plochá, vnitřní omítky vápenné, venkovní omítky chybí, Vybavení objektu je uvažováno jako standardní. Objekt rodinného domu je připojen na inženýrské sítě. Stav objektu je průměrný.

Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění.

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 objektu rodinného domu č.p.730 v ulici Podvesná IX s příslušenstvím a pozemkem v k.ú. a obci Zlín, okres Zlín

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 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 přibližně srovnatelné nemovitosti:

Nemovitost č.1

Rodinný dům, Prostřední, Zlín, **cena 2 120 000,- Kč**



Naše společnost Vám zprostředkuje exkluzivně prodej baťovského půl domku o velikosti 4+1 s užitnou plochou 94 m², v osobním vlastnictví na ulici Prostřední nedaleko Malé scény. Dům je v původním, ale udržovaném stavu včetně přístavby z roku 1980 o velikosti 3x6 m², na které se nachází balkon. Dům je okamžitě obývatelný a nebo také připraven na rekonstrukci. Při vstupu do domu se nacházíte v prvním pokoji přístavby a dále vcházíte do původní části domu, kde je chodba, ze které se vchází do koupelny, sklepa, kuchyně a obývacího pokoje. Z obývacího pokoje se po schodech dostanete do dalších dvou samostatných neprůchozích pokojů a na balkon, který je orientovaný na západ s krásným výhledem na město. Dům je podsklepený pod původní částí domu, kde můžete mít menší dílnu, nebo uskladnit potraviny. K domu náleží zahrada o velikosti 169 m² s posezením.

Nemovitost č.2

Rodinný dům, Podvesná XI, Zlín, **cena 1 850 000,- Kč**



Prodáme baťovský půldomek o dispozici 3+1 v žádané lokalitě Podvesná. V přízemí objektu se nachází vstupní chodba, koupelna s WC, kuchyně a obývací pokoj, v patře jsou dva prostorné pokoje. V suterénu budovy je sklep s dílnou a technickým zázemím. Dům je v původním udržovaném stavu. Vytápění je centrální plynové. Ohřev vody je řešen plynovým kotlem. Do objektu je zaveden el. proud 230 V, odpady jsou svedeny do kanalizace. U domu je udržovaná zahrada. Dům stojí v lokalitě s kompletní občanskou vybaveností, jen 10 minut chůze od centra města a s velmi dobrou dopravní dostupností autem, autobusem (zastávka MHD 100 metrů od domu), nebo vlakem (zastávka 200 metrů). Příjemné bydlení na pěkném místě, doporučujeme prohlídku.

Nemovitost č.3

Rodinný dům, lokalita Letná, Zlín, **cena 1 690 000,- Kč**



Nabídka baťovského ¼ domku 2+1, který se nachází v lokalitě Letná ve Zlíně. Tato nemovitost je téměř v centru Zlína. K dispozici je 1 parkovací místo, 1 kryté stání a místo pro venkovní posezení. Bytová jednotka se nachází v 1. NP. Náleží k ní samostatný zděný sklep, který je v suterénu domu. Zde se nachází bojler pro ohřívání vody. Do bytu vede samostatné schodiště. Při vstupu do bytu je menší předstíň, která Vás vyvede do prostorného obývacího pokoje nebo kuchyně. V kuchyni je k dispozici kuchyňská linka. Vedle kuchyně se nachází koupelna, kde k dispozici je masážní vana, WC, umyvadlo a plynový kombinovaný kotel. Jsou zde plastová okna, rozvody vody, odpady.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

2 400 000,- Kč

podíl ½ 1 200 000,- 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.4732/180/2017 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.60/2018.

V Hradci Králové dne 20.března 2018.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.6942 pro k.ú. Zlín, okres Zlín

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.07.2017 09:55:02

Okres: CZ0724 Zlín	Obec: 585068 Zlín	
Kat.území: 635561 Zlín	List vlastnictví: 6942	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Havlová Jana, Podvesná IX 730, 76001 Zlín	585917/2022	1/2
Slováková Pavla, Podvesná IX 730, 76001 Zlín	655822/0768	1/2

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 4285/1	51	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: Zlín, č.p. 730, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 4285/1				

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Zástavní právo smluvní

1. a) dluh ve výši 920.000,- Kč
b) budoucí dluhy ze smluvních pokut do výše 1.500.000,- Kč, vzniklé do 30.10.2033
c) budoucí dluhy z kompenzačního poplatku do výše 354.212,- Kč, vzniklé do 30.10.2033
d) budoucí dluhy na bezdůvodné obohacení do výše 1.500.000,- Kč, vzniklé do 30.10.2033
e) budoucí dluhy v případě odstoupení od smlouvy do výše 1.500.000,- Kč, vzniklé do 30.10.2033
f) budoucí dluhy na bezdůvodné obohacení do výše 1.500.000,- Kč, vzniklé do 30.10.2033
2. k zajištění peněžitých pohledávek nejvýše do celkové částky 1.500.000,- Kč, vzniklé do 30.10.2033

na spoluvlastnický podíl id. 1/2

Bolona a.s., Jiráskova 81/13, Havlová Jana, Podvesná IX 730, 76001 Zlín, RČ/IČO:
Hodolany, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 585917/2022
28568249 Parcela: St. 4285/1 V-10605/2016-705

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 29.09.2016. Zápis proveden dne 24.10.2016; uloženo na prac. Zlín V-10605/2016-705

Pořadí k 29.09.2016 10:37

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Kupní smlouva V11 527/1996 Smlouva kupní ze dne 21.12.1995, právní účinky vkladu ke dni 12.2.1996.

POLVZ:614/1996 Z-12100614/1996-705

Pro: Havlová Jana, Podvesná IX 730, 76001 Zlín RČ/IČO: 585917/2022

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.
strana 1

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585068 Zlín

Kat.území: 635561 Zlín List vlastnictví: 6942

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

V-1380/2014-705
RČ/IČO: 655822/0768

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.
strana 2

List vlastnictví č.6943 pro k.ú. Zlín, okres Zlín

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.03.2018 11:00:00

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585068 Zlín
Kat.území: 635561 Zlín List vlastnictví: 6943
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Havlová Jana, Podvesná IX 730, 76001 Zlín	585917/2022	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
st. 4285/2		9 zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: bez čp/če, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 4285/2				

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
-----------------------------	-------------

- o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Havlová Jana, Podvesná IX 730, 76001 Zlín, RČ/IČO:
585917/2022

Z-5094/2017-705

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Městského soudu v Praze 77 INS-17804/2017 -A-
12 ze dne 04.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 04.10.2017. Zápis proveden dne
09.10.2017; uloženo na prac. Zlín

Z-5094/2017-705

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Kupní smlouva V11 527/1996 Smlouva kupní ze dne 21.12.1995,
právní účinky vkladu ke dni 12.2.1996.

FOLVZ:614/1996

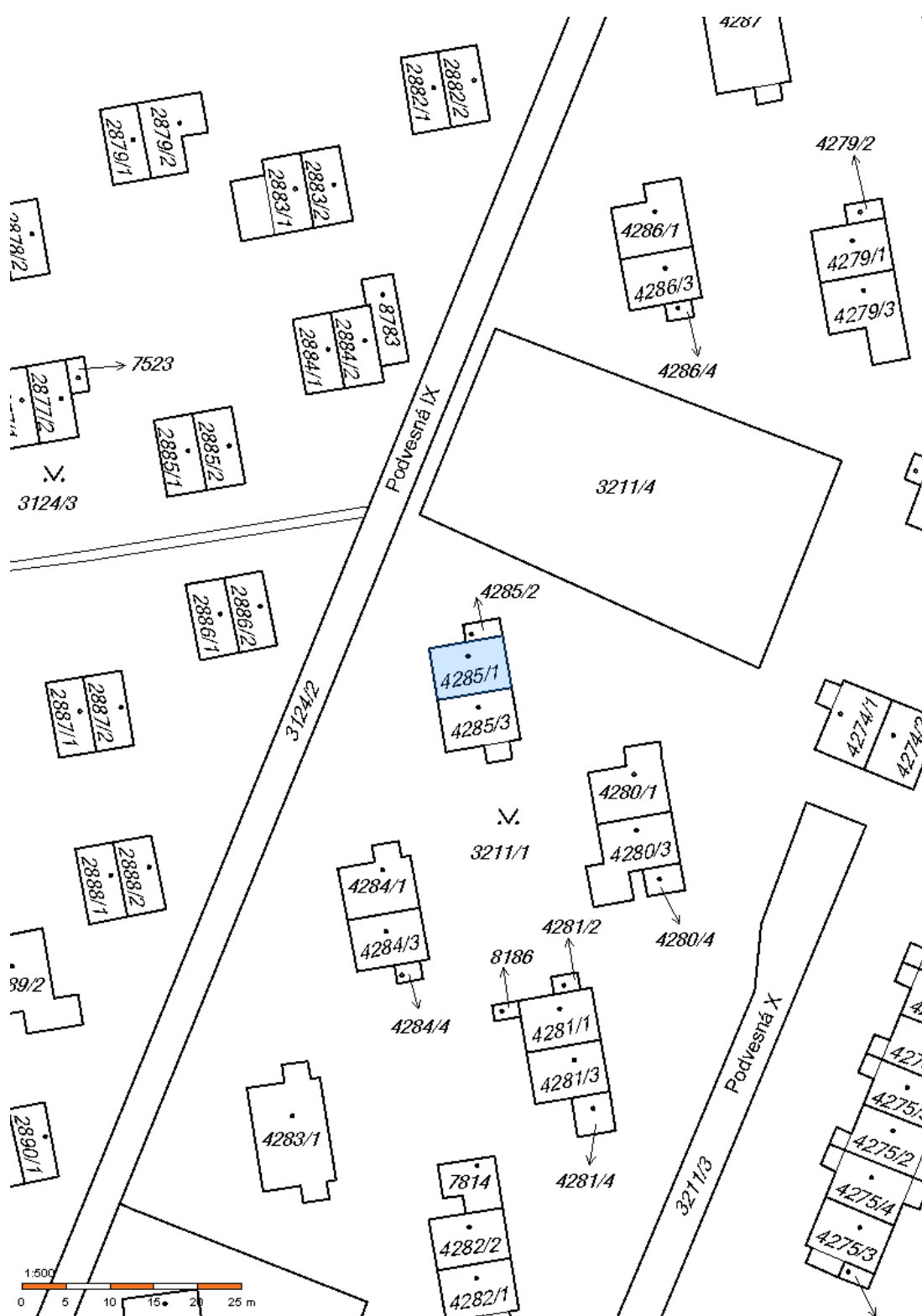
Z-12100614/1996-705

Pro: Havlová Jana, Podvesná IX 730, 76001 Zlín

RČ/IČO: 585917/2022

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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



Fotodokumentace nemovitosti:





Mapy

