

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4247-46/2015

O ceně pozemku p.č.st.170, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 213 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.107 v obci Haňovice, včetně příslušenství a pozemku p.č.71/3, zahrada, o velikosti 499 m² a p.č.353, zahrada, o velikosti 110 m², vše zapsáno na LV č.369 pro k.ú.Haňovice



Objednatel znaleckého posudku:

PROKONZULTA, a.s.
Křenová 299/26
60200 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 18.2.2015 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Šima
Hořkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 28 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Tršicích 18.2.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.st.170, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 213 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.107 v obci Haňovice, včetně příslušenství a pozemku p.č.71/3, zahrada, o velikosti 499 m² a p.č.353, zahrada, o velikosti 110 m², vše zapsáno na LV č.369 pro k.ú.Haňovice

2. Základní informace

| | |
|--------------------------|---------------------------------|
| Název předmětu ocenění: | Rodinný dům |
| Adresa předmětu ocenění: | Haňovice 107 783 21 Haňovice |
| Kraj: | Olomoucký |
| Okres: | Olomouc |
| Obec: | Haňovice |
| Katastrální území: | Haňovice |
| Počet obyvatel: | 453 |

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 480,00 Kč/m²

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | P _i |
|--|----|----------------|
| O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel | V | 0,50 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce | IV | 0,60 |
| O3. Poloha obce - Ostatní případy | V | 0,80 |
| O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn | II | 0,85 |
| O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava | I | 1,00 |
| O6. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) | IV | 0,90 |

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 455,33 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.2.2015 za přítomnosti znalce a syna vlastníka, p.Huňky.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z LV č.369 pro k.ú.Haňovice
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa okolí
- statistické údaje o počtu obyvatel ČR

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: 475402/439, Paní Miloslava Huňková, Haňovice 107, 78321 Haňovice,
vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: 475402/439, Paní Miloslava Huňková, Haňovice 107, 78321 Haňovice,
vlastnictví: výhradní

odpovídají skutečnosti

6. Dokumentace a skutečnost

PD objektu nebyla předložena

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící rodinný dům, podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími. Je zděný, zdivo tl.30 cm z pálených cihel a škvárobetonových šablon. Má sedlovou střechu, krytina je ze svařované folie a živичného pásu, bleskosvod je instalován, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná zdvojená, částečně plastová, fasáda je břizolitová, z části chybějící. Vnitřní dveře jsou náplňové. Podlahy jsou z dlažby, PVC, laminátu. Schody jsou železobetonové s povrchem z koberce. V přízemí je byt dispozice 2+1, s WC a jídelnou. V patře je byt dispozice 2+1 s jídelnou, WC a koupelnou. WC jsou splachovací, koupelna s vanou, kuchyňské

linky, plynové sporáky. Vytápění v domě je ústřední s kotlem na pevná paliva. Teplá voda je z boileru. Stav domu je podprůměrný, údržba je nedostatečná, celkové vybavení je standardní. Dům je užíván od roku 1980. Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod a plyn. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby ve zhoršeném stavu a porosty.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P_i |
|---|-----------|----------------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

Index omezujících vlivů $I_0 = 1 + \sum_{i=1} P_i = 1,000$

Index trhu s nemovitostmi

| Název znaku | č. | P_i |
|--|----|-------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka | I | -0,06 |
| 2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí - Bez vlivu | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - prodej dražbou | I | -0,04 |
| 5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |

Index trhu $I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,900$

Index polohy pozemku

| Název znaku | č. | P_i |
|---|-----|-------|
| 1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,01 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba | I | 0,03 |
| 3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,00 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | VII | 0,01 |
| 7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce | III | 0,02 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost - Nižší než je průměr v kraji | III | 0,02 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,091$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,900 * 1,000 * 1,091 = 0,982$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří | | | | |
| § 4 odst. 1 | 455,33 | 0,982 | | 447,13 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|--|-------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | st.170 | 213,00 | 447,13 | 95 238,69 |
| § 4 odst. 1 | zahrada | 71/3 | 499,00 | 447,13 | 223 117,87 |
| § 4 odst. 1 | zahrada | 353 | 110,00 | 447,13 | 49 184,30 |
| Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem | | | | | 367 540,86 |

Ocenění staveb na pozemcích

Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|--|
| Typ objektu: | Rodinný dům § 35 porovnávací metoda |
| Poloha objektu: | Olomoucký kraj, obec do 2 000 obyvatel |
| Stáří stavby: | 35 let |
| Základní cena ZC (příloha č. 24): | 1 516,- Kč/m ³ |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| | | | |
|----------|-------------------------------------|---|-----------------------|
| suterén: | $10,01 \cdot 8,95 + 4,9 \cdot 2,83$ | = | 103,46 m ² |
| 1.NP: | $10,01 \cdot 9,85$ | = | 98,60 m ² |
| 2.NP: | | = | 98,60 m ² |

| Název podlaží | Zastavěná plocha | Konstrukční výška |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| suterén: | 103,46 m ² | 2,60 m |
| 1.NP: | 98,60 m ² | 2,82 m |
| 2.NP: | 98,60 m ² | 3,13 m |

Obestavěný prostor

| | | | |
|------------------------------|---------------------|---|-----------------------------|
| spodní stavba: | $103,46 \cdot 2,6$ | = | 269,00 m ³ |
| vrchní stavba: | $98,6 \cdot 5,89$ | = | 580,75 m ³ |
| zastřešení: | $98,6 \cdot 0,52/2$ | = | 25,64 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | = | <u>875,39 m³</u> |

Podlažnost:

| | | |
|--|-------|-----------------------|
| Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: | ZP1 = | 98,60 m ² |
| Zastavěná plocha všech podlaží: | ZP = | 300,66 m ² |

Podlažnost: ZP / ZP1 = 3,05

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

| Název znaku | č. | V_i |
|---|-----|-------|
| 0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou | III | typ D |
| 1. Druh stavby - samostatný rodinný dům | III | 0,00 |
| 2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice | III | 0,00 |
| 3. Tloušťka obvod. stěn - méně jak 45 cm | I | -0,02 |
| 4. Podlažnost - hodnota větší než 2 | III | 0,02 |
| 5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanál. nebo domovní čistírna | IV | 0,04 |
| 6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové | III | 0,00 |
| 7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení | III | 0,00 |
| 8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení | I | 0,00 |
| 9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení | III | 0,00 |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ² | III | 0,10 |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m ² celkem | III | 0,01 |
| 12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu | III | 0,00 |
| 13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) | III | 0,85 |

Koeficient pro stáří 35 let:

$$s = 1 - 0,005 * 35 = 0,825$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,825 = 0,806$$

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P_i |
|--|----|-------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka | I | -0,06 |
| 2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí - Bez vlivu | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - prodej dražbou | I | -0,04 |

| | | |
|---|----|------|
| 5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,900$$

Index polohy pozemku

| Název znaku | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,01 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba | I | 0,03 |
| 3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,00 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | VII | 0,01 |
| 7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,02 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost - Nižší než je průměr v kraji | III | 0,02 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,091$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,516, \text{ Kč/m}^3 * 0,806 = 1\,221,90 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 875,39 \text{ m}^3 * 1\,221,90 \text{ Kč/m}^3 * 0,900 * 1,091 = 1\,050\,278,57 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 1\,050\,278,57 \text{ Kč}$$

Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 8,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P _i |
|--|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka | I | -0,06 |
| 2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí - Bez vlivu | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - prodej dražbou | I | -0,04 |
| 5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,900$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně

| Název znaku | č. | P _i |
|---|----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,01 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba | I | 0,03 |
| 3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,00 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |

| | | |
|---|-----|------|
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | VII | 0,01 |
| 7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,02 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost - Nižší než je průměr v kraji | III | 0,02 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,091$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,982$$

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m
další hloubka: 3,00 m * 3 810,- Kč/m

Základní cena celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Upravená cena studny

| | |
|---|--------------|
| + | 9 750,- Kč |
| + | 11 430,- Kč |
| = | 21 180,- Kč |
| * | 0,8000 |
| * | 2,2930 |
| = | 38 852,59 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 65 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 35 / 100 = 35,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 35,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Studna - zjištěná cena

Cena staveb celkem

| | |
|---|-----------------|
| * | 0,650 |
| = | 25 254,18 Kč |
| = | 25 254,18 Kč |
| * | 0,982 |
| = | 24 799,60 Kč |
| = | 24 799,60 Kč |
| = | 1 075 078,17 Kč |

Ocenění porostů na pozemcích

Porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

| | | |
|---|----------------|------------------------|
| Celková cena pozemku: | Kč | 367 540,86 |
| Celková výměra pozemku | m ² | 822,00 |
| Celková pokryvná plocha trvalých porostů: | m ² | 35,00 |
| Cena pokryvné plochy porostů | Kč | 15 649,55 |
| Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů: | * | 0,065 |
| Cena smíšeného porostu: | = | 1 017,22 |
| Porosty - zjištěná cena | | 1 017,22 Kč |
| Cena porostů celkem | = | 1 017,22 Kč |
| Pozemky s rodinným domem - zjištěná cena | = | 1 443 636,25 Kč |

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

I. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem

1 456 989,90 Kč

I. Ocenění pozemků celkem

1 456 989,90 Kč

Celkem

1 456 989,90 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 456 989,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen

I. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem

1 443 636,30 Kč

I. Ocenění pozemků celkem

1 443 636,30 Kč

Celkem

1 443 636,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 443 636,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 443 640,- Kč

slovy: Jeden milion čtyřista čtyřicet tři tisíc šest set čtyřicet Kč

Závěr :

Závady, vážnouce na nemovitosti:

Zástavní právo smluvní k pohledávce ve výši 650.000,- Kč s příslušenstvím a ve výši 900.000,- Kč s příslušenstvím - Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Praha 5, Radlice, 150 57, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti 77EX-11432/2009-7 ze dne 7.1.2010, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti 014EX-85462/2013-016 ze dne 10.9.2013, Zástavní právo exekutorské k pohledávce ve výši 5.742,07 Kč s příslušenstvím - BOHEMIA ENERGY entity s.r.o., Na poříčí 1046/24, Nové Město, 11000 Praha 1, Rozhodnutí o úpadku 36INS-30382/2013-A-2 ze dne 19.12.2013. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

Porovnání s obdobnými nemovitostmi :





dvougenerační rodinný dům Litovel-Nasobůrky, o velikosti 2x 3+1. Kolaudace proběhla v roce 1985. Dům je po celkové rekonstrukci - nové omítky, plastová okna. V přízemí se nachází kuchyň a tři obytné místnosti, na podlaže dřevěné kazety, plovoucí podlahy, v patře beton. Sociální zařízení na každém patře. Dům je celopodsklepený, součástí je stodola, dílna, přístavek a zahrada. Požadovaná cena 2.200.000,- Kč včetně DPH, provize a právního servisu.





Prodej rodinného domu s garáží a zahradou v obci Červenka, Vítězná ulice. Jedná se o samostatně stojící dvoupodlažní dům s menší předzahrádkou, součástí je průchozí garáž, dále dílny, kůlny a rozmanité přístavky a přístřešky. V přízemí domu se nachází obytná veranda, kuchyň, pokoj, koupelna a velká komora, v druhém podlaží je pokoj a půda s možností přestavby na další pokoj. Dům je napojen na kanalizaci, plyn, obecní vodovod, elektřina 220/380V. Na zahradě je studna, jejíž voda je přivedena do domu. Celková výměra včetně zastavěné plochy je 881 m². Dobrý technický původní stav. Vzdálenost do Litovle 1,5 km. Požadovaná cena 1.500.000,- Kč.





rodinný dům 2+1 v Hradečné u Bílé Lhoty – 10 km od Litovle, dům prošel v uplynulých 10 letech rekonstrukcí, v přízemí jsou nová plastová okna, břizolitová fasáda je původní ale velmi zachovalá. 1NP. je lehce zvýšené oproti terénu – do domu se vchází po zastřešených schodech, přes předsíň na kterou navazuje komora (šatna), odtud se vstupuje do chodby a kuchyně, kde je velmi citlivě zakomponovaná menší kuchyňská linka, plynový sporák, jídelní stůl s židlemi a lavicí, atmosféru dotváří stylová kachlová kamna s pecí a plochou pro vaření (z r.2004). Z chodby i kuchyně vedou dveře do prostorného obývacího pokoje prosvětleného dvěma okny, jsou zde vybroušené bukové parkety, napuštěné olejem s voskem a rovněž je odtud přístupná koupelna s toaletou a novým elektrickým boilerem. 2. NP je přístupné po dřevěném schodišti, po kterém se výjde do otevřeného prostoru, který pokračuje za dřevěnou dělicí příčkou menší místností se schůdky vedoucími na půdu, zde se nabízí další využití k vybudování velkého mezonetového pokoje, nebo např. dvou ložnic. V tomto podlaží, které je celé zachováno s původními stropními trámy se nachází velký pokoj se dvěma okny, identický s pokojem v přízemí. V domě jsou 2 komíny, je částečně podsklepený, přináleží k němu přístavba s původními chlévy, dílnou a velkým úložným prostorem v podkroví této stavby. Dům je napojen na obecní vodovod, je zde septik a kanalizace v obci plánovaná cca do 2 let. Menší, spíše okrasná zahrada je pravidelně udržovaná, osázena citlivě keři a květinami. Dům je zařízen z části starožitným nábytkem v původním duchu a společně se zahradou tvoří útulný celek, který navzdory středové části obce poskytuje majitelům absolutní soukromí. Požadovaná cena 1.330.000,- Kč včetně provize (k jednání).





Prodej rodinného domu s garáží v obci Červenka. Jedná se o koncový řadový dům s pultovou střechou postavený v roce 1972. Dům je dispozičně řešený jako 5+1 s balkonem, v přízemí se pak nachází vestavěná garáž, prádelna a skladovací prostory. Za domem je oplocená zahrada částečně osázená ovocnými stromy. Celková výměra pozemků včetně zastavěné plochy činí 233 m². Napojeno na el. 220/380V, plyn, obecní vodovod a kanalizaci, vytápění ústředním topením z plynového kotle, ohřev vody elektrickým bojlerem. Dobrý technický stav, většina oken je vyměněna za plastová. Dobrá dopravní dostupnost (vlak, bus, automobil), výhodná poloha mezi městy Litovel a Uničov, v místě dostupná veškerá základní občanská vybavenost a služby. Požadovaná cena 1.990.000,- Kč.

Obvyklá cena bez vlivu závad : 1.500.000,- Kč

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

Obvyklou cenu nemovitosti stanovuji na
1.500.000,- Kč.

Slovy: Jedenmilionpětsettisíc Kč

V Tršicích 18.2.2015

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

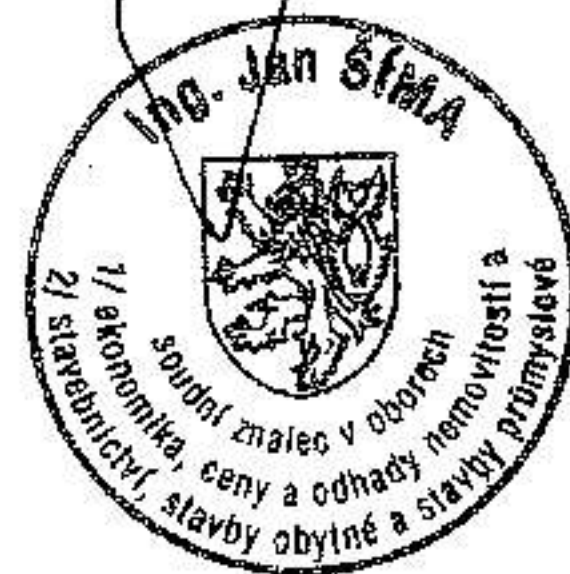


Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.8.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4247-46/2015 znaleckého deníku.

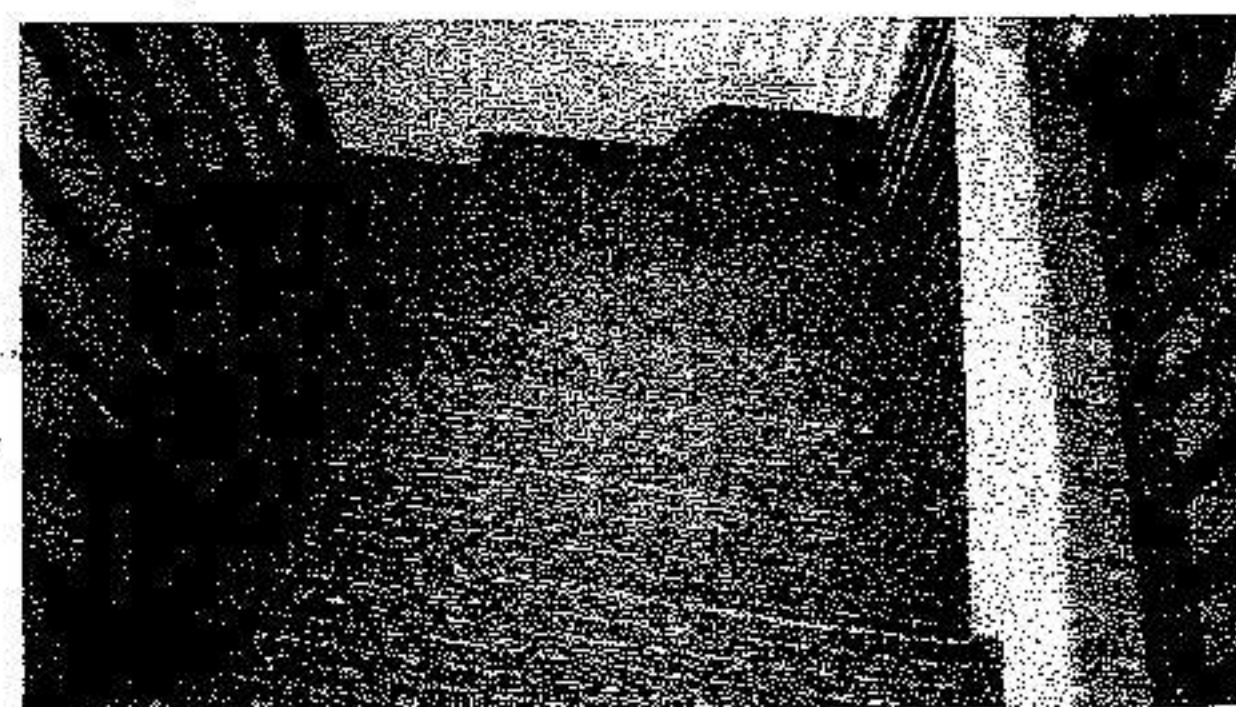
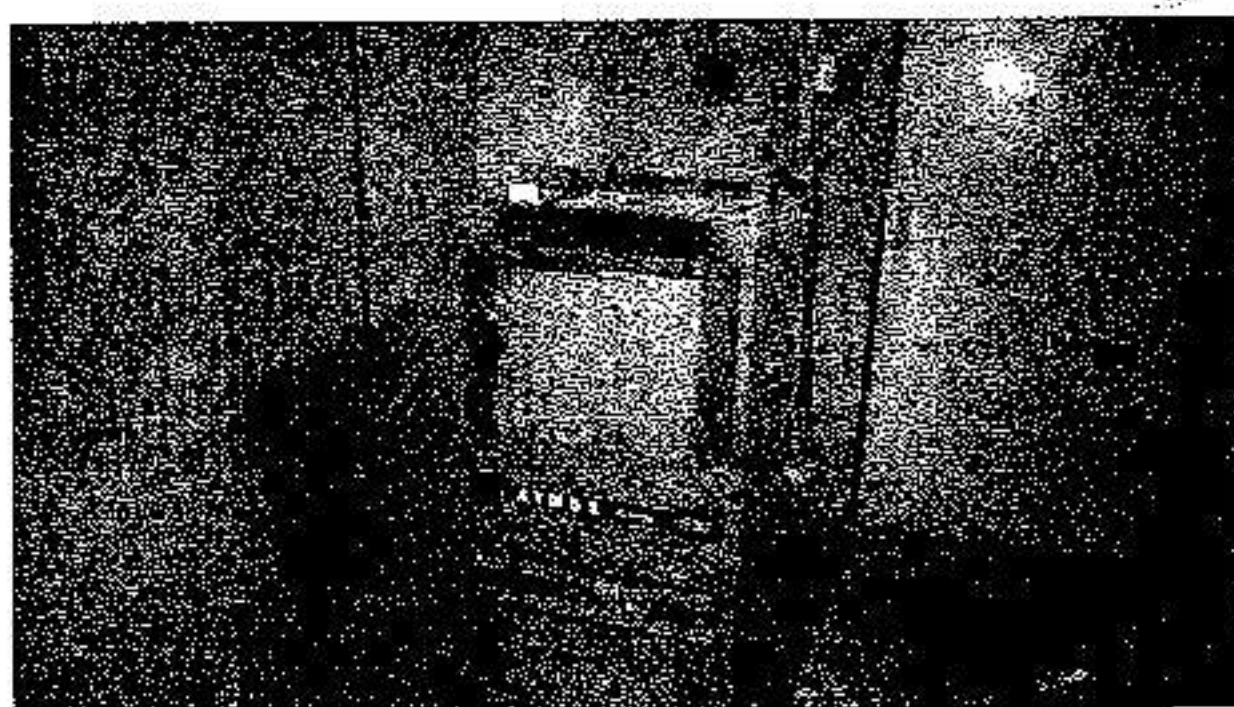
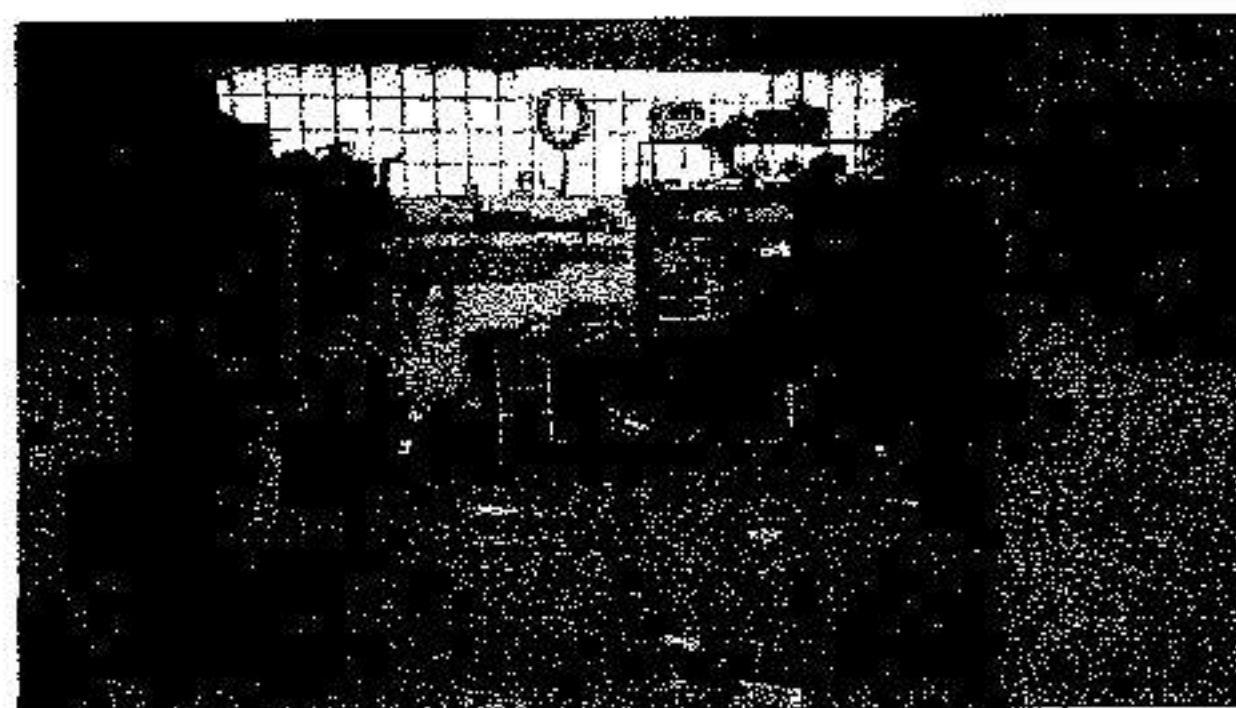
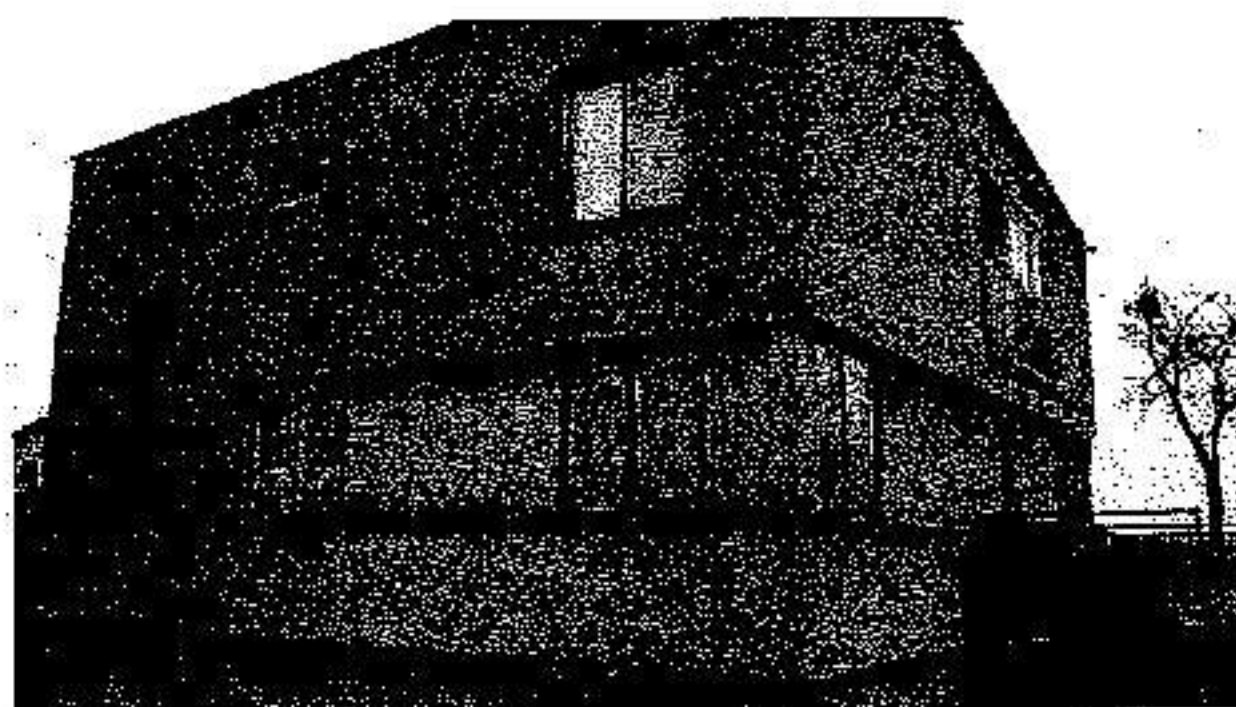
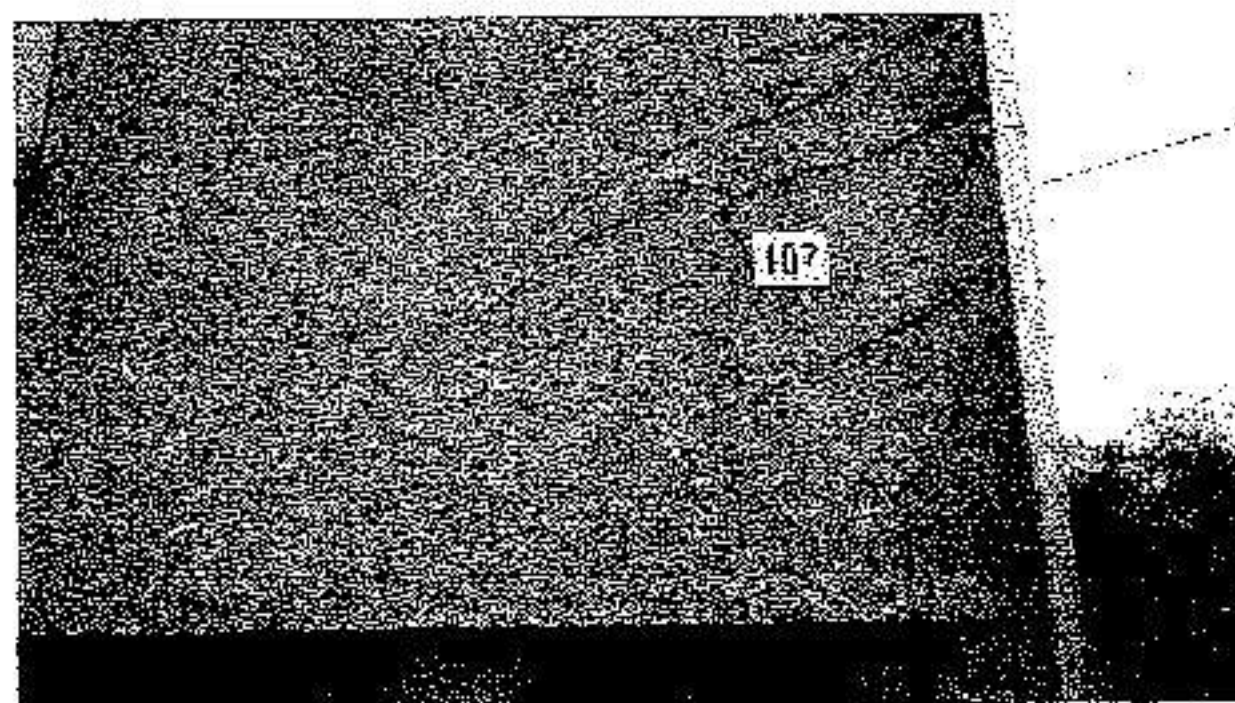


SEZNAM PŘÍLOH

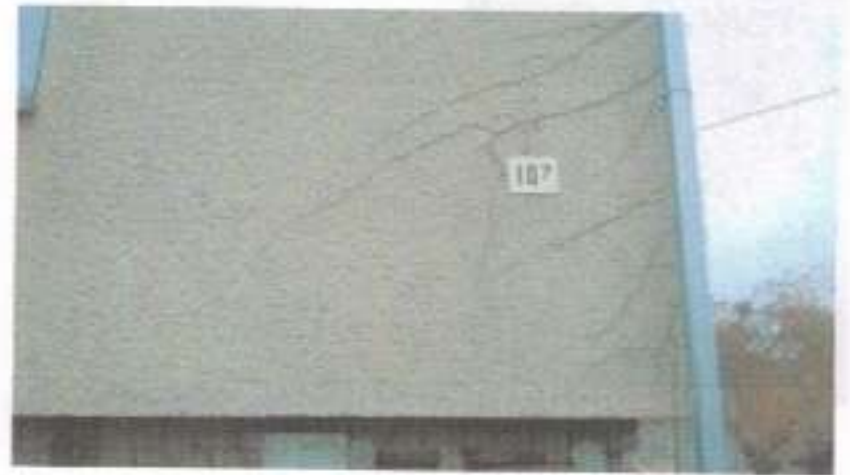
počet stran A4 v příloze:

| | |
|--|---|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 369 ze dne 23.1.2014 | 3 |
| Snímek katastrální mapy | 1 |
| Fotodokumentace nemovitosti | 4 |
| Mapa oblasti | 3 |

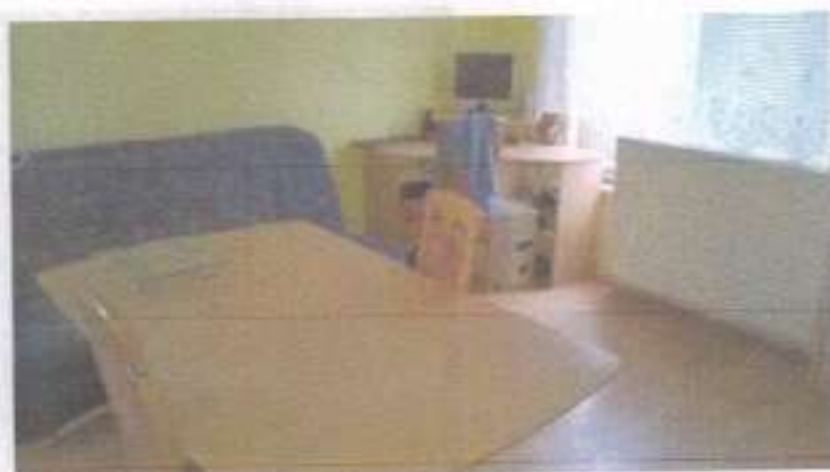
Fotodokumentace nemovitosti



Fotodokumentace nemovitosti







Mapa oblasti





pošta

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2014 13:15:02

vzato dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 552178 Haňovice

Kat.území: 637131 Haňovice

List vlastnictví: 369

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

| Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Vlastnické právo Huňková Miloslava, č.p. 107, 78321 Haňovice | 475402/439 | |

Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 170

213 zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Haňovice, č.p. 107, rod.dům

71/3

499 zahrada

zemědělský půdní
fond

353

110 zahrada

zemědělský půdní
fond

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Haňovice, č.p. 107

rod.dům

St. 170

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 650 000,- Kč s příslušenstvím

Hypoteční banka, a.s., Radlická
333/150, Radlice, 15000 Praha 5,
IČO: 13584324

Parcela: St. 170

Parcela: 353

Parcela: 71/3

Stavba: Haňovice, č.p. 107

V-12231/2006-805

V-12231/2006-805

V-12231/2006-805

V-12231/2006-805

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.10.2006. Právní účinky
vkladu práva ke dni 25.10.2006.

V-12231/2006-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky s příslušenstvím ve výši 900.000,- Kč

Hypoteční banka, a.s., Radlická
333/150, Radlice, 15000 Praha 5,
IČO: 13584324

Parcela: St. 170

Parcela: 353

Parcela: 71/3

Stavba: Haňovice, č.p. 107

V-11651/2007-805

V-11651/2007-805

V-11651/2007-805

V-11651/2007-805

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.10.2007. Právní účinky
vkladu práva ke dni 08.10.2007.

V-11651/2007-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2014 13:15:02

loveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

res: CZ0712 Olomouc

Obec: 552178 Haňovice

zemí: 637131 Haňovice

List vlastnictví: 369

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

yp vztahu

Právní pro

Povinnost k

Huňková Miloslava, č.p. 107, 78321 Haňovice, RČ/IČO: 475402/439

Parcela: St. 170

Z-969/2010-805

Parcela: 353

Z-969/2010-805

Parcela: 71/3

Z-969/2010-805

Stavba: Haňovice, č.p. 107

Z-969/2010-805

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Zlín, JUDr. Martin Růžička 77 Ex-11432/2009 -7 ze dne 07.01.2010.

Z-969/2010-805

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Huňková Miloslava, č.p. 107, 78321 Haňovice, RČ/IČO: 475402/439

Parcela: St. 170

Z-20173/2013-805

Parcela: 353

Z-20173/2013-805

Parcela: 71/3

Z-20173/2013-805

Stavba: Haňovice, č.p. 107

Z-20173/2013-805

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jeseník - JUDr. Antonín Dohnal 014 EX-85462/2013 -016 ze dne 10.09.2013.

Z-20173/2013-805

Zástavní právo exekutorské

k vymožení pohledávky ve výši 5 742,07 Kč s příslušenstvím

BOHEMIA ENERGY entity s.r.o., Na
pořiči 1046/24, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 27386732

Parcela: St. 170

Z-20167/2013-805

Parcela: 353

Z-20167/2013-805

Parcela: 71/3

Z-20167/2013-805

Stavba: Haňovice, č.p. 107

Z-20167/2013-805

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Jeseník, JUDr. Antonín Dohnal 014 EX-85462/2013 -015 ze dne 10.09.2013.

Z-20167/2013-805

Řadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst.

1 insolvenčního zákona)

insolvenční správce: Mgr. Livia Straková

Huňková Miloslava, č.p. 107, 78321 Haňovice, RČ/IČO: 475402/439

Z-27899/2013-807

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSOS 36 INS-30382/2013 -A-2 ze dne 19.12.2013; uloženo na prac. Ostrava

Z-27899/2013-807

Jiné zápisy - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2014 13:15:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Kraj: CZ0712 Olomouc

Obec: 552178 Haňovice

Území: 637131 Haňovice

List vlastnictví: 369

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

Omby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Historie

Rozhodnutí o dědictví D 1934/1983 ze dne 27.8.1984.

POLVZ:3/1985

Z-4400003/1985-805

Pro: Huňková Miloslava, č.p. 107, 78321 Haňovice

RČ/IČO: 475402/439

Smlouva darovací ze dne 23.05.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.05.2005.

V-5577/2005-805

Pro: Huňková Miloslava, č.p. 107, 78321 Haňovice

RČ/IČO: 475402/439

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 71/3 | 30200 | 424 |
| | 31000 | 75 |
| 353 | 30200 | 97 |
| | 31000 | 13 |

Je-li 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 Olomouc, kód: 805.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 23.01.2014 13:31:37

Krajský úřad zeměměřický a katastrální - SCD



Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem 706092_016115 , že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 3 listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Olomouc 9

dne 23.01.2014 v 13:35

Podpis *Šandová*

Razítko:

Šandová Miroslava



