

ZNALECKÝ POSUDEK č. 387 – 225 /2013

O obvyklé ceně bytové jednotky č. 1896/4, která je součástí bytového domu č. p. 1896, stojící na pozemku p. č. 3522, ležící v ulici Rybova, obci Hradec Králové, kat. území Nový Hradec Králové a okres Hradec králové, včetně poměrné části společných částí, příslušenství a pozemků.

Objednatel posudku:

Královská dražební, a.s
Kateřinská 482/26
128 00 Praha-Nové Město

Účel posudku:

stanovení obvyklé (tržní) hodnoty

Dle tržních metodik a dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 21. března 2013 znalecký posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

Znalecký posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 14. června 2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně bytové jednotky č. 1896/4, která je součástí bytového domu č. p. 1896, stojící na pozemku p. č. 3522, ležící v ulici Rybova, obci Hradec Králové, kat. území Nový Hradec Králové a okres Hradec králové, včetně poměrné části společných částí, příslušenství a pozemků.

2. Informace o nemovitosti:

Kraj: Královéhradecký

Okres: Hradec Králové

Obec: Hradec Králové

Katastrální území: Nový Hradec Králové

Počet obyvatel: 93 490

3. Zaměření nemovitosti

Zaměření a ohledání nemovitosti nebylo umožněno.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí, LV č. 27447 ze dne 14. června 2013
- výpis z katastru nemovitostí, LV č. 27351 ze dne 14. června 2013
- snímek katastrální mapy ze dne 14. června 2013
- informace a údaje sdělené objednatelem ocenění

5. Vlastnické a evidenční údaje

Podle LV č. 27447 ze dne 14. června 2013 je vlastníkem nemovitosti:

Lukáš Krejza, Postranní 657/4, Svobodné Dvory, 50311 Hradec Králové

Vlastnické údaje: Lukáš Krejza Nemovitosti: Byt č. 1896/4 v ulici Rybova, obec Hradec Králové, kat. území Nový Hradec Králové, okres Hradec Králové, podíl na společných prostorech bytového domu č. p. 1896 ve výši 859/18981

.

6. Dokumentace a skutečnost

Porovnáním předložené spisové dokumentace se skutečným stavem nebylo zjištěno odchylek. Podle lexikonu měst a obcí má Hradec Králové 93 490 obyvatel. Objednatelem mi nebylo předloženo měření objemové aktivity radonu ani jsem na toto riziko nebyla upozorněna.

7. Celkový popis nemovitosti

Základní popis budovy:

Jedná se o volně stojící, zděný, čtyřpodlažní obytný dům, běžných stavebních konstrukcí a provedení nepravidelného půdorysu.

Dům je situovaný na rovinném pozemku.

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 1896/4, umístěná v 1. NP. podlaží bytového domu č. p. 1896 v ulici Rybova, obec Hradec Králové, kat. území Nový Hradec Králové, okres Hradec Králové		
Popis bytového domu:		
Počet nadzemních podlaží :	4. NP	
Dům byl postaven v roce :	2007	
Základy :	Betonové včetně izolací	
Konstrukce :	železobetonová	
Stropy :	železobetonové	
Střecha :	rovná	
Krytina střechy :	lepenka	
Vnější omítky:	zateplení polystyrenem, vnější krytina štuk	
Vybavení bytového domu:	výtah, bleskosvod	
Rok rekonstrukce bytového domu:	ne	
Rozsah rekonstrukce bytového domu:	zateplení- fasáda, okna, výtahy, balkony s dlažbou, stoupačky, společné prostory, bezbariérový přístup, střecha	
Popis bytové jednotky:		
Dispozice bytové jednotky:	3+kk	
Podlaží bytové jednotky:	1. NP. podlaží	
Rozměry jednotlivých místností:	Celková podlahová plocha bytu je 85,9m2. + 2x balkon o výměře dohromady cca 18m2	
Vybavení bytové jednotky:	ohledání nemovitosti nebylo umožněno	
Energie využívané v bytě:	rozvod elektřiny, vodovod, svod splašek do kanalizace	
Vytápění v bytě:	dálkové	
Ohřev vody v bytě:	dálkové	
Omítky v bytě:	vápenocementové	
Podlahy v bytě:	ohledání nemovitosti nebylo umožněno	
Popis stavu bytu :	ohledání nemovitosti nebylo umožněno	
Popis okolí:		
Občanská vybavenost:	obchody, školy, kulturní vyžití, sportovní vyžití, úřady	
Životní prostředí:	klidná lokalita	
Spojení a parkovací možnosti:	dobrá dostupnost MHD	
Sousedé a lidé v okolí:	se sousedy vztahy dobré, bezproblémové	
Další informace:	V okolí - nadstandardní úprava zeleně, v níž je zasazeno umělé jezírko, vysoký standard stavby s kvalitními doplňky, ale i prestižní lokalita Malšovic v sousedství Novohradeckých lesů. Bydlení v blízkosti přírody však ani v nejmenším nevylučuje rychlé spojení s centrem města a nabídka služeb i možností k nakupování v lokalitě je bohatá	

Bytová jednotka je ohraničena vstupními dveřmi do bytu a do příslušenství umístěného mimo byt (sklep) včetně zárubně, hlavními uzavíracími ventily studené vody a elektrickými pojistkami pro byt.

Součástí bytu jsou nenosné příčky, vnitřní dveře, vnitřní strana vstupních dveří a vnějších oken, podlahová krytina, veškeré vnitřní instalace mimo stoupacího vedení (potrubní rozvody vody a elektroinstalace, kanalizace).

Společné části domu jsou:

- a) Základy včetně izolací
- b) Střecha
- c) Hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- d) Společné sklepní prostory
- e) Vchody do společných částí domu
- f) Schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu, mimo dveří do bytu
- g) Chodby
- h) Prostory hlavních uzávěrů
- i) Obvodové a nosné zdivo

8. Obsah ocenění

1) Ocenění srovnávací metodou

B. Ocenění

1) Ocenění srovnávací metodou

Byt č. 1896/4 v obci Hradec Králové v ulici Rybova

Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita	rozměry	stav	konstrukce	jiné
Oceňovaný objekt	Rybova 1896, Nový Hradec Králové	85,9m ²	téměř novostavba	cihlová	prohlídka bytu nebyla umožněna, 2x balkon
1	Rybova, Nový Hradec Králové	57m ²	téměř novostavba	cihlová	balkon, sklep
2	Rybova, Nový Hradec Králové	65m ²	téměř novostavba	cihlová	balkon, garážové stání, výtah, sklepní kóje
3	Rybova, Nový Hradec Králové	67m ²	téměř novostavba	cihlová	balkon, sklep, 1 garážové místo

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav a vybavení	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	2 450 000	0,85	2082500	1	0,8	1	1	1,03	1	0,824	2 527 306
2	3 090 000	0,85	2626500	1	0,85	1	1,05	1,03	1	0,919275	2 857 143
3	2 990 000	0,85	2541500	1	0,87	1	1,05	1,03	1	0,940905	2 701 123
Celkem průměr											2 695 191
Minimum											2 527 306
Maximum											2 857 143
Směrodatná výběrová odchylka - s											164 999
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											2 530 192
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											2 860 189
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší - horší)											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou podobné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem :

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

2 700 000,-- Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Srovnávací hodnota nemovitosti:

2 700 000,-- Kč

Závěr :

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu předmětné nemovitosti v daném místě a čase na

2 700 000,— Kč

Slovy: dvamiliony sedmset korun českých

V Praze dne 14. června 2013

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Společnost je držitelem koncesního oprávnění pro:

Oceňování majetku - věci nemovité

Martin Málek

D. Přílohy

- výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě
- fotodokumentace
- srovnávací nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě:

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1896/4
V budově:	č.p. 1896
Katastrální území:	Nový Hradec Králové [647187]
Číslo LV:	27447
Typ jednotky:	byt nebo nebytový prostor
Způsob využití:	byt
Podíl jednotky na společných částech domu:	8590/189810

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
Krejza Lukáš	Postranní 657/4, Svobodné Dvory, 50311 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

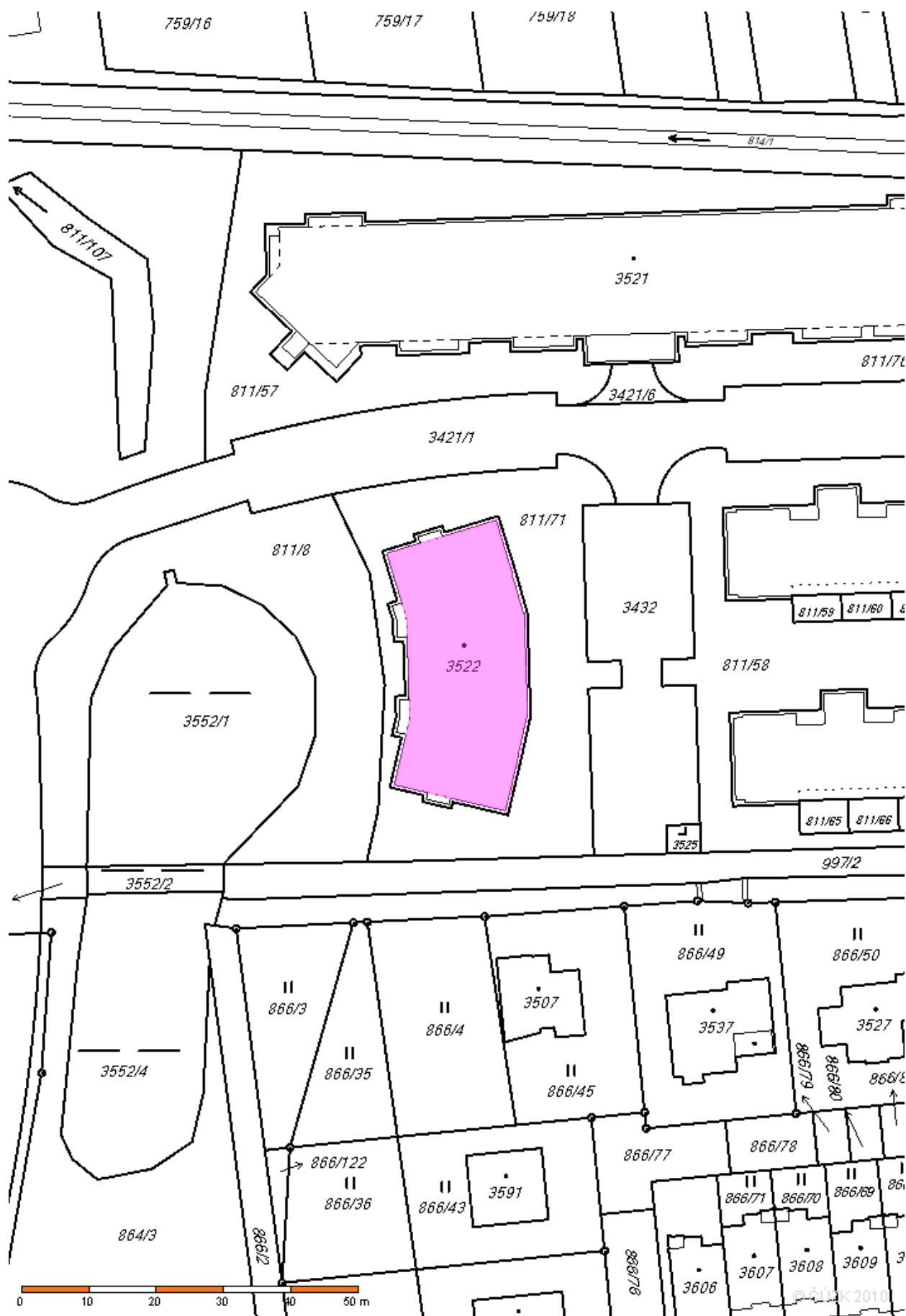
Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

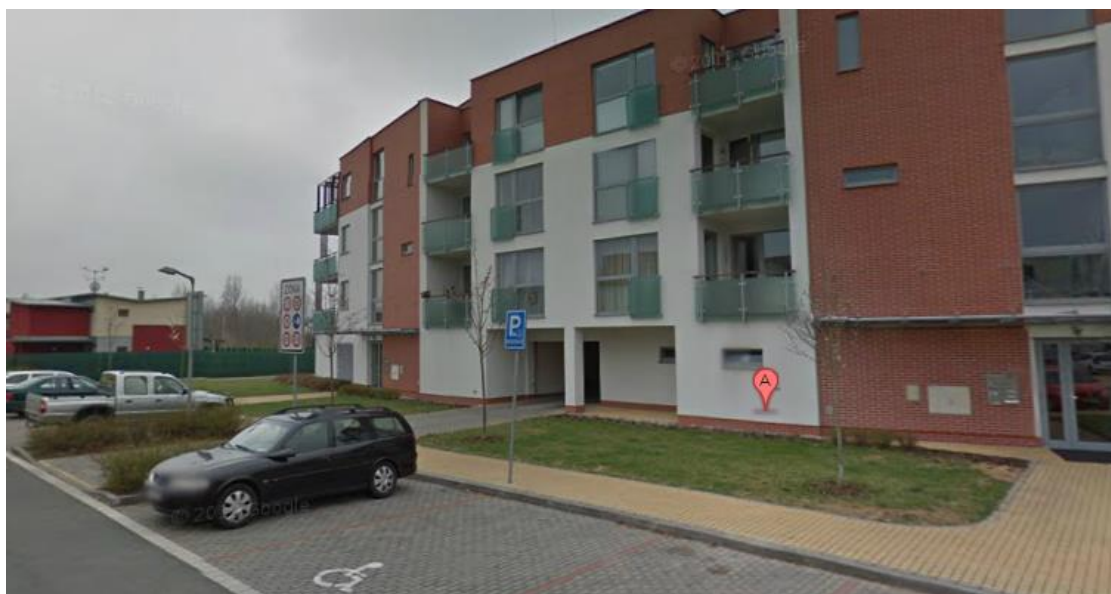
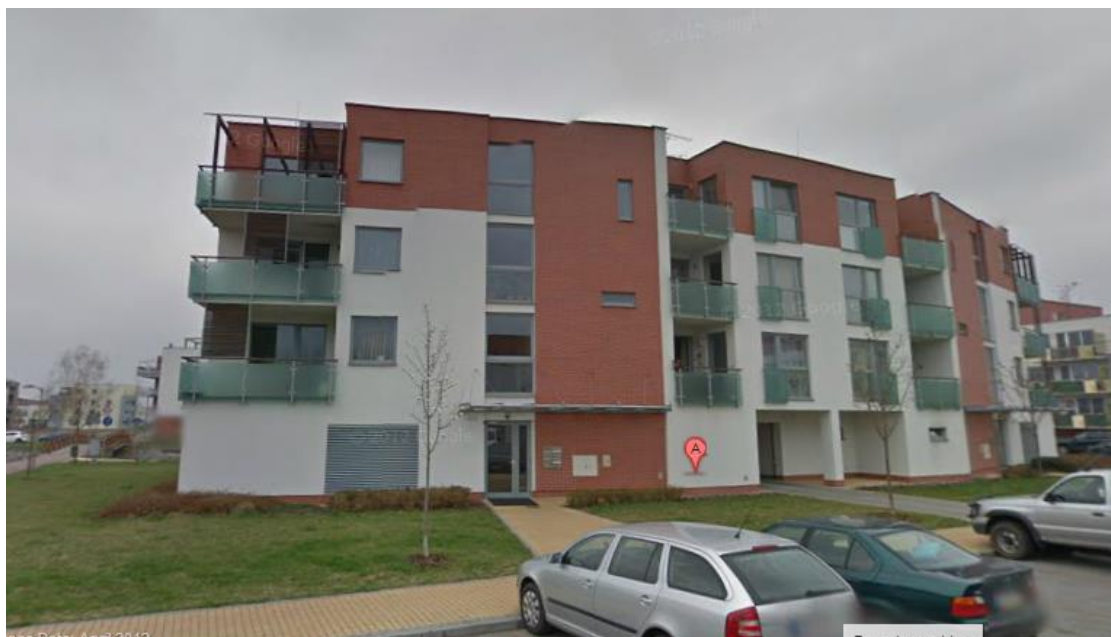
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 14.06.2013 07:36:11.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj](#),
[Katastrální pracoviště Hradec Králové](#) 

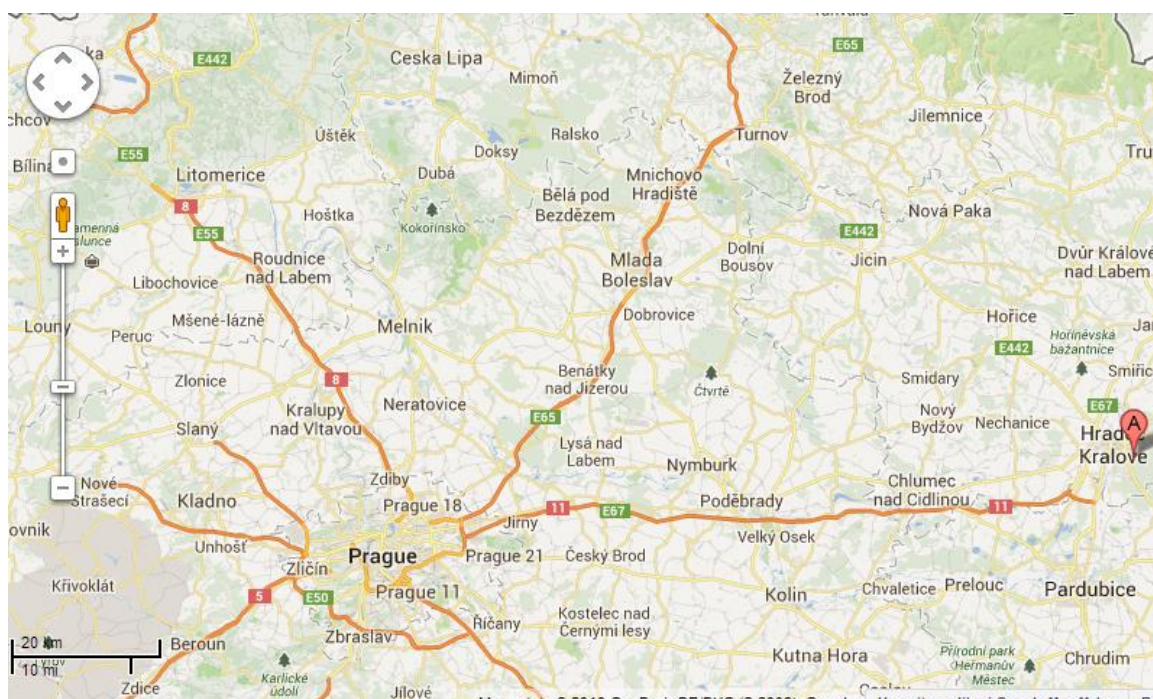
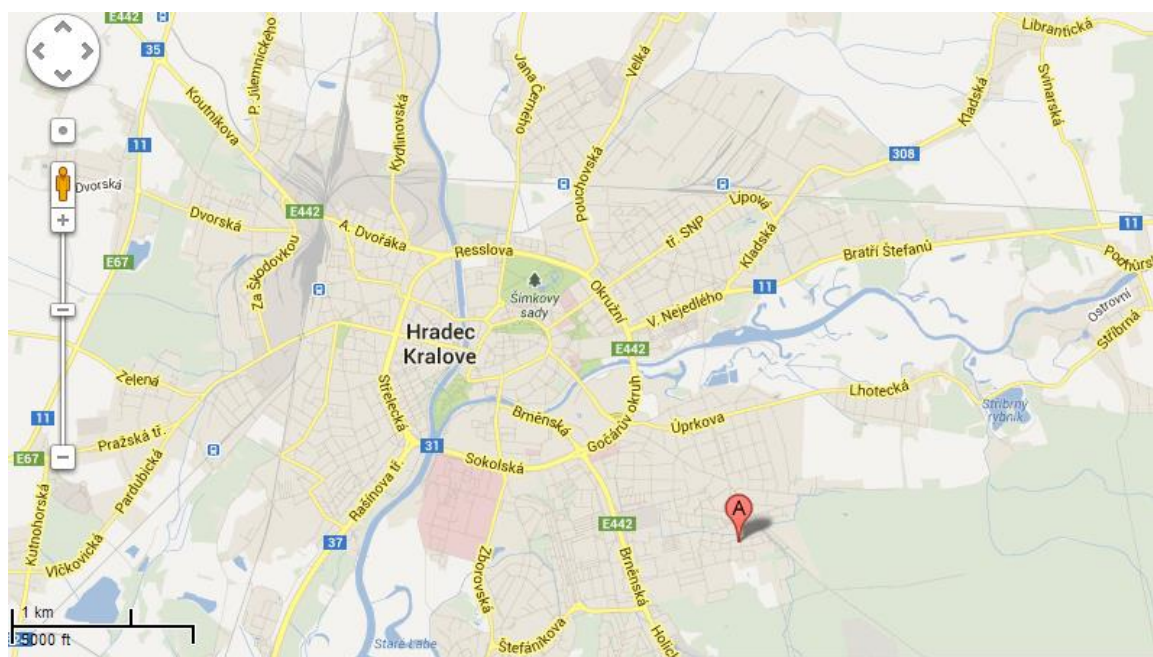


Fotodokumentace:



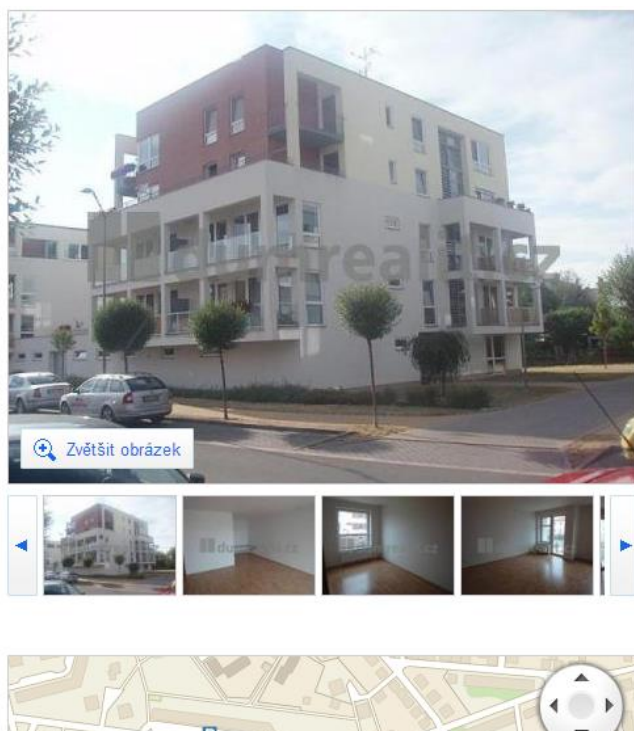


Mapa oblasti:



Srovnávané nemovitosti

1. nemovitost:



Prodej, byt 2+kk, 57 m²

Celková cena: **2 450 000 Kč** za nemovitost

Adresa: Rybova, Nový Hradec Králové

Datum aktualizace: 21.05.2013

ID zakázky: 312732

Budova: Cihlová

Stav objektu: Novostavba

Vlastnictví: Osobní

Podlaží počet: 4

Podlaží umístění: 2. podlaží

Plocha užitná: 57 m²

Plocha podlahová: 57 m²

Balkón: Ano

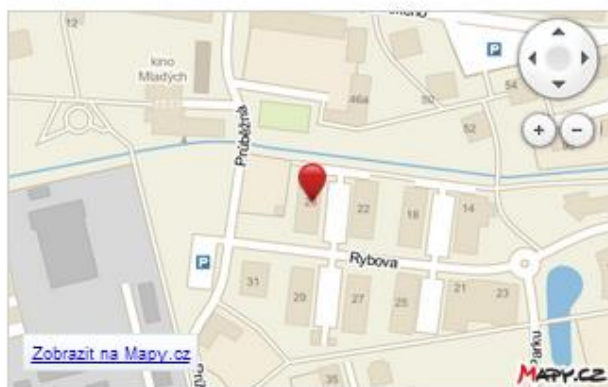
Sklep: Ano

Topení: Ústřední dálkové

Popis:

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej novostavby bytu 2+kk ve vyhledávané lokalitě v Malšovicích – Plachta. Tento byt je o celkové rozloze 56,13 m². K bytu náleží balkon, který není uveden v celkové rozloze. Dispozice: vstupní chodba, dva obytné pokoje, z toho jeden se vstupem na balkon, společné WC a koupelna. Byt je v základním vybavení – podlahy dřevěné včetně obložek, kompletní zařízení koupelny a WC, dále příprava veškeré přípojky pro kuchyňskou linku. Dům je napojen na ústřední dálkové topení. V bytě zaveden internet. Tento byt doporučujeme. VÍCE INFORMACÍ V KANCELÁŘI. Ev. číslo: 312118.

2. nemovitost:



V okolí nemovitosti najdete

Prodej, byt 2+kk, 65 m²

Celková cena:	3 090 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	včetně garáže
Adresa:	Rybova, Nový Hradec Králové
Datum aktualizace:	07.06.2013
ID zakázky:	211-N00413
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Novostavba
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Sídlště
Podlaží počet:	5
Podlaží umístění:	4. podlaží
Plocha užitná:	65 m ²
Plocha podlahová:	65 m ²
Balkón:	5 m ²
Sklep:	4 m ²
Garáž:	Ano
Energetická náročnost budovy:	Třída A - Mimořádně úsporná
Zařizeno:	Ano
Bezbariérový přístup:	Ano

Popis:

Nabízíme Vám krásný moderní byt 2+kk o rozloze 64,6 m² s balkónem a garážovým stáním v Hradci Králové, ulice Rybova. Byt kolaudovaný v roce 2009 se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží z pěti s výtahem v cihlovém domě v žádané lokalitě Malšovic s pěší dostupností do místních lesů. Byt nabízí prostornou chodbu s vestavěnými skříněmi na míru a kvalitní dlažbou, koupelnu s vanou, oddělené WC s umyvadlem, obývací pokoj s kuchyňskou linkou na míru s vestavěnými spotřebiči (sklokeramická varná deska, elektrická trouba, mikrovlnná trouba, myčka nádobí, vestavěná lednice s mrazákem), kde z obývacího pokoje a ložnice je vstup na balkón o rozloze 5,3 m². V ložnici je velká vestavěná šatní skříň, v obou pokojích naleznete plovoucí podlahu. K bytu náleží sklepní kóje v suterénu domu o rozloze 4,1 m² a garážové stání přímo v domě viz foto. Možnost využití kolárny, MHD oca 200m. Byt má nízké náklady na provoz, volný po dohodě. V případě zájmu o rezervaci bytu nebo prohlídku, kontaktujte makléře nabídky. Doporučuji! Jedná se o klidné bydlení s plnou občanskou vybaveností v místě.

3. nemovitost:



Prodej, byt 2+kk, 67 m²

Celková cena: **2 990 000 Kč** za nemovitost
včetně provize, bez poplatků, bez právního servisu

Poznámka k ceně:	bez právních služeb
Adresa:	Rybova, Nový Hradec Králové
Datum aktualizace:	24.04.2013
ID zakázky:	HK12SF076
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží počet:	5
Podlaží umístění:	5. podlaží
Plocha užitná:	67 m ²
Plocha podlahová:	67 m ²
Balkón:	2 m ²
Garáž:	Ano
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet, Satelit, Kabelová televize
Elektrina:	230V
Zařízeno:	Ne

Popis:

Bytová jednotka se nachází v 5.NP zděné novostavby s výtahem. Vnitřní dispozice: vstup, chodba, kuchyňská linka a obývací pokoj, koupelna a WC, ložnice, balkon. Přípojky: voda a kanalizace veřejná, ohřev vody a topení dálkové (Opstovice nad Labem). Nadstandard bytové jednotky: plovoucí podlahy, vestavěné skříně, vestavěné kvalitní spotřebiče, 1 garážové místo, velký prostorný sklep. Veškerá občanská vybavenost. Večerka, pekárna, pojišťovna, kadeřnictví a solárium na sídlišti, výborná dostupnost do centra Hradce Králové. Celková plocha: 67 m².

[Zavřít](#)