

Okres: Prostějov
Obec: Čelechovice na Hané

ZNALECKÝ POSUDEK č.4808/256/2017

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.45 s příslušenstvím a pozemky v k. ú. a obci
Čelechovice na Hané, okres Prostějov

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

V Hradci Králové dne 22.listopadu 2017.

A. Podklady pro ocenění:

- a) List vlastnictví č.717 pro k. ú. Čelechovice na Hané, okres Prostějov ze dne 10.10.2017, vyhotoveno dálkovým přístupem
b) Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.717 pro k.ú. Čelechovice na Hané, okres Prostějov ze dne 10.10.2017

Vlastnické právo:

Vospělová Eva, Kaple 45, 798 41 Čelechovice na Hané

B. Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů, které dodal objednatel posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 22.listopadu 2017.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.45 s příslušenstvím v k. ú. a obci Čelechovice na Hané, okres Prostějov, který je umístěn v severovýchodní zastavěné, stavebně nesrostlé části obce Kaple u komunikace procházející obcí. Obec Čelechovice na Hané má tři části - Čelechovice na Hané, Kaple a Studenec a náleží do okresu Prostějov. Správní území je vymezeno katastrální hranicí Čelechovice na Hané a Studenec. Obec spadá do Regionu Haná. Obec má svůj obecní úřad, poštu, mateřskou a základní školu. Stálé ordinace mají praktický, zubní a dětský lékař a v roce 2007 byl otevřen dům s 48 chráněnými bytovými jednotkami. Obec má vodovod a je plynofikována. V obecní knihovně je internet přístupný veřejnosti. Čelechovice na Hané leží asi 6 km severně od okresního města Prostějova. Obec leží na trati Prostějov - Senice na Hané - Olomouc se zastávkami v Čelechovicích a na Kapli. Autobusové spojení Prostějov – Lutín. Počet obyvatel 1 329.

Jedná se o levou stranu (při pohledu z ulice) rodinného dvoudomu. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Jedná se o objekt rodinného domu s příslušenstvím, který je užíván s různými úpravami přibližně od 30-tých let minulého století. K nemovitosti patří sklad, venkovní úpravy a pozemky. Objekt je připojen na elektrorozvod, obecní vodovod a plynovodní přípojku, kanalizace do žumpy. Pozemky jsou oploceny. Příjezd po zpevněné komunikaci. Objekt se nachází na st.p.č.262/1 o výměře 253 m². Tento pozemek tvoří jednotný funkční celek s objektem rodinného domu. Dále k objektu náleží p.č.741/1 – zahrada o výměře 331 m², zde se nachází plechová garáž.

Rodinný dům č.p.45

Rodinný dům v k. ú. a obci Čelechovice na Hané, okres Prostějov obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má přibližně obdélníkový

půdorys, má 1 a částečně 2 nadzemní podlaží a podkroví. V 1.NP. se nachází byt 2+1 s příslušenstvím. Podkroví: půdní prostor. Základy kamenné a betonové, obvodové nosné zdivo, střecha sedlová, pultová a plochá, krytina eternitové šablony, betonové tašky, vlnitý plech a živičná, krov dřevěný, vnitřní povrchy vápenné omítky, venkovní povrchy břízlit a vápenné omítky, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní obklady keramické, okna dřevěná, dveře dřevěné, podlahy betonové, keramická dlažba, plovoucí, PVC, vytápění ÚT s kotlem na plyn a na tuhá paliva, rozvod vody studené a teplé, příprava TUV el. bojler, umyvadlo, vana, záchod splachovací, kuchyňská linka, sporák, digestoř, el. instalace 220,380 V. Objekt má zrekonstruované a zmodernizované vnitřní prostory a jeho stav je průměrný.

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.45 s příslušenstvím a pozemky v k. ú. a obci Čelechovice na Hané, okres Prostějov

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 oblíbenosti. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směřena 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 přibližně srovnatelné nemovitosti:

Nemovitost č.1

Rodinný dům, Slatinice - Lípy, okres Olomouc, **cena 850 000,- Kč**



Prodej menšího řadového rodinného domu 2+1 se zahradou s možností vybudování dalších pokojů. Do místnosti ve 2 NP se vstupuje z chodby po sklopném schodišti. Koupelna je mimo hlavní budovu. Dům je napojen na vlastní studnu a do domu je přiveden vodovod. Dům má suchý záchod s možností napojení na kanalizaci. Vytápění domu je řešeno pomocí plynových lokálních kamen. Obec se nachází v blízkosti Olomouce, Litovle a Prostějova. V obci je škola, školka, obchod. K dispozici dle dohody, financování vyřídíme. Jelikož od majitele domu nemáme k dispozici energetický štítek náročnosti budovy, zákonná povinnost nám nařizuje uvádět v inzerci energetickou náročnost budovy třídy G - mimořádně ne hospodárná.

Nemovitost č.2

Rodinný dům, Drozdovice, Prostějov, **cena 1 199 000,- Kč**



Exkluzivně nabízíme prodej rodinného domu Prostějov ul. Drozdovická. Velmi zajímavá lokalita, atraktivní západní části města. Jedná se o řadový, přízemní dům.

Dům je v původním stavu s částečnou vnitřní úpravou a rekonstrukcí. Postaven byl v roce 1922. Dům se skládá z jednoho pokoje, kuchyně, koupelny a chody. Za domem menší dvorek se zemní zahradou. Možnost rozšíření obytných prostor do podkroví, cca o další dva pokoje. Dům je napojen na obecní vodovod, městskou kanalizaci, plyn i el. energii. Topení plynové WAV a lokální na tuhé paliva. Ohřev vody bojler zn. Dražice na 120l. WC splachovací. Podlahy dlažba a palubky. Kousek od domu je zastávka MHD, nedaleko supermarket, škola, školka, jesle, aquapark, zdravotní středisko, městský park.... v dosahu je prakticky veškerá občanská vybavenost.

Nemovitost č.3

Rodinný dům, Bližník, Plumlov, **cena 1 590 000,- Kč**



Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Plumlov. Dům je dvojpodlažní, zděný, se sedlovou střechou pokrytou pálenou taškou. Nová plastová okna v celém domě. V přízemí domu kuchyň, tři pokoje a koupelna, vstup na malý dvorek. V patře další dva pokoje a koupelna, vstup na malou terasu. Dům možno vytápět elektrickým kotlem nebo je připraven komín pro kotel na tuhá paliva. Na dvorku vstup do kamenného sklepa a dřevěné kůlny. Dům je v současné době prázdný, připravený pro nového majitele. Před domem malá předzahrádka a vjezd do garáže, která je součástí domu. Dům napojen na obecní vodovod, přípojka kanalizace a plynu je před domem. Dům v klidné lokalitě obce Plumlov, nedaleko přehrady. Plumlov je vyhlášená rekreační oblast Prostějovska, s dobrou občanskou vybaveností a velmi dobrou dostupností do Prostějova.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

1 100 000,- 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.4808/256/2017 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.261/2017.

V Hradci Králové dne 22.listopadu 2017.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.717 pro k. ú. Čelechovice na Hané, okres Prostějov

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.10.2017 14:00:00

Okres: CZ0713 Prostějov Obec: 589403 Čelechovice na Hané
Kat.území: 619345 Čelechovice na Hané List vlastnictví: 717
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Vospělá Eva, Kaple 45, 79841 Čelechovice na Hané	596115/1196	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 262/1	253	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kaple, č.p. 45, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 262/1				
741/1	331	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 220 000,- Kč s příslušenstvím

Bolona a.s., Jiráskova 81/13, Parcela: St. 262/1 V-5763/2012-709
Hodolany, 77900 Olomouc, RČ/IČO: Parcela: 741/1 V-5763/2012-709
28568249

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.11.2012.

V-5763/2012-709

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov
Vospělá Eva, Kaple 45, 79841 Čelechovice na Hané,
RČ/IČO: 596115/1196

Z-6045/2017-808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-06628/2017 -7 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 28.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 09.05.2017. Zápis proveden dne 12.05.2017; uloženo na prac. Přerov

Z-6045/2017-808

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresního soudu v Prostějově 34 D-600/2015 ze dne 16.11.2015. Právní moc ke dni 20.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 20.11.2015. Zápis proveden dne 15.12.2015.

V-11252/2015-709

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.
strana 1

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Čelechovice na Hané, okres Prostějov



Fotodokumentace nemovitosti:









Mapy





