

Okres: Olomouc
Obec: Cholina

ZNALECKÝ POSUDEK č.4987/157/2018

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.92 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Cholina, okres Olomouc

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 12 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.328 pro k.ú. Cholina, okres Olomouc ze dne 6.9.2018,
vyhotoveno dálkovým přístupem
b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.328 pro k.ú. Cholina, okres Olomouc ze dne 6.9.2018

Vlastnické právo:

Bouda Josef, č. p. 92, 783 22 Cholina

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 23.září 2018.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.92 s příslušenstvím v k.ú. a obci Cholina, okres Olomouc, který je umístěn přibližně v jihozápadní zastavěné části obce u místní komunikace. Obec Cholina leží na okraji Hanácké roviny v podhůří zalesněného vrchu Rampach asi 5 km jižně od města Litovle. O historii obce a životě jejích obyvatel v minulosti i přítomnosti se může návštěvník poučit v jedinečném vesnickém muzeu, umístěném v budově obecního úřadu. Unikátem je dřevěné dělo, které se používalo při slavnostech v obci. S činností muzea souvisí i sbírka několika set fotografií a pohlednic, které se týkají života v Cholině. V obci je vybudována plynofikace. K její vybavenosti patří základní škola a mateřská škola, pošta, knihovna a zdravotnické zařízení. Obec Cholina byla v roce 2003 oceněna v akci Vesnice roku. Ubytování je možné v soukromí, stravování nabízí restaurace Cholina. Obcí prochází turistická a cyklistická trasa, v obci je tělovýchovná jednota, zabývající se fotbalem. Obcí prochází železniční trať a je v ní i vlaková stanice. Dopravit se je možné autobusovou nebo automobilovou dopravou. Počet obyvatel 721.

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.237 o výměře 207 m². Dále k objektu náleží p.č.164/7 – zahrada o výměře 694 m². Tyto pozemky tvoří jednotný funkční celek s objektem rodinného domu.

Rodinný dům č.p.92

Rodinný dům v k.ú. a obci Cholina, okres Olomouc, obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má přibližně obdélníkový půdorys, má dvě nadzemní podlaží a podkroví. Základy betonové, obvodové nosné zdivo, střecha sedlová valbová, krytina eternitové šablony, krov dřevěný, Vybavení objektu je uvažováno jako standardní. Objekt rodinného domu je připojen na inženýrské sítě. Stav objektu je dle informací objednatele podprůměrný a objekt je neudržovaný.

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.92 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Cholina, okres Olomouc

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 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:

Rodinný dům, Senice na Hané - Cakov, okres Olomouc, **cena 900 000,- Kč**



Exkluzivní prodej samostatně stojícího podsklepeného domu s nádhernou zahradou ve velmi klidné části obce. Zastavěná plocha a nádvoří 148 m², zahrada 496 m². Střecha sedlová - eternit. Voda obecní, jímka. Plyn rozvedený v domě. Plastová okna. Topení lokální - plynové Wafky. Ohřev vody elektrickým bojlerem. Nemovitost nabízí rozšíření o podkroví a lze ji využít jak k trvalému bydlení, tak i k chalupaření. Volný ihned! Příroda, lesy, cykloturistika. Možnost financování naším hypotečním centrem.

Nemovitost č.2:

Rodinný dům, Loštice - část obce Loštice, okres Šumperk, **cena 1 090 000,- Kč**



Prodej částečně podsklepeného rodinného domu 4+1, 110 m² se studnou a zahradou v Lošticích Nabízíme k prodeji přízemní rodinný dům 4+1 o podlahové ploše 110 m² se zahradou 250 m² v Lošticích u Mohelnice. Dům je podsklepený z 1/2. Na pozemku vzrostlé ovocné stromy, vlastní studna s užitkovou vodou. Na domě je započatá rekonstrukce, která je patrná na fotografiích. V tuto chvíli je dům v tzv. hrubém stavu. Podkroví nabízí možnost vybudování 2-3 pokojů. Prostor pro schodiště je ideálně v průjezdu. Před domem je nově zrekonstruovaná komunikace,

veškeré inženýrské sítě (voda, elektřina, plyn) jsou k dispozici. Rozvody elektřiny jsou původní, plyn přiveden k domu a voda je obecní přivedená zatím do sklepa. Dům je situován jako 2 samostatné jednotky spojené společným průjezdem, tudíž se nabízí i možnost zbudování 2 bytových jednotek s potenciálem pronájmu, každá o 2-3+kk, se společnou zahradou. Zajistíme bonitní klientelu na pronájem. Město Loštice nabízí veškerou občanskou vybavenost a přímý nájezd na dálnici Olomouc - Mohelnice. Dům se nachází na ulici Olomoucká, kde je i autobusová zastávka.

Nemovitost č.3:

Rodinný dům, Újezd, okres Olomouc, **cena 1 050 000,- Kč**



Prodej rodinného domu v obci Rybníček. Jedná se o dvoupodlažní rodinný dům o současné dispozici 3+1 s možností půdní vestavby. K domu náleží pozemek o celkové rozloze 835 m². Obytná část v původním stavu se sestává v přízemí z kuchyně, ložnice, prostorné koupelny a síně, verandy při vstupu dále nevyužívané původní kuchyně a koupelny. V 1. NP 2 pokoje. Dále k domu patří stodola a technická místnost. Zástavba domu je obdélníkového tvaru. V roce 2008 proběhla částečná rekonstrukce - nová střešní krytina, nové venkovní omítky bez zateplení, výměna oken za plastová. Vytápění a ohřev vody zajištěn plynovým kotlem. Dům je napojen na obecní kanalizaci. Na pozemku studna. Dům se nachází ve velmi klidné části obce. V současné době se tato lokalita stává čím dál oblíbenější. V blízkosti Uničov a Šternberk.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

1 050 000,- 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.4987/157/2018 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.178/2018.

V Hradci Králové dne 24.září 2018.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.328 pro k.ú. Cholína, okres Olomouc

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.09.2018 06:35:02

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 502839 Cholína
Kat.území: 652351 Cholína List vlastnictví: 328
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Bouda Josef, č.p. 92, 78322 Cholína	660525/0630	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 237	207	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Cholína, č.p. 92, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 237				
164/7	694	zahrada		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) pohledávky ve výši 100.000,- Kč včetně příslušenství a úroky
- b) budoucí pohledávky vzniklé do 30.12.2033 do výše 70.000,- Kč
- c) budoucích pohledávek vzniklých do 30.12.2033 do výše 1.000.000,- Kč
- d) budoucí pohledávky vzniklé do 30.12.2033 do výše 1.000.000,- Kč
- e) budoucí pohledávky vzniklé do 30.12.2033 do výše 1.000.000,- Kč
- f) budoucí pohledávky vzniklé do 30.12.2033 do výše 1.000.000,- Kč
- budoucí pohledávky vzniklé do 30.12.2033 do výše 1.000.000,- Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 237, Parcela: 164/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.11.2013.

V-11847/2013-805

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 18.11.2013.

Z-25360/2013-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

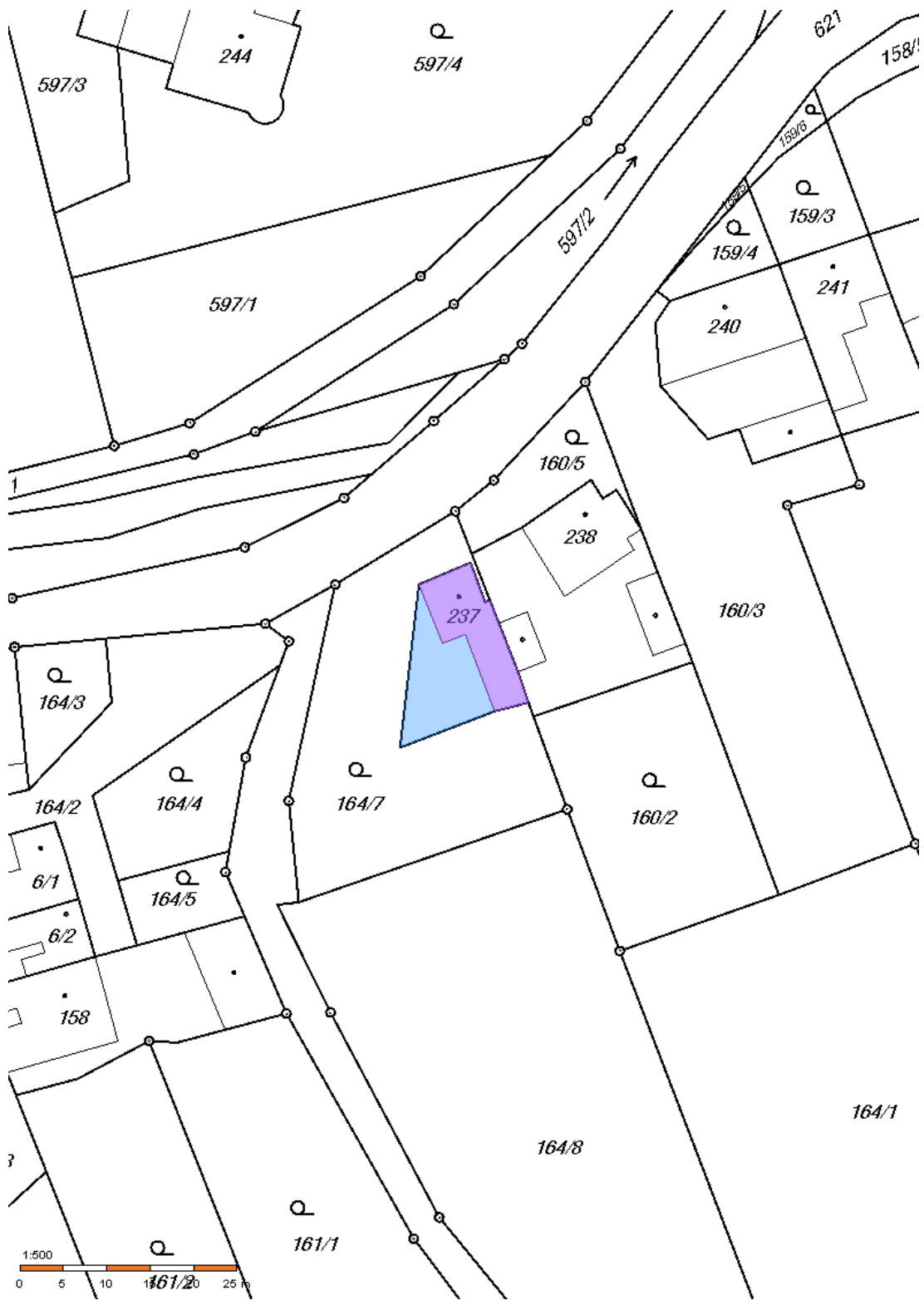
Parcela: 164/7

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.
strana 1

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Cholína, okres Olomouc



Fotodokumentace nemovitosti:



Mapy



