

ZNALECKÝ POSUDEK č. 487-325-2013

O obvyklé ceně bytové jednotky č. 742/112, která je součástí bytového domu č. p. 740, č. p. 741 a č. p. 742, stojící na pozemku p. č. st. 1203, p. č. st. 1204 a p. č. st. 1205, ležící v ulici Severní, obci Hradec Králové, kat. území Slezské Předměstí 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 29.srpna 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 29.srpna 2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně bytové jednotky č. 742/112, která je součástí bytového domu č. p. 740, č. p. 741 a č. p. 742, stojící na pozemku p. č. st. 1203, p. č. st. 1204 a p. č. st. 1205, ležící v ulici Severní, obci Hradec Králové, kat. území Slezské Předměstí 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: Slezské Předměstí

Počet obyvatel: 93 490

3. Zaměření nemovitosti

Zaměření a ohledání nemovitosti nebylo umožněno.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí, LV č. 24853 ze dne 26. srpna 2013
- výpis z katastru nemovitostí, LV č. 20329 ze dne 24. září 2013
- snímek katastrální mapy ze dne 24. září 2013
- informace a údaje sdělené objednatelem ocenění

5. Vlastnické a evidenční údaje

Podle LV č. 24853 ze dne 26. srpna 2013 je vlastníkem nemovitosti:

SJM Jan Horáček a Jarmila Horáčková

Jan Horáček, Štefánikova 314/13, Moravské Předměstí, 50011 Hradec Králové

Jarmila Horáčková, Severní 742/13, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové

Vlastnické údaje: SJM Jan Horáček a Jarmila Horáčková Nemovitosti: Byt č. 742/112 v ulici Severní, obec Hradec Králové, kat. území Slezské Předměstí, okres Hradec Králové, podíl na společných prostorech bytového domu č. p. 742 ve výši 311/17901

.

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, panelový, pětipodlažní obytný dům, běžných stavebních konstrukcí a provedení obdélníkového půdorysu.

Dům je situovaný na rovinném pozemku.

Oceňovaná nemovitost se nachází na Slezském Předměstí, což je rozsáhlý komplex severo-východní části města, kde po Novém Hradci Králové, Hradci Králové, Pražském Předměstí bydlí nejvíce lidí ve městě. Po jeho jižní hranici protéká řeka Orlice. Podstatnou část území tvoří sídliště Sever. Sídlí zde Dopravní podnik a nachází se tu železniční stanice Hradec Králové - Slezské předměstí. Spojení autobusy a trolejbusy MHD je sem velice solidní. V duchu hradecké tradice jsou ulice a domy zasazeny do bohaté zeleně. Na rozdíl od jiných sídlišť si "Sever" zachoval určitou míru urbanistického vkusu díky spojení staré vilkové zástavby s novějším "socialistickým funkcionalizmem".

V blízké dostupnosti je základní škola, zdravotní středisko, nákupní středisko Eurocentrum, lékárna, policie ČR, hotel Alessandria, restaurace, rozličné obchůdky a veškerá občanská vybavenost.

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 742/112, umístěná v 2. NP. podlaží bytového domu č. p. 742 v ulici Severní, obec Hradec Králové, kat. území Slezské Předměstí, okres Hradec Králové		
Popis bytového domu:		
	Počet nadzemních podlaží :	5. NP
	Dům byl postaven v roce :	1980
	Základy :	Betonové včetně izolací
	Konstrukce :	panelová
	Stropy :	železobetonové
	Střecha :	rovná
	Krytina střechy :	lepenka
	Vnější omítky:	zateplení polystyrenem, vnější krytina štuk
	Vybavení bytového domu:	bleskosvod
	Rok rekonstrukce bytového domu:	2007
	Rozsah rekonstrukce bytového domu:	plastová okna, zateplená fasáda, nové stoupačky, měření spotřeby tepla
Popis bytové jednotky:		
	Dispozice bytové jednotky:	1+kk s balkonem
	Podlaží bytové jednotky:	2. NP
	Rozměry jednotlivých místností:	Celková podlahová plocha bytu je 31,1m ² .
	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:	výborná dostupnost MHD
	Sousedé a lidé v okolí:	se sousedy vztahy dobré, bezproblémové
Další informace:		Oceňovaná nemovitost se nachází na Slezském Předměstí, což je rozsáhlý komplex severo-východní části města, kde po Novém Hradci Králové, Hradci Králové, Pražském Předměstí bydlí nejvíce lidí ve městě

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. 742/112 v obci Hradec Králové v ulici Severní

Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita	rozměry	stav	konstrukce	jiné
Oceňovaný objekt	Severní - Slezské Předměstí, Hradec Králová	31,1m ²	předpoklad-původní stav	panelová	byt v osobním vlastnictví, plastová okna, sklepní kóje, balkon, zateplená fasáda, nové stoupačky
1	Severní - Slezské Předměstí, Hradec Králová	28m ²	téměř původní stav	panelová	družstevní byt, umakartové jádro, sklepní kóje, plastová okna, balkon, zateplená fasáda, nové stoupačky
2	Polní - Slezské Předměstí, Hradec Králová	27m ²	po částečné rekonstrukci	panelová	družstevní byt, nová plastová okna, nová kuchyňská linka, výtah, sklep, zděné jádro, dům po revitalizaci
3	Třebechovická - Slezské Předměstí, Hradec Králová	34m ²	původní stav	panelová	byt v osobním vlastnictví, umakartové jádro, nová plastová okna, výtah, lodžie, sklepní kóje

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	850 000	0,85	722500	1	0,93	1	1	1	0,96	0,8928	809 252
2	900 000	0,85	765000	1	0,95	1	1,05	1	0,94	0,93765	815 869
3	930 000	0,85	790500	1	1,03	1	1	1	0,95	0,9785	807 869
Celkem průměr											810 997
Minimum											807 869
Maximum											809 252
Směrodatná výběrová odchylka - s											4 276
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											806 721
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											815 273
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

810 000,-- Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Srovnávací hodnota nemovitosti:

810 000,-- 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

810 000,— Kč

Slovy: osmmsetdesettisíc korun českých

V Praze dne 29.srpna 2013

Vypracovala:

Za 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

Ing. Dana Oberreiterová

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	742/112
V budově:	č.p. 740 , č.p. 741 , č.p. 742
Katastrální území:	Slezské Předměstí [646971]
Číslo LV:	24853
Typ jednotky:	byt nebo nebytový prostor
Způsob využití:	byt
Podíl jednotky na společných částech domu:	311/17901

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
SJM Horáček Jan a Horáčková Jarmila		
Horáček Jan	Štefánikova 314/13, Moravské Předměstí, 50011 Hradec Králové	
Horáčková Jarmila	Severní 742/13, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.09.2013 07:36:46.

1114/1

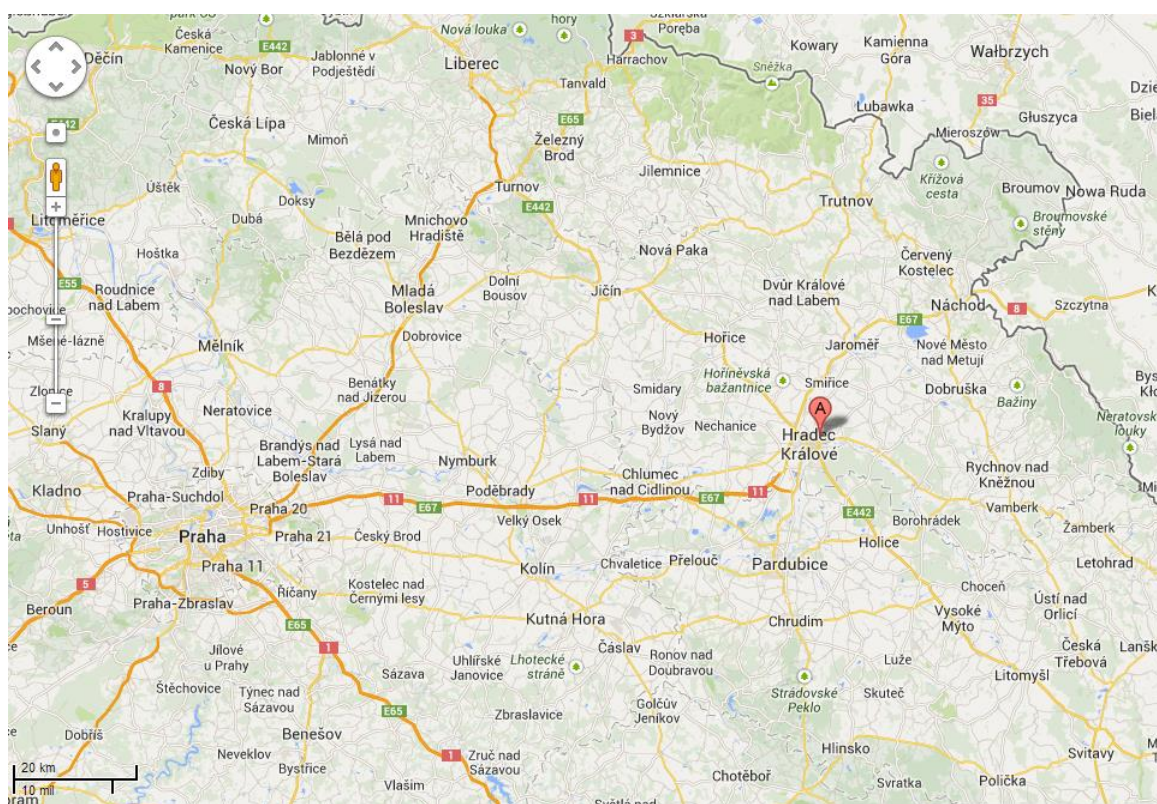
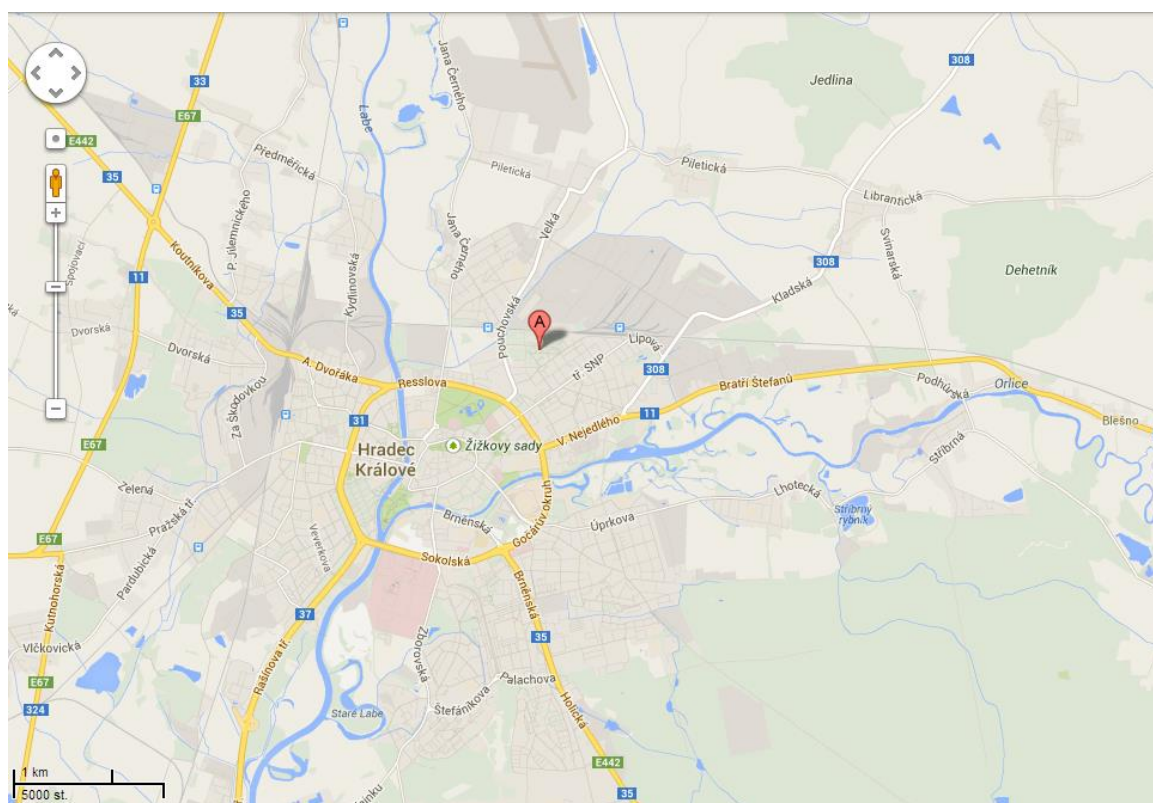


Fotodokumentace:





Mapa oblasti:



Srovnávané nemovitosti

1. nemovitost:



Zvětšit obrázek



Prodej, byt 1+kk, 28 m²

Celková cena:	850 000 Kč za nemovitost
Adresa:	Severní, Slezské Předměstí
Datum aktualizace:	10.09.2013
ID zakázky:	1220
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Družstevní
Umístění objektu:	Sídlišťe
Podlaží počet:	5
Podlaží umístění:	5. podlaží
Plocha užitná:	28 m²
Plocha podlahová:	28 m²
Balkón:	Ano
Sklep:	Ano
Parkovací stání:	Ano
Energetická náročnost budovy:	Třída C - Úsporná

Popis:
Převod družstevního bytu 1+kk s balkonem v Hradci Králové, Slezské Předměstí. Družstevní byt s možností převodu do osobního vlastnictví – lze použít hypoteční úvěr. Byt situován ve IV. patře. Okna jsou plastová, zateplená fasáda, nové stoupačky, měření spotřeby tepla. Pěkný výhled do zeleně v parku za domem. K bytu patří sklepní kóje. Velmi nízké režie bytu. Parkování před domem.

[Zavřít](#)

[Vytisknout](#) [Sdílet](#) [Nahlásit chybu](#)

Kontaktujte prodejce

Ing. Rudolf Fojtl
Telefon: 603 561 772
Mobil: 603 561 772
reality@foreka.cz

2. nemovitost:



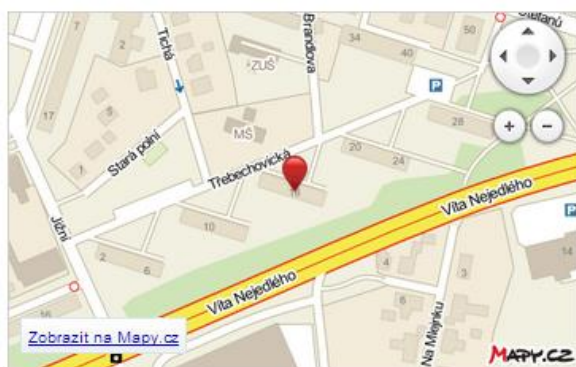
Prodej, byt 1+1, 27 m²

Celková cena:	900 000 Kč za nemovitost včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu
Poznámka k ceně:	hotově i hypotékou, s financováním pomůžeme
Adresa:	Polní, Slezské Předměstí
Datum aktualizace:	17.09.2013
ID zakázky:	N3382
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Družstevní
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	6
Podlaží umístění:	2. podlaží
Plocha užitná:	27 m ²
Plocha podlahová:	27 m ²
Sklep:	1 m ²
Doprava:	Silnice, MHD, Autobus
Zařízeno:	Částečně
Výtah:	Ano
Popis:	Zrekonstruovaný byt 1+1 (27m2, 2. NP., výtah, sklep) na Slezském Předměstí v Hradci Králové. Nová plastová okna se žaluziemi, nová kuchyňská linka, vyzdéné jádro, nové rozvody elektřiny a vody, stoupačky. Dům po revitalizaci. Možný převod do OV. Byt volný ihned.

[Zavřít](#)

[Vytisknout](#) [Sdílet](#) [Nahlásit chybu](#)

3. nemovitost:



Prodej, byt 1+kk, 34 m²

Celková cena: **930 000 Kč** za nemovitost
včetně provize

Poznámka k ceně: hotově i úvěrem- zařídíme

Adresa: Třebechovická, Slezské Předměstí

Datum aktualizace: 03.09.2013

ID zakázky: 322490

Budova: Panelová

Stav objektu: Dobrý

Vlastnictví: Osobní

Umístění objektu: Sídliště

Typ domu: Přizemní

Podlaží počet: 11

Podlaží umístění: 10. podlaží

Plocha užitná: 34 m²

Plocha podlahová: 34 m²

Lodžie: Ano

Sklep: 1 m²

Rok rekonstrukce: 2010

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední dálkové

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Kabelová televize

Elektrina: 230V

Doprava: Silnice

Zařízeno: Částečně

Popis:
Prodej bytu 1+kk o ploše 34 m² s lodžii po celé šíři bytu. Byt se nachází v 10. podlaží s pěkným výhledem do okolí. V bytě jsou nová plastová okna. Bezplatné parkování auta na ulici a přilehlých parkovištích. Byt je v dobrém technickém stavu s bytovým jádrem v původním stavu. V domě je výtah. K bytu přísluší sklepní kóje. Občanská vybavenost v pěší dostupnosti, zastávka MHD ve vzdálenosti 100 m.

[Zavřít](#)