

Okres: Trutnov
Obec : Trutnov

ZNALECKÝ POSUDEK č.2738/216/2011

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

Objektu rodinného domu č.p.199 s příslušenstvím a pozemkem v katastrálním území Starý Rokytíník a 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 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.258 pro k.ú.Starý Rokytník, 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.258 pro k.ú.Starý Rokytník a obec Trutnov, okres Trutnov ze dne 22.6.2011

Vlastnické právo:Bakalík Roman, Starý Rokytník 199, 541 01 Trutnov

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:

Jedná se o zděný rodinný dům č.p.199 s příslušenstvím a pozemkem v katastrálním území Starý Rokytník a obci Trunov. K objektu patří stodola se sedlovou střechou v podprůměrném stavu a studna. Objekt rodinného domu se nachází na okraji stavebně nesrostlé jihovýchodní části obce Starý Rokytník u zpevněné komunikace procházející obcí v rozptýlené zástavbě. Objekt se nachází na st.p.č.245 o výměře 307 m2.

Rodinný dům č.p.199:

Oceňovaný objekt je přízemní, nepodsklepený se sedlovou střechou. Objekt má půdorys do T, je umístěn v mírném svahu. Objekt je užíván dle získaných informací s různými úpravami přibližně od začátku 20. století. Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že objekt nemá odpovídající údržbu a jeho stav je průměrný až podprůměrný. Dispozice objektu: byt 3+1 s příslušenstvím, v podkroví půdní prostor. Sedlová střecha, krytina eternitové šablony, tašková, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, stropy dřevěné, klenbové, omítky vápenné, vnitřní obklady keramické, okna dřevěná dvojitá, dveře dřevěné, podlahy se standardními podlahovými krytinami, vytápění lokální na tuhá paliva, elektroinstalace 220,380 V. Objekt je napojen na elektrorozvod, vodovodní přípojka ze studny, kanalizace do žumpy.

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.199 s příslušenstvím a pozemkem v katastrálním území Starý Rokytník a 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 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, Pilníkov, cena 750 000,- Kč

Prodej rodinného domu o celkové ploše 748 m² umístěný v centru obce Pilníkov. Dům má 6 místností + možnost půdní vestavby a 2 koupelny (1 po částečné rekonstrukci). Je nutná rekonstrukce. Napojení na elektrorozvod, obecní vodovod a obecní kanalizaci.

Rodinný dům, Trutnov-Starý Rokytník, cena 1 270 000,- Kč

Rodinný dům Trutnov - Nový Rokytník s prostory k podnikání, chlévy, sklep, půda, 1.293 m² zast. plocha a dvůr, špejchar, kůlny. Zahrada 555 m². Voda - městský vodovod i vlastní studna, elektropřípojka v objektu - nová. Dobré místo, široké možnosti využití - k bydlení a podnikání. K rekonstrukci.

Rodinný dům, Trutnov-Rýchorská, Horní Staré Město, cena 700 000,- Kč

Nabídka prodeje rodinného domu. Rodinný dům situován v okraj. části města, při silnici na Žacléř. Jedná se o volně stojící, přízemní dům, bez podkrovní, podsklepený. Obsahuje byt.j. 1+3 s přísluř. a s dalšími pokoji vytvořenými v původní garáži (bez povolení). Jde o dřevostavbu, vytápění ústřední elektrokotlem, standardní příslušenství. Vykazuje řadu závad vlivem zcela zanedbané údržby, nedostatečná tepelná izolace. Výhodou je klidná lokalita s množstvím zeleně, vhodná k bydlení, sauna, altán, v dosahu 500 m autobus. a vlaková zastávka. Možnost dokoupení pozemku od PF ČR a rozšíření zázemí.

Rodinný dům, Pilníkov, cena 700 000,- Kč

Rodinný dům v obci Pilníkov vhodný k přestavbě se nachází na vlastním pozemku o výměře 1600 m². K domu náleží stodola o zastavěné ploše 90 m². V domě přípojka městské vody elektřiny. Možnost kompletní rekonstrukce či využití jako stavební parcely.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

800 000,- 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

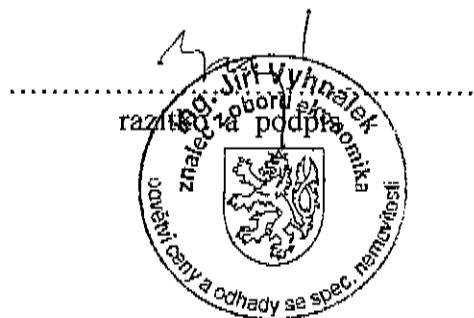
Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

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.2738/216/2011 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.208/2011.

V Hradci Králové dne 28.července 2011.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.08.2011 16:12:36

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579025 Trutnov

Kat.území: 758192 Starý Rokytník

List vlastnictví: 258

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

A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl

Vlastnické právo

Bakalík Roman, Starý Rokytník 199, 541 01 Trutnov 1

710601/3585

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela Výměra[m2] Druh pozemku Způsob využití Způsob ochrany

St. 245 307 zastavěná plocha a nádvoří

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Způsob ochrany

Na parcele

Starý Rokytník, č.p. 199

bydlení

St. 245

B1 Jiné práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 180 000,- Kč

LUXURY 7 s.r.o., Vyšehradská

Stavba: Starý Rokytník, č.p. 199 V-607/2009-610

1349/2, Praha 2, Nové Město, 128 00 Parcela: St. 245

V-607/2009-610

Praha 28, RC/IČO: 27491510

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.01.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.02.2009.

V-607/2009-610

o Zástavní právo z rozhodnutí

správního orgánu

pohledávka ve výši 16 380,- Kč s příslušenstvím

Finanční úřad v Trutnově, Slezská

Bakalík Roman, Starý Rokytník 2-18905/2009-610

166, Vnitřní Město, 541 01 Trutnov

199, 541 01 Trutnov 1, RC/IČO:

1

710601/3585, Stavba: Starý

Rokytník, č.p. 199

Bakalík Roman, Starý Rokytník 2-18905/2009-610

199, 541 01 Trutnov 1, RC/IČO:

710601/3585, Parcela: St. 245

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)

Finanční úřad v Trutnově č.j.: -76877/2009 /268940602663 ze dne 23.09.2009. Právní moc ke dni 27.10.2009.

Z-18905/2009-610

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 45 000,- Kč

LUXURY 7 s.r.o., Vyšehradská

Stavba: Starý Rokytník, č.p. 199 V-750/2010-610

1349/2, Praha 2, Nové Město, 128 00 Parcela: St. 245

V-750/2010-610

Praha 28, RC/IČO: 27491510

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.02.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.02.2010.

V-750/2010-610

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prekazujiící stav evidovaný k datu 22.06.2011 16:12:36

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579025 Trutnov

Kat.území: 755192 Starý Rokytník

List vlastnictví: 259

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

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: St. 245

2-5323/2009-610

B Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

a Smlouva darovací ze dne 28.11.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.12.2008.

V-2957/2008-610

Pro: Bakalík Roman, Starý Rokytník 199, 541 01 Trutnov 1

RČ/IČO: 710601/3595

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

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 16:12:36

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov

Březinová Iva

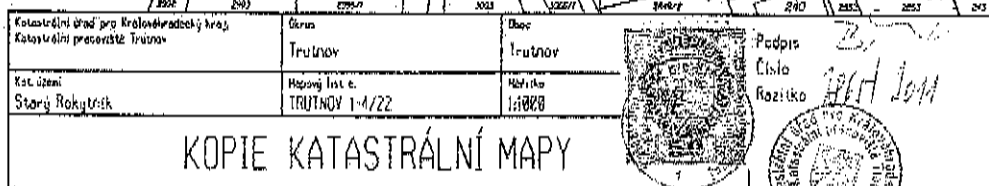
Rizení PÚ: 22.06.2011

Podpis, razítko:



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



Fotodokumentace:

