

Okres: Kroměříž
Obec: Komárno

ZNALECKÝ POSUDEK č.4997/167/2018

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.7 s příslušenstvím a pozemky a pozemků v k.ú. a obci Komárno, okres Kroměříž

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
jura@windowlive.com

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

V Hradci Králové dne 8.října 2018.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.174 pro k.ú. Komárno, okres Kroměříž ze dne 31.8.2018, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.174 pro k.ú. Komárno, okres Kroměříž ze dne 31.8.2018

Vlastnické právo:

Novák Radomír, č. p. 7, 768 71 Komárno

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

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

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 8.října 2018.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.7 s příslušenstvím v k.ú. a obci Komárno, okres Kroměříž, který je umístěn v zastavěné části obce u komunikace procházející obcí. Dále se jedná o další pozemky v k.ú. a obci Komárno, okres Kroměříž. Obec Komárno se nachází na pomezí východní Hané a Valašska v podhůří Hostýnských vrchů, posledního výběžku Karpat. Z občanské vybavenosti se v současnosti v obci Komárno nachází veřejný vodovod i plynovod, veřejná knihovna, kulturní zařízení, víceúčelové hřiště, prodejna smíšeného zboží a pohostinství. Stravování návštěvníků obce Komárno nabízí místní pohostinství. Sportovní vyžití v obci Komárno skýtá víceúčelové hřiště, k procházkám a výletům zve okolní mírně zvlněná krajina. Dopravu do obce Komárno zajišťují autobusové spoje. Počet obyvatel 297.

Jedná se o objekt samostatně stojícího rodinného domu. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy. Jedná se o objekt rodinného domu s příslušenstvím. K nemovitosti patří vedlejší stavby, venkovní úpravy a pozemky. Objekt rodinného domu je napojen na inženýrské sítě, pozemky jsou oploceny s porosty. Příjezd po zpevněné komunikaci. Objekt se nachází na st.p.č.65 o výměře 744 m². Dále k objektu náleží p.č.127/1 – zahrada o výměře 833 m². Tyto pozemky tvoří jednotný funkční celek s objektem rodinného domu. Dále se jedná o pozemek p.č.37/5 – vodní plocha, zamokřená plocha o výměře 375 m², p.č.37/7 – ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 81 m², p.č.37/29 – vodní plocha, koryto vodního toku umělé o výměře 152 m², p.č.146/2 – vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené o výměře o výměře 961 m², p.č.147/5 – trvalý travní porost o výměře 4 m², p.č.147/7 – vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené o výměře o výměře 73 m², p.č.153/1 – orná půda o výměře o výměře 3981 m², p.č.153/12 – orná půda o výměře o výměře 285 m², p.č.248 – orná půda o výměře o

výměře 1910 m², p.č.254 – ostatní plocha, neplodná půda o výměře o výměře 144 m², p.č.255 – trvalý travní porost o výměře 2061 m² a p.č.780/7 – ostatní plocha, silnice o výměře 1990 m². Tyto pozemky se nacházejí mimo zastavěnou část obce. Na částech pozemků se nacházejí trvalé porosty.

Rodinný dům č.p.7

Rodinný dům v k.ú. a obci Komárno, okres Kroměříž obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má přibližně obdélníkový půdorys, má jedno nadzemní podlaží a podkroví. Základy betonové, obvodové nosné zdivo, střecha sedlová, krytina tašková, krov dřevěný, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné, venkovní břizolit, elektroinstalace, rozvod vody, vytápění, okna dřevěná dvojitá, dveře dřevěné. Vybavení objektu je uvažováno jako standardní. Objekt rodinného domu je připojen na inženýrské sítě. Stav objektu je uvažován jako průměrný až podprůměrný.

Nemovitosti byly na žádost objednatele oceněny bez místního šetření, pouze na základě informací a dodané fotodokumentace 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.7 s příslušenstvím a pozemky a pozemků v k.ú. a obci Komárno, okres Kroměříž

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 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 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 příslušnosti 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:

Rodinný dům č.p.7 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Komárno, okres Kroměříž

Nemovitost č.1:

Rodinný dům, Horní Újezd - část obce Horní Újezd, okres Přerov,
cena 1 540 000,- Kč



Nabízím ke koupi rodinný dům v obci Horní Újezd. Dům byl kolaudován v roce 1988. Je podsklepený, zdivo z cihel a tvárnic, střecha hliníková. Zastavěná plocha a nádvoří 280m², zahrada u domu 178m² a ovocný sad mimo dům 1215m². Dům je rozdělen na dvě samostatné části. Jedna je obytná a druhá je bývalá stodola, kde je možné vybudovat bydlení nebo dílny, garáž. Je tímto vhodný k bydlení i podnikání. 1.NP - vstup do chodby, kuchyně průchozí do ložnice. Obývací pokoj s jídelním koutem je zvlášť. Možnost rozdělení na 2 pokoje. Z chodby se jde i samostatné spíže, koupelny s WC, bidetem, vanou a sprchovým koutem a do sklepa. Z chodby je také vstup do druhé části domu. 2.NP - velký půdní prostor vhodný k půdní vestavbě. Topení a ohřev vody kombinované plynovým kotlem a kotlem na tuhá paliva, které se nachází ve sklepe. Dům je světlý a slunný, nevyžaduje žádné nutné velké opravy. Nachází se v tiché klidné ulici. Volný ihned, možný prodej i s vybavením.

Nemovitost č.2:

Rodinný dům, Provodovice - část obce Provodovice, okres Přerov,
cena 1 499 000,- Kč



Ve výhradním zastoupení klienta Vám nabízíme k prodeji samostatný rodinný dům v klidné části obce Provodovice. Dům má dispozici 4+1, sklep a půdu, Proběhla zde rekonstrukce - nová koupelna, plastová okna, kotel na TP, částečná izolace, nové oplocení pozemku. Vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva, na pozemku je také přípojka k plynu. Voda z veřejného řádu a také i vlastní studna. Pozemek je celý oplocený, na zahradě je vysázeno spousta mladých rodících stromů. Dům nabízí soukromí pro pohodové bydlení i k využití jako chalupa.

Nemovitost č.3:

Rodinný dům, Kelč - část obce Kelč, okres Vsetín, **cena 1 490 000,- Kč**



Hledáte rodinný dům nacházející se v krásném místě v blízkosti historického města Kelč , který byste si mohli zrekonstruovat dle vlastních přání a potřeb? Pak Vám můžeme doporučit tuto nemovitost: Zděný rodinný dům o dispozici 4+1. Jedná se o podsklepenou nemovitost s přízemím a 1. nadzemním podlažím. Dispoziční řešení – v přízemí se nachází obývací pokoj, kuchyň, ložnice a prostorná koupelna a WC .V 1.nadzemním podlaží se nacházejí dva pokoje .Vedle domu je velká stodola ,která sloužila jako sklad dřeva a vybízí k chovu drobného zvířectva (slepice, králci,..) Zastavěná plocha nemovitosti je cca 314 m2. K domu náleží pozemek o výměře 909 m2. Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, odpady vedou do kanalizace. Na hranici pozemku je přípojka na plyn. K dnešnímu dni nemovitost sloužila jako chalupa na kterou majitelé jezdili relaxovat a vzpomínat na dětství . Tato nemovitost je vhodná pro šikovného kutila, který si z domu dokáže udělat krásné místo pro život .V sousedství se nachází kostel a fara . Doporučujeme prohlídku. Do konce května 2018 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,09 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.Výborná dopravní dostupnost,

Valašské Meziříčí a Hranice 15 km, dobré komunikace, okolí jako stvořené k výletům a k relaxaci.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

1 500 000,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

LV č.174 – pozemky orná půda, trvalý travní porost, vodní plocha, ostatní plocha

Nemovitost č.1

Zemědělské pozemky, Loučka, okres Vsetín, 17715 m², 23,- Kč/m²,
cena 415 000,- Kč

Naše společnost Chenen Servisní a.s. se svým produktem Pudavaukci.cz zajišťuje prodej níže uvedených pozemků.

Lokalita:

katastrální území Loučka u Valašského Meziříčí, okres Vsetín (Valašské Meziříčí), kraj Zlínský.

Předmět prodeje:

pozemky zjednodušené evidence ve výlučném vlastnictví – původ Pozemkový katastr (PK) parc. č. 608 PZE, 609 PZE, 610 PZE, 903 PZE, 1194 PZE, 1593 PZE, 2074 PZE, 2127 PZE, 2130 PZE, 2131 PZE, 2132 PZE, 2134 PZE, 2291 PZE, 2292/1 PZE, 2292/2 PZE a 2365 PZE zapsaných na LV 1094.

Celková výměra nabízených pozemků: 17.715 m².

Nemovitost č.2

Zemědělský pozemek, Chvalčov, okres Kroměříž, 4492 m², 22,- Kč/m²,
cena 98 000,- Kč

Nabízíme k prodeji pozemky v katastrálním území Chvalčov a Bystřice pod Hostýnem, okres Kroměříž. Jedná se o 2676 m² trvalého travního porostu a 1816 m² orné půdy. Jedná se o sedm parcel, které tvoří tři celky. Zemědělsky využíváno.

Nemovitost č.3

Zemědělské pozemky, Mikulůvka - část obce Mikulůvka, okres Vsetín, 11664 m², 25,- Kč/m², **cena 291 600,- Kč**

Nabízím k prodeji svažitý pozemek v obci Mikulůvka, o celkové výměře 11 664 m². Parcelní č. jsou 506 a 2160/1. Vzdálenost do měst je 9 km Valašské Meziříčí a 13 km Vsetín. V KN je pozemek vedený jako orná půda.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

Celkem 12 017 m² x 23 Kč/m² = 276 391,- Kč

276 391,- Kč (23,- Kč/m²)

Cena obvyklá celkem: 1 500 000,- Kč + 276 391,- Kč = 1 776 391,- Kč

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.4997/167/2018 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.189/2018.

V Hradci Králové dne 8.října 2018.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.174 pro k.ú. Komárno, okres Kroměříž

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2018 08:00:00

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 588598 Komárno
Kat.území: 668621 Komárno List vlastnictví: 174
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Novák Radomír, č.p. 7, 76871 Komárno	640620/2286	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	65	744	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Komárno, č.p. 7, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 65					
	37/5	375	vodní plocha	zamokřená plocha	
	37/7	81	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	37/29	152	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
	127/1	833	zahrada		zemědělský půdní fond
	146/2	961	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
	147/5	4	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	147/7	73	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
	153/1	3981	orná půda		zemědělský půdní fond
	153/12	285	orná půda		zemědělský půdní fond
	248	1910	orná půda		zemědělský půdní fond
	254	144	ostatní plocha	neplodná půda	
	255	2061	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	780/7	1990	ostatní plocha	silnice	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno užívání

Právo doživotního a bezplatného užívání části domu čp. 7 se st. p. 65, zahrady 127/1 dle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 11.8.1987

Oprávnění pro

Nováková Bohumila, M.Čulena 299, 908 79 Borský Jur, Slovensko, RČ/IČO: 575329/0708

Povinnost k

Parcela: St. 65, Parcela: 127/1

Listina Smlouva RV 1139/1987.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov, kód: 740.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2018 08:00:00

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 588598 Komárno
Kat.území: 668621 Komárno List vlastnictví: 174
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

POLVZ:10/1987 Z-5200010/1987-740
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské
- pohledávka ve výši 81.500 Kč s příslušenstvím
- pořadí se řídí dnem 19.3.2018
- na nemovitosti povinného: Novák Radomír, RČ: 640620/2286
Oprávnění pro
1.Obchodní agentura, s.r.o., Jeremiášova 870/24,
Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO: 26468808
Povinnost k
Parcela: St. 65, Parcela: 127/1, Parcela: 146/2, Parcela: 147/5, Parcela: 147/7,
Parcela: 153/1, Parcela: 153/12, Parcela: 248, Parcela: 254, Parcela: 255,
Parcela: 37/29, Parcela: 37/5, Parcela: 37/7, Parcela: 780/7

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní
soud v Kroměříži; č. j. 10 E-1/2018 -19 ze dne 19.04.2018. Právní moc ke dni
22.05.2018. Právní účinky zápisu ke dni 20.06.2018. Zápis proveden dne
30.07.2018.

Pořadí k 19.03.2018 00:00 V-1776/2018-740

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné
- na nemovitosti dlužníka: Novák Radomír, narozen 20. 6. 1964
Povinnost k
Parcela: St. 65, Parcela: 127/1, Parcela: 146/2, Parcela: 147/5, Parcela: 147/7,
Parcela: 153/1, Parcela: 153/12, Parcela: 248, Parcela: 254, Parcela: 255,
Parcela: 37/29, Parcela: 37/5, Parcela: 37/7, Parcela: 780/7

Listina Oznámení o uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné dle § 40 zák. č.
26/2000 Sb. ze dne 15.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 27.11.2017. Zápis
proveden dne 30.11.2017.

Z-2352/2017-740

o Změna číslování parcel
Povinnost k
Parcela: 146/2, Parcela: 147/5, Parcela: 147/7, Parcela: 153/1, Parcela: 153/12,
Parcela: 37/29, Parcela: 37/5, Parcela: 37/7, Parcela: 780/7

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1139/1987 Darovací smlouva ze dne 11.8.1987.
POLVZ:10/1987 Z-5200010/1987-740
Pro: Novák Radomír, č.p. 7, 76871 Komárno RČ/IČO: 640620/2286

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov, kód: 740.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2018 08:00:00

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 588598 Komárno
Kat.území: 668621 Komárno List vlastnictví: 174
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud v Kroměříži 27 D-109/2006 ze dne 30.05.2006. Právní moc ke dni 23.06.2006.

Pro: Novák Radomír, č.p. 7, 76871 Komárno

Z-2949/2006-740
RČ/IČO: 640620/2286

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
127/1	65900	833
147/5	65900	4
153/1	65900	3981
153/12	65900	285
248	65800	1910
255	65800	2061

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 Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov, kód: 740.

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

Vyhotoveno: 31.08.2018 08:41:19

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Komárno, okres Kroměříž







Fotodokumentace nemovitosti:





Mapy







