

Okres:Ostrava-město
Obec :Ostrava

ZNALECKÝ POSUDEK č.3199/318/2012

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.731 v ulici Malá s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Polanka nad Odrou a obci Ostrava, okres Ostrava-město

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

V Hradci Králové dne 5.listopadu 2012.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.178 pro k.ú.Polanka nad Odrou, okres Ostrava-město ze dne 26.10.2012, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.178 pro k.ú. Polanka nad Odrou a obec Ostrava, okres Ostrava-město ze dne 26.10.2012

Vlastnické právo: Všetečka Lukáš, Malá 731/7, Polanka nad Odrou, 725 25 Ostrava 25

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 4.listopadu 2012.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.731 s příslušenstvím v k.ú.Polanka nad Odrou a obci Ostrava, okres Ostrava-město, který je umístěn v jihozápadní, stavebně nesrostlé zastavěné části obce Polanka nad Odrou v ulici Malá. Statutární město Ostrava se nachází na území okresu Ostrava město a náleží pod Moravskoslezský kraj. Ostrava je také obcí s rozšířenou působností. Stálý počet občanů tohoto statutárního města je asi 308370 obyvatel. Protéká zde řeka Odra. Obec je vzdálená přibližně 9 km od polských hranic.

Jedná se o objekt samostatně stojícího rodinného domu. Okolní zástavba převážně rodinné domy. K nemovitosti patří vedlejší stavby, venkovní úpravy a pozemky. Stáří objektu rodinného domu s příslušenstvím lze uvažovat dle použitých stavebních materiálů a dle architektonického řešení ve výši 30 až 40 let. Objekt je v průměrném stavu. Objekt je napojen na inženýrské sítě, pozemky jsou oploceny. Příjezd po asfaltové komunikaci. Objekt se nachází na st.p.č.1199 o výměře 460 m². Dále k objektu patří pozemky p.č.1200 – zahrada o výměře 917 m².

Rodinný dům č.p.731

Jedná se o zděný, dvoupodlažní, částečně podsklepený objekt přibližně čtvercového půdorysu s plochou střechou. Dispozice objektu: 1.PP.: sklepy. 1.NP.: obytné místnosti s příslušenstvím. 2.NP.: obytné místnosti s příslušenstvím. Objekt je užíván s různými úpravami přibližně 30 až 40 let. Základy betonové, plochá střecha, klempířské konstrukce, vnější omítky břizolit, okna dřevěná dvojitá, dveře dřevěné, vnější obklady keramické, vnitřní vybavení je standardní. 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.731 s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Polanka nad Odrou a obci Ostrava, okres Ostrava-město

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 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 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 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 srovnatelné nemovitosti:

Rodinný dům, Ostrava-Polanka nad Odrou, **cena 2 950 000,- Kč**



Nabízíme dvougenerační rodinný dům, 2 x 3+1, v Polance nad Odrou 10 min do centra Ostravy na pozemku o celkové výměře 1.552 m². Dům je v dobré kondici, suchý, dvě nadzemní podlaží a sklepy v suterénu. Vedle domu je velká dvougaráž a dvě dílničky, nebo je je možno využít jako skladovací prostory.

Rodinný dům, Ostrava-Polanka nad Odrou, **cena 2 800 000,- Kč**



Nabízíme k prodeji rodinný dům v žádané lokalitě Ostrava / Polanka nad Odrou. Nemovitost má dvě podlaží, o obytné ploše 200 m², v přízemí je byt 3+1 po rekonstrukci, v patře je byt s čtyřmi pokoji + koupelna a záchod. Vytápění je možné plynem či křbovými kamny. Celý objekt je podsklepen, součástí sklepu je i prostorná garáž. Objekt prošel postupnou rekonstrukcí, je udělána elektřina v mědi, nové vstupní a balkonové dveře, podlahy, radiátory, voda v plastu, nová kuchyň. Je potřeba dokončit omítky, část střechy. Škola 100m, školka 300m, nákupní centra , zdravotní zařízení jsou v dosahu.

Rodinný dům, Ostrava-Polanka nad Odrou, **cena 3 299 000,- Kč**



V přízemí domu se nachází bytová jednotka o velikosti 3+1, v patře domu se nachází také bytová jednotka o velikosti 3+1. Dům má 2x garáž. Dům je celopodsklepen. V domě během 5 let probíhala kompletní rekonstrukce. Dům má novou: střechu, plastové okna, z části je zateplen. V každém bytě nová kuchyň ,obklady koupelny a WC. Plynové vytápění, ohřev vody kotlem. Dům je ve velice udržovaném stavu bez jakýchkoliv investic.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

2 950 000,- 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.3199/318/2012 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.331/2012.

V Hradci Králové dne 5.listopadu 2012.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.178



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 26.10.2012 08:35:02

Vytvářeno 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: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **554821 Ostrava**
 Kat.území: **725081 Polanka nad Odrou** List vlastnictví: **178**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Všetečka Lukáš, Malá 731/7, Polanka nad Odrou, 725 25 Ostrava 25	830126/5236	

B Nemovitosti				
<i>Pozemky</i>				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1199	460	zastavěná plocha a nádvoří		
1200	917	zahradá		zemědělský půdní fond

<i>Stavby</i>				
Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Polanka nad Odrou, č.p. 731		rod. dům		1199

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Zástavní právo smluvní		
k zajištění pohledávky ve výši 400 000,- Kč s příslušenstvím a smluvní pokuty ve výši 100,- Kč za každý den prodlení, kdy nedošlo k uhrazení jakékoliv splátky řádně a včas, a to až do zaplacení celé pohledávky		
Bolona a.s., Jiráskova 81/13, Hodolany, 779 00 Olomouc 9, RČ/IČO: 28568249	Parcela: 1199 Parcela: 1200 Stavba: Polanka nad Odrou, č.p. 731	V-11572/2011-807 V-11572/2011-807 V-11572/2011-807
<i>Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.10.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.10.2011.</i>		
V-11572/2011-807		
o Zástavní právo soudcovské		
k zajištění pohledávky ve výši 66 762,82 Kč s příslušenstvím, řízení zahájeno dne 11.11.2011		
CCRB a.s., Olivova 948/6, Praha 1, Nové Město, 110 00 Praha 1, RČ/IČO: 24723576	Stavba: Polanka nad Odrou, č.p. 731 Parcela: 1199 Parcela: 1200	Z-11788/2012-807 Z-11788/2012-807 Z-11788/2012-807
<i>Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Ostravě 97 E-1092/2011 -10 ze dne 23.03.2011. Právní moc ke dni 15.05.2012.</i>		
Z-11788/2012-807		
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti		
povinný: Všetečka Lukáš, r.č. 830126/5236		
	Stavba: Polanka nad Odrou, č.p. 731	Z-15043/2012-807

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.10.2012 08:35:02

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: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
Kat.území: 725081 Polanka nad Odrou List vlastnictví: 178
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 1199 Z-15043/2012-807
Parcela: 1200 Z-15043/2012-807

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Břeclav, Mgr. Cink
Libor 123 EX-128/2012 -9 (49 EXE 13512/2012) ze dne 20.08.2012.

Z-15043/2012-807

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Exekutorský úřad Břeclav, Mgr. Libor Cink

Všetečka Lukáš, Malá 731/7, Z-15043/2012-807
Polanka nad Odrou, 725 25 Ostrava
25, RČ/IČO: 830126/5236

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Ostravě 49 EXE-13512/2012 -13
(123 EX 128/12) ze dne 07.08.2012.; uloženo na prac. Ostrava

Z-15043/2012-807

o Zástavní právo exekutorské

k zajištění pohledávky ve výši 391 395,98 Kč s příslušenstvím

Bolona a.s., Jiráskova 81/13, Parcela: 1199 Z-16541/2012-807
Hodolany, 779 00 Olomouc 9, RČ/IČO: Parcela: 1200 Z-16541/2012-807
28568249 Stavba: Polanka nad Odrou, Z-16541/2012-807
č.p. 731

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Břeclav, Mgr. Libor Cink 123 EX-128/2012 8 ze dne 20.08.2012.
Právní moc ke dni 24.08.2012.

Z-16541/2012-807

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 16.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.06.2008.

V-7832/2008-807

Pro: Všetečka Lukáš, Malá 731/7, Polanka nad Odrou, 725 25 Ostrava RČ/IČO: 830126/5236
25

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1200	64610	917

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 Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 26.10.2012 08:48:44

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.
strana 2



Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem 510014_010709 , 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 1

dne 26.10.2012 v 08:52

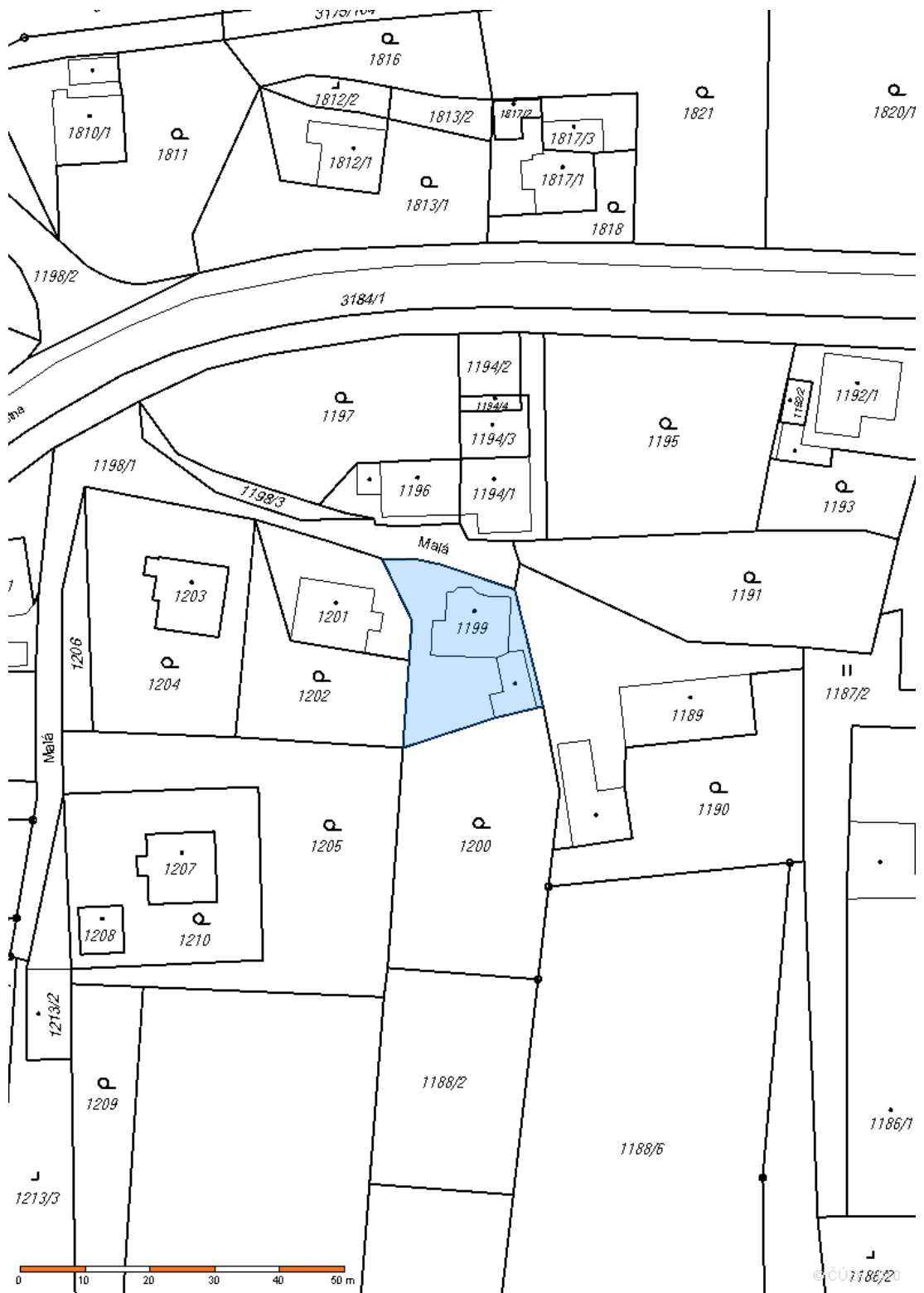
Podpis *Niederbergerová*

Razítko:

Niederbergerová Br.



Kopie katastrální mapy pro k.ú. Polanka nad Odrou, okres Ostrava-město



Fotodokumentace nemovitosti:

