

Okres:Svitavy
Obec :Kamenec u Poličky

ZNALECKÝ POSUDEK č.4331/111/2016

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.66 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Kamenec u Poličky, okres Svitavy

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

V Hradci Králové dne 5.května 2016.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.190 pro k.ú. Kamenec u Poličky, okres Svitavy ze dne 28.4.2016, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.190 pro k.ú. Kamenec u Poličky, okres Svitavy ze dne 28.4.2016

Vlastnické právo:

Putnarová Marcela, č. p. 66, 572 01 Kamenec u Poličky

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 .května 2016.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.66 s příslušenstvím v k.ú. a obci Kamenec u Poličky, okres Svitavy, který je umístěn v zastavěné části obce poblíže komunikace procházející obcí. Vesnice Kamenec u Poličky spadá do okresu Svitavy a náleží pod Pardubický kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Polička. Obec Kamenec u Poličky se rozkládá asi devatenáct kilometrů západně od Svitav a tři kilometry západně od města Polička. Na území této středně velké vesnice žije trvale zhruba 550 obyvatel. Kamenec u Poličky se dále dělí na dva části, konkrétně to jsou: Jelínek a Kamenec u Poličky. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu a V obci Kamenec u Poličky má ordinaci jeden praktický lékař. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod. Nejbližší místo se železniční stanicí je Sádek u Poličky. Vesnice Kamenec u Poličky leží v průměrné výšce 550 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1557. Celková katastrální plocha obce je 803 ha, z toho orná půda zabírá 56%. Lesy zabírají pouze kolem jedné desetiny katastru obce. Menší část plochy obce zabírají také louky (méně než jednu třetinu).

Jedná se o objekt samostatně stojícího rodinného domu. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy. Jedná se o objekt rodinného domu s příslušenstvím. K nemovitosti patří garáž, venkovní úpravy a pozemky. Objekt rodinného domu je napojen na inženýrské sítě, pozemky jsou oploceny. Příjezd po zpevněné komunikaci. Objekt se nachází na st.p.č.73 o výměře 200 m². Dále k objektu náleží st.p.č.414 o výměře 16 m², p.č.3/1 – zahrada o výměře 1252 m², p.č.5/1 – zahrada o výměře 449 m² a p.č.7/1 – zahrada o výměře 2257 m². Tyto pozemky tvoří jednotný funkční celek s objektem rodinného domu.

Rodinný dům č.p.66

Rodinný dům v k.ú. a obci Kamenec u Poličky, okres Svitavy, obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má přibližně obdélníkový půdorys, má jedno nadzemní podlaží a podkroví. Základy betonové, obvodové nosné zdivo, střecha sedlová, krytina eternitové šablony, krov dřevěný, stropy s rovným podhledem, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné, venkovní břizolit, vnitřní obklady keramické, dveře dřevěné, kuchyňská linka, sporák elektrický, digestoř, vana, umyvadlo, záchod splachovací. Vybavení objektu je uvažováno jako standardní. Objekt rodinného domu je připojen na inženýrské sítě. Stav objektu je průměrný až podprůměrný.

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 rodinného domu č.p.66 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Kamenec u Poličky, okres Svitavy

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 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:

Nemovitost č.1:

Rodinný dům, Dvořákova, Polička - Horní Předměstí, **cena 2 885 000,- Kč**



Prodej řadového dvougeneračního RD 5+2 s garáží v Poličce. V přízemí 2 pokoje s balkonem, kuchyň s jídelnou, koupelna a WC. 1. NP: 3 pokoje, kuchyň, koupelna, WC, 2 balkony. Každý byt má samostatně rozdělené energie. Celý dům je podsklepený. V suterénu dílna, spíž, kotelna, sušárna, sklad, garáž 17 m². Zahrada o výměře 325 m² se zahradním domkem.

Nemovitost č.2:

Rodinný dům, Otakarova, Polička - Polička-Město, **cena 2 169 000,- Kč**



Exkluzivně nabízíme k prodeji dům v centru Poličky, cca 100m od náměstí, v ulici Otakarova. Dům je částečně podsklepený a má dvě nadzemní podlaží .V přízemí se

nachází prostorná vstupní chodba z níž je přístup do spodního bytu 1+1 o rozloze 51 m² a do patra, kde se nachází byt 3+1 s výměrou 99 m². V přízemí je dále dílna, komora a garáž. Na dům navazuje dvorek 50 m², orientovaný na západní stranu. Dům je přístupný také zezadu přes dvorek, ze souběžné Václavské ulice. K vytápění slouží nově nainstalovaný plynový kondenzační kotel, nebo je možno využít kotel elektrický. Ohřev TUV je pomocí el.bojleru. Dům má prostornou půdu, vhodnou k půdní vestavbě. Je možné ho využít jak k bydlení, tak vzhledem k atraktivní poloze i ke komerčním účelům.

Nemovitost č.3:

Rodinný dům, Polička, okres Svitavy, **cena 1 799 000,- Kč**



Nabízíme k prodeji rodinný dům ve městě Polička. Dům se nachází nedaleko centra (veškerá občanská vybavenost v dosahu). Dům je vhodný k rekonstrukci, ale je vhodný i k okamžitému bydlení. V přízemí domu se nachází vstupní chodba, kuchyň, obývací pokoj, příprava pro koupelnu, WC, v 1 NP se nachází 2x pokoj, koupelna, WC, půda (vhodná pro přístavbu dalšího pokoje). K domu dále náleží garáž a zahrada.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

1 700 000,- 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.4331/111/2016 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.109/2016.

V Hradci Králové dne 5.května 2016.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.190 pro k.ú.Kamenec u Poličky, okres Svitavy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.04.2016 12:00:00

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578207 Kamenec u Poličky
Kat.území: 662411 Kamenec u Poličky List vlastnictví: 190
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Putnarová Marcela, č.p. 66, 57201 Kamenec u Poličky	666219/0216	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 73	200	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kamenec u Poličky, č.p. 66, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 73				
St. 414	16	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 414				
3/1	1252	zahrada		zemědělský půdní fond
5/1	449	zahrada		zemědělský půdní fond
7/1	2257	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva

Typ vztahu				
Oprávnění pro	Povinnost k			
o Věcné břemeno (podle listiny)				
čerpání a brání vody ze studny a pumpy				
Parcela: St. 73	Parcela: 5/2			Z-11300/2004-609
Listina Pozemková kniha vložka 275 - č.d. 625/30.				
	POLVZ:11/1974			Z-6800011/1974-609
Listina Pozemková kniha vložka 47 - č.d. 685/30.				
	POLVZ:141/1986			Z-6800141/1986-609

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu				
Oprávnění pro	Povinnost k			
o Zástavní právo smluvní				
k zajištění pohledávky ve výši 125.000,- Kč s příslušenstvím a případných budoucích pohledávek dle článku I. zástavní smlouvy.				
Bolona a.s., Jiráskova 81/13,	Parcela: St. 414			V-6320/2011-609
Hodolany, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 28568249	Parcela: St. 73			V-6320/2011-609
	Parcela: 3/1			V-6320/2011-609
	Parcela: 5/1			V-6320/2011-609
	Parcela: 7/1			V-6320/2011-609
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.12.2011.				
				V-6320/2011-609
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.04.2016 12:00:00

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578207 Kamenec u Poličky
Kat.území: 662411 Kamenec u Poličky List vlastnictví: 190
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 05.10.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.11.2010.

V-5469/2010-609

Pro: Putnarová Marcela, č.p. 66, 57201 Kamenec u Poličky

RČ/IČO: 666219/0216

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
3/1	72944	1007
	74710	116
	76701	129
5/1	72944	385
	74710	64
7/1	72944	2257

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 Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

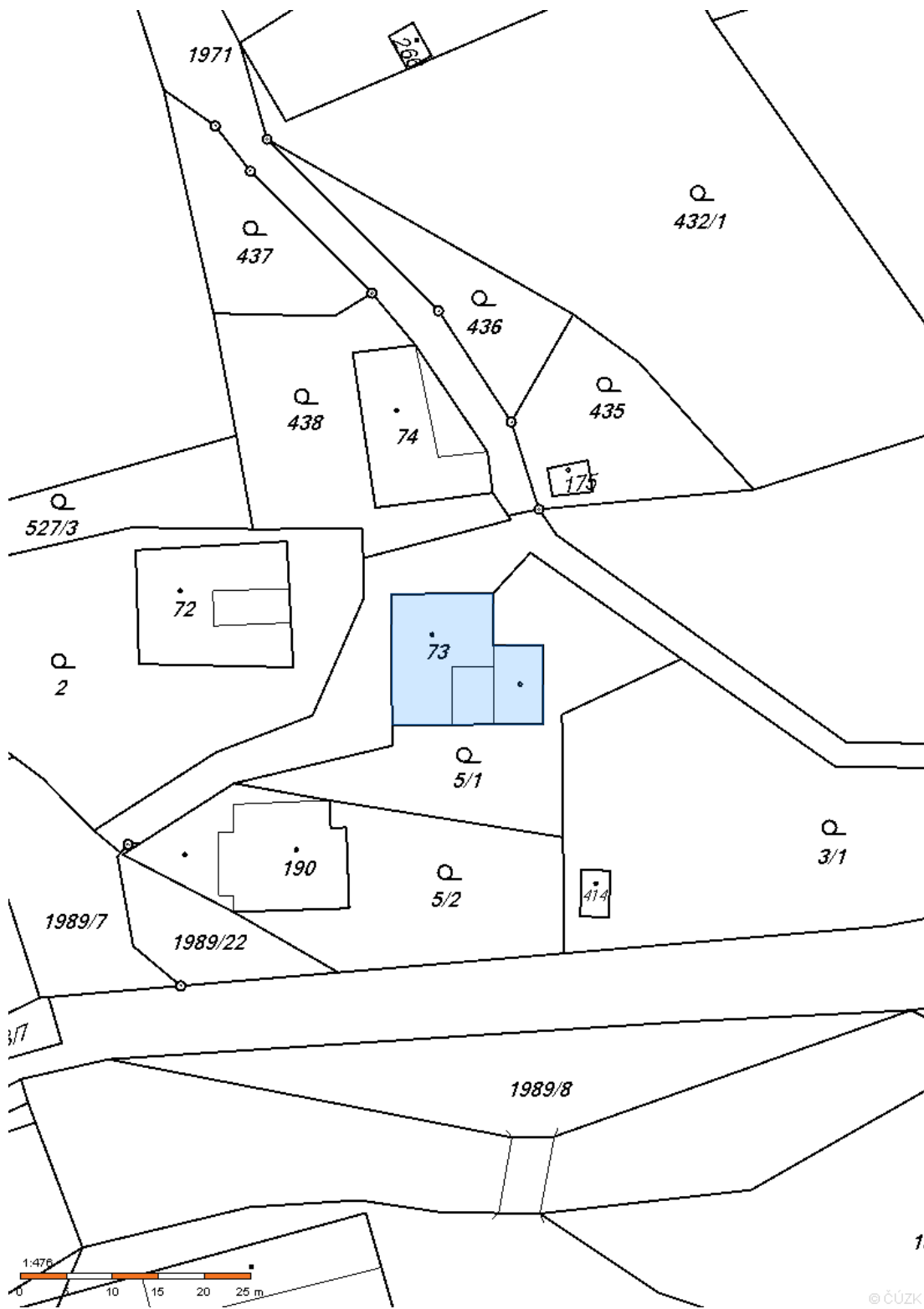
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 28.04.2016 12:53:07

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Kamenec u Poličky, okres Svitavy



Fotodokumentace nemovitosti:





Mapy

