

Okres:Šumperk
Obec :Libina

ZNALECKÝ POSUDEK č.3532/288/2013

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu provozní budovy s bytem č.p.24 s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Obědné a obci Libina, 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.127 pro k.ú.Obědné, okres Šumperk ze dne 12.8.2013,
vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.127 pro k.ú.Obědné, okres Šumperk ze dne 12.8.2013

Vlastnické právo:

Mačák Josef, č.p.123, 789 01 Hrabová

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 provozní budova s bytem č.p.24 s příslušenstvím v k.ú.Obědné a obci Libina, okres Šumperk, která je umístěna přibližně v západní, stavebně nesrostlé zastavěné části obce Obědné u místní asfaltové komunikace. Vesnice Libina se nachází na území okresu Šumperk a náleží pod Olomoucký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Šumperk. Obec Libina se rozkládá asi čtrnáct kilometrů jihovýchodně od Šumperku. Z turistického hlediska patří rovněž do horské oblasti Jeseníků. Počet trvale žijících osob této středně velké obce se pohybuje kolem čísla 3490 obyvatel. Libina se dále dělí na tři části, konkrétně to jsou: Dolní Libina, Libina a Obědné. Na školní docházku využívají děti v obci základní školu vyššího stupně a předškoláci mohou navštěvovat i školu mateřskou. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště, stadion a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kino, kostel a hřbitov. V obci Libina mají ordinaci tři praktičtí lékaři a dva stomatologové. Kromě toho je v zde umístěn i domov důchodců. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Vesnice Libina leží v průměrné výšce 290 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1344. Celková katastrální plocha obce je 2727 ha, z toho orná půda zabírá 51% procent. Pětina katastru obce je osázena lesním porostem. Vzhledem k geografické poloze bychom našli v obci velmi málo ploch s travním porostem. V katastru obce jsou ovocné sady.

Jedná se o samostatně stojící provozní budovu, která byla postavena mezi 1. a 2. světovou válkou jako vesnická škola. Později byl objekt přestavěn a do 90. let byl užíván jako mateřská škola. V 90. letech byl objekt privatizován a přestavěn v přízemí na provozovnu pálenice ovocných kvasů. Ve 2.NP. vznikl rekonstrukcí velký byt 2+1 s příslušenstvím. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy. K nemovitosti patří studna, venkovní úpravy a pozemky. Objekt je napojen na elektrorozvod, obecní vodovod, kanalizace do jímky a plynovodní přípojku z nádrže na plyn. Pozemky jsou oploceny. Příjezd po asfaltové komunikaci na p.č.737/2 v druhu ostatní plocha, ostatní komunikace, LV 101, vlastnické právo Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, Hodolany, 779 00 Olomouc. Objekt se nachází na st.p.č.94 o výměře 330 m². Dále k objektu patří pozemek zahrada p.č.676/1 o výměře 1377 m².

Provozní budova č.p.24

Provozní budova s bytem č.p.24 v k.ú.Obědné a obci Libina, okres Šumperk obsahuje provozovnu s příslušenstvím a byt. Provozovna je zděná, má obdélníkový půdorys, je nepodsklepená a má 2 nadzemní podlaží. V I.NP se nachází vstup, betonové schodiště s mříží, chodba, WC s umyvadlem pro zákazníky, úklidová komora, kancelář obsluhy, čekárna zákazníků, varna, laboratorní kout, sprcha, WC (zabudovaná technologie na výrobu destilátů není předmětem ocenění). V II.NP. se nachází kuchyň bez vybavení s přívodem vody a odpadem, koupelna s vanou, sprchou a umyvadlem, hala se schodištěm, komora a 2 obytné místnosti. V podkroví je půdní prostor. Základy betonové a kamenné, střecha sedlová s malými valbami, krytina eternitové šablony, schodiště betonové, podlahy teracová dlažba, bukové vlysy, dlažby, rozvod vody studené a teplé, elektrická instalace 220,380 V. Vytápění ÚT s kotlem na plyn, okna plastová, dveře dřevěné, mříže v oknech v 1.NP. Vnitřní a venkovní omítky vápenné, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, bleskosvod. Objekt provozní budovy je připojen na elektrorozvod, obecní vodovod, kanalizace do jímky a plynovodní přípojku z nádrže na plyn. Stav objektu provozní budovy je dobrý po rekonstrukci. Obestavěný prostor objektu je 1275 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 provozní budovy s bytem č.p.24 s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Obědné a obci Libina, 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 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 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 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 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 nemovitosti s podobným účelem užívání, neboť objekt pálenice není často obchodovatelný objekt a má specifický, málo se vyskytující se způsob užívání:

Restaurace, Rovensko, **cena 3 000 000,- Kč**



Prodej zaběhnuté restaurace (45 míst) s plně vybavenou kuchyní, salónek (18 míst)
4 sklady, 2 venkovní zahrádky 18 – 85 míst, venkovní výčep, zastřešený gril,

zahrádka pro děti – houpačka, pískoviště. Z velké půdy možno vybudovat bytové jednotky. Topení plyn, kanalizace na hranici pozemku.

Chalupa s možností ubytování, Loučná nad Desnou, **cena 2 590 000,- Kč**



Nabízíme Vám k prodeji chalupu v rekreační oblasti Kouty nad Desnou s možností ubytování pro 8 - 10 osob. Objekt prošel částečnou rekonstrukcí v roce 2008 (zateplena veranda a střecha, nový přívod vody z nově zbudované studny, nový rozvod el. energie v celém objektu, v místnostech jsou nové dřevěné podlahy, dlažba v kuchyni, koupelně a spižírně, příprava na dřevěné podhledy). K objektu náleží zahrada o velikosti 830 m² a 4. parkovací stání. Nízké provozní náklady. V blízkosti se nachází lyžařské areály Šindelná (150 m) a Kouty (950 m).

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

2 600 000,- 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.3532/288/2013 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.311/2013.

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 výstupů z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0715 Šumperk Obec: 539961 Libina
Kat.území: 682853 Obédné List vlastnictví: 127

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	

B Nemovitosti	Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	94	330	zastavěná plocha a nádvoří			
	676/1	1377	zahradka			zemědělský půdní fond

Stavby	Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Obédné, č.p. 24	obč.vyb	-	-	-	St. 94

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, spořitelni a úvěrní	Stavba: Obédné, č.p. 24	V-2413/2011-809
družstvo, Gočárova třída 312/52,	Parcela: 676/1	V-2413/2011-809
Pražské Předměstí, 50002 Hradec	Parcela: St. 94	V-2413/2011-809
Králové, RČ/IČO: 64946851		
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.05.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.05.2011.		V-2413/2011-809

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 02.05.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.05.2011.

Pro: Mačák Josef, č.p. 123, 78901 Hrabová RČ/IČO: 830818/5754

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
676/1	54610	1377

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

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

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: 539961 Libina

Kat.území: 682853 Obědné

List vlastnictví: 127

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 12.08.2013 14:31:59

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_001877 , 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 14:34

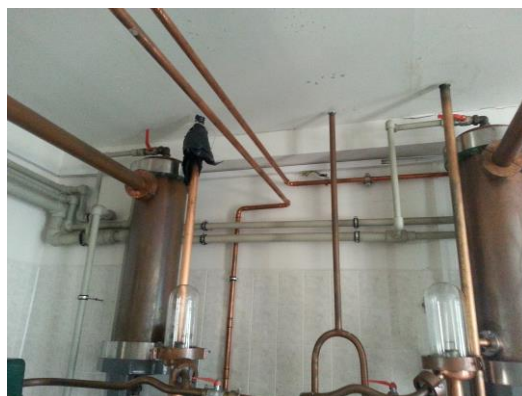
Podpis 

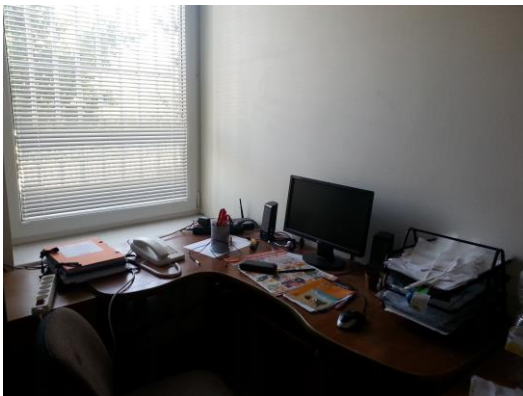
Razítko:



Seidelová Iveta

Fotodokumentace nemovitosti:





Mapa

