

Okres:Trutnov
Obec :Batňovice

ZNALECKÝ POSUDEK č.2739/217/2011

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

Objektu rodinného domu č.p.136 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Batňovice, 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.74 pro k.ú.Batňovice, 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.74 pro k.ú. a obec Batňovice, 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:

Jedná se o rodinný dům č.p.136 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Batňovice, okres Trutnov. Objekt rodinného domu se nachází v zastavěné části obce u zpevněné komunikace procházející obcí. K objektu patří garáž z roku 1992, sousedící s rodinným domem a studna. Objekt se nachází na st.p.č.229 o výměře 86 m2, dále se jedná o p.č.17/2 – zahrada o výměře 284 m2.

Rodinný dům č.p.136:

Oceňovaný objekt je přízemní, podsklepený se sedlovou střechou a zařízeným podkrovím. Objekt má obdélníkový půdorys a je umístěn v mírném svahu u místní zpevněné komunikace. Objekt je užíván dle získaných informací s různými úpravami od roku 1911. Dispozice objektu: 1.PP.: sklepy. 1.NP.: zádveří, obytná kuchyň, pokoj a koupelna. Podkroví: chodba, 2 obytné místnosti. Objekt je zděný, stropy s rovným podhledem a klenbové, omítky vápenné, krov dřevěný, krytina eternitové šablony, schody betonové, dveře dřevěné, okna dřevěná dvojitá, jednoduchá, podlahy betonové, keramická dlažba, PVC, koberce, vytápění el. přímotopy, elektroinstalace 220 V, rozvod vody studené, příprava TUV karma, rozvod zemního plynu, vana, umyvadlo, záchod splachovací. Objekt je napojen na elektrorozvod, obecní vodovod, rozvod plynu, kanalizace do žumpy.

Obestavěný prostor objektu rodinného domu je cca 805 m3.

Stav výše uvedeného objektu s pozemky a příslušenstvím je průměrný až podprůměrný a vyžaduje další rekonstrukci a modernizaci.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Určení obvyklé ceny objektu rodinného domu č.p.136 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Batňovice, 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 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 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 vybavenosti 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, Velké Svatoňovice, **cena 995 000,- Kč**

Vesnický RD o vel. 4+kk+úložné prostory ve Velkých Svatoňovicích. Dům prošel r. 2001 část. rekonstrukcí: elektroinstal. v celém domě, rozvod plynu atd. Kanalizace v obci naplánována v nejbližší době. Vesnický rodinný dům v obci Velké Svatoňovice, okres Trutnov. Jednopodlažní dům s obytným podkrovím se nachází na vlastním

rovinatém pozemku, který je z jedné strany ohraničen malým potokem a z druhé strany opěrnou zdí pod státní silnicí. Dům prošel v roce 2001 částečnou rekonstrukcí: elektroinstalace v celém domě, rozvod zemního plynu atd. Kanalizace je v obci naplánována v nejbližší době. Dispozice: 1.NP: zádveří, vstupní chodba, koupelna s vanou a umyvadlem, samostatné WC, komora, obytná místnost, kuchyně s kuchyňskou linkou a jídelním koutem a schodiště do 2.NP: podesta, 2x obytná místnost, půda. Přípojky: el.en. 230/400V, voda obecní, kanalizace svedena do žumpy, ohřev vody v el. bojleru, vytápění ústřední plynovým kotlem. Pozemek celkem 295m².

Rodinný dům, Úpice - Radeč, cena 850 000,- Kč

Prodej cihlového domu 2+1, 62 m², po částečné rekonstrukci, dům má nový krov a střechu, v podkroví započatá půdní vestavba, nová střešní okna, zateplení podkroví. Vytápění lokální na tuhá paliva. Pozemky 1 189 m². Napojení na obecní vodovod a elektrorozvod.

Rodinný dům, Rudník - Javorník, cena 945 000,- Kč

Prodej rodinného domu v obci Rudník - Javorník na trase Trutnov - Vrchlabí s přílehlými, mírně svažitémi, pozemky o celkové výměře 1.300 m². Dispozice: 1.NP: kryté zápraží, vstupní místnost, chodba, prostorný obýv. pokoj, ložnice, dět. pokoj, koupelna s WC. 2.NP: 1 x pokoj s možností vestavby dalšího pokoje. Přípojky: el. 220/380V, voda: vlastní studna, odpady: žumpa, vytápění: lokální TP. Klidné místo vhodné k odpočinku s dobrou dostupností. Parkování u domu. Na hranici pozemku potok. Původní, udržovaný stav.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

850 000,- 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

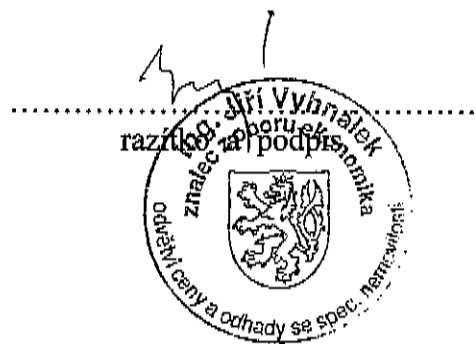
Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

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.2739/217/2011 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.209/2011.

V Hradci Králové dne 28.července 2011.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.06.2011 16:19:47

Okres: 020525 Trutnov Obec: 579041 Batňovice
 Kat.úzení: 601152 Batňovice List vlastnictví: 74

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

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

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 229	86	zastavěná plocha a nádvoří		
17/2	284	zahradá		zemědělský půdní fond

Stavby	Typ stavby	Část obce, č. budovy	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Na parcele
		Batňovice, č.p. 136	bydlení		St. 229

- B1 Jiná práva - Bez zápisu
- C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu
- D Jiné zápisy - Bez zápisu
- E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

e Smlouva o zajišťovacím převodu práva ze dne 08.12.2006, Právní účinky vkladu práva ke dni 11.12.2006.

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

V-7177/2006-610
 RC/IC: 27491510

Vzťah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
17/2	72554	284

okud 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.

Vyhotovil:

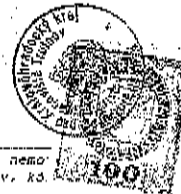
Vyhotoveno: 22.06.2011 16:19:47

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov

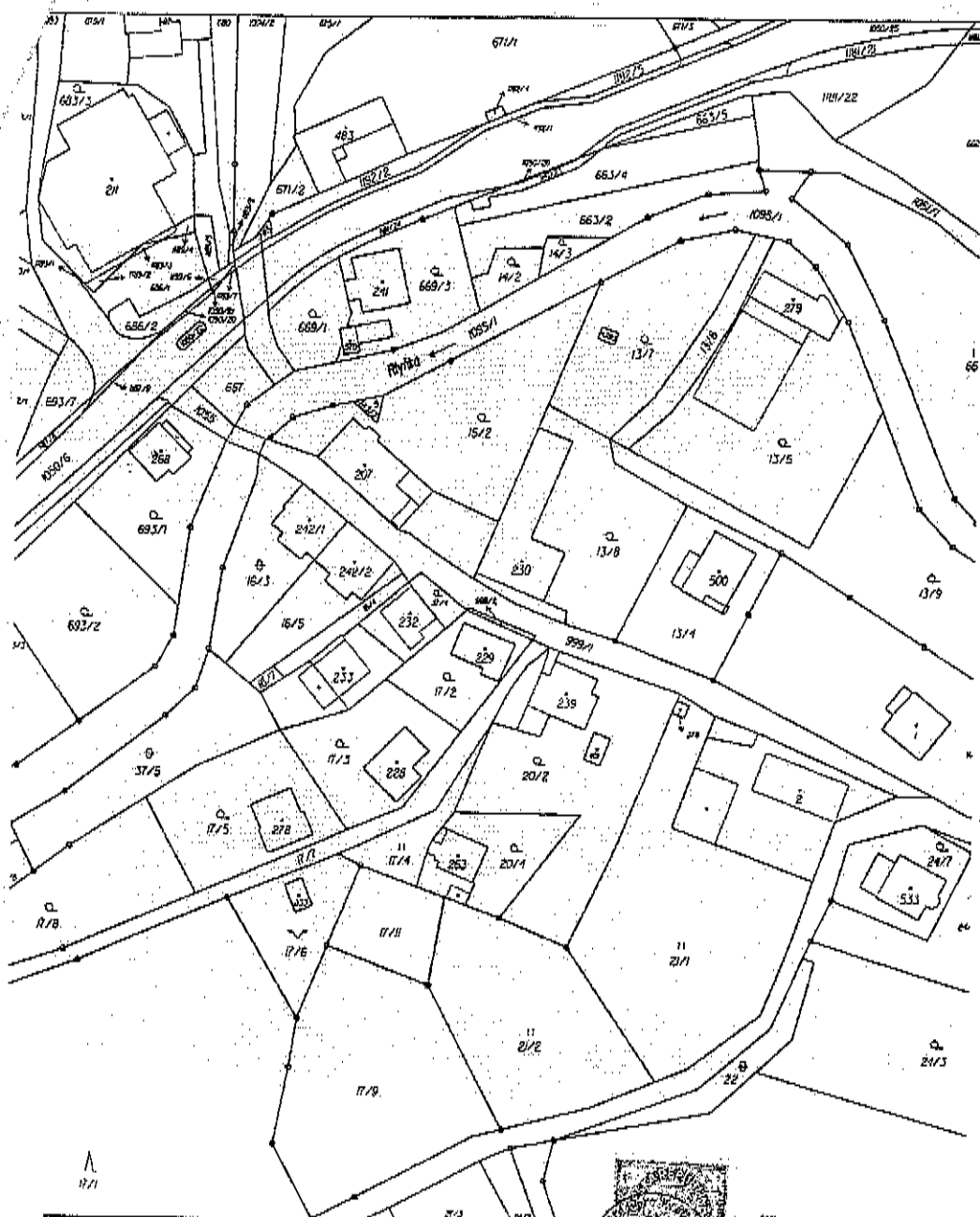
Řízení PÚ: 9965/2011

Mezinová Iva

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 1



Katastrální úřed pro Královéhradecký kraj Katastrální pracoviště Trutnov	Okres Trutnov	Obec Bělohovice
Katastrální Bělohovice	Pracovní list č. BROUMOV 9-5/22	Mapový 1:1000



Podpis
Číslo
Rozličko

[Handwritten signature]

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Fotodokumentace:

