

Okres: Trutnov
Obec : Žacléř

ZNALECKÝ POSUDEK č.2737/215/2011

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

bytu č.132/1, v osobním vlastnictví v domě č.p.132 v ulici Mírová v Žacléři, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 5655/67860.

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 5 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli ve 2 vyhotoveních.

Výtisk č.: 1

V Hradci Králové dne 28.července 2011.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.1609 pro k.ú.Žacléř, okres Trutnov ze dne 22.6.2011, vyhotovil Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- c)Prohlídka a zaměření na místě samém.

List vlastnictví č.1609 pro k.ú. a obec Žacléř, okres Trutnov ze dne 22.6.2011

Vlastnické právo: LUXURY 7 s.r.o., Vyšehradská 1349/2, 128 00 Praha

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno dne 25.července 2011 za přítomnosti zhotovitele posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 25.července 2011.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je byt 2+1 s příslušenstvím v 1.nadzemním podlaží ve zděném domě v ulici Mírová čp.132 v Žacléři. Byt má výměru 60,34 m2. V místě existuje napojení na veškeré inž.sítě. Objekt je v průměrném až podprůměrném stavu. Fotodokumentace je poskytnuta objednatelem. V současnosti je byt vyklizený.

Jedná se o zděný, podsklepený dům se sedlovou valbovou střechou užívaný přibližně od roku 1955. Bytový dům se nachází na st.p.č.658 a st.p.č.659.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Určení obvyklé ceny bytu č.132/1 v osobním vlastnictví v domě č.p.132 v ulici Mírová v Žacléři, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 5655/67860.

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 smněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají 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 užité 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 příslušnosti 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:

Byt 2+1, 59 m², B.Němcové, Žacléř, **cena 660 000,- Kč**

Prodej bytu 2+1 v OV o CP 59 m², který je situovaný v 1. NP zděného bytového domu v obci Žacléř. Bytová jednotka má novou koupelnu se sprchovým koutem a závěsným WC, nová plastová okna aj. Dům prošel zateplením bočních stran. Dispozice: chodba, koupelna, 2 pokoje, kuchyň. Veškerá vybavenost v místě - ZŠ, potraviny, BUS, restaurace, parkování u domu. Ski areál vzdálen 2 km.

Byt 2+1, 57 m², Mírová, Žacléř, **cena 550 000,- Kč**

Bytová jednotka 2+1 o výměře 57 m², v obytném domě v zastavěné části města Žacléř v Mírové ulici č. 132/4. Jedná se o přípodlažní objekt, v suterénu jsou sklepy jednot. bytů, společné prostory a chodba se schodištěm. Objekt má celkem 12 bytů. Objekt je vybaven hromosvodem, vnější omítky jsou břizolitové, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, stropy rovné, střecha je valbová s krytinou z živичného šindele, schodiště je teracové, výtah v objektu není. Bytová jednotka č. 132/4 je ve 2. nadzemním podlaží, obsahuje kuchyň, 2 pokoje, koupelnu, WC, předstíň a balkon. Byt má vnitřní hladké omítky, okna jsou dřevěná dvojitá špaletová, dveře dřevěné hladké v ocelové zárubni. Podlahy jsou převážně kryté kobercem, dlažby jsou keramické. V bytě je rozvod elektrické instalace, rozvod plynu, teplé a studené vody a vnitřní kanalizace. Vytápění je elektrické pomocí akumulčních kamen, ohřev teplé vody je v el. bojleru. Kuchyň je vybavena el. sporákem, koupelna vanou a umyvadlem, záchod je splachovací. V koupelně a kuchyni jsou keramické obklady. Stáří objektu je cca 50 let, v bytě nebyly prováděny zásadní opravy a

rekonstrukce. Na společných částech domu byla provedena výměna střešní krytiny a klempířských prvků. Byt i dům jsou v průměrném stavebním stavu.

Byt 2+kk, 45 m², Mírová, Žacléř, **cena 690 000,- Kč**

Cihlový byt v osobním vlastnictví o velikosti 2+kk s výměrou 44,80m², umístěný v přízemí nízkopodlažní budovy nedaleko centra města Žacléř v Krkonoších, ul. Mírová. Bytová jednotka je po celkové rekonstrukci. Bylo provedeno nové ústřední vytápění s vlastním plynovým kombinovaným kotlem zn. Hermann a deskovými radiátory, keramické obklady a dlažby, nové rozvody vody, kanalizace, plynu, elektroinstalace a osazeny nové zařizovací předměty s přípravou na vanu v koupelně. Zbývá dokončit nátěry popř. výměnu oken a dveří. Na podlahách jsou položeny parkety a keramická dlažba. K bytu patří sklep a sklepní kóje. Na domě byla provedena výměna střešní krytiny a rekonstrukce komínů s možností osazení křbových kamen. V současné době probíhá zateplení vnější fasády celého domu. Byt je volný, ihned k nastěhování. Žacléř je menším městem s všestrannou občanskou vybaveností a vyhledávaným zimním střediskem Krkonoš. Možnost cenově příznivého lyžování je v 1 km vzdáleném Skiareálu Prkenný Důl s nočním lyžováním a technickým zasněžováním na 1200 m dlouhých sjezdových tratích všech typů obtížnosti.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

600 000,- 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.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.2737/215/2011 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.207/2011.

V Hradci Králové dne 28.července 2011.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.06.2011 16:14:34

Vlastnictví bytu a nabytového prostoru

Okres: CZ0529 Trutnov

Obec: 579874 Žacléř

Kat.území: 794244 Žacléř

List vlastnictví: 1609

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
LUXURY 7 s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Praha 2, Nové Město, 128 00 Praha 28	27491510	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
132/1	byt		5656/67860
	Budova Žacléř, á.p. 132, 133, LV 1371, byt.dům na parcele St. 658 St. 659		
	Parcely St. 658	zastavěná plocha a nádvoří	166m2
	St. 659	zastavěná plocha a nádvoří	165m2

B1 Jiné právo - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

• Smlouva o zajišťovacím převodu práva ze dne 31.03.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.04.2008.

Pro: LUXURY 7 s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Praha 2, Nové Město,
128 00 Praha 28

V-2101/2008-610

ŘC/ICO: 27491510

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 nabytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 22.06.2011 16:14:34

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov

Hřezinová Iva

Řízení PO:

Podpis, razítka:



Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

strana 1

Fotodokumentace:

