

Okres: Pelhřimov
Obec : Počátky

ZNALECKÝ POSUDEK č.3442/198/2013

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.77 v ulici Horní s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Počátky, okres Pelhřimov

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

Posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 26.června 2013.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.1288 pro k.ú.Počátky, okres Pelhřimov ze dne 8.6.2013, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.1288 pro k.ú. Počátky, okres Pelhřimov ze dne 8.6.2013

Vlastnické právo:

Horner Rostislav, Horní 631, 394 64 Počátky

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů, které dodal objednatel posudku. Vstup do objektu nebyl umožněn, vybavení objektu se uvažuje jako standardní.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 26.června 2013.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.77 s příslušenstvím v k.ú. a obci Počátky, okres Pelhřimov, který je umístěn přibližně na severovýchodním okraji zastavěné části obce v ulici Horní. Město Počátky se nachází na území okresu Pelhřimov a náleží pod Kraj Vysočina. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Pelhřimov. Obec Počátky se rozkládá asi 21 kilometrů jižně od Pelhřimova. Z turistického a geografického hlediska patří do širší oblasti Českomoravské Vysočiny. Počet trvale žijících osob tohoto malého města se pohybuje kolem čísla 2690 obyvatel. Počátky se dále dělí na šest částí, konkrétně to jsou: Heřmaněč, Horní Vilímeč, Léskovec, Počátky, Prostý a Vesce. V obci je základní škola vyššího stupně a pro menší děti je k dispozici mateřská škola. Pro využití volného času je v obci k dispozici koupaliště, sportovní hřiště, stadion a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kino, kostel a hřbitov. V obci Počátky se nachází nemocnice, mají zde ordinaci tři praktičtí lékaři a dva stomatologové. Kromě toho je v zde umístěn i domov s pečovatelskou službou. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Město Počátky leží v průměrné výšce 620 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1285. Celková katastrální plocha obce je 5741 ha, z toho orná půda zabírá pouze 29 procent. Pětina katastru obce je osázena lesním porostem. Menší část plochy obce zabírají také louky (méně než jednu třetinu).

Jedná se o objekt vnitřního řadového rodinného domu. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy. Jedná se o objekt rodinného domu s příslušenstvím, který je užíván s různými úpravami od roku 1993. K nemovitosti patří stodola, venkovní úpravy a pozemky. Objekt je napojen na elektrorozvod, obecní vodovod a obecní kanalizaci. Pozemky jsou oploceny. Příjezd po asfaltové komunikaci na p.č.4524/4

v druhu ostatní plocha, silnice, LV 10001, vlastnické právo Město Počátky, Palackého náměstí 1, 394 64 Počátky. Objekt se nachází na st.p.č.246 o výměře 339 m2. Dále k objektu patří pozemek zahrada p.č.168 o výměře 395 m2.

Rodinný dům č.p.77

Rodinný dům č.p.77 v k.ú. a obci Počátky, okres Pelhřimov v ulici Horní obsahuje obytné místnosti a nebytový prostor s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má obdélníkový půdorys, je částečně podsklepený a má 2 nadzemní podlaží. V podkroví je půdní prostor. V I.PP je nachází sklep. I.NP se nachází nebytový prostor, garáž. Dále se zde nachází předsíň, pokoj, prádelna, koupelna, WC a chodba se schodištěm. V II.NP. se nachází obývací pokoj, kuchyně, 2x pokoj, chodba a komora. Na půdu je přístup z chodby z II. NP. Podlahy keramická dlažba v chodbě, kuchyni, WC, koupelně. Na chodbě v II.NP je dřevěná podlaha. V jídelně v obývacím pokoji kobercová krytina. Střešní konstrukce sedlová s eternitovou krytinou, schodiště ocelové s obloženými stupni. Rozvod vody je v plastu, elektrická instalace v mědi. Rozvod plynu není proveden. Vytápění ÚT s kombinovaným kotlem na tuhá paliva a elektro. Okna a dveře jsou dřevěné. Vnitřní omítky jsou štukové, venkovní omítky je štuková, venkovní obklady keramické (v uliční části nemovitosti). Vybavení kuchyně a hygienického zařízení standardní. Objekt rodinného domu je připojen na inženýrské sítě. Stav objektu rodinného domu je velmi dobrý. Obestavěný prostor objektu je 1090 m3.

Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací 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 pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny objektu rodinného domu č.p.77 v ulici Horní s příslušenstvím a pozemku v k.ú. a obci Počátky, okres Pelhřimov

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 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 srovnatelné nemovitosti:

Rodinný dům, ulice Pešanova, Počátky, **cena 1 650 000,- Kč**



Prodej RD se zahradou v Počátkách o PP 65 m². Dům je po celkové rekonstrukci: nová voda, elektřika, odpad, nová kuchyně a koupelna. Topení ústřední s elektrokotlem, krbová vložka v ložnici a sporák na TP v kuchyni. Podlahy plovoucí a dlažba, nová okna. Připraveno pro půdní vestavbu. Na dvoře nová zámková dlažba, malá stodola, kůlna a dílna. U domu klidná zahrada s potůčkem.

Rodinný dům, Vesce, Počátky **cena 1 950 000,- Kč**



Moderně řešený domek před dokončením. Prostorný dům s obytnou částí tvořenou 5 místnostmi a novým sociálním zařízením (přízemí 3 místnosti + sociální zařízení, podkroví 2 místnosti + příprava na sociální zařízení). Dále samostatně stojící nová garáž s jednou místností v podkroví. Vytápění a ohřev vody kotlem na plyn. Odpady - ČOV. Obecní vodovod + vlastní studna. Zahrada u domu 450 m². Vše v moderním provedení.

Rodinný dům, Polesí, **cena 1 980 000,- Kč**



Uzavřený dvůr a krásná navazující zahrada. Dům po celkové rekonstrukci s navazujícím pozemkem 3 000 m² (vhodné jako oplocený výběh pro zvířata). Dům je využíván na trvalé bydlení - okamžité užívání možné. Dispozice: v přízemí 2+1 se sociálním zařízením, kotelna a garáž. V podkroví 3 samostatné pokoje + sociální zařízení. Na půdě připraveny na další obytné místnosti. Střešní krytina, trámy, odpady, voda, elektřina a podlahy - vše nové. Vytápění celého domu je řešeno kotlem na tuhá paliva a elektrokotlem. V sousedství travnaté hřiště, přírodní koupaliště, tenisové kurty. Polesí je rekreační oblast.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

1 750 000,- 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.3442/198/2013 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.213/2013.

V Hradci Králové dne 26.června 2013.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.1288 pro k.ú.Počátky, okres Pelhřimov



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.06.2013 11:15:02

Ověřeno 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: CZ0633 Pelhřimov Obec: 548561 Počátky

Kat.území: 723002 Počátky List vlastnictví: 1288

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Hörner Rostislav, Horní 631, 39464 Počátky	930721/1463	

B Nemovitosti				
Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití
St.	246		339 zastavěná plocha a nádvoří	
	168		395 zahrada	zemědělský půdní fond

Stavby	Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Počátky, č.p. 77	bydlení				St. 246

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Zástavní právo smluvní ve výši 850 000 Kč; budoucí pohledávky do výše 1 275 000 Kč, vzniklé do 31.10.2037; budoucí pohledávky do výše 1 275 000 Kč, vzniklé do 31.10.2037 AKCENTA, spořitelni a úvěrni Stavba: Počátky, č.p. 77 V-3402/2012-304 družstvo, Gočárova třída 312/52, Parcela: St. 246 V-3402/2012-304 Pražské Předměstí, 50002 Hradec Parcela: 168 V-3402/2012-304 Králové, RČ/IČO: 64946851 Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.10.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.10.2012. V-3402/2012-304		

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 04.10.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.10.2012.

V-3403/2012-304

Pro: Hörner Rostislav, Horní 631, 39464 Počátky RČ/IČO: 930721/1463

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
168	83401	395

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 Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.06.2013 11:15:02

*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.*

Okres: **CZ0633 Pelhřimov**

Obec: **548561 Počátky**

Kat.území: **723002 Počátky**

List vlastnictví: **1288**

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 08.06.2013 11:15:13

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.
strana 2



Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem 510014_012383 , že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 2 listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Trutnov 1

dne 08.06.2013 v 11:17

Podpis 

Razítko:

Erbenova Jana

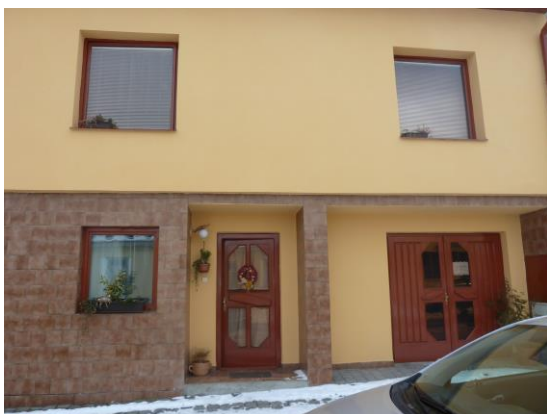


This is a cadastral map of a residential area in Prague 10. The map shows various property boundaries and numbers. A scale bar at the bottom indicates distances from 0 to 50 meters. The copyright notice at the bottom right is © ČÚZK 2010.

Key features and numbers on the map include:

- Property numbers: 419/2, 419/1, 420, 421, 230, 229, 227/1, 227/2, 226, 225, 224, 223, 251, 252, 253, 254, 255, 231, 233, 4524/60, 4524/62, 4524/61, 4524/59, 4524/56, 246 (highlighted in pink), 247, 248, 249, 245/1, 245/2, 160/3, 503, 244, 160/1, 160/2, 162, 165/2, 165/1, 167, 168, 169, 171, 173, 174, 176, 1457/3, 1468/1, 1469, 2268/3, 2268/2, 44/3/5.
- Streets: Horní (labeled vertically on the left).
- Other labels: 56/10, 155, 1468/1, 160/2, 165/1, 168, 169, 173, 174, 176, 1457/3, 1469, 2268/3, 2268/2, 44/3/5.

Fotodokumentace nemovitosti:





Mapa

