

Okres:Šumperk
Obec :Hrabová

ZNALECKÝ POSUDEK č.3531/287/2013

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.123 s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Hrabová u Dubicka a obci Hrabová, okres Šumperk

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

V Hradci Králové dne 6. srpna 2014.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.250 pro k.ú.Hrabová u Dubicka, okres Šumperk ze dne 12.8.2013, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.250 pro k.ú.Hrabová u Dubicka, okres Šumperk ze dne 12.8.2013

Vlastnické právo:

Mačák Josef, č.p.123, 789 01 Hrabová	podíl 1/2
Mačák Tomáš, č.p.123, 789 01 Hrabová	podíl 1/2

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů, které dodal objednatel posudku. Vstup do objektu nebyl umožněn, vybavení objektu se uvažuje jako standardní.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 6. srpna 2014.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.123 s příslušenstvím v k.ú.Hrabová u Dubicka a obci Hrabová, okres Šumperk, který je umístěn přibližně na severovýchodním okraji zastavěné části obce u místní zpevněné komunikace. Vesnice Hrabová se nachází na území okresu Šumperk a náleží pod Olomoucký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Zábřeh. Obec Hrabová se rozkládá asi čtrnáct kilometrů jižně od Šumperku a sedm kilometrů jihovýchodně od města Zábřeh. Z turistického hlediska patří rovněž do horské oblasti Jeseníků. Stálý počet občanů této středně velké vesnice je asi 510 obyvatel. Školou povinné děti mohou v obci navštěvovat jednu základní školu nižšího stupně a menší děti mají k dispozici mateřskou školku. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Hrabová má ordinaci jeden praktický lékař. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Vesnice Hrabová leží v průměrné výšce 290 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1344. Celková katastrální plocha obce je 812 ha, z toho orná půda zabírá pouze 31% procent. Lesy rostou asi na jedné polovině katastrálního výměru obce. Vzhledem k geografické poloze bychom našli v obci velmi málo ploch s travním porostem.

Jedná se o objekt samostatně stojícího rodinného domu. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy. Jedná se o objekt rodinného domu s příslušenstvím, který je užíván s různými úpravami od roku 1964. Rozsáhlejší rekonstrukce a modernizace objektu proběhla v roce 2008. K nemovitosti patří zděná garáž, dílna, dřevník, venkovní úpravy a pozemky. Objekt je napojen na elektrorozvod, obecní vodovod, obecní kanalizaci a plynovodní přípojku. Pozemky jsou oploceny. Příjezd po

asfaltové komunikaci na p.č.818/1 v druhu ostatní plocha, ostatní komunikace, LV 10001, vlastnické právo Obec Hrabová, č.p.113, 789 01 Hrabová. Objekt se nachází na st.p.č.188 o výměře 564 m². Dále k objektu patří pozemek zahrada p.č.731/3 o výměře 573 m².

Rodinný dům č.p.123

Rodinný dům č.p.123 v k.ú.Hrabová u Dubicka a obci Hrabová, okres Šumperk obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má přibližně obdélníkový půdorys, je podsklepený a má 2 nadzemní podlaží. 2.NP. přechází částečně v podkroví. V I.PP je nachází sklep a kotelna. I.NP se nachází zádveří, chodba, kuchyň, jídelna a obývací pokoj, pokoj, koupelna, WC, schodiště. V II.NP. a navazujícím podkroví se nachází jsou 3 pokoje, koupelna se sprchou, umyvadlem a WC a chodba. Střecha sedlová valbová, krytina eternitové šablony, schodiště betonové, Rozvod vody studené a teplé, elektrická instalace 220,380 V. Vytápění ÚT s kotlem na plyn. Okna plastová, dveře dřevěné. Vnitřní omítky vápenné, venkovní zateplovací systém, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, bleskosvod. Vybavení kuchyně a hygienických zařízení se uvažuje jako standardní. Objekt rodinného domu je připojen na veškeré inženýrské sítě. Stav objektu rodinného domu je dobrý. Obestavěný prostor objektu je 680 m³.

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.123 s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Hrabová u Dubicka a obci Hrabová, okres Šumperk

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:

Rodinný dům, Zvole, **cena 2 790 000,- Kč**



Rodinný dům 7+1 v obci Zvole u Zábřehu. V I.NP schodiště, předsíň, chodba, kuchyň, komora, koupelna se sprchovým masážním koutem, obývací pokoj a 2 pokoje. Ve II.NP 4 pokoje. V suterénu garáž pro dvě auta, kotelna, dílna, uhelna, sklep. K domu patří zahrada. Veškerá občanská vybavenost v místě - škola, školka, obchody, lékař.

Rodinný dům, Školní, Postřelmov, **cena 2 900 000,- Kč**



Nabízíme k prodeji samostatně stojící rodinný dům po rekonstrukci v obci Postřelmov. Jedná se o patrový, částečně podsklepený dům s dispozicí 4+1 s podlahovou plochou 120 m². Zastavěná plocha domu je 348 m², k tomu zahrada o velikosti 444 m². V přízemí domu se nachází jídelna s kuchyňským koutem, obývací pokoj, pokoj, koupelna, kotelná, v patře 2 podkrovní pokoje, které je možné rozšířit o další obytnou plochu, koupelna. Zdivo domu - cihla, střecha sedlová - eternit, topení - plynový kotel + 2 x krbová kamna, okna - plastová, voda - vlastní studna + obecní, kanalizace - obecní, el. 220/380. K domu náleží garáž, vzrostlá okrasná zahrada, terasa 5m x 4m, besídka 3m x 4m, skleník.

Rodinný dům, Jestřebí, **cena 2 480 000,- Kč**



Exkluzivní prodej samostatně stojícího podsklepeného cihlového domu s 3 bytovými jednotkami s garáží. Zastavěná plocha a nádvoří 575 m², zahrada 1.127 m². Střecha sedlová - eternit. Voda obecní i vlastní studna. Odpady - jímka. Okna dřevěná i plastová. Topení ÚT - plyn. Balkon, velký dvůr. Hospodářské budovy. V obci kompletní občanská vybavenost (škola, školka, obchod, pošta). Nemovitost lze využít ke komerčním účelům a spojit bydlení s podnikáním (např. sídlo firmy).

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

2 700 000,- 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.3531/287/2013 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.310/2013.

V Hradci Králové dne 6. srpna 2014.

.....
razítko a podpis

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.08.2013 14:15:03

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0715 Šumperk Obec: 553221 Hrabová
Kat.území: 646547 Hrabová u Dubicka List vlastnictví: 250

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Mačák Josef, č.p. 123, 78901 Hrabová	830818/5754	1/2
Mačák Tomáš, č.p. 123, 78901 Hrabová	850313/6235	1/2

B Nemovitosti

- Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 188		564	zastavěná plocha a nádvoří		
731/3		573	zahrada		zemědělský půdní fond

Stavby
Typ stavby
Část obce, č. budovy
Hrabová, č.p. 123

Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
rod.dům		St. 188

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Zástavní právo smluvní		
č.041/2011 pro pohledávku úvěr ve výši 3.000.000,-Kč budoucí pohledávky do celkové výše 4.500.000,-Kč, vzniklé do 30.4.2036 budoucí pohledávky do celkové výše 4.500.000,-Kč, vzniklé do 30.4.2036		
AKCENTA, spořitelna a úvěrní družstvo, Gočárova třída 312/52, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové, RČ/IČO: 64946851	Stavba: Hrabová, č.p. 123 Parcela: St. 188 Parcela: 731/3	V-2257/2011-809 V-2257/2011-809 V-2257/2011-809
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.04.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.05.2011.		
		V-2257/2011-809
o Zástavní právo soudcovské		
ke dni 17.7.2012, pro pohledávku ve výši 26.330,00 Kč, k podílu 1/2 Okresní správa sociálního zabezpečení Šumperk, 17. listopadu 556/19, 78701 Šumperk		
Mačák Josef, č.p. 123, 78901 Hrabová, RČ/IČO: 830818/5754, Stavba: Hrabová, č.p. 123 Mačák Josef, č.p. 123, 78901 Hrabová, RČ/IČO: 830818/5754, Parcela: 731/3 Mačák Josef, č.p. 123, 78901 Hrabová, RČ/IČO: 830818/5754, Parcela: St. 188		Z-14245/2012-809 Z-14245/2012-809 Z-14245/2012-809
Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva v Šumperku č.j.-22 E 166/2012 -8 ze dne 10.08.2012. Právní moc ke dni 04.10.2012.		
		Z-14245/2012-809
D Jiné zápisy - Bez zápisu		

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.
strana 1

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 03.01.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.02.2007.

V-953/2007-809

Pro: Mačák Tomáš, č.p. 123, 78901 Hrabová
Mačák Josef, č.p. 123, 78901 Hrabová

RČ/IČO: 850313/6235
830818/5754

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
731/3	51210	573

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastrů nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 12.08.2013 14:24:13

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.
strana 2



Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem 510023_001876 , že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 2 listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Trutnov 4

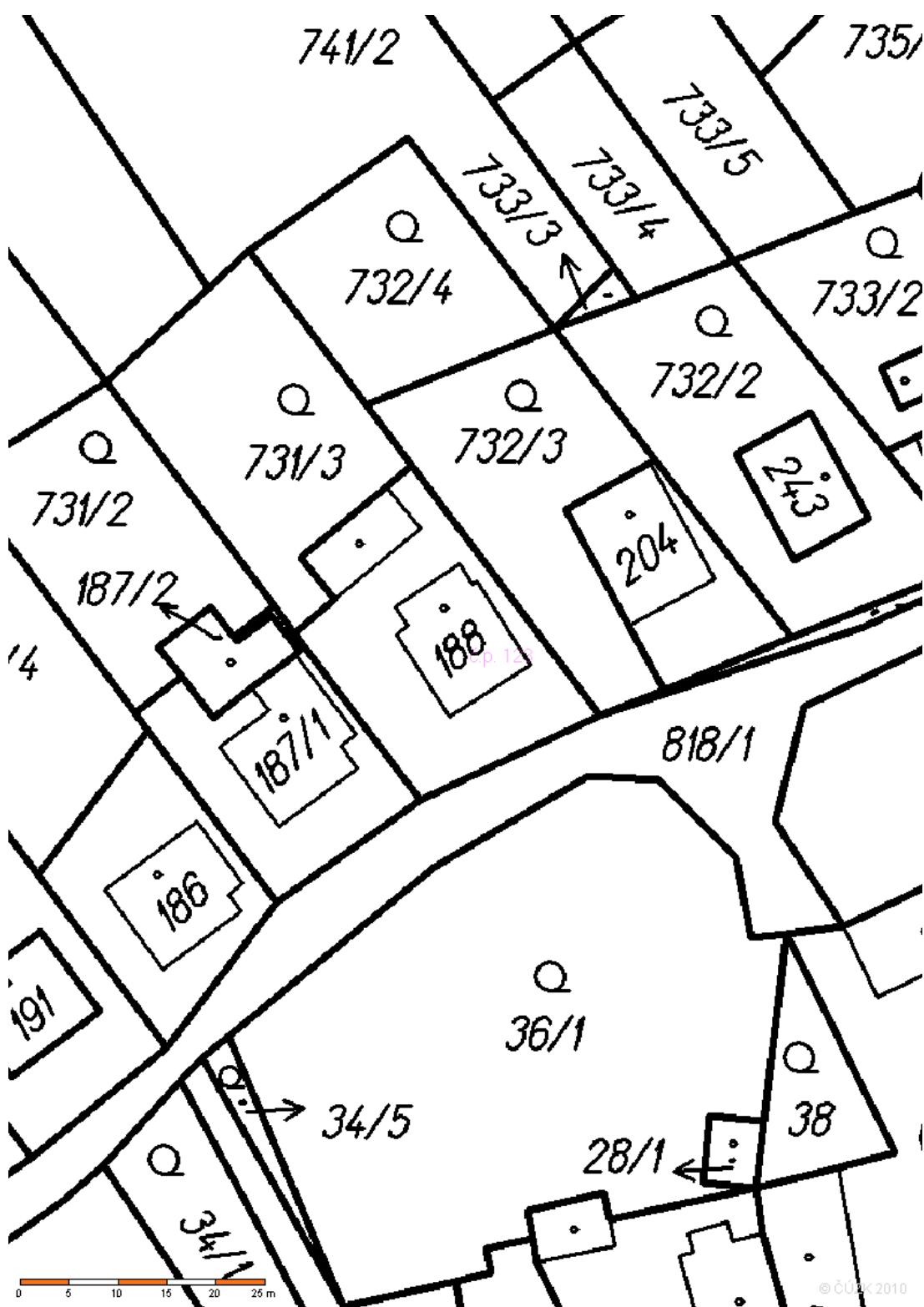
dne 12.08.2013 v 14:27

Podpis 

Razítko:

Seidelová Iveta





Fotodokumentace nemovitosti:





Mapa

