

Okres: Trutnov
Obec: Trutnov

ZNALECKÝ POSUDEK č. 4437/217/2016

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

družstevního bytu 1+1 v domě č. p. 592 v ulici Papírenská v obci Trutnov, okres Trutnov

Objednavatel posudku: **1. správcovská a konkurzní, v.o.s.**
Třída Míru 67,
530 02 Pardubice

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

V Hradci Králové dne 23. srpna 2016.
A. Podklady pro ocenění:

- a) List vlastnictví č. 6023 pro k. ú. Trutnov, okres Trutnov ze dne 19. 7. 2016,
vyhotoveno dálkovým přístupem
b) Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č. 6023 pro k.ú. Trutnov, okres Trutnov ze dne 19. 7. 2016

Vlastnické právo:

Bytové družstvo Šestidomí, Papírenská 591, Střední Předměstí, 541 01 Trutnov

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 23. srpna 2016.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je byt 1+1 s příslušenstvím v 1.nadzemním podlaží v panelovém domě se 6 nadzemními podlažními čp. 592 v ulici Papírenská v obci Trutnov, okres Trutnov. Město Trutnov se nachází v okrese Trutnov a náleží pod Královéhradecký kraj. Trutnov je také obcí s rozšířenou působností. Stálý počet občanů tohoto středně velkého města je asi 30990 obyvatel. Protéká zde řeka Úpa. Obec je vzdálená přibližně 9 km od polských hranic.

Byt s příslušenstvím má výměru 39,0 m² a je v průměrném stavu. Vytápění ÚT, příprava TUV dálkové, kuchyňská linka, sporák, vana, záchod splachovací. Byt má standardní vybavení. K bytu patří sklep. V místě existuje napojení na veškeré inž. sítě. Objekt je v průměrném stavu. Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění.

Jedná se o panelový, zateplený, samostatně stojící zateplený panelový dům s plochou střechou umístěný na sídlišti. Objekt má obdélníkový půdorys. Objekt obsahuje byty. Objekt bytového domu je užíván přibližně od 70 až 80 let 20. století. Dům se nachází na st. p. č. 3574 o výměře 322 m². Dále k objektu náleží p. č. 2190/10 - ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 69 m².

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 družstevního bytu 1+1 v domě č .p. 592 v ulici Papírenská v obci Trutnov, okres Trutnov

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 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 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 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:

Nemovitost č. 1:

Byt 1+1, 37,0 m², Smetanova, Trutnov - Střední Předměstí, **cena 690 000,- Kč**

Nabízíme k prodeji velmi slunný byt 1+1 v osobním vlastnictví s orientací na jižní stranu, ve 2. nadzemním podlaží v kompletně zrekonstruovaném bytovém domě v atraktivní lokalitě nedaleko centra města Trutnov. Byt v původním udržovaném stavu nepotřebuje žádné nutné rekonstrukce. Úprava pouze dle představ kupujícího. Kompletní občanská vybavenost v místě. Náměstí 10 minut chůze. Nízké náklady na bydlení.

Nemovitost č. 2:

Byt 1+1, 40,0 m², Pampelišková, Trutnov - Horní Staré Město, **cena 650 000,- Kč**

Prodej bytu 1+1 v Trutnově na Zelené Louce. Bytová jednotka v původním, udržovaném stavu s plastovými okny. Byt je ve 2. patře v osobním vlastnictví o ploše 40 m² se sklepem kóji. V bytě dálkové ústřední topení, vlastní měřiče spotřeby tepla a vody. Dům je po revitalizaci. Volné ihned.

Nemovitost č. 3:

Byt 1+kk, 48,0 m², Trutnov - Horní Staré Město, okres Trutnov, **cena 650 000,- Kč**

Nabídkou k prodeji je družstevní byt 1+kk o podlahové ploše cca 48 m² ve 4. NP sedmi patrového panelového domu s výtahem v Trutnově. Dispozice: Vstupní chodba, kuchyně s jídelním koutem, obývací pokoj s ložnicí, menší kumbál, koupelna s WC. Byt má plastová okna, celý dům je zateplen s novou fasádou. K dispozici je společná sušárna, kolárna, společný balkón. Veškerá občanská vybavenost, nákupní středisko Kaufland pár kroků od domu.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

550 000,- 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. 4437/217/2016 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.213/2016.

V Hradci Králové dne 23. srpna 2016.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.6023 pro k.ú. Trutnov, okres Trutnov

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.07.2016 10:00:00

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579025 Trutnov
Kat.území: 769029 Trutnov List vlastnictví: 6023
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bytové družstvo Šestidomí, Papírenská 591, Střední Předměstí, 54101 Trutnov	25935020	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 3573	275	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Střední Předměstí, č.p. 590, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3573				
St. 3574	322	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Střední Předměstí, č.p. 591, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3574				
St. 3575	323	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Střední Předměstí, č.p. 592, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3575				
St. 3576	249	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Střední Předměstí, č.p. 593, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3576				
2190/10	69	ostatní plocha	manipulační plocha	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	
o věcné břemeno (podle listiny)	
bezúplatné právo umístění a provozování nádob na separovaný odpad	
MĚSTO TRUTNOV, Slovanské náměstí Parcela: 2190/10	V-2179/2004-610
165, Vnitřní Město, 54101 Trutnov,	
RČ/IČO: 00278360	
Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 28.04.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.04.2004.	
V-2179/2004-610	
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	
o zástavní právo smluvní	
budoucí pohledávky do výše 900 000,-Kč	
MĚSTO TRUTNOV, Slovanské náměstí Parcela: St. 3573	V-4770/2011-610
165, Vnitřní Město, 54101 Trutnov, Parcela: St. 3574	V-4770/2011-610
RČ/IČO: 00278360 Parcela: St. 3575	V-4770/2011-610
Parcela: St. 3576	V-4770/2011-610
Parcela: 2190/10	V-4770/2011-610
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.08.2011.	
V-4770/2011-610	

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

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579025 Trutnov
Kat.území: 769029 Trutnov List vlastnictví: 6023

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

Povinnost k

D Jiné zápisy

Povinnost k

- Změna výměr obnovou operátu

Parcela: St. 3573	Z-13793/2004-610
Parcela: St. 3576	Z-13793/2004-610
Parcela: St. 3575	Z-13793/2004-610
Parcela: St. 3574	Z-13793/2004-610

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Kupní smlouva V11 1655/2000 ze dne 28.4.2000, vklad ze dne 28.4.2000.

POLVZ:463/2000 Z-100463/2000-610

Pro: Bytové družstvo Šestidomí, Papírenská 591, Střední Předměstí, RČ/IČO: 25935020
54101 Trutnov

o Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 28.04.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.04.2004.

V-2179/2004-610

Pro: Bytové družstvo Šestidomí, Papírenská 591, Střední Předměstí, RČ/IČO: 25935020
54101 Trutnov

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

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

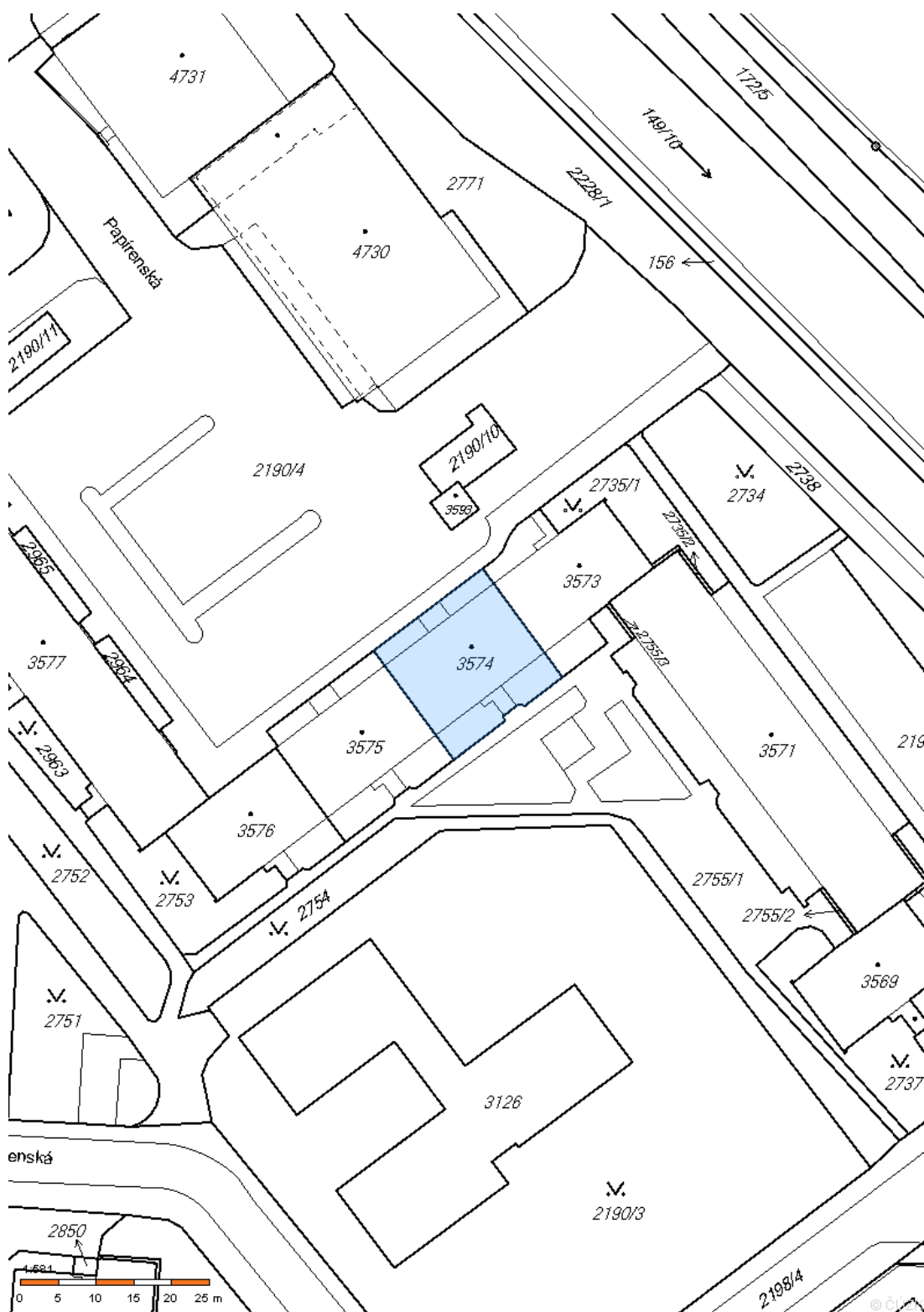
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem
Podpis, razítko:

Vyhotoveno: 19.07.2016 10:49:30

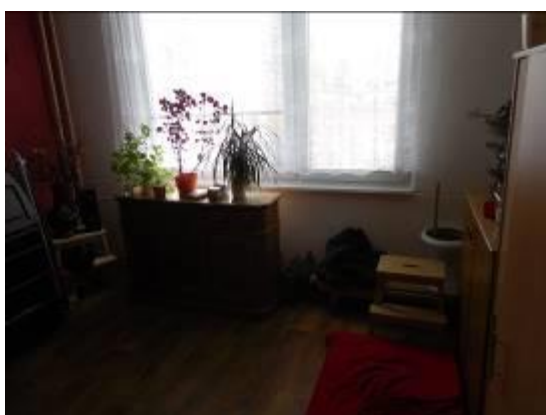
Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.
strana 2

Kopie katastrální mapy pro pro k.ú. Trutnov, okres Trutnov



Fotodokumentace nemovitosti:





Mapa

