

Okres:Jeseník
Obec :Javorník

ZNALECKÝ POSUDEK č.4299/79/2016

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rekreační chalupy č.e.21 s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Zálesí u Javorníka
a obci Javorník, okres Jeseník

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 19.března 2016.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.290 pro k.ú. Zálesí u Javorníka, okres Jeseník ze dne 22.2.2016, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.290 pro k.ú. Zálesí u Javorníka, okres Jeseník ze dne 22.2.2016

Vlastnické právo:

Marek Jiří, č. p. 16, 790 65 Vlčice

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 20.března 2016.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rekreační chalupa č.e.21 s příslušenstvím v k.ú. Zálesí u Javorníka a obci Javorník, okres Jeseník, která je umístěna v jihozápadní zastavěné, stavebně nesrostlé části obce Zálesí, nedaleko komunikace procházející obcí. Městečko Javorník je součástí okresu Jeseník a náleží pod Olomoucký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Jeseník. Obec Javorník se rozkládá asi 25 kilometrů severozápadně od Jeseníku. Z turistického hlediska patří rovněž do horské oblasti Jeseníků. Úředně žije v katastru tohoto malého města zhruba 2980 obyvatel. Javorník se dále dělí na pět částí, konkrétně to jsou: Bílý Potok, Horní Hoštice, Javorník, Travná a Zálesí. Obec je vzdálená přibližně 4 km od polských hranic. Pro školní děti zde obec zřídila základní školu vyššího stupně a rodiče menší dětí mají k dispozici také školku.. Pro využití volného času je v obci k dispozici koupaliště, sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kino, kostel a hřbitov. V obci Javorník má ordinaci jeden praktický lékař a jeden zubař. 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. Městem prochází železnice a je zde i železniční stanice. Městečko Javorník leží v průměrné výšce 298 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1266. Celková katastrální plocha obce je 7879 ha, z toho orná půda zabírá pouze 24%. Trochu více než polovina výměry obce je porostlá lesem. Vzhledem k geografické poloze bychom našli v obci velmi málo ploch s travním porostem.

Jedná se o objekt samostatně stojící rekreační chalupy. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy a rekreační objekty. Jedná se o objekt rekreační chalupy s příslušenstvím, která je užívána s různými úpravami přibližně od 20-tých let minulého století. K nemovitosti patří venkovní úpravy a pozemky. Objekt rekreační chalupy je připojen na elektrorozvod a vodovodní přípojku z místního zdroje, kanalizace do septiku. Příjezd po zpevněné komunikaci. Objekt se nachází na st.p.č.62 o výměře 313 m². Dále k objektu náleží p.č.805 – zahrada o výměře 443 m² a p.č.806 – TTP o výměře 255 m². Tyto pozemky tvoří jednotný funkční celek s objektem rekreační chalupy. Dále k objektu náleží st.p.č.59/2 - zbořeníště o výměře 715 m².

Rekreační chalupa č.e.21

Rekreační chalupa v k.ú. Zálesí u Javorníka a obci Javorník, okres Jeseník, obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rekreační chalupa je zděná, má přibližně obdélníkový půdorys, je částečně podsklepená, má jedno nadzemní podlaží a podkroví. Základy kamenné a betonové, obvodové nosné zdivo, střecha sedlová a pultová, krytina eternitové šablony, krov dřevěný, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní a venkovní omítky vápenné, vnitřní obklady keramické a dřevěné, podlahy betonové, keramická dlažba, okna, dveře dřevěné, vytápění ÚT s elektrokotlem, lokální na tuhá paliva, el. instalace 220,380 V, rozvod vody studené a teplé, příprava TUV el. bojler, umyvadlo, vana, záchod splachovací, kuchyňská linka, sporák. Vybavení objektu je uvažováno jako standardní. Objekt rodinného domu je připojen na inženýrské sítě. Objekt prošel částečnou rekonstrukcí. Stav objektu je dobrý až 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 budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny objektu rekreační chalupy č.e.21 s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Zálesí u Javorníka a obci Javorník, okres Jeseník

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 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:

Rekreační chalupa, Javorník - Travná, okres Jeseník, **cena 1 100 000,- Kč**



Prodej rekreační nemovitosti v Travné u Javorníka. Dům se nachází v okrajové části obce na pěkném a slunném místě. V přízemí je obývací pokoj, koupelna, kuchyň a ložnice, v patře se nachází pokoj s dvěma půdními komorami. Na dům navazuje hospodářská budova s možností chovu hospodářských zvířat. K domu dále náleží garáž, stodola a zahrada. Doporučuji prohlídku.

Nemovitost č.2:

Rekreační chalupa, Jindřichov - Pusté Žibřidovice, okres Šumperk,
cena 649 000,- Kč



Prodej chalupy 4+1. V 1. NP je vstupní chodba, kuchyně, obývací pokoj, pokoj, koupelna, WC, sauna, veranda, venkovní posezení. Ve 2. NP jsou 2 ložnice. V PP je sklep a garáž s dílnou. U chalupy je velká zahrada. Možnost přikoupení dalších pozemků (louka 1502 m² a 2138 m², lesní pozemek 1708 m²). Topení je lokální na tuhá paliva. Klidná lokalita, vhodná k rekreaci nebo bydlení.

Nemovitost č.3:

Rekreační chalupa, Vápenná, okres Jeseník, **cena 579 000,- Kč**



REMAX Gambit Vám nabízí exklusivně k prodeji podsklepenou chalupu na pěkném, klidném místě Rychlebských hor v obci Vápenná. Chalupa, je postavena (r.1986) na pozemku o rozloze 872m², s velkou terasou a je dispozičně řešena: 1.NP – garáž, koupelna, sklep 2.NP – zádveří, chodba se schodištěm do 3.NP, kuchyň, obývací místnost 3.NP podkroví – pokoj, obytná chodba Na pozemku k dispozici altán, kůlna se splachovacím wc, udírna. Chalupa je napojena na elektriku, odpad chalupy je sveden do septiku, voda je řešena ze studny, nyní v jednání připojení vodovodní přípojky. Topení je zajištěno krbem v obývací místnosti. Chalupa stojí v překrásné přírodě, na své si zde přijdou milovníci hub, turistiky, cykloturistiky (Rychlebské stezky – 3km), koupání je možno v několika zatopených lomů (nejbližší 2km), jeskyně Pomezí (7km), zámek Jánský Vrch, dále více info na www.jeseniky.net . Cena včetně vybavení a nábytku.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

750 000,- 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.4299/79/2016 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.75/2016.

V Hradci Králové dne 19.března 2016.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.290 pro k.ú.Zálesí u Javorníka, okres Jeseník

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 22.02.2016 12:00:00

Okres: CZ0711 Jeseník	Obec: 536148 Javorník
Kat.území: 657964 Zálesí u Javorníka	List vlastnictví: 290
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor
Vlastnické právo	Podíl
Marek Jiří, č.p. 16, 79065 Vlčice	570829/1578

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela		Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
st.	59/2	715	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
st.	62	313	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Zálesí, č.e. 21, rod.rekr					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 62					
805		443	zahrada		zemědělský půdní fond
806		255	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	
o Zástavní právo smluvní	
k zajištění pohledávky ve výši 150.000,- Kč včetně příslušenství a smluvních pokut do celkové výše 1.000.000,- Kč, vzniklých do 30.03.2039	
Bolona a.s., Jiráskova 81/13,	Parcela: St. 59/2
Hodolany, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 28568249	Parcela: St. 62
	Parcela: 805
	Parcela: 806
	V-303/2014-811
	V-303/2014-811
	V-303/2014-811
	V-303/2014-811
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 14.02.2014. Zápis proveden dne 13.05.2014.	
Pořadí k 14.02.2014 09:55	
V-303/2014-811	

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 16.08.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.08.2013.
- Pro: Marek Jiří, č.p. 16, 79065 Vlčice

V-1237/2013-811

RČ/IČO: 570829/1578

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
805	83451	443
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.		
strana 1		

Okres: CZ0711 Jeseník **Obec:** 536148 Javorník

Kat.území: 657964 Zálesí u Javorníka **List vlastnictví:** 290

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

806	83451	73
	84067	182

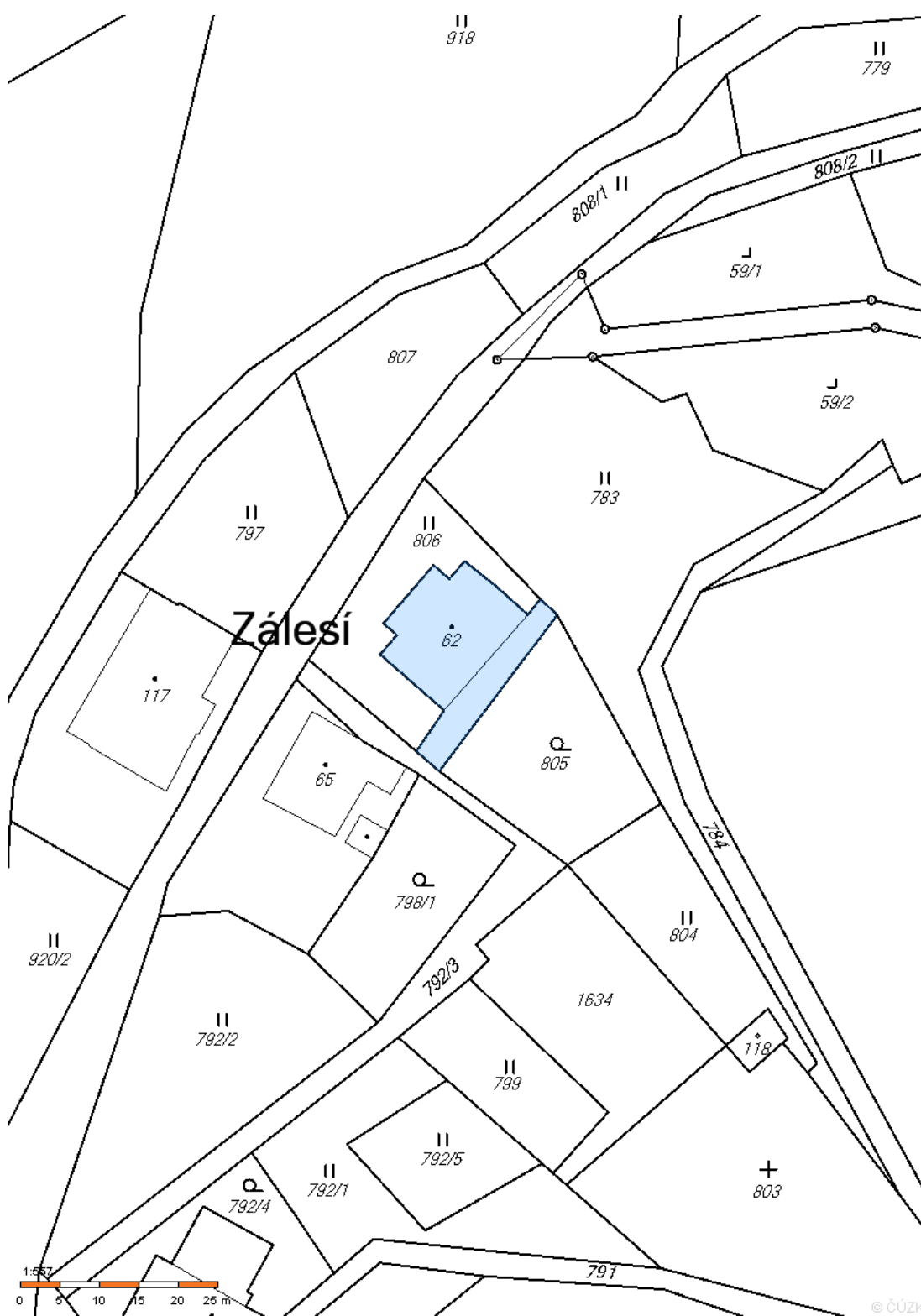
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

Vyhotovil: _____ Vyhотовeno: 22.02.2016 12:34:11
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko: _____ Řízení PÚ:

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Zálesí u Javorníka, okres Jeseník



Fotodokumentace nemovitosti:





Mapy



