

Okres: Trutnov
Obec: Trutnov

ZNALECKÝ POSUDEK č. 4438/218/2016

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

družstevního bytu 3+1 v domě č.p. 592 v ulici Papírenská v obci Trutnov, okres Trutnov

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 12 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 3+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 75,0 m² a je v průměrném až podprůměrném stavu. Vytápění ÚT, příprava TUV dálkové. Byt je v částečné rekonstrukci. K bytu patří lodžie a 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 3+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 prodeji 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 příslušnosti 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 3+1, 68,0 m², Náchodská, Trutnov - Dolní Předměstí, **cena 1 290 000,- Kč**

Prodej panelového bytu 3+1 v Trutnově, ul. Náchodská o celkové ploše 70 m². Byt se nachází v 1.NP s výtahem. Byt je po částečné rekonstrukci, která se uskutečnila v roce 2001: nová plastová okna, zděná koupelna a WC s rozvody, plovoucí podlahy. Dům je po celkové revitalizaci. Zateplení, nové rozvody v domě. K bytu náleží komora a balkon. Veškerá občanská vybavenost v místě: MŠ, ZŠ, obchody, MHD, sportovní areály. Výborná lokalita.

Nemovitost č. 2:

Byt 3+1, 74,0 m², Za Komínem, Trutnov - Horní Staré Město, **cena 1 299 000,- Kč**

K prodeji nabízíme velmi pěkný a slunný byt 3+1 v OV (74 m²) v 1.NP. po rekonstrukci v 7. patrovém panelovém domě s výtahem a balkónem v obci Trutnov. Dispozice: Vstupní chodba, ložnice, obývací pokoj, dětský pokoj, kuchyně, koupelna s vanou, WC, balkón. K bytu dále náleží sklepní kóje, k využití je společná kolárna. V roce 2014 byla započata rekonstrukce bytu o nová plastová okna, podlahy, obložky, koupelnu. V následujících měsících budou na domě dělány nové stoupačky. Byt je v perfektním stavu, po dohodě možno zakoupit i s vybavením.

Nemovitost č. 3:

Byt 3+1, 87,0 m², Tichá, Trutnov - Horní Staré Město, **cena 1 350 000,- Kč**

Družstevní byt o celkové výměře cca 87m² se nachází ve 4.NP panelového bytového domu v ulici Tichá. Byt se dvěma balkony, komorou a sklepní kójí je v původním udržovaném stavu. Dispozice: vstupní chodba, 3 x obytná místnost, prostorná kuchyně s kuchyňskou linkou a jídelním stolem, samostatné WC, koupelna s vanou a umyvadlem, komora v bytě. Přípojky: el. en. 230V, voda a kanalizace obecní, vytápění a ohřev vody dálkovým rozvodem, zemní plyn na vaření. Jedná se o pěkný byt na dobrém místě sídliště Zelená louka. V bezprostřední blízkosti bytu je školka, základní škola a veškerá občanská vybavenost.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

1 050 000,- 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. 4438/218/2016 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č. 214/2016.

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, Papirenská 591, Střední Předměstí, 54101 Trutnov	25935020	

B Nemovitosti

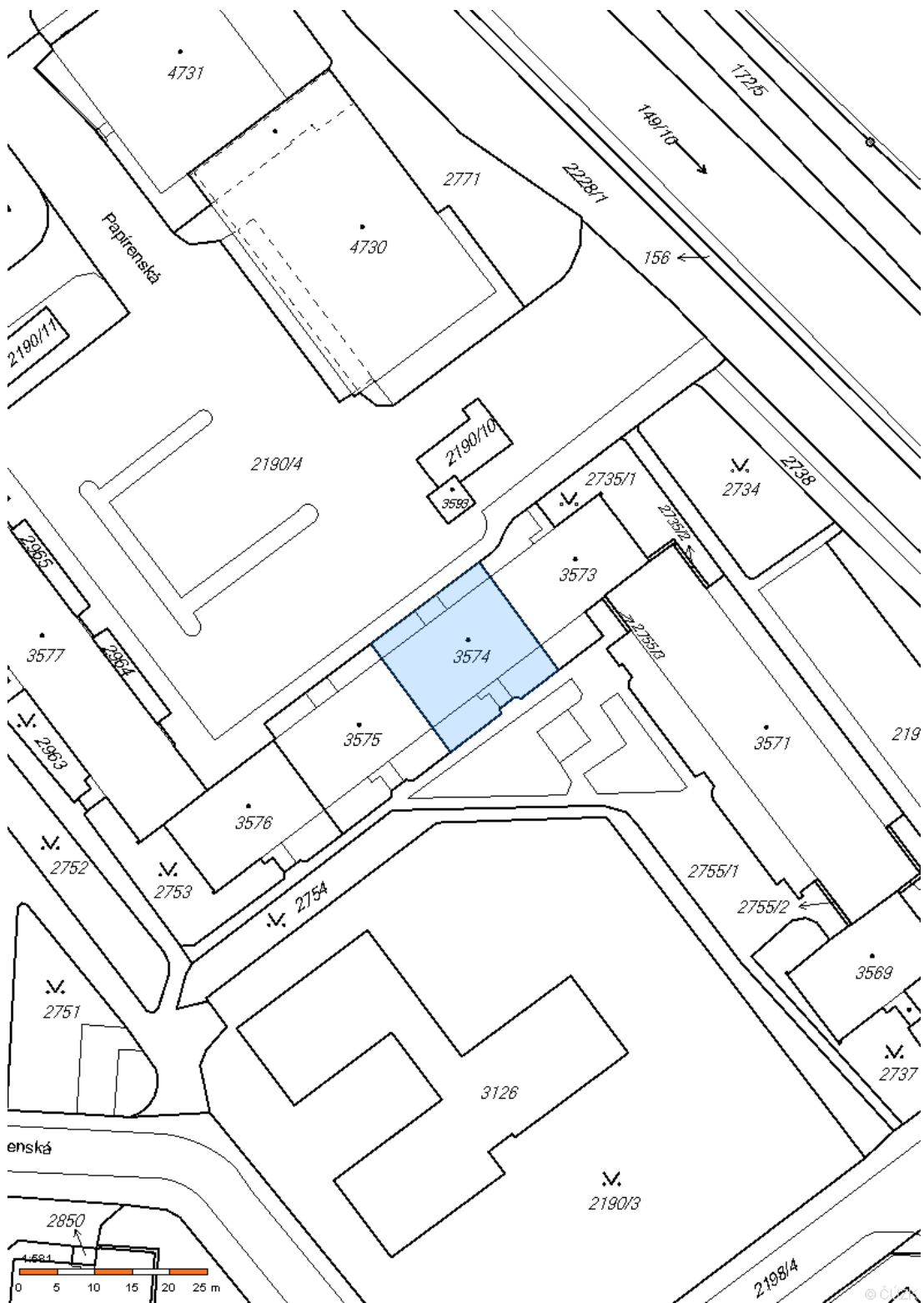
Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
St. 3573	275	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Střední Předměstí, č.p. 590, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3573				
St. 3574	322	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Střední Předměstí, č.p. 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

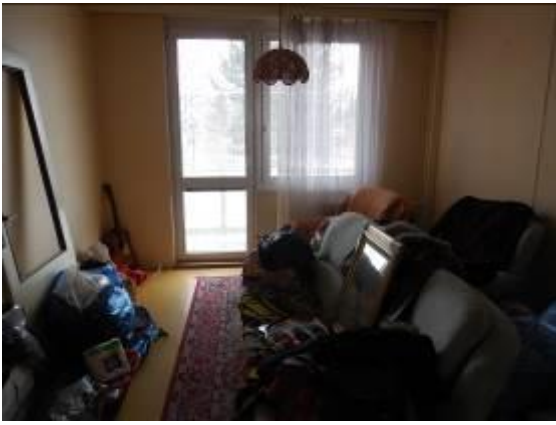
Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Věcné břemeno (podle listiny)		
bezúplatné právo umístění a provozování nádob na separovaný odpad		
MĚSTO TRUTNOV, Slovanské náměstí 165, Vnitřní Město, 54101 Trutnov, RČ/IČO: 00278360	Parcela: 2190/10	V-2179/2004-610
Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene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

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



Fotodokumentace nemovitosti:





Mapa

