

Okres:Olomouc
Obec :Olomouc

ZNALECKÝ POSUDEK č.4534/314/2016

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

bytu č.393/6 v osobním vlastnictví v domě č.p.393/1 v ulici Heyrovského v obci Olomouc, okres Olomouc, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 530/36603

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 1.prosince 2016.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.3904 pro k.ú.Povel, okres Olomouc ze dne 1.11.2016, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- c)Prohlídka a zaměření na místě samém.

List vlastnictví č.3904 pro k.ú.Povel, okres Olomouc ze dne 1.11.2016

Vlastnické právo:

Sitková Lucie, Heyrovského 393/1, Povel, 779 00 Olomouc

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů, které dodal objednatel posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 1.prosince 2016.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je byt 2+1 č.393/6 s příslušenstvím ve 4.nadzemním podlaží v panelovém domě čp.393/1 v ulici Heyrovského v obci Olomouc, okres Olomouc. Z ekonomického pohledu je město Olomouc možné charakterizovat jako průmyslové s rozvíjejícími se službami. Díky vhodné poloze, hospodářské tradici i kvalifikované pracovní síle má město výrazný potenciál růstu. Město Olomouc, ale i celý region, je otevřen všem, kteří chtějí jak využít komparativní výhody tohoto místa ve středu Evropy. Olomouc je město s výbornou občanskou vybaveností. Je zde mnoho mateřských a základních škol, středních škol, vyšších odborných škol a gymnázií. Význam Olomouce jako vzdělanostního centra podtrhují Univerzita Palackého, nejstarší na Moravě a druhá nejstarší v Česku, Vědecká knihovna a Slovanské gymnázium, nejstarší nepřetržitě fungující střední škola na Moravě s českým vyučovacím jazykem. V Olomouci je řada nemocnic, spoustu soukromých lékařů, zubařů a jiných ordinací a pracovišť. Lékárny zajistí bezpečí a zdraví návštěvníků a obyvatel tohoto krásného města, stejně jako další zařízení podobného ražení, například fyzioterapeuti, masáže, rekonvalescence, fitness, cvičení všeho druhu, posilovny, taneční kluby, zdravé výživy či aquapark. Počet obyvatel 98 845.

Byt s příslušenstvím má výměru 53,0 m², je umístěn ve 4.nadzemním podlaží objektu a je v průměrném stavu. Vybavení bytu je uvažováno jako standardní. V místě existuje napojení na veškeré inž.sítě. Objekt je v průměrném stavu. Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění.

Jedná se o samostatně stojící zateplený panelový dům s plochou střechou umístěný na sídlišti. Objekt má obdélníkový půdorys. Objekt obsahuje byty. Objekt bytového domu je užíván přibližně od 70 let 20. století. Dům se nachází na st.p.č.603 o výměře

177 m², st.p.č.604 o výměře 229 m², st.p.č.605 o výměře 232 m². List vlastnictví č.60000. Vlastnické právo: Česká republika.

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 bytu č.393/6 v osobním vlastnictví v domě č.p.393/1 v ulici Heyrovského v obci Olomouc, okres Olomouc, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 530/36603

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 srovnatelné nemovitosti:

Nemovitost č.1:

Byt 2+1, 51,0 m2, kpt. Jaroše, Olomouc - Povel, **cena 1 400 000,- Kč**

Prodej bytu 2+1, ul. kpt. Jaroše, Olomouc – Povel. Jedná se o středový byt s lodžii umístěný ve 2. patře. Bytová jednotka je v osobním vlastnictví, orientovaná do klidové části na jižní stranu. Celková plocha činí 51,30 m2. V bytě k dispozici vlastní šatna, neprůchozí prostorné pokoje, koupelna s průchozím WC a denním světlem, zavedený internet, v pokojích parkety, na chodbě a kuchyni PVC, v jednom pokoji tapety. K bytu náleží drátěný sklep. Nízké měsíční náklady na bydlení. Byt je v původním stavu, určený převážně k rekonstrukci. Dům po celkové revitalizaci (zateplení vč. fasády, plastová okna, nové vchody, výtah, stoupačky). Lokalita s veškerou občanskou vybaveností v blízkém okolí (školy, školky, dětská hřiště, pošta, lékař, FN Olomouc, Lidl, MHD). V domě kolárna, kočárkárna. Možnost financování hypotečním úvěrem. Byt je volný k nastěhování ihned.

Nemovitost č.2:

Byt 2+1, 52,0 m2, tř. Kosmonautů, Olomouc - Hodolany, **cena 1 630 000,- Kč**

Prodej panelového bytu 2+1 v Olomouci, Tř. Kosmonautů nacházející se ve 4.patře o celkové výměře 52m2. Byt je v původním stavu, dům po kompletní revitalizaci-nový výtah, plastová okna, opravený balkon, nové stoupačky a zateplená fasáda. K dispozici sklepní koje a kočárkárna. Veškerá občasná vybavenost v těsné blízkosti.

Nemovitost č.3:

Byt 2+1, 59,0 m2, Černá cesta, Olomouc - Klášterní Hradisko, **cena 1 590 000,- Kč**

Prodej prostorného družstevního bytu 2+1 s balkonem o rozloze 59 m2 na ul. Černá cesta v Olomouci. Byt se nachází v 1. NP kompletně revitalizovaného panelového domu. Výborná dispozice se dvěma samostatnými, neprůchozími pokoji a šatnou. Jádro je v původním, velmi udržovaném stavu. Součástí prodeje je kuchyňská linka včetně sporáku, trouby a digestoře. Koupelna s vanou, WC je samostatné. Na podlaze lino, v pokojích koberce. V předsíni jsou původní vestavěné skříně. Z předsíně vstup do kuchyně, obou pokojů a do komory. Dům je zateplený, ona jsou plastová, nový výtah i vchod. K bytu náleží sklep. Parkovací místa před domem. V místě je dobrá občanská vybavenost. V blízkosti spojení MHD do centra. Dům se nachází v klidné lokalitě s veškerou občanskou vybaveností.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

1 400 000,- 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.4534/314/2016 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.306/2016.

V Hradci Králové dne 1.prosince 2016.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.3904 pro k.ú. Povel, okres Olomouc

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2016 11:00:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

Kat.území: 710784 Povel

List vlastnictví: 3904

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Sitková Lucie, Heyrovského 393/1, Povel, 77900 Olomouc	836207/5326	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu
393/6	byt		byt.z.	530/36603
Vymezeno v:				
Budova	Povel, č.p. 393, 394, 395, byt.dům, LV 478			
	na parcele	St. 603, LV 60000		
		St. 604, LV 60000		
		St. 605, LV 60000		

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

zajištění provozu a údržby koncového bodu sířeny "Varovného informačního systému města a okresu Olomouc" ze dne 6.9.1999. Právní účinky vkladu ke dni 22.10.1999.

Hasičský záchranný sbor Olomouckého Jednotka: 393/6

Z-616/2003-805

kraje, Schweitzerova 524/91, Povel,
77900 Olomouc, RČ/IČO: 70885940

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 7788/1999.

POLVZ:19/2000

Z-15100019/2000-805

Listina Souhlasné prohlášení o vzniku práva ze zákona ze dne 04.12.2002.

Z-273/2003-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

- k zajištění dluhu ve výši 480 000,- Kč s příslušenstvím

- k zajištění dluhů ze smluvních pokut, které mohou vzniknout do 30.10.2026, nejvýše do částky 1 500 000,- Kč

- k zajištění budoucích dluhů vzniklých do 30.10.2026 do výše 57 600,- Kč

- k zajištění budoucího dluhu vzniklého do 30.10.2026 do výše 1 500 000,- Kč

- k zajištění budoucího dluhu vzniklého do 30.10.2026 do výše 1 500 000,- Kč

- k zajištění budoucího dluhu vzniklého do 30.10.2026 do výše 1 500 000,- Kč

- k zajištění budoucích dluhů vzniklých do 30.10.2026 do výše 1 500 000,- Kč

Cordtrade s.r.o., Jiráskova 81/13, Jednotka: 393/6

V-5992/2016-805

Hodolany, 77900 Olomouc, RČ/IČO:
28344618

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 01.09.2015. Zápis proveden dne 02.10.2015; uloženo na prac. Olomouc

V-16223/2015-805

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 15.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 11.04.2016. Zápis proveden dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2016 11:00:00

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 500496 Olomouc
Kat.území: 710784 Povel List vlastnictví: 3904
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro Povinnost k

03.05.2016.

V-5992/2016-805

Pořadí k 01.09.2015 13:42

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-16223/2015-805

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 01.09.2015. Zápis proveden dne 02.10.2015; uloženo na prac. Olomouc

V-16223/2015-805

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-16223/2015-805

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 01.09.2015. Zápis proveden dne 02.10.2015; uloženo na prac. Olomouc

V-16223/2015-805

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Flomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Olomouci 66D-2059/2010 ze dne 26.01.2011. Právní moc ke dni 26.01.2011.

Z-2003/2011-805

Pro: Sitková Lucie, Heyrovského 393/1, Povel, 77900 Olomouc

RČ/IČO: 836207/5326

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Kopie katastrální mapy pro k.ú.Povel, okres Olomouc



Fotodokumentace nemovitosti:



Mapa



