

Okres:Nový Jičín
Obec :Trojanovice

ZNALECKÝ POSUDEK č.4423/203/2016

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.39 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Trojanovice, okres Nový Jičín

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 předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 11.srpna 2016.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.1861 pro k.ú.Trojanovice, okres Nový Jičín ze dne 28.7.2016, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.1861 pro k.ú. Trojanovice, okres Nový Jičín ze dne 28.7.2016

Loužilová Ivana, č. p. 39, 744 01 Trojanovice

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 11.srpna 2016.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.39 s příslušenstvím v k.ú. a obci Trojanovice, okres Nový Jičín, který je umístěn na okraji zastavěné západní části obce nedaleko místní komunikace. Vesnice Trojanovice je začleněna územně pod okres Nový Jičín a náleží pod Moravskoslezský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Frenštát pod Radhoštěm. Obec Trojanovice se rozkládá asi dvacet kilometrů jihovýchodně od Nového Jičína a čtyři kilometry jižně od města Frenštát pod Radhoštěm. Dle regionálního turistického členění patří do oblasti Beskydy - Valašsko. Trvalý pobyt na území této středně velké obce má úředně hlášeno kolem 2210 obyvatel. Obec je vzdálená přibližně 19 km od slovenských hranic. Na školní docházku využívají děti v obci jednu základní školu nižšího stupně a předškoláci mohou navštěvovat i školu mateřskou. Pro využití volného času je v obci k dispozici koupaliště, sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu a kostel. V obci Trojanovice má ordinaci jeden praktický lékař. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Vesnice Trojanovice leží v průměrné výšce 500 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1750. Celková katastrální plocha obce je 3582 ha, z toho orná půda zabírá pouze devět procent. Dvě třetiny katastru obce jsou pokryté lesem. Vzhledem k geografické poloze bychom našli v obci velmi málo ploch s travním porostem.

Jedná se o levou stranu (při pohledu z ulice) rodinného dvoudomu. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy. K nemovitosti patří vedlejší stavby, venkovní úpravy a pozemky. Objekt je napojen na inženýrské sítě, pozemky jsou oploceny. Příjezd po neuzpevněné komunikaci. Objekt se nachází na st.p.č.62/1 o výměře 145 m². Dále k objektu náleží p.č.657/2 – zahrada o výměře 1480 m² a p.č.658/2 – zahrada o výměře 343 m². Tyto pozemky tvoří jednotný funkční celek s objektem rodinného domu.

Rodinný dům č.p.39

Rodinný dům v k.ú. a obci Trojanovice, okres Nový Jičín, obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má přibližně obdélníkový půdorys, sedlovou a pultovou střechu, má jedno nadzemní podlaží a podkroví. Vybavení objektu je uvažováno jako standardní. Objekt rodinného domu je připojen na inženýrské sítě. Stav objektu je 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 rodinného domu č.p.39 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Trojanovice, okres Nový Jičín

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 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 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

Rodinný dům, Trojanovice, okres Nový Jičín, **cena 1 860 000,- Kč**



Nabízíme k prodeji zděný rodinný dům 3+1 s hospodářskou budovou a rozsáhlou zahradou s ovocnými stromy o rozloze cca 2000m² (hranice budou upraveny novým zaměřením) a 480m² zastavěné plochy a nádvoří. Vytápění zajišťují původní kamna a pec, dům je částečně podsklepený kamenným sklepem s klenbou. Součástí stavení je i stodola a dílna. Nad světnicemi je půda s pevnou podlahou (nyní seník), kde se dají dobudovat další 2 pokoje. Na komín je napojena udrna. Dům je v zachovalém stavu, napojen na studniční vodu, odpad sveden do jímky.

Nemovitost č.2

Rodinný dům, Za Střelnicí, Frenštát pod Radhoštěm, **cena 1 950 000,- Kč**



Samostatně stojící, celo podsklepený rodinný dům s garáží na ulici Za Střelnicí ve Frenštátě pod Radhoštěm. Postaven a zkolaudován v 70. letech, drobné úpravy cca 15 let nazpět. Tedy původní, avšak velmi zachovalý stav. Přízemí - kuchyně, obývací pokoj, ložnice (tyto dva pokoje lze spojit v jeden velký), komora, koupelna, wc,

veranda. 1. podlaží - pokoj, půdní prostory s možností vybudování dalších dvou pokojů. Konstrukce - cihla; vytápění - pevná paliva, elektrika; střecha - eternitové šablony (krovy OK). Vlastní studna (v plánu přivedení obecního vodovodu). Plocha zastavěná/užitná/zahrada - 77/150/1600. Vedle domu samostatný objekt - garáž s dílnou. Velmi žádaná lokalita v blízkosti Pusteven, Golfové hřiště Čeladná, centrum Frenštátu 15 minut chůze.

Nemovitost č.3

Rodinný dům, Pod strání, Rožnov pod Radhoštěm, **cena 2 250 000,- Kč**



Nabízíme k prodeji rodinný dům v Rožnově p. Radhoštěm, na ulici Pod Strání. Dům byl vystavěn v 80.letech, dispozičně řešen jako 4+1 a je určen k rekonstrukci. Jsou zde veškeré inženýrské sítě, zahrada 995m², garáž, vlastní příjezdová cesta, kanalizace řešena septikem.

Vytápění plynové a ohřev vody na elektro. Dům je ihned obyvatelný.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

1 750 000,- 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.4423/203/2016 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.197/2016.

V Hradci Králové dne 11.srpna 2016.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.1861 pro k.ú.Trojanovice, okres Nový Jičín

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.07.2016 10:00:00

Okres: CZ0804 Nový Jičín Obec: 599999 Trojanovice
Kat.území: 768499 Trojanovice List vlastnictví: 1861
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Loužilová Ivana, č.p. 39, 74401 Trojanovice	645129/0318	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 62/1	145	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Trojanovice, č.p. 39, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 62/1				
657/2	1480	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
658/2	343	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

1. pohledávky ze smlouvy č. 2713000026 ve výši 360.000,- Kč s příslušenstvím
2. budoucí pohledávky z titulu kompenzačního poplatku do 30.9.2043 do celkové částky 500.000,- Kč
3. budoucích pohledávek ze smluvních pokut do 30.9.2043 do celkové částky 1.500.000,- Kč
4. budoucí pohledávky z titulu práva na vydání bezdůvodného obohacení v případě eventuální neplatnosti úvěrové smlouvy do 30.9.2043 do celkové částky 1.500.000,- Kč
5. budoucí pohledávky v případě odstoupení od úvěrové smlouvy do 30.9.2043 do celkové částky 1.500.000,- Kč
6. budoucí pohledávky z titulu práva na vydání bezdůvodného obohacení při odstoupení od úvěrové smlouvy do 30.9.2043 do celkové částky 1.500.000,- Kč

Cordtrade s.r.o., Jiráskova 81/13, Parcela: St. 62/1 V-4445/2013-804
Hodolany, 77900 Olomouc, RČ/IČO: Parcela: 657/2 V-4445/2013-804
28344618 Parcela: 658/2 V-4445/2013-804

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.07.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.07.2013.

V-4445/2013-804

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno
Loužilová Ivana, č.p. 39, 74401 Trojanovice, RČ/IČO:
645129/0318

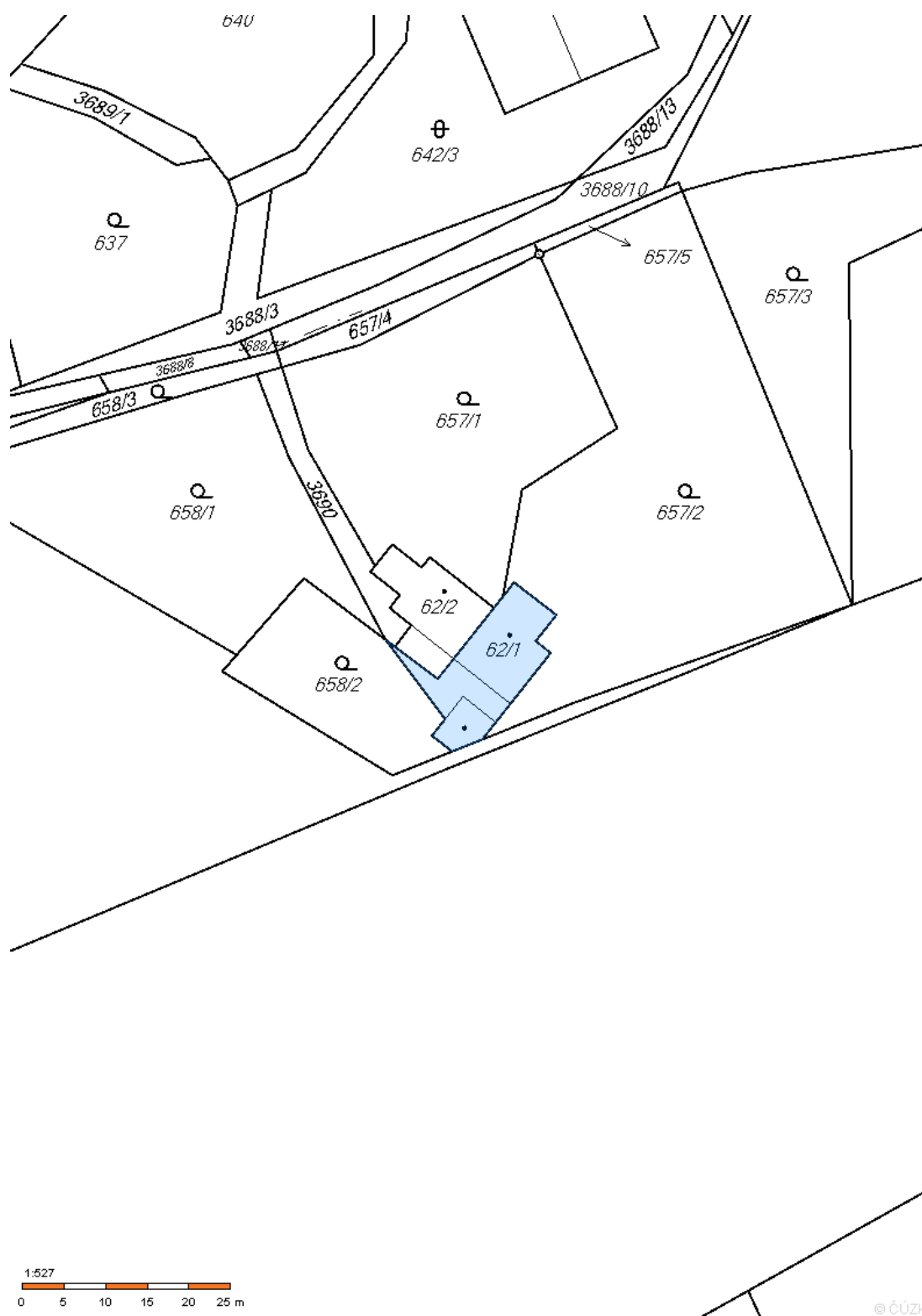
Z-13642/2015-703

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-13430/2015 -9 ze dne 03.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 03.09.2015.
Zápis proveden dne 07.09.2015; uloženo na prac. Brno-venkov

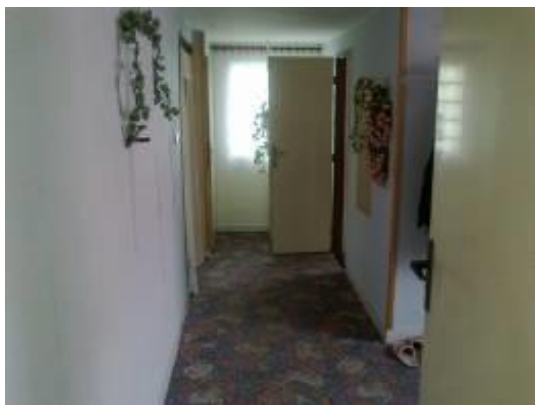
Z-13642/2015-703

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.
strana 1

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Trojanovice, okres Nový Jičín



Fotodokumentace nemovitosti:





Mapy

