

Okres: Olomouc
Obec : Olomouc

ZNALECKÝ POSUDEK č.4650/98/2017

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.71 v ulici Kožušanská s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Nemilany a obci Olomouc, okres Olomouc

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

V Hradci Králové dne 2.dubna 2017.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.10 pro k.ú.Nemilany, okres Olomouc ze dne 17.3.2017,
vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.10 pro k.ú.Nemilany, okres Olomouc ze dne 17.3.2017

Vlastnické právo:

Bahounková Anna, Kožušanská 71/6, Nemilany, 783 01 Olomouc

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 2.dubna 2017.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.71 v ulici Kožušanská s příslušenstvím v k.ú.Nemilany a obci Olomouc, okres Olomouc, který je umístěn v jižní zastavěné části obce Nemilany v ulici Kožušanská. Olomouc patří mezi nejkrásnější města střední Evropy a nejvýznamnější centra v České republice, je sídlem Olomouckého kraje, moravského biskupství a arcibiskupství. Olomouc se člení na 26 částí města (zároveň katastrální území), v podstatě odpovídají původním historickým obcím, i když katastrální hranice se již poněkud liší. Části města jsou: Bělidla, Černovír, Droždín, Hejčín, Hodolany, Holice, Chomoutov, Chválkovice, Klášterní Hradisko, Lazce, Lošov, Nedvězí u Olomouce, Nemilany, Neředín, Nová Ulice, Nové Sady, Nový Svět, Olomouc, Pavlovičky, Povel, Radíkov, Řepčín, Slavonín, Svatý Kopeček, Topolany, Týneček. 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. Občanská vybavenost. 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. Vnější dopravní napojení Olomouce je s ohledem na její vnitrozemskou polohu vynikající a dobudováním dálnice D11 a

rychlostní komunikace R 35 se ještě zlepší a vzroste význam města - jako jediného kromě Prahy - na křižovatce dvou klíčových vnitrostátních a mezistátních komunikací. Doprava v samotné Olomouci je pokryta převážně tramvajemi a autobusy, které mají hustou dopravní síť. Jezdí celý týden, jízdní řády jsou k dispozici na všech zastávkách MHD nebo si je můžete zakoupit, stejně jako jízdenky, na prodejním místě Dopravního podniku. Jízdenky jsou k dostání také v automatech, v trafikách nebo u řidičů MHD. Držitelé Olomouc Region Card mají dopravu ve městě zdarma. Olomouc je také důležitým železničním uzlem s hlavním nádražím v blízkosti centra města. Cestujícím je k dispozici nepřeborné množství rychlíků, vlaků InterCity a EuroCity a osobních vlaků pro regionální dopravu. Rychlé a komfortní spojení s Prahou a Ostravou zajišťuje moderní vlak Pendolino, který Vás přepraví z Olomouce do Prahy za pouhé dvě a půl hodiny. Z větších měst (Praha, Pardubice, Ostrava, Brno a Břeclav) je cestujícím k dispozici několik spojů denně. Pohodlnou jízdu Vám nabízí EX, IC, EC a rychlovlak Pendolino, který jezdí na trase Praha - Olomouc - Ostrava šestkrát denně. Počet obyvatel 98 953.

Jedná se o objekt vnitřního řadového rodinného domu. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy. Jedná se o objekt rodinného domu s příslušenstvím, který je užíván s různými úpravami přibližně z roku 1900 (bývalá zemědělská usedlost). Celková rekonstrukce objektu proběhla v roce 1969. V roce 2001 byl objekt napojen na obecní vodovod, v roce 2002 na plynovodní přípojku a bylo instalováno ÚT s kotlem na plyn a v roce 2006 byl objekt napojen na obecní kanalizaci. V roce 2012 byla provedena nová střešní krytina na objektu rodinného domu a vedlejších stavbách. K nemovitosti patří hospodářský objekt se stáním pro automobil, dílna a sklad, venkovní úpravy a pozemky. Objekt je napojen na elektrorozvod, obecní vodovod, obecní kanalizaci a plynovodní přípojku. Pozemky jsou oploceny. Příjezd po asfaltové komunikaci. Objekt se nachází na st.p.č.170 o výměře 977 m². Dále k objektu náleží p.č.171 – zahrada o výměře 727 m². Tyto pozemky tvoří jednotný funkční celek s objektem rodinného domu.

Rodinný dům č.p.71

Rodinný dům v k.ú.Nemilany, okres Olomouc, obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má obdélníkový půdorys, částečně podsklepený, má 2 nadzemní podlaží a podkroví. V 1.NP jsou 2 byty 2+1 s příslušenstvím. Dispozice objektu: 1.PP.: sklep. 1.NP.: pokoj, pokoj, kuchyň, koupelna, pokoj, pokoj, kuchyň, koupel. kout, chodba, WC, technická místnost, průjezd (garážové stání). 2.NP. a podkroví: komory (dříve sýpky). Základy kamenné a betonové, obvodové nosné zdivo smíšené (cihla, vepřovice), stropy dřevěné trémové s podhledem, střecha sedlová, krytina plechové šablony, krov dřevěný, schody dřevěné a cihelné, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné, venkovní břízolit a vápenné, okna dřevěná dvojí, dveře dřevěné, podlahy betonové, keramická dlažba, vlysy, vnitřní obklady keramické, vytápění objektu ÚT s kotlem na plyn, příprava TUV karmá, el. instalace 220,380 V, vany, umyvadla, záchody splachovací, sporáky plynové, kuchyňské linky. Vestavěné skříně. Objekt rodinného domu je připojen na inženýrské sítě. Stav objektu je dobrý až průměrný, odpovídá jeho stáří a provedeným rekonstrukcím a modernizacím. Obestavěný prostor objektu je cca 1410 m³.

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.71 v ulici Kožušanská s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Nemilany a obci Olomouc, okres Olomouc

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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

Rodinný dům, Příkazy, okres Olomouc, **cena 2 900 000,- Kč**



Nabízíme k prodeji rodinný dům se zahradou o celkové výměře 3009 m² v obci Příkazy nedaleko Olomouce. V domě se nachází tři bytové jednotky. Dva byty jsou o velikosti 100 m², dispozičně 3+1, třetí má 56 m², dále 1+1 původní stav. V přízemí domu se nachází nebytový prostor vhodný k podnikání, dříve tam bylo i kadeřnictví. Vytápění je tuhými palivy. Za domem je velká zahrada s ovocnými stromy. Je to výborné místo jak k podnikání, tak i k bydlení. V obci se nachází běžná občanská vybavenost. Jsou zde obchody, škola, školka.

Nemovitost č.2

Rodinný dům, Dub nad Moravou - Tučapy, okres Olomouc, **cena 2 500 000,- Kč**



Prodej rodinného domu o stávající dispozici 2+1 v obci Dub nad Moravou, místní část Tučapy, vzdáleného cca 12 km od Olomouce. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s rozsáhlou zahradou o celkové výměře 1695 m². Dům se sestává ze dvou samostatných pokojů, kuchyně, koupelny se sprchovým koutem a WC, vstupní předsíně a samostatné spíže. Celková obytná plocha 90 m². Možnost rozšíření obytné části do půdních prostor. Nemovitost disponuje rozsáhlými hospodářskými přístavky, které jsou vhodné pro dílnu, garáž, sklad apod. K dispozici též menší samostatný zděný sklep. Dům prošel částečnou rekonstrukcí – nová okna, zateplení fasády, rozvody. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě, vytápění plynem i křbovými kamny, k dispozici vodovod i vlastní studna. Parkování je možné ve dvorním traktu díky zbudovanému průjezdu. Obec je součástí městyse Dub nad Moravou s dobře fungujícími službami a infrastrukturou viz www.dubnadmoravou.cz. Dočasně zařazeno do energetické třídy G, PENB prozatím nedodán.

Nemovitost č.3

Rodinný dům, Řepčinská, Olomouc - Řepčín, **cena 2 756 000,- Kč**



Nabízíme exkluzivně k prodeji starší rodinný dům v Olomouci, v městské části Řepčín. Jde o samostatně stojící přízemní dům s garáží, nepodsklepený, s menším dvorem a předzahrádkou. Dům má dispozici 2+1 s příslušenstvím, dílnou a prostornou půdou vhodnou pro event. vestavbu. Na pozemku se nachází i hospodářská přístavba a venkovní krb. Dům má nová plastová okna a zcela nový plynový kotel, jinak je v původním stavu a určen spíše k rekonstrukci. Celková plocha pozemku je 233 m², zastavěná plocha činí 110 m². Vytápění je plynové, voda se ohřívá elektrickým bojlerem. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě, má 380 V a je vhodný i pro podnikání. Městská hromadná doprava a veškerá občanská vybavenost v blízkosti domu.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

2 800 000,- 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.4650/98/2017 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.94/2017.

V Hradci Králové dne 2.dubna 2017.

.....
razítko a podpis

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2017 12:15:02

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bahounková Anna, Kožušanská 71/6, Nemilany, 78301 Olomouc	525205/090	

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	170	977	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Nemilany, č.p. 71, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 170					
	171	727	zahrada		zemědělský půdní fond

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
1	2	3
4	5	6
7	8	9
10	11	12
13	14	15
16	17	18
19	20	21
22	23	24
25	26	27
28	29	30
31	32	33
34	35	36
37	38	39
40	41	42
43	44	45
46	47	48
49	50	51
52	53	54
55	56	57
58	59	60
61	62	63
64	65	66
67	68	69
70	71	72
73	74	75
76	77	78
79	80	81
82	83	84
85	86	87
88	89	90
91	92	93
94	95	96
97	98	99
100	101	102
103	104	105
106	107	108
109	110	111
112	113	114
115	116	117
118	119	120
121	122	123
124	125	126
127	128	129
130	131	132
133	134	135
136	137	138
139	140	141
142	143	144
145	146	147
148	149	150
151	152	153
154	155	156
157	158	159
160	161	162
163	164	165
166	167	168
169	170	171
172	173	174
175	176	177
178	179	180
181	182	183
184	185	186
187	188	189
190	191	192
193	194	195
196	197	198
199	200	201
202	203	204
205	206	207
208	209	210
211	212	213
214	215	216
217	218	219
220	221	222
223	224	225
226	227	228
229	230	231
232	233	234
235	236	237
238	239	240
241	242	243
244	245	246
247	248	249
250	251	252
253	254	255
256	257	258
259	260	261
262	263	264
265	266	267
268	269	270
271	272	273
274	275	276
277	278	279
280	281	282
283	284	285
286	287	288
289	290	291
292	293	294
295	296	297
298	299	300
301	302	303
304	305	306
307	308	309
310	311	312
313	314	315
316	317	318
319	320	321
322	323	324
325	326	327
328	329	330
331	332	333
334	335	336
337	338	339
340	341	342
343	344	345
346	347	348
349	350	351
352	353	354
355	356	357
358	359	360
361	362	363
364	365	366

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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 Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.
strana 1

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

napojení, uložení, vedení, provozování, údržby, revizí a oprav inženýrských sítí a dále dle smlouvy čl. 4

Parcela: 172/1

Parcela: 170

Z-23071/2013-805

Parcela: 171

Z-23071/2013-805

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 24.02.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.03.2011.

V-2371/2011-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

napojení, uložení, vedení, provozování, údržby, revizí a oprav inženýrských sítí a dále dle smlouvy čl. 4

Parcela: 172/2

Parcela: 170

Z-23071/2013-805

Parcela: 171

Z-23071/2013-805

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 24.02.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.03.2011.

V-2371/2011-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

zajišťující:

- dluhy ve výši 710.000,- Kč s příslušenstvím

- budoucí dluhy do výše 2.500.000,- Kč vzniklé do 30.10.2026

- budoucí dluhy do výše 28.400,- Kč vzniklé do 30.10.2026

- budoucí dluhy do výše 2.500.000,- Kč vzniklé do 30.10.2026

- budoucí dluhy do výše 2.500.000,- Kč vzniklé do 30.10.2026

- budoucí dluhy do výše 2.500.000,- Kč vzniklé do 30.10.2026

- dluhy do výše 2.500.000,- Kč vzniklé do 30.10.2026

Bolona a.s., Jiráskova 81/13,

Parcela: 170

V-7391/2016-805

Hodolany, 77900 Olomouc, RČ/IČO:

Parcela: 171

V-7391/2016-805

28568249

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 28.04.2016. Zápis proveden dne 31.05.2016; uloženo na prac. Olomouc

V-7391/2016-805

Pořadí k 28.04.2016 14:07

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-7391/2016-805

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 28.04.2016. Zápis proveden dne 31.05.2016; uloženo na prac. Olomouc

V-7391/2016-805

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 2

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



Fotodokumentace nemovitosti:





Mapa





