

Okres:Přerov
Obec :Prosenice

ZNALECKÝ POSUDEK č.4686/134/2017

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.204 v ulici Grymovská s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Proseničky a obci Prosenice, 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 14 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 19.května 2017.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.241 pro k.ú.Proseničky, okres Přerov ze dne 9.5.2017, vyhotovený dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.241 pro k.ú.Proseničky, okres Přerov ze dne 9.5.2017

Vlastnické právo:

Ondruška Ondřej, Grymovská 204, 751 21 Prosenice

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů a informací, které dodal objednatel posudku. Fotodokumentace objektu byla pořízena objednatelem posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 18.května 2017.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.204 s příslušenstvím v k.ú.Proseničky a obci Prosenice, okres Přerov, který je umístěn ve východní zastavěné části obce v ulici Grymovská. Obec Prosenice leží asi 4 km na sever od okresního města Přerova v důležitém komunikačním koridoru Moravské brány. Prosenice patří k větším obcím v okrese Přerov. V obci je základní a mateřská škola, zdravotní středisko, pošta, vlakové nádraží. Jsou zde k dispozici také tři hostince a dvě prodejny potravin a smíšeného zboží. K vybavenosti obce patří vodovod, kanalizace, plyn, knihovna s veřejným internetem, kulturní dům, obecní zahrada, tělocvična, fotbalové hřiště, hřiště na míčové hry s umělým povrchem a dva tenisové kurty. V obci působí tyto spolky: Sbor dobrovolných hasičů, TJ Sokol Prosenice, Volejbalový tým Prosenice, Hanácké Prosénec, Myslivecké sdružení, Rybářský spolek Prosenice, o.s., Sdružení rodičů a přátel školy, Český zahrádkářský svaz, Český červený kříž. Obec je vzdálena cca 4 km od města Přerova. Je dostupná autobusovou i vlakovou dopravou. 3 autobusové linky projíždějící obcí - 5 zastávek, železniční stanice ČD vzdálená od centra obce 1,5 km. Počet obyvatel 806.

Jedná se o pravou část (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 zpevněné komunikaci. Objekt se nachází na st.p.č.496 o výměře 550 m². Dále k objektu náleží p.č.497 – zahrada o výměře 383 m². Tyto pozemky tvoří jednotný funkční celek s objektem rodinného domu.

Rodinný dům č.p.204

Rodinný dům v k.ú.Proseničky a obci Prosenice, okres Přerov, obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má obdélníkový půdorys, má 1

nadzemní podlaží a podkroví. Základy betonové, obvodové nosné zdivo, střecha sedlová valbová, krytina tašková, krov dřevěný, vnitřní omítky vápenné, venkovní břizolit, schodiště betonové teracové, klempířské konstrukce, okna plastová, dveře dřevěné, vytápění ústřední, elektroinstalace. Vybavení objektu je uvažováno jako standardní. Objekt rodinného domu je připojen na inženýrské sítě. Stav objektu je uvažován jako průměrný. Půdorysné rozměry objektu 12,06 m x 10,00 m.

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.204 v ulici Grymovská s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Proseničky a obci Prosenice, 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 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, opatrnosti 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 příslušnost 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, Lipník nad Bečvou - Lipník nad Bečvou III-Nové Dvory, okres Přerov, **cena 1 400 000,- Kč**



Nabízíme vám ke koupi rodinný dům 3+1 v obci Lipník nad Bečvou - Nové Dvory, který se nachází v klidné části obce. Celková výměra pozemku je 1782 m². Dům byl zkolaudován v roce 1989. V přední části domu jsou vyměněna plastová okna, střecha rovná. K domu náleží také hospodářská budova a velká zahrada, která lze využít i k zástavbě dalšího rodinného domu. Vzdálenost do Hranic 11 km a do Přerova 13 km. Nemovitost je prodávána v rámci insolvenčního řízení.

Nemovitost č.2:

Rodinný dům, Jezernice, okres Přerov, **cena 1 200 000,- Kč**



Prodej rodinného domu 5+2 se zahradou v obci Jezernice, celková plocha 658 m². Dům má dvě bytové jednotky, byt v 2. NP prošel částečnou rekonstrukcí. Bližší informace u makléře.

Nemovitost č.3:

Rodinný dům, U Kostela, Horní Moštěnice, **cena 1 335 000,- Kč**



Prodej rodinného domu v centru obce Horní Moštěnice. Nabízíme ke koupi prostorný RD o dvou nadzemních podlažích v klidné lokalitě obce Horní Moštěnice, v ul. U kostela. Dům o dispozici 3+1 s mnohými možnostmi rozšíření a pozemkem o celkové výměře 486 m². Objekt je situován do tvaru písmene "L", s pokoji orientovanými západním směrem a zahradou či dvorkem otočenými na stranu východní. Nabízí nejrůznější řešení rozšíření jak podkroví, tak ve dvoře, včetně možnosti vybudování dvou samostatných bytových jednotek. Ve stávajícím 1. NP předsíň, tři pokoje, kuchyně, koupelna, a technické zázemí s kotelnou, a několika hospodářskými prostorami, včetně sklepů. Vstup do horního podlaží ze dvora. Okna plastová ve spodním podlaží, původní v horním, podlahy dřevěné, betonové nebo keramická dlažba. Dvorek částečně zatravněný, nabízející relaxační vyžití, do dvora průjezd z ulice. Střecha sedlová, krytina eternit, krovy v dobrém stavu. Objekt je napojen na elektro a plyn, voda vlastní ze studny, septik, vytápění ústřední plynové i na TP, ohřev vody bojlerem. Možnost napojení na obecní vodovod. Parkování možné ve vlastním průjezdu nebo na přilehlém veřejném parkovišti. Obec ve vzdálenosti do 5 km od Přerova, s vynikající dostupností a kompletní občanskou vybaveností. Prostorný rodinný dům v klidné lokalitě obce v blízkosti Přerova, vhodný k rekonstrukci dle vlastní fantazie.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

1 250 000,- 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.4686/134/2017 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.131/2017.

V Hradci Králové dne 19.května 2017.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.241 pro k.ú. Proseničky, okres Přerov

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.05.2017 10:35:02

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 517151 Prosenice
Kat.území: 733296 Proseničky List vlastnictví: 241

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Ondruška Ondřej, Grymovská 204, 75121 Prosenice	900814/6081	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
496	550	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Prosenice, č.p. 204, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 496				
497	383	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu		
Oprávnění pro	Povinnost k	

o Zástavní právo smluvní

pro pohledávku ve výši 700.000,-Kč s příslušenstvím

Bolona a.s., Jiráskova 81/13, Parcela: 496 V-255/2014-808
Hodolany, 77900 Olomouc, RČ/IČO: Parcela: 497 V-255/2014-808
28568249

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 22.01.2014. Zápis proveden dne 20.02.2014.

V-255/2014-808

Pořadí k 22.01.2014 08:10

o Zástavní právo smluvní

k zajištění budoucí pohledávky z titulu kompenzačního poplatku od uzavření úvěrové smlouvy do 30.3.2044, nejvýše do celkové částky 910.000,-Kč

Bolona a.s., Jiráskova 81/13, Parcela: 496 V-255/2014-808
Hodolany, 77900 Olomouc, RČ/IČO: Parcela: 497 V-255/2014-808
28568249

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 22.01.2014. Zápis proveden dne 20.02.2014.

V-255/2014-808

Pořadí k 22.01.2014 08:10

o Zástavní právo smluvní

k zajištění budoucích pohledávek ze smluvních pokut od uzavření úvěrové smlouvy do 30.3.2044, nejvýše do celkové částky 1.500.000,-Kč

Bolona a.s., Jiráskova 81/13, Parcela: 496 V-255/2014-808
Hodolany, 77900 Olomouc, RČ/IČO: Parcela: 497 V-255/2014-808
28568249

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 22.01.2014. Zápis proveden dne 20.02.2014.

V-255/2014-808

Pořadí k 22.01.2014 08:10

o Zástavní právo smluvní

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

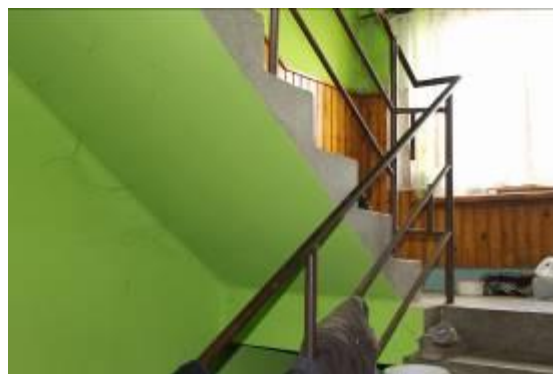
Kopie katastrální mapy pro k.ú. Proseničky, okres Přerov



Fotodokumentace nemovitosti:







Mapy

