

Okres: Přerov
Obec: Přerov

ZNALECKÝ POSUDEK č.5128/81/2019

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

bytu č. 2597/6 v osobním vlastnictví v domě č.p. 2597/7 v ulici tř. Gen. Janouška
v Přerově, okres Přerov, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 606/5352

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

V Hradci Králové dne 14. května 2019.

A.Podklady pro ocenění:

- a)Listy vlastnictví č. 8631 pro k.ú. Přerov, okres Přerov ze dne 14.5.2019,
vyhotoveno dálkovým přístupem
b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č. 8631 pro k.ú. Přerov, okres Přerov ze dne 14.5.2019

Vlastnické právo:

JIXI AGENCY, s.r.o., kpt. Nálepky 962/13, 779 00 Olomouc

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

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

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 13. května 2019.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je byt 2+kk č. 2597/6 s příslušenstvím ve 3. nadzemním podlaží ve zděném bytovém domě s 1 podzemním podlažím a se 4 nadzemními podlažními čp. 2597/7. Byt se nachází ve zděném domě přibližně ve východní zastavěné části obce v ulici tř. Gen. Janouška v Přerově na sídlišti. Město Přerov je společenským, administrativním a kulturním centrem regionu. Město Přerov je jedním z významných center turistického regionu Střední Morava. Je zde bohaté kulturní i sportovní vyžití. K dispozici je široká nabídka ubytovacích a stravovacích zařízení. Nejen pro turisty je k dispozici Městské informační centrum. Školství: Městské jesle, 13 mateřských škol, 9 základních škol, 7 zařízení školního stravování, 10 středních škol, vyšší a vysoká škola, 9 jazykových škol. Zdravotnictví: nemocnice, porodnice, pohotovost, Hygienická stanice, 16 lékáren. Ve městě je několik domovů pro důchodce, domovů s pečovatelskou službou, azylový dům a jiné sociální zařízení. Kulturní zařízení a galerie: Muzeum Komenského, Městský dům Přerov, Kino Hvězda, Loutkové divadlo Sokol, Středisko volného času Atlas a BIOS, Městská knihovna Přerov, ZUŠ Bedřicha Kozánka, Centrum SONUS, Hvězdárna Přerov, Galerie Atrax, Galerie Centrum, Domeček uměleckých řemesel, Galerie Žerotín ZH. Pro oddech a rekreační sport je ve městě k dispozici plavecký bazén, kuželna, tenisové kurty, tenisová hala, zimní stadion a další sportovní areály, jakými jsou například bowlingové dráhy, rehabilitační střediska, fit centra a skatepark. Přerov má uzavřeno partnerství s městy Děčín, Bardejov, Cuijk, Ozimek, Kedzierzyn-Kozle. Současná celková ubytovací kapacita ve městě Přerov je 1 187 lůžek. K dispozici jsou čtyři hotely, šest penzionů a sedm ubytoven. Město má i širokou nabídku stravovacích zařízení. Město leží asi 20 km od krajského města Olomouce. Ve městě se nachází centrální autobusové nádraží v těsné blízkosti vlakového nádraží. Z autobusového nádraží vyjíždějí jak regionální, tak i dálkové linky. Město je také důležitým dopravním uzlem ve státním i evropském železničním

systému. Je součástí II. rychlostního koridoru ČD a VI. evropského železničního koridoru. Letiště Přerov, základna vrtulníkového letectva, je umístěno 2 km jihozápadně od okraje města Přerova. Počet obyvatel 42 937.

Byt 2+kk s příslušenstvím ve 3. NP. má užitnou plochu cca 60,6 m². K bytu patří sklep. Byt se nachází k datu ocenění ve stádiu nedokončené rekonstrukce.

Vybavení koupelny: vana, umyvadlo, záchod splachovací.

Objekt je připojen na veškeré inženýrské sítě. Objekt zděného bytového domu je v dobrém až průměrném stavu.

Jedná se o zděný bytový dům se sedlovou střechou, základy betonové, stropy s rovným podhledem, okna plastová, dveře dřevěné, podlahy dlažba, plovoucí, rozvod vody studené a teplé, dálkové vytápění a ohřev teplé vody, vnitřní omítky vápenné. Bytový dům byl postaven přibližně v 50-tých letech minulého století. Bytový dům s nachází na p.č. 5196/5 o výměře 190 m².

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 bytu č. 2597/6 v osobním vlastnictví v domě č.p. 2597/7 v ulici tř. Gen. Janouška v Přerově, okres Přerov, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 606/5352

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 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:

Nemovitost č.1

Byt 2+1, 62 m², ulice Žižkova, Přerov - část obce Přerov I-Město,
cena 1 590 000,- Kč

Prodej rekonstruovaného bytu 2+1 o výměře 62m² ve 3.patře cihlového domu v klidné části města. Byt je po úplné renovaci včetně elektřiny, omítek i dveří; má plastová okna, moderní kuchyni, vinylové a vlysové podlahy. K bytu náleží dva sklepy. Dům má novou střechu a na jaře je naplánovaná úprava fasády. Občanská vybavenost v blízkém dosahu, nedaleko je nemocnice. Parkování před domem.

Nemovitost č.2

Byt 2+1, 54 m², ulice Purkyňova, Přerov - část obce Přerov I-Město,
cena 1 650 000,- Kč

Nabízíme prodej velmi pěkného bytu 2+1 o velikosti 54m² ve 2.NP. Byt je umístěn v klidném prostředí nedaleko nemocnice. Dům je po revitalizaci, opravená střecha, zateplená fasáda, plastová okna, nové stupačky. V bytě je prostorná chodba s vestavěnou skříní, koupelna s vanou , samostatné WC. V obývacím pokoji je vstup na balkon s výhledem do zeleně. Ložnice je také dostatečně prostorná . Doporučujeme jako velmi klidnou lokalitu s velmi dobrou infrastrukturou. Byt bude volný od září 2019.

Nemovitost č.3

Byt 2+1, 65 m², ulice Dvořákova, Přerov - část obce Přerov I-Město,
cena 2 100 000,- Kč

Dovolujeme si Vám nabídnout krásný, prostorný byt 2+1 na ulici Dvořákova v Přerově u nemocnice. Fotografie jsou reálné, nejedná se o vizualizaci. Praktická

dispozice bytové jednotky se samostatnými vstupy do pokojů, výměra 65 m². Byt prošel rozsáhlou rekonstrukcí. V kuchyni je nová kuchyňská linka na míru včetně vestavných spotřebičů (digestoř, indukční varná deska, elektrická trouba, mikrovlnná trouba, myčka). Nové omítky, podlahy, zárubně, dveře. Rozvody vody i odpadů jsou v plastu. Elektřina v mědi. V suterénu prostorný sklep. Ihned volný. Nízké náklady na bydlení.

Zdroj: Sreality.cz

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

1 650 000,- 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.5128/81/2019 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.92/2019.

V Hradci Králové dne 14. května 2019.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č. 8631 pro k.ú. Přerov, okres Přerov

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.05.2019 12:00:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 511382 Přerov

Kat.území: 734713 Přerov

List vlastnictví: 8631

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Vlastnické právo | | |
| JIXI AGENCY, s.r.o., kpt. Nálepky 962/13, 77900 Olomouc | | |
| 06213944 | | |

B Nemovitosti

| Jednotky | | | Podíl na |
|---------------------|---|-----------------|----------------------------|
| Č.p./ Č.jednotky | Způsob využití | Způsob ochrany | společných částech domu |
| 2597/6 | byt | | 606/5352 |
| Vymezeno v: | | | |
| Budova | Přerov I-Město, č.p. 2597, byt.dům, LV 6334 | | |
| | na parcele | 5196/5, LV 6582 | |

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) pohledávka ve výši 850.000,- Kč a veškeré příslušenství
 - b) budoucí pohledávky do výše 2.000.000,- Kč, které vzniknou do 30.3.2029
 - c) budoucí pohledávka do výše 35.020,- Kč, která vznikne do 30.3.2029
 - d) budoucí pohledávka do výše 2.000.000,- Kč, která vznikne do 30.3.2029
 - e) budoucí pohledávka do výše 2.000.000,- Kč, která vznikne do 30.3.2029
 - f) budoucí pohledávka do výše 2.000.000,- Kč, která vznikne do 30.3.2029
- k zajištění pohledávek ze smluvních pokut do výše 2.000.000,-Kč, které vzniknou do 30.3.2029

Oprávnění pro

Hetta & Consult s.r.o., Jiráskova 81/13, Hodolany,
77900 Olomouc, RČ/IČO: 27786153

Povinnost k

Jednotka: 2597/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.11.2018. Právní účinky zápisu ke dni 08.11.2018. Zápis proveden dne 28.12.2018; uloženo na prac. Přerov

V-6653/2018-808

Pořadí k 08.11.2018 10:30

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.11.2018. Právní účinky zápisu ke dni 08.11.2018. Zápis proveden dne 28.12.2018; uloženo na prac. Přerov

V-6653/2018-808

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.11.2018. Právní účinky zápisu ke dni 08.11.2018. Zápis proveden dne 28.12.2018; uloženo na prac. Přerov

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.05.2019 12:00:00

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 511382 Přerov
Kat.území: 734713 Přerov List vlastnictví: 8631

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-6653/2018-808

o Zástavní právo smluvní

-k zajištění:

- a) pohledávka ve výši 200.000,- Kč a veškeré příslušenství
 - b) budoucí pohledávky do výše 1.000.000,- Kč, které vzniknou do 30.3.2029
 - c) budoucí pohledávka do výše 4.120,- Kč, která vznikne do 30.3.2029
 - d) budoucí pohledávka do výše 1.000.000,- Kč, která vznikne do 30.3.2029
 - e) budoucí pohledávka do výše 1.000.000,- Kč, která vznikne do 30.3.2029
 - f) budoucí pohledávka do výše 1.000.000,- Kč, která vznikne do 30.3.2029
- k zajištění pohledávek ze smluvních pokut do výše 1.000.000,-Kč, které vzniknou do 30.3.2029

Oprávnění pro

Hetta & Consult s.r.o., Jiráskova 81/13, Hodolany,
77900 Olomouc, RČ/IČO: 27786153

Povinnost k

Jednotka: 2597/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni 08.01.2019. Zápis proveden dne 30.01.2019; uloženo na prac. Přerov

V-96/2019-808

Pořadí k 08.01.2019 11:51

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni 08.01.2019. Zápis proveden dne 30.01.2019; uloženo na prac. Přerov

V-96/2019-808

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni 08.01.2019. Zápis proveden dne 30.01.2019; uloženo na prac. Přerov

V-96/2019-808

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 40.175,-Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Olomouc, tř.
Kosmonautů 1151/6c, Hodolany, 77911 Olomouc

Povinnost k

Jednotka: 2597/6

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č. j.-/ 48006-220/8030/29.01.2019-00503/OV-1 ze dne 29.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni 13.02.2019. Zápis proveden dne 08.03.2019.

V-790/2019-808

Pořadí k 13.02.2019 17:00

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.05.2019 12:00:00

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 511382 Přerov
Kat.území: 734713 Přerov List vlastnictví: 8631
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Funkční celek s vlastnictvím jednotky
 - Oprávnění pro
Jednotka: 2597/6
 - Povinnost k
Parcela: 5196/5

Flombý a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 31.10.2018. Právní účinky zápisu ke dni 05.11.2018. Zápis proveden dne 21.12.2018.

Pro: JIXI AGENCY, s.r.o., kpt. Nálepky 962/13, 77900 Olomouc V-6523/2018-808
RČ/IČO: 06213944

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.

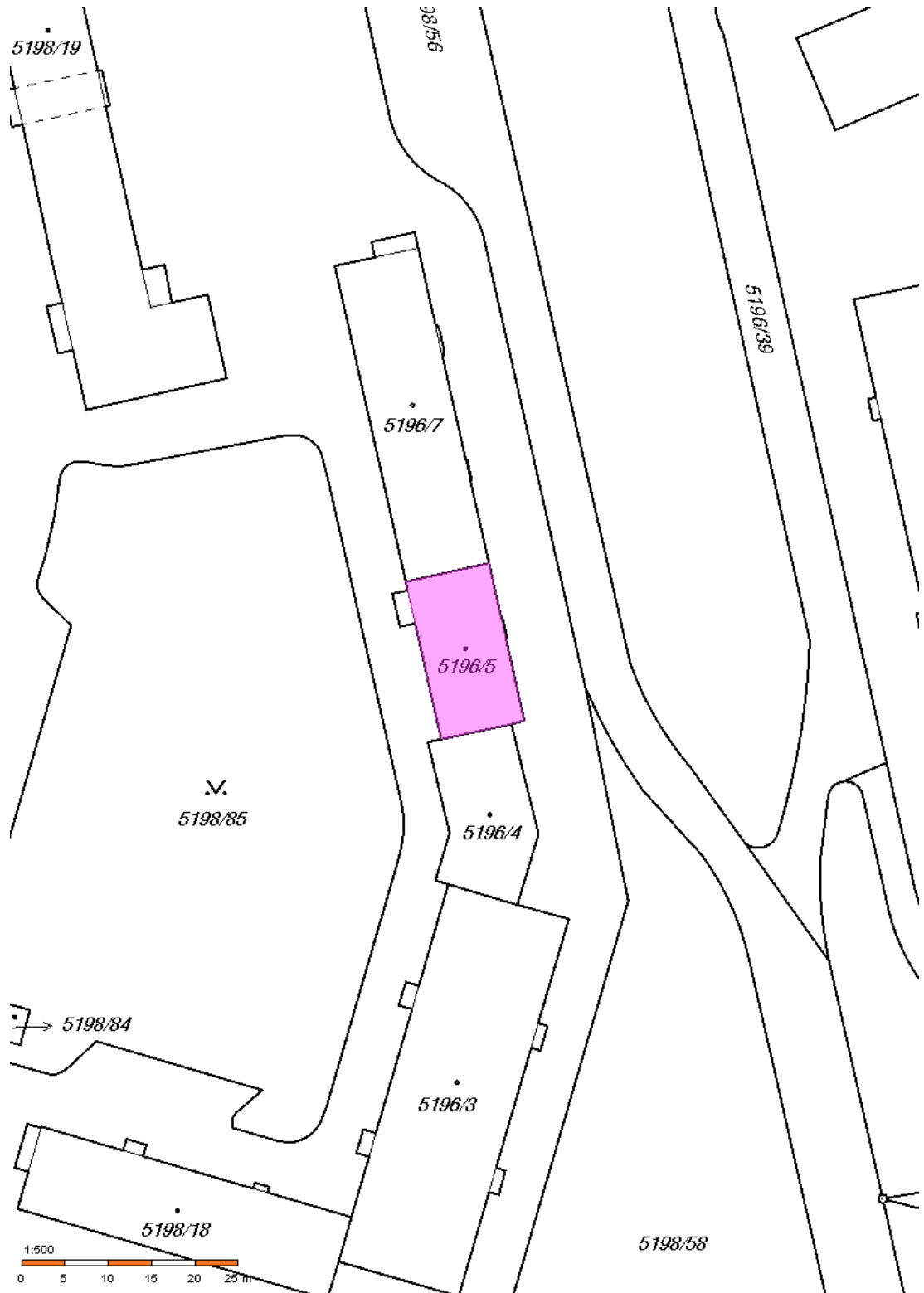
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 14.05.2019 13:59:19

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

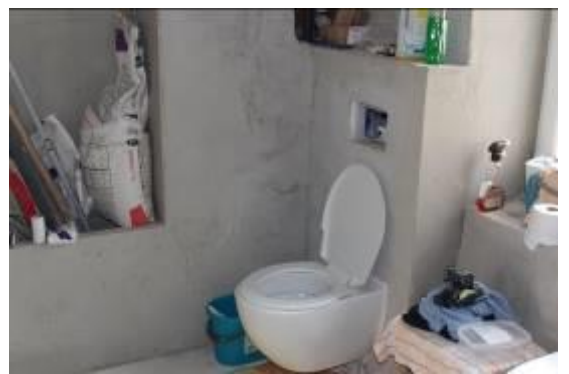
Kopie katastrální mapy pro k.ú. Přerov, okres Přerov





Fotodokumentace nemovitosti:







Mapa

