

Okres:Trutnov
Obec :Trutnov

ZNALECKÝ POSUDEK č.2936/55/2012

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.18 v ulici Oblanovská s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Oblanov 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 6 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 24.února 2012.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.5163 pro k.ú.Oblanov, okres Trutnov ze dne 24.2.2012,
vyhotoveno dálkovým přístupem
b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.5163 pro k.ú.Oblanov a obec Trutnov, okres Trutnov ze dne 24.2.2012

Vlastnické právo:

Košťál Radek, Strmá 408, 541 03 Trutnov podíl 1/2

MAGNIFICA s.r.o., náměstí 14.října 1307/2, 150 00 Praha podíl 1/2

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 20.února 2012.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.18 s příslušenstvím v k.ú.Oblanov a obci Trutnov, okres Trutnov, který je umístěn ve stavebně nesrostlé zastavěné části obce Oblanov poblíže ulice Oblanovská ve svahu. Jedná se o objekt samostatně stojícího rodinného domu. K nemovitosti patří stodola navazující na objekt rodinného domu, zemní sklep, venkovní úpravy (přípojky inženýrských sítí) a pozemky. Objekt rodinného domu s příslušenstvím je užíván s různými úpravami přibližně od roku 1923. Objekt s příslušenstvím nemá odpovídající údržbu, je v podprůměrném stavu a vyžaduje celkovou rekonstrukci. Objekt je napojen na elektrorozvod, vodovodní přípojku, kanalizace do septiku. Pozemky jsou oploceny s ovocnými stromy . Dům se nachází v klidné části obce nedaleko rekreačního střediska Dolce. Do centra města cca 3 km. Veškerá občanská vybavenost bývalého okresního města v dojezdové vzdálenosti. Horská střediska Jánské Lázně a Pec pod Sněžkou 15 - 20 km. Objekt se nachází na st.p.č.21 o výměře 200 m². K objektu dále patří pozemky p.č.49/1 – zahrada o výměře 711 m², p.č.49/2 – ostatní plocha o výměře 98 m², p.č.341/1 – ostatní plocha o výměře 52 m².

Rodinný dům č.p.18

Jedná se o zděný jednopodlažní, nepodsklepený objekt přibližně obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, který je umístěn ve stavebně nesrostlé zastavěné části obce poblíže ulice Oblanovská ve svahu. Dispozice objektu: 1.NP.: chodba, 2 obytné místnosti bez příslušenství a suché WC. Podkroví: půdní prostor. Objekt je užíván s různými úpravami přibližně od roku 1923. Základy kamenné a betonové, stropy dřevěné a klenbové do I nosičů,

dřevěný krov, sedlová střecha, krytina eternitové šablony, tašková krytina, plechová krytina, klempířské práce z pozinkovaného plechu, omítky vnitřní a venkovní vápenné, podlahy dřevěné a dlažba, okna dřevěná dvojítá, dveře dřevěné, vytápění lokální na tuhá paliva, elektroinstalace 220,380 V, bez sociálního zařízení. Objekt je v podprůměrném stavu a vyžaduje celkovou rekonstrukci. Půdorysné rozměry objektu 13,9 m x 7,1 m, 4,0 m x 1,1 m a 7,1 m x 2,5 m.

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.18 v ulici Oblanovská s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Oblanov 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 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:

Rodinný dům, Vítězná **cena 990 000,- Kč**



Rodinný dům s hospodářským zázemím a větší zahradou na okraji obce Vítězná - Kocelčrov. Byt 4+1, prostorná garáž s dílnou, chlévy, chovatelské zázemí, přístup z obou stran domu. Pozemky: 3479 m². Disp: I.PP-2x sklep, I.NP-vstupní hala, 4x pokoj, kuchyň, koupelna, WC, předsiň, garáž s dílnou, vstup do hosp. části, sklad paliva, hosp. zázemí, chlév. Obytná plocha: 144 m², plocha zázemí: 197 m². Půdní prostor možno využít pro skladování nebo vestavbu. Napojeno: el. energie (230/400V), veř. vodovod, vlastní studna. Vhodné pro chov drobného hosp. zvířectva, možno využít i jako chalupu.

Rodinný dům, Hajnice, **cena 1 350 000,- Kč**



Nabízíme k prodeji rodinný dům k trvalému bydlení /rekreační objekt/ ve velmi dobrém a udržovaném stavu, v pěkné a dobře fungující obci Hajnice, která se nachází 9 km od Trutnova a 11 km od Dvora Králové. Obec je umístěna v atraktivní lokalitě, v okolí mnoha lesů a hezké přírody nabízející podkrkonoší /460 m.n.m./, s velmi dobrou občanskou vybaveností /škola, obecní úřad, obchod, zdravotní středisko,

hostinec, bus/ a vynikající dostupností do okolí a zaměstnání. Dům o zastavěné ploše cca 265 m², který je umístěn na mírně svažitém oploceném pozemku o celkové výměře 3.012 m² /celý zatravněn, možnost dalšího využití/, se nachází v klidné zástavbě RD, s vlastní přístupovou komunikací /cca 200 m po odbočení ze silnice procházející obcí/, zaručující celoroční bezproblémový přístup a příjezd /obcí zajištěn úklid sněhu/. Dům, který je užíván k trvalému bydlení, je v udržovaném stavu po postupných opravách a rekonstrukcích /vnitřní dispozice, betonové podlahy, nový kotel na TP, přívod veřejného vodovodu, odpadní plastová jímka/. Dispozice 3+1, obytná plocha cca 120 m²: vstup, chodba, prostorný obývací pokoj, ložnice, pokoj /okna směřována na celodenně prosluněnou stranu JV/, koupelna /vana, umyvadlo, pračka/, WC a kuchyň s jídelním prostorem. Z chodby vstup do sklepa /klenutý, cca 2x5 m/ a půdních prostor /rozlehlé prostory vhodné k využití/. Na obytné prostory navazuje kotelná se skladem tuhých paliv a dílnou, včetně tech. prostor. IS: veřejný vodovod, vlastní studna, elektro 220V a 380V, vyvážecí plastová jímka. Vytápění všech obytných prostor a dílny ústřední, kotlem na TP, ohřev TUV kombinovaný. Nemovitost je vhodná pro velmi klidné bydlení /i rekreaci/ v okolí dobré občanské vybavenosti a pěkné přírody, s možností pohodlného dojíždění do zaměstnání /Trutnov, Dvůr/. Ihned volné k užívání. Možnost prodeje včetně vybavení.

Rodinný dům, Svoboda nad Úpou, **cena 1 160 000,- Kč**



Nabízíme k prodeji větší RD se zahradou v obci Svoboda nad Úpou, okr. Trutnov. Dovolujeme si Vám exkluzivně nabídnout podhorský, větší RD s udržovanou zahradou s jezírkem v obci Svoboda nad Úpou, okr. Trutnov. Nemovitost je určena z větší části k modernizaci. Nově kotel na tuhá paliva s vytápěním do ÚT, vyvložkovaný komín, dále odpady v plastu. Rodinný dům se nachází v zastavěné, ale velmi klidné části obce s výbornou dopravní obsluhností (vlak, bus) a dobrou občanskou vybaveností (pošta, lékař, obchody, škola, školka atd...). Vhodné bydlení pro milovníky hor. Do centra Pece pod Sněžkou - 10 km, do Trutnova - 10 km, do Janských lázní 4 km. Strategické místo se slunným pozemkem. Dispoziční řešení: předsíňka, dlouhá chodba se vstupy do kuchyně a z ní do obývací části, koupelny a samostatného WC, dále dvou obytných pokojů, další toalety s umývárnou, technického zázemí, uhelny a zahradu. 1.NP: 3 místnosti, koupelna se sprchovým koutem a prostorná půda. Z uhelny je možnost vstupu do další části velké, prostorné půdy, která je vhodná pro vestavbu dalších místností. Dům lze řešit i vícegeneračně. Ohřev vody přes boiler, odpady svedeny do septiku, voda obecní, plyn na hranici pozemku. Při rychlém jednání sleva, nutno vidět, po rekonstrukci velmi hezké,

prostorné bydlení Příjezdová cesta po asfaltové komunikaci. Parkování zajištěno u domu na obecním pozemku pro více vozů. Nemovitost je možné využít k částečnému komerčnímu využití - po úpravě a rekonstrukci lze pronajímat část domu návštěvníkům hor.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

1 020 000,- 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.2936/55/2012 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.56/2012.

V Hradci Králové dne 24.února 2012.

.....
razítko a podpis



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2012 09:55:02

hotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Kat.území: CZ0525 Trutnov
Kat.území: 769274 Oblanov

Obec: 579025 Trutnov

List vlastnictví: 5163

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Košťál Radek, Strmá 408, Poříčí, 541 03 Trutnov 3	850417/3942	1/2
MAGNIFICA s.r.o., náměstí 14. října 1307/2, Praha 5, Smíchov, 150 00 Praha 5	27489922	1/2

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 21	200	zastavěná plocha a nádvoří		
49/1	711	zahrada		zemědělský půdní fond
49/2	98	ostatní plocha	ostatní komunikace	
341/1	52	ostatní plocha	jiná plocha	
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Oblanov, č.p. 18		rod.dům		St. 21

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 75 000,- Kč s příslušenstvím

Soukup Roman, Uzbecká 1411/4, Praha 10, Vršovice, 101 00 Praha 101, RČ/IČO: 730630/3598

Stavba: Oblanov, č.p. 18

V-371/2006-610

Parcela: St. 21

V-371/2006-610

Parcela: 341/1

V-371/2006-610

Parcela: 49/2

V-371/2006-610

Parcela: 49/1

V-371/2006-610

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.01.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.01.2006.

V-371/2006-610

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 20.12.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2010.

V-8465/2010-610

Pro: Košťál Radek, Strmá 408, Poříčí, 541 03 Trutnov 3

RČ/IČO: 850417/3942

MAGNIFICA s.r.o., náměstí 14. října 1307/2, Praha 5, Smíchov, 150 00 Praha 5

27489922

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2012 09:55:02

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: **CZ0525 Trutnov** Obec: **579025 Trutnov**
Kat.území: **769274 Oblanov** List vlastnictví: **5163**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
49/1	73051	711

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotožil: Vyhotoveno: 24.02.2012 10:05:12
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD



Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem **510014_008661** , že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 2 listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Trutnov 1

dne 24.02.2012 v 10:07

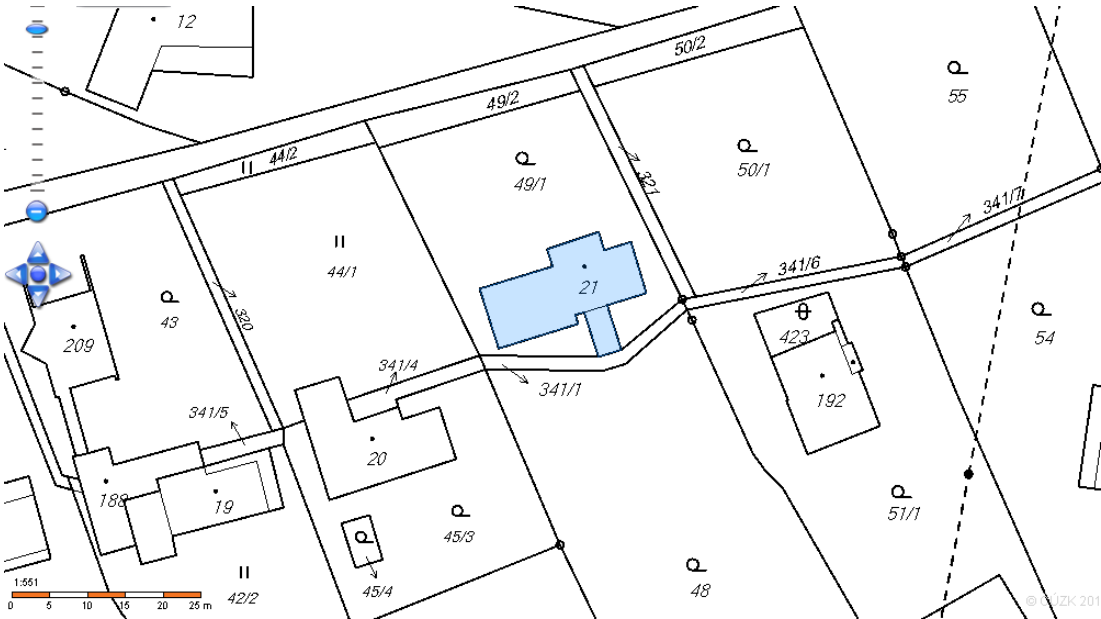
Podpis

Razítko:

Kachlíková Jitka



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



Fotodokumentace:



