

Okres:Přerov
Obec :Tovačov

ZNALECKÝ POSUDEK č.4533/313/2016

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.49 v ulici Široká s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Tovačov, okres Přerov

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 30.listopadu 2016.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.154 pro k.ú.Tovačov, okres Přerov ze dne 22.11.2016,
vyhotoveno dálkovým přístupem
b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.154 pro k.ú.Tovačov, okres Přerov ze dne 22.11.2016

Vlastnické právo:

Berika s.r.o., Jiráskova 81/13, Hodolany, 779 00 Olomouc	podíl 1/2
Lehocká Anna, Široká 293, Tovačov I-Město, 751 01 Tovačov	podíl 1/2

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 26.listopadu 2016.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.49 s příslušenstvím v k.ú. a obci Tovačov, okres Přerov, který je umístěn v zastavěné části obce v ulici Široká. Město Tovačov se stejnojmenným zámkem leží při středním toku řeky Moravy v nadmořské výšce 200 m, v samém srdci rovinaté úrodné Hané. Je středem pomyslného čtverce, jehož vrcholy tvoří na severu krajské město Olomouc, na východě město Přerov, na jihu město Kroměříž a na západě pak město Prostějov. Díky této své významné strategické poloze se již krátce po svém založení město stalo důležitou křižovatkou obchodních cest, vázaných na soutok řek Moravy a Bečvy. V obci žije asi 2626 obyvatel. Ve městě se nachází veškerá občanská vybavenost.

Jedná se o objekt vnitřního řadového rodinného domu. Okolní zástavba převážně rodinné domy. Jedná se o objekt rodinného domu s příslušenstvím, který je užíván od roku 2011. K nemovitosti patří venkovní úpravy a pozemky. Objekt je napojen na inženýrské sítě, pozemky jsou oploceny. Příjezd po zpevněné komunikaci. Objekt se nachází na st.p.č.65/2 o výměře 508 m². Dále k objektu náleží p.č.131/2 – zahrada o výměře 621 m². Tyto pozemky tvoří jednotný funkční celek s objektem rodinného domu.

Rodinný dům č.p.49

Rodinný dům v k.ú. a obci Tovačov, okres Přerov, obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má přibližně obdélníkový půdorys, má 2 nadzemní podlaží a podkroví. Základy betonové, obvodové nosné zdivo, stropy s rovným podhledem, střecha sedlová a pultová, krytina eternitové šablony, krov dřevěný, vnitřní a venkovní omítky vápenné, okna dřevěná, dveře dřevěné, vrata dřevěná, el. instalace 220,380 V, vytápění elektrické přímotopy, příprava TUV el.

bojler. 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 pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny objektu rodinného domu č.p.49 v ulici Široká s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Tovačov, okres Přerov

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 smněna 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 přibližně srovnatelné nemovitosti:

Nemovitost č.1

Rodinný dům, Lobodice - Cvrčov, okres Přerov, **cena 890 000,- Kč**



Dům má 3 pokoje, kuchyň, koupelnu, WC, šatnu nebo komoru, chodbu s verandou, nyní využívanou jako zimní zahradu. Vytápění je plynovým kotlem s rozvodem do radiátorů ve všech místnostech, ohřev vody plynovým bojlerem. Před domem je předzahrádka, za domem malá zahrada (101 m²). Dispozice umožňuje, v případě zájmu, odkoupení sousedních ploch a zvětšení zahrady. K domu náleží garáž. Ve dvoře navazují dílna, sklad sezonního vybavení a dřeva. Dům je napojen na vodovodní řád, má však i vlastní studnu. Splašková voda je svedena do obecní kanalizace. Obec Lobodice se nachází na okraji rybářského ráje, nedaleko řeky Moravy, v blízkosti města Tovačova, na dosah přírodních krás (přírodní rezervace, tovačovská jezera, řeka Morava, lužní lesy protkané cyklostezkami), mimo záplavovou oblast. Časová dostupnost Prostějova, Přerova a Kroměříže do 20 minut, Olomouce do 30 minut. Je zde mnoho míst pro aktivní odpočinek v přírodě, rybaření, cykloturistiku. Doporučujeme pro klidné bydlení nebo rekreaci s velmi dobrou dopravní dostupností. V případě zájmu zajistíme financování nemovitosti. Tř. energ. náročnosti budovy G.

Nemovitost č.2

Rodinný dům, Cimburkova, Tovačov - Tovačov I-Město, **cena 1 300 000,- Kč**



Nabízíme k prodeji dvoupodlažní rodinný dům o velikosti 210m² v obci Tovačov. Dům má dvě samostatné bytové jednotky o velikosti cca 90m² a 120m². V přízemí jsou k dispozici čtyři místnosti, v patře pět. Topení jen zde lokální na tuhá paliva, do kanalizace přes septik je odváděna jen splašková voda. Elektrická síť v domě je 230 V a 400 V. Pod domem se nachází prostorný sklep. Vjezd do dvora domu je přes široký průjezd, který je hned vedle hlavního vchodu. Na dvoře stojí tzv.technický přístavek, jehož součástí jsou uhlárna, prádelna a dílna. Půdorys samotného domu je cca 15x11m, rozměry dvorku jsou cca 15x20m. Pro splnění požadavků na moderní bydlení bude nutná rekonstrukce.

Nemovitost č.3

Rodinný dům, Lobodice, okres Přerov, **cena 1 300 000,- Kč**



Prodej polořadového rodinného domu 2+1 (525 m²) se zahradou (1.122 m²) v obci Lobodice. Základní zdivo cihla, izolace, okna plastová a dřevěná, střecha sedlová, topení ústřední na plynový kotel, vodovod obecní, kanalizace septik. Koupelna s toaletou v dlažbě, v obývacím pokoji krb, zasklená veranda. Dům je zcela obývatelný. Na zahradě studna, vjezd pro vozidlo, dílna, kůlny, ovocné stromy.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

1 000 000,- Kč

Podíl ½ 500 000,- 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.4533/313/2016 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.305/2016.

V Hradci Králové dne 30.listopadu 2016.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.154 pro k.ú.Tovačov, okres Přerov

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.11.2016 09:35:02

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 519146 Tovačov
Kat.území: 768014 Tovačov List vlastnictví: 154
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Berika s.r.o., Jiráskova 81/13, Hodolany, 77900 Olomouc	26856344	1/2
Lehocká Anna, Široká 293, Tovačov I-Město, 75101 Tovačov	395726/406	1/2

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P St.	65/2		508 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Tovačov I-Město, č.p. 49, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 65/2					
P	131/2		621 zahrada		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
------------	---------------	-------------

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek ze smlouvy o půjčce ve výši 450.000,-Kč s příslušenstvím, včetně smluvních pokut

Cordtrade s.r.o., Jiráskova 81/13, Parcela: St. 65/2 V-4910/2012-808
Hodolany, 77900 Olomouc, RČ/IČO: Parcela: 131/2 V-4910/2012-808
28344618

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 28.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.11.2012.

V-4910/2012-808

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pro pohledávku ve výši 43.829,47 Kč s příslušenstvím a náklady oprávněného spoluvlastnický podíl 1/2

Československá obchodní banka, a. Berika s.r.o., Jiráskova 81/13, Hodolany, 77900
s., Radlická 333/150, Radlice, Olomouc, RČ/IČO: 26856344
15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350 Parcela: St. 65/2 V-6737/2016-808
Parcela: 131/2 V-6737/2016-808

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 180 Ex-12203/2014 -10 pověřený soudní exekutor : Mgr. Zuzana Sobišková, Bělohorská 270/17,162 12 Praha 6 - Břevnov ze dne 05.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 08.12.2014. Zápis proveden dne 06.01.2015.

V-7796/2014-808

Pořadí k 08.12.2014 08:53

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení	Vztah k
--------------	---------

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.11.2016 09:35:02

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 519146 Tovačov
Kat.území: 768014 Tovačov List vlastnictví: 154
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

- o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou
Z-14223/2016-808
Z-14276/2016-808

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 1189/1996 Okr.soudu v Přerově ze dne 20.5.1997, právní moc dne 12.6.1997.
POLVZ:1000/1997 Z-13001000/1997-808
Pro: Lehocká Anna, Široká 293, Tovačov I-Město, 75101 Tovačov RČ/IČO: 395726/406
- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 180 Ex-12203/2014 -55 pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Sobišková, Bělohorská 270/17, 162 12 Praha 6- Břevnov ze dne 15.09.2016. Právní moc ke dni 04.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 10.10.2016. Zápis proveden dne 08.11.2016.
V-6737/2016-808
Pro: Berika s.r.o., Jiráskova 81/13, Hodolany, 77900 Olomouc RČ/IČO: 26856344

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
131/2	35800	621

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 Přerov, kód: 808.

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

Vyhotoveno: 22.11.2016 09:37:49

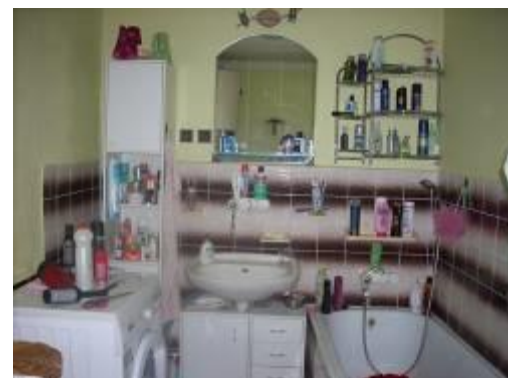
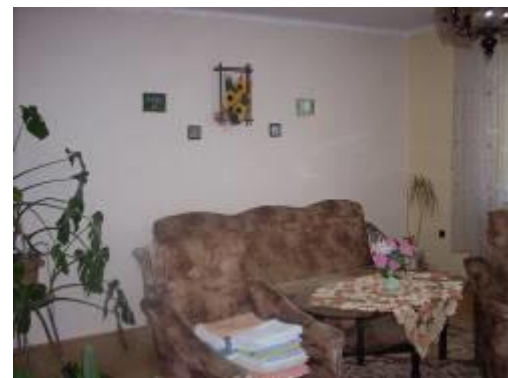
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Tovačov, okres Přerov



Fotodokumentace nemovitosti:





Mapy

