

Okres:Hodonín
Obec :Veselí nad Moravou

ZNALECKÝ POSUDEK č.4986/156/2018

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.1005 v ulici Kollárova s příslušenstvím a pozemky v k.ú. Veselí-Předměstí a obci Veselí nad Moravou, okres Hodonín

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@windowslive.com

Posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 24.září 2018.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.857 pro k.ú. Veselí-Předměstí, okres Hodonín ze dne 13.9.2018, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.857 pro k.ú. Veselí-Předměstí, okres Hodonín ze dne 13.9.2018

Vlastnické právo:

Studnička Petr, Kollárova 1005, 698 01 Veselí nad Moravou	podíl 1/2
Studničková Vlasta, Kollárova 1005, 698 01 Veselí nad Moravou	podíl 1/2

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 20.září 2018.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.1005 s příslušenstvím v k.ú. Veselí-Předměstí a obci Veselí nad Moravou, okres Hodonín, který je umístěn přibližně v jihovýchodní zastavěné části obce poblíže ulice Kollárova. Veselí nad Moravou je město na jihovýchodě Moravy, zhruba 14 km jižně od Uherského Hradiště na řece Moravě. Jeho historické jádro je městskou památkovou zónou. Město Veselí nad Moravou má veškerou městskou infrastrukturu a vybavenost. Jsou zde základní školy, mateřské školky, střední strojírenská škola, základní umělecká škola a Dům dětí a mládeže. Je zde poliklinika se sídlem praktických a odborných lékařů. Sociální péči zabezpečuje Charita Veselí a domácí péče Zdislava Veselí s denním stacionářem. Je zde městské kulturní středisko které pořádá různé kulturní a společenské akce, městská knihovna a kino Morava. Ve Veselí nad Moravou je také Městské muzeum, Galerie v zámku, galerie Ve Dvoře a galerie Jožky Úprky. Hvězdárna ve Veselí nad Moravou je příspěvková organizace Jihomoravského kraje. Je specializované kulturní zařízení orientované na popularizaci a vzdělávání v oboru astronomie a příbuzných přírodních a technických věd. Ve městě působí několik hudebních souborů a to Mládežnický dechový orchestr při ZUŠ, Radošov - cimbálová muzika a soubor lidových písní a tanců, Šohajé - krojovaná dechová hudba, Horňácká cimbálová muzika Martina Hrbáče, Chrámový orchestr, Libuše - ženský pěvecký sbor a Štěpnička - dětský folklorní soubor. Ve městě je několik sportovních oddílů a klubů - fotbalový klub, házená žen, TJ Sokol Veselí nad Moravou, sportovní klub moderní gymnastiky, klub karate Sakura a klub leteckých modelářů. Město provozuje také městské koupaliště U Stadionu. Stravovacích zařízení je zde také mnoho. Příjemné posezení nabízí restaurace různých typů, kavárny, bary a další. Město Veselí nad Moravou je po celý rok dobře dostupné

automobilem a je zde pravidelná autobusová doprava. Je zde také železniční vlakové nádraží. Počet obyvatel 11 167.

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 zděný hospodářský objekt se sedlovou střechou a krytinou z eternitových šablon se stáním pro osobní automobil, 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.911 o výměře 348 m². Dále k objektu náleží p.č.4266 – zahrada o výměře 475 m². Tyto pozemky tvoří jednotný funkční celek s objektem rodinného domu.

Rodinný dům č.p.1005

Rodinný dům v k.ú. Veselí-Předměstí a obci Veselí nad Moravou, okres Hodonín, obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má přibližně obdélníkový půdorys, má dvě nadzemní a částečně jedno nadzemní podlaží a podkroví. Základy betonové, obvodové nosné zdivo, střecha sedlová valbová, krytina tašková, krov dřevěný, stropy s rovným podhledem, schodiště betonové, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné, venkovní omítky vápenné částečné, vnitřní obklady keramické, elektroinstalace, rozvod vody, vytápění, dveře dřevěné, kuchyňské linky, sporáky, vana, sprchový kout, umyvadla, záchody splachovací, bleskosvod. Vybavení objektu je uvažováno jako standardní. Objekt rodinného domu je připojen na inženýrské sítě. Stav objektu je průměrný až podprůměrný.

Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna 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.1005 v ulici Kollárova s příslušenstvím a pozemky v k.ú. Veselí-Předměstí a obci Veselí nad Moravou, okres Hodonín

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 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 přibližně srovnatelné nemovitosti:

Nemovitost č.1:

Rodinný dům, Uherský Ostroh, okres Uherské Hradiště, **cena 2 200 000,- Kč**



Pokud hledáte dům v Uherském Ostrohu, pak Vás jistě zaujme naše nabídka patrového rodinného domu o velikosti 5+1 s dvorkem a zahradou. Nemovitost je situována v řadové uliční zástavbě rodinných domů, v klidné ulici, poblíž centra města. Dům je částečně podsklepený, celková plocha pozemku je cca 561 m². Proběhla zde rekonstrukce koupelny s WC vč. elektřiny a vody v plastu, okna plastová a vchodové garážové vrata. Topení plynové, voda obecní a z vlastní studny na zalévání.

Nemovitost č.2:

Rodinný dům, Ostrožská Nová Ves - část obce Ostrožská Nová Ves, okres Uherské Hradiště, **cena 2 880 000,- Kč**



Prodej rodinného domu v klidné části Ostr. Nové Vsi s dvorem, garáží, dílnou, hospodářskými místnostmi a venkovním posezením. Dům je dvougenerační, v přízemí 4+1 a v patře 2+1 s terasou a možnost půdní vestavby. Vedle domu je vjezd do dvora a do garáže. Parkování pro 4 auta. Dům je připojen k veřejné kanalizaci, vodovodnímu řádu a plynu, vytápění je řešeno plynovým kotlem, okna plastová a dům je podsklepen a nedávno prošel rozsáhlou rekonstrukcí. Ve sklepe je obytná místnost. Ulice je klidná bez provozu aut.

Nemovitost č.3:

Rodinný dům, Uherský Ostroh, okres Uherské Hradiště, **cena 2 490 000,- Kč**



Ve výhradním zastoupení nabízíme nemovitost v centrální části Uherského Ostrohu, spadající do Městské památkové zóny, nedaleko Náměstí Sv. Ondřeje. Na domě byla v r. 2003 rekonstruovaná fasáda a dlažba, v r. 2007 byly dány plastová okna a nové vstupní dveře. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě (městský vodovod a kanalizace, plyn, elektřina). V přízemí domu je vstupní chodba, 2 samostatné obytné místnosti a 2 místnosti lze využít po rekonstrukci jako další obytné plochy nebo komerční či hospodářské místnosti. V patře je samostatný pokoj a obývací pokoj spojený s prostornou kuchyní a jídelnou. K dispozici je také koupelna a WC. U domu lze využívat menší vnitřní dvorek a další prostornější oplocený dvůr s travnatým povrchem. Dům poskytuje krásné bydlení s možností komerčního využití.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

2 500 000,- Kč

Podíl ve výši ideální ½

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.4986/156/2018 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.177/2018.

V Hradci Králové dne 24.září 2018.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.857 pro k.ú. Veselí-Předměstí, okres Hodonín

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 13.09.2018 14:15:02

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586722 Veselí nad Moravou
Kat.území: 780731 Veselí-Předměstí List vlastnictví: 857
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Studnička Petr, Kollárova 1005, 69801 Veselí nad Moravou	690612/4269	1/2
Studničková Vlasta, Kollárova 1005, 69801 Veselí nad Moravou	405816/452	1/2

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela					
	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 911	348	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Veselí nad Moravou, č.p. 1005, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 911					
4266	475	zahrad		zemědělský půdní fond	

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 Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- a) dluhy z titulu nároku na vrácení jistiny úvěru ve výši 1.842.500,-Kč a veškerého příslušenství úvěru, tedy úroků z úvěru ve výši 1,5% měsíčně a případných úroků z prodlení ve výši 0,1% denně z dlužné částky (dle specifikace v úvěrové smlouvě)
- b) dluhů vzniklých v budoucnu ze smluvních pokut, na které vznikne věřiteli nárok dle ujednání v čl.X. úvěrové smlouvy v období od uzavření úvěrové smlouvy do 30.7.2027, nejvýše však do celkové částky 2.500.000,-Kč
- c) dluh vzniklého v budoucnu z titulu kompenzačního poplatku, na který vznikne věřiteli nárok dle ujednání v čl.VIII. 2 úvěrové smlouvy v období od uzavření úvěrové smlouvy do 30.7.2027, nejvýše však do celkové částky 82.912,-Kč
- d) dluhu vzniklého v budoucnu z titulu práva na vydání bezdůvodného obohacení včetně příslušenství v případě eventuální neplatnosti shora uvedené úvěrové smlouvy, na které vznikne věřiteli nárok v období od uzavření úvěrové smlouvy do 30.7.2027, nejvýše však do celkové částky 2.500.000,-Kč
- e) dluhu vzniklého v budoucnu v případě odstoupení kterékoli smluvní strany od shora uvedené úvěrové smlouvy v případě, kdy se smlouva ruší ke dni odstoupení, a to pohledávky věřitele z titulu nároku na vrácení jistiny úvěru včetně úroků z úvěru a úroků z prodlení, na kterou vznikne věřiteli nárok v období od uzavření úvěrové smlouvy do 30.7.2027, nejvýše však do celkové částky 2.500.000,-Kč
- f) a dále dluhu vzniklé v budoucnu z titulu práva na vydání bezdůvodného obohacení včetně příslušenství při odstoupení kterékoli smluvní strany od shora uvedené úvěrové smlouvy v případě, kdyby se smlouva rušila od počátku, na které vznikne věřiteli nárok v období od uzavření úvěrové smlouvy do 30.7.2027, nejvýše však do celkové částky 2.500.000,-Kč
- Smluvní strany se tímto dále dohodly tak, že zástavci dále zřizují k nemovitostem specifikovaným v čl.I.odst.2 této smlouvy, zástavní právo ve prospěch zástavního věřitele k zajištění peněžitých pohledávek zástavního věřitele za zástavci z titulu náhrady škody a smluvních pokut, na které vznikne věřiteli nárok dle této zástavní smlouvy v období od uzavření této zástavní smlouvy do 30.7.2027, nejvýše však do celkové částky 2.500.000,-Kč

Oprávnění pro

Cordtrade s.r.o., Jiráskova 81/13, Hodolany, 77900
Olomouc, RČ/IČO: 28344618

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

strana 1

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586722 Veselí nad Moravou
Kat.území: 780731 Veselí-Předměstí List vlastnictví: 857

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

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586722 Veselí nad Moravou
Kat.území: 780731 Veselí-Předměstí List vlastnictví: 857

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

26.07.2017. Zápis proveden dne 17.08.2017; uloženo na prac. Hodonín
V-6326/2017-706

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

k zajištění existující daňové pohledávky ve výši 126.280,- Kč, k podílu 1/2

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody
98/4, Brno-město, 60200 Brno

Studnička Petr, Kollárova 1005, 69801 Veselí nad
Moravou, RČ/IČO: 690612/4269
Parcela: St. 911, Parcela: 4266

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

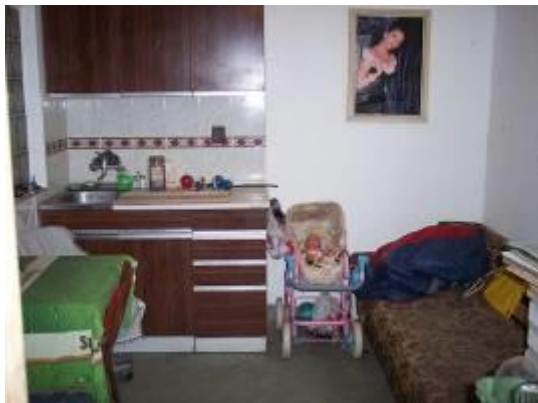
Kopie katastrální mapy pro k.ú. Veselí-Předměstí, okres Hodonín

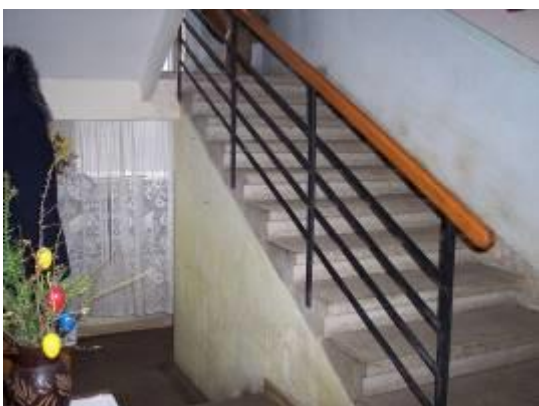


Fotodokumentace nemovitosti:











Mapy

