

Okres:Prostějov
Obec :Prostějov

ZNALECKÝ POSUDEK č.4869/39/2018

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.531 v ulici Smetanova s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Vrahovice a obci Prostějov, okres Prostějov

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

V Hradci Králové dne 26.února 2018.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.138 pro k.ú. Vrahovice, okres Prostějov ze dne 25.2.2018, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.138 pro k.ú. Vrahovice, okres Prostějov ze dne 25.2.2018

Vlastnické právo:

Hrobská Hana, Svatoplukova 2439/46, 796 01 Prostějov

podíl 3/16

Stružková Jarmila, Smetanova 531/13, Vrahovice, 798 11 Prostějov

podíl 5/8

Stružková Petra, U Zámeckého parku 830, Horní Litvínov, 436 01 Litvínov

podíl 3/16

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 26.února 2018.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.531 s příslušenstvím v k.ú.Vrahovice a obci Prostějov, okres Prostějov, který je umístěn ve východní zastavěné, části obce Vrahovice v ulici Smetanova. Prostějov je regionálním, správním a průmyslovým střediskem známým především oděvní výrobou a sportem. Prostějov spravuje místní části: Čechovice, Čechůvky, Domamyslice, Krasice, Vrahovice, Žešov. Prostějov – největší město regionu Prostějovsko, leží uprostřed Moravy. V Prostějově je poměrně příznivá více oborová skladba průmyslu:

– strojírenský průmysl,

– oděvní průmysl,

– stavebnictví,

– zpracovatelský průmysl.

Prostějov je v současnosti městem poetických festivalů a divadelního života, městem elegance a módy i městem sportu. Proto zde každý návštěvník najde to, co ho zajímá a co jinde marně hledá.V první polovině května se do města sjíždějí milovníci tance na Diskodrom, což je Mistrovství České republiky v diskotékových formacích. V červnu se zde koná Wolkerův Prostějov - celostátní festival poezie s tradicí založenou již v roce 1957, pojmenovaný podle básníka a prostějovského rodáka Jiřího Wolкера.V září ožívá střed města prostějovskými Hanáckými slavnostmi. Jedná se o největší

republikovou přehlídku dětských a dospělých hanáckých národopisných souborů spojenou s hanáckým lidovým řemeslnickým jarmarkem.

Prostějov disponuje víceúčelovou sportovní halou - zimní stadion, tenisové areály, nový aquapark Koupelky, bowlingová herna, hala pro squash, městské lázně, horolezecká stěna a sportoviště u škol, která jsou volně přístupná i široké veřejnosti. Město Prostějov a jeho okolí je ideálním místem pro cykloturistiku. Prostějovem navíc prochází i mezinárodní cyklotrasa Jantarová stezka. K aktivnímu odpočinku i relaxaci slouží Kolářovy sady, Smetanovy sady, lesopark Hloučela, víceúčelová sportovní hala, celá řada tenisových areálů, bowlingová herna, hala pro squash, městské lázně, dvě horolezecké stěny a sportovní areály u škol, které jsou volně přístupné široké veřejnosti. Prostějovem prochází rychlostní komunikace R46 Vyškov-Olomouc a železniční trať. Ve městě je zajištěna městská autobusová doprava. Počet obyvatel 44 041.

Jedná se o objekt koncového řadového rodinného domu. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Jedná se o objekt rodinného domu s příslušenstvím, který je užíván s různými úpravami přibližně od 30-tých let minulého století. K nemovitosti patří studna, venkovní úpravy a pozemky. Objekt je připojen na elektrorozvod, obecní vodovod, obecní kanalizaci a plynovodní přípojku. Pozemky jsou oploceny. Příjezd po zpevněné komunikaci. Objekt se nachází na st.p.č.479 o výměře 124 m². Dále k objektu náleží p.č.803/11 – zahrada o výměře 290 m². Tyto pozemky tvoří jednotný funkční celek s objektem rodinného domu.

Rodinný dům č.p.531

Rodinný dům v k.ú. Vrahovice a obci Prostějov, okres Prostějov obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, je částečně podsklepený, má přibližně obdélníkový půdorys a má 2 a částečně 1 nadzemní podlaží a podkroví. Dispozice objektu: 1.PP.: sklepy. 1.NP.: vstup, společná chodba. Samostatný vstup: chodba, kuchyň, koupelna WC, 2 obytné pokoje, spíž. Samostatný vstup: chodba, obytný pokoj, komora. 2.NP.: WC, chodba, 3 obytné pokoje, komora, Podkroví: půdní prostor. Základy kamenné a betonové, obvodové nosné zdivo, střecha sedlová valbová a sedlová, krytina tašková, krov dřevěný, vnitřní povrchy vápenné omítky, venkovní povrchy břízolit a vápenné omítky poškozené, schodiště betonové, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní obklady keramické, okna dřevěná dvojí, dveře dřevěné, podlahy betonové, dlažba, keramická dlažba, dřevěné, PVC, vytápění lokální plynové WAW, rozvod vody studené a teplé, příprava TUV el. bojler, umyvadlo, vana, záchod splachovací, digestoř, el. instalace 220,380 V. Objekt je převážně v původním stavu a jeho stav je průměrný až podprůměrný. Objekt vyžaduje další rekonstrukce a modernizace.

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.531 v ulici Smetanova s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Vrahovice a obci Prostějov, okres Prostějov

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 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, Zákostelí, Smržice, **cena 2 635 000,- Kč**



Nabízíme Vám ke koupi rodinný dům v obci Smržice. Jde o cihlový dům, dvoupodlažní s garáží a zahradou. Dům je umístěný v centru obce v klidné ulici v blízkosti školy. Dům má garáž, kterou je možno projet do dvora za domem. Zde je další možnost krytého stání auta. Dům je z 80.let, má ústřední topení na plynový kotel (Viadrus) a lokální topení v podobě krbu. Ohřev vody plynovou karmou, elektroinstalace 230/380 V. Dům je napojen na obecní vodovod i hloubkovou kanalizaci. Na pozemku bylo započato také vybudování vlastní studny. V roce 2010 proběhlo zateplení domu a nová fasáda. Dům má dvě koupelny a dvě WC, v podlažích jsou umístěny identicky nad sebou. V 1.NP je kuchyně, prostorný pokoj s krbem, koupelna a WC. 2.NP má tři samostatné pokoje, koupelnu a WC. Aktuální dispozice 4+1 je možno také upravit na dvě samostatné jednotky v jednotlivých podlažích. Dům je z větší části podsklepený, zde je umístěný plynový kotel. Podlahy v pokojích jsou plovoucí a parkety, dále lino a dlažba, beton. Schodiště má betonový základ a je obloženo dřevem. Okna jsou v domě původní dřevěná. Kuchyňská linka má stáří cca 6 let, je zde plynový sporák. Technická zařízení v domě - plynový kotel, karma a krb jsou doporučeny k modernizaci. Půda je prostorná, vstup na půdu je stejným typem schodiště, jako mezi prvním a druhým podlažím. Zahrada má technické zázemí dílny a garáže. Dále je zde kryté posezení s udírnou a zastřešený prostor jako další zázemí. Vedle domu probíhá výstavba nové mateřské školky. Zahrada je oplocená, rovinná. Dům je výbornou možností pro vytvoření bydlení dle vlastních představ. Obec Smržice má veškerou občanskou vybavenost. Je zde škola, školka, obchody, pošta, obecní úřad, snadný dojezd do Prostějova.

Nemovitost č.2

Rodinný dům, Prostějov, **cena 2 500 000,- Kč**



Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 4+2 nebo 5+1 nebo 2x 2+1 v klidné části města Prostějov. Jedná se o patrový, zděný, rohový dům se sedlovou střechou a dřevěným krovem, s garáží, menší zahradou a dvorem. Je zde možnost půdní vestavby, díky které by došlo k rozšíření stávajících dispozic domu.

V přízemí je vstupní chodba, kuchyň, ložnice, dětský pokoj, technická místnost, koupelna a samostatné WC. V patře proběhla částečná rekonstrukce a je vše připraveno k pokračování rekonstrukce. K dispozici je předpokládaná kuchyň, dva pokoje, koupelna a samostatné WC. V domě jsou plastová okna, podlahy – dřevěné, dlažba a beton, částečně nová elektřina, rozvody vody v plastu, nové ústřední topení. Dům je napojen na elektřinu, vodovod, plyn, veřejnou kanalizaci a septik. Vytápění celého domu a ohřev vody zajišťuje kombinovaný plynový kotel. Parkování je možné v prostorné garáži nebo přímo před domem. Město Prostějov má veškerou občanskou vybavenost - obchody, škola, školka, lékař, dětská hřiště, parky a mnoho možností pro sportovní a kulturní aktivity. Je odsud výborná dostupnost do okolních měst a obcí. Průkaz energetické náročnosti nebyl dodán, z toho důvodu je uvedena třída G.

Nemovitost č.3

Rodinný dům, Olšany u Prostějova, okres Prostějov, **cena 3 190 000,- Kč**



Nabízíme k prodeji větší rodinný dům v Olšanech u Prostějova 10 km od Olomouce. V přízemí naleznete prostornou garáž pro 2 menší automobily za sebe. Z přízemní centrální prostorné haly se dostanete do kuchyně, koupelny a WC. V prvním patře je z haly přístup do 5 pokojů, z jednoho výlez na půdu. Na podlahách linoleum a plovoucí podlahy. Na domu byla před několika lety vyměněna okna za plastová, elektřina v mědi, 2x kotel. Za domem se nachází přístavky, které lze využít jako dílnu a zahrada do klidné zóny.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

2 900 000,- 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.4869/39/2018 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.45/2018.

V Hradci Králové dne 26.února 2018.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.138 pro k.ú. Vrahovice, okres Prostějov

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.02.2018 10:00:00

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 589250 Prostějov

Kat.území: 785237 Vrahovice

List vlastnictví: 138

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hrobská Hana, Svatoplukova 2439/46, 79601 Prostějov	526116/103	3/16
Stružková Jarmila, Smetanova 531/13, Vrahovice, 79811 Prostějov	195915/417	5/8
Stružková Petra, U Zámeckého parku 830, Horní Litvínov, 43601 Litvínov	826029/2766	3/16

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 479	124	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Vrahovice, č.p. 531, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 479				
803/11	290	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Podaná žaloba

k podílu 5/8

Stružková Jarmila, Smetanova 531/13, Vrahovice, 79811 Prostějov, RČ/IČO: 195915/417

Parcela: St. 479

Parcela: 803/11

Z-234/2015-709

Z-234/2015-709

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva Okresního soudu v Prostějově 6 C-291/2014 ze dne 15.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 08.01.2015. Zápis proveden dne 12.01.2015.

Z-234/2015-709

o Změna výměr obnovou operátu

LV 138

Z-13500615/1995-709

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 721/1968 kupní ze dne 27.9.1968, reg.dne 27.9.1968.

POLVZ:143/1968

Z-13500143/1968-709

Pro: Stružková Jarmila, Smetanova 531/13, Vrahovice, 79811 Prostějov

RČ/IČO: 195915/417

o Rozhodnutí o dědictví D 73/1972 státního notářství ze dne 4.12.1972, právní moc dne 4.12.1972.

POLVZ:95/1972

Z-13500095/1972-709

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 25.02.2018 10:00:00

Listina

Pro: Stružková Jarmila, Smetanova 531/13, Vrahovice, 79811
Prostějov

o Rozhodnutí o dědictví D 1072/1979 státního notářství ze dne 21.9.1979, právní moc dne 21.9.1979.

POLVZ:5044/1980 Z-13505044/1980-709

Pro: Stružková Jarmila, Smetanova 531/13, Vrahovice, 79811
Prostějov

o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Mostě D-122/2006 ze dne 24.04.2006. Právní moc ke dni 06.06.2006.

z-3189/2012-709

Pro: Stružková Petra, U Zámeckého parku 830, Horní Litvínov, 43601 RČ/IČO: 826029/2766
Litvínov

o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Prostějově 34 D-1188/2013 ze dne 26.02.2014. Právní moc ke dni 26.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 13.03.2014. Zápis proveden dne 05.05.2014.

V-1744/2014-709

Pro: Hrobská Hana, Svatoplukova 2439/46, 79601 Prostějov RČ/IČO: 526116/103

F Vzťah bonitovaných pôdných ekologických jednotiek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
803/11	36000	290

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 Prostějov, kód: 709.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřičský a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 25.02.2018 11:43:20

Podpis, razitko:

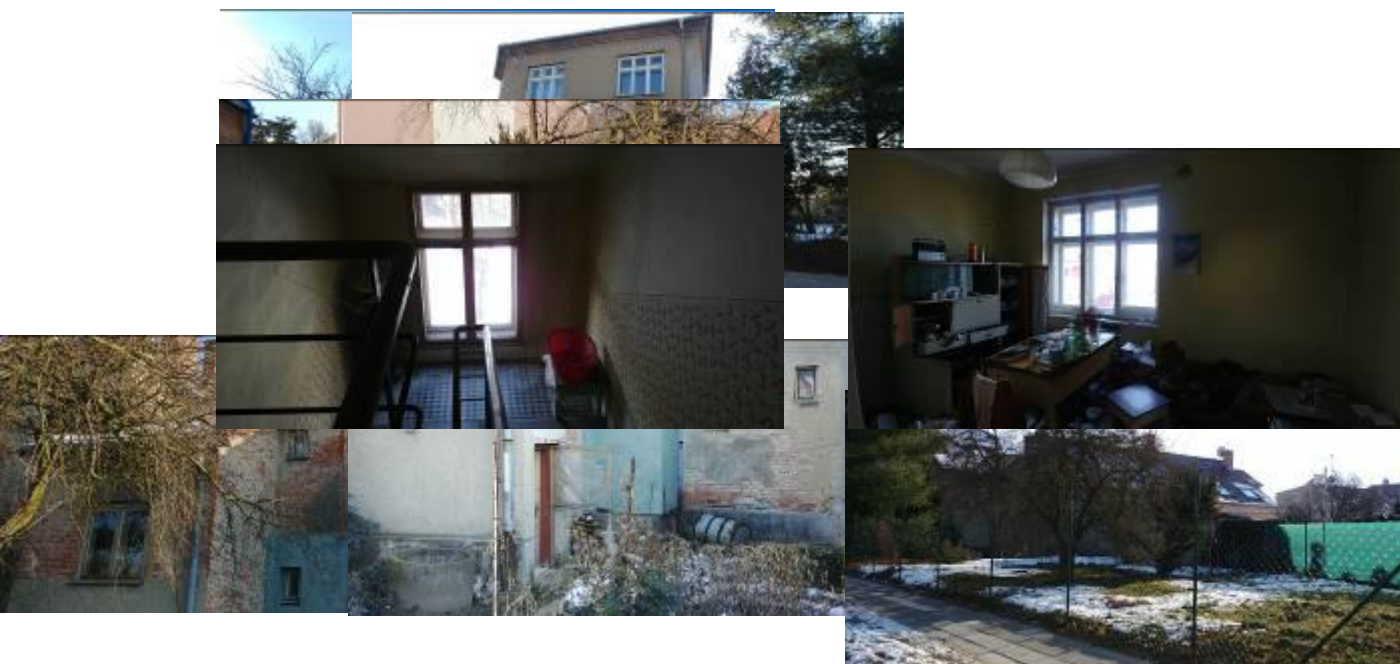
Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.
strana 2

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Vrahovice, okres Prostějov



Fotodokumentace nemovitosti









Mapy



