

Okres: Hradec Králové
Obec: Hradec Králové

ZNALECKÝ POSUDEK č.4370/150/2016

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

bytu č.804/132 v osobním vlastnictví v domě č.p.804 v ulici Bratří Štefanů v obci Hradec Králové, okres Hradec Králové, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 67/3000

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 11 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 7.června 2016.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.25385 pro k.ú.Slezské Předměstí, okres Hradec Králové ze dne 12.5.2016, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- c)Prohlídka a zaměření na místě samém.

List vlastnictví č.25385 pro k.ú. Slezské Předměstí, okres Hradec Králové ze dne 12.5.2016

Vlastnické právo:

Šebestová Libuše, Bratří Štefanů 804/24, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové

B.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 5.června 2016.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je byt 3+1 č.804/132 s příslušenstvím ve 2.nadzemním podlaží v panelovém domě s 5 nadzemními podlažími čp.804 v ulici Bratří Štefanů v obci Hradec Králové, okres Hradec Králové. Statutární město Hradec Králové patří do dřívějšího okresu Hradec Králové a náleží pod Královéhradecký kraj. Hradec Králové je také obcí s rozšířenou působností. Území tohoto statutárního města trvale obývá asi 94250 obyvatel.

Byt s příslušenstvím má výměru 67,0 m2 a je v průměrném stavu. Vytápění ÚT, příprava TUV dálkové, kuchyňská linka, sporák, vana, záchod splachovací. Byt má standardní vybavení. K bytu patří sklep. V místě existuje napojení na veškeré inž.sítě. Objekt je v průměrném stavu. Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění.

Jedná se o panelový, zateplený, samostatně stojící zateplený panelový dům s plochou střechou umístěný na sídlišti. Objekt má obdélníkový půdorys. Objekt obsahuje byty. Objekt bytového domu je užíván přibližně od 60 let 20. století. Dům se nachází na st.p.č.1666 o výměře 681 m2.

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 bytu č.804/132 v osobním vlastnictví v domě č.p.804 v ulici Bratří Štefanů v obci Hradec Králové, okres Hradec Králové, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 67/3000

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 oblíbenosti. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směřena 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 příslušnost 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:

Nemovitost č.1:

Byt 3+1, 68,0 m², Severní, Hradec Králové - Slezské Předměstí,
cena 1 790 000,- Kč

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej bytu 3+1 o ploše 70 m² po částečné rekonstrukci s prostorným balkónem a krásným výhledem. Byt je možné převést do

osobního vlastnictví. Byt se nachází v 11. nadzemním podlaží panelového domu v Severní ulici, Slezské předměstí. Byt je po částečné rekonstrukci (podlahy, koupelna, kuchyně). Dům je po celkové revitalizaci (nový výtah, plastová okna, balkóny). Zastávka MHD v docházkové vzdálenosti. V okolí domu je výborná občanská vybavenost (MŠ, ZŠ, dětská hřiště, samoobsluha). Velmi klidné bydlení s krásným výhledem. Volný dle dohody. Ev. číslo: 12571.

Nemovitost č.2:

Byt 3+1, 62,0 m², Gagarinova, Hradec Králové - Slezské Předměstí,
cena 1 890 000,- Kč

Nabízím k prodeji prostorný byt 3+1 s balkónem v ulici Gagarinova - Slezské Předměstí. Byt se nachází ve 3 patře (bez výtahu) 4 patrového zděného bytového domu. Bytová jednotka je původním nezrekonstruovaném stavu o výměře 62m². Značnou rekonstrukcí však prošel dům jako celek (zateplená fasáda, nová střecha, plastová okna, nové stoupačky) I přes tak rozsáhlé rekonstrukční práce se podařilo zachovat velmi malý fond oprav. V místě je velmi dobrá občanská vybavenost – škola, školka, dětské hřiště, síť obchodů. Velkou přidanou hodnotou je klidná ulice s výhledem do zeleně.

Nemovitost č.3:

Byt 3+1, 62,0 m², Severní, Hradec Králové - Slezské Předměstí, **cena 1 830 000,- Kč**

Nabízíme prodej bytu 3+1 v ulici Severní na Slezském Předměstí v Hradci Králové. Byt o celkové výměře 62,5 m² se nachází ve čtvrtém podlaží panelového domu s výtahem, který prošel celkovou revitalizací. Dispozice: vstupní chodba s prostorem pro vestavěnou skříň, koupelna s vanou a umyvadlem, samostatná toaleta, kuchyň s novou kuchyňskou linkou, obývací pokoj a další dva samostatné pokoje. Součástí bytu je zasklená lodžie, balkon, na který je vstup z obývacího pokoje a sklep v přízemí domu. V celém bytě jsou plastová okna a na podlaze lino a koberec. V přízemí domu je rovněž možné využívat prostornou společnou kolárnu. Bezplatné parkování a zastávka MHD přímo před domem. Veškerá občanská vybavenost a služby v docházkové vzdálenosti

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

1 750 000,- 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. č.4370/150/2016 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.149/2016.

V Hradci Králové dne 7.června 2016.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.25385 pro k.ú. Slezské Předměstí, okres Hradec Králové

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2016 12:00:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569810 Hradec Králové

Kat.území: 646971 Slezské Předměstí

List vlastnictví: 25385

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Šebestová Libuše, Bratři Štefanů 804/24, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	776207/3066	

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech
Č.jednotky				domu a pozemku
P 804/132	byt		byt.z.	67/3000
Vymezeno v:				
Budova Slezské Předměstí, č.p. 801, 802, 803, 804, byt.dům, LV 20350				
na parcele St. 1666, LV 20350				
Parcela St. 1666 zastavěná plocha a nádvoří				
				681m2

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

Bl Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Zástavní právo soudcovské

částka 40 000 Kč

směnečná odměna ve výši 133,33 Kč

náklady nalézacího řízení ve výši 11 007 Kč

Vojtišek Roman, Ležáky 328/8,

Jednotka: 804/132

V-4336/2016-602

Kukleny, 50004 Hradec Králové,

RČ/IČO: 580520/1578

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva 15 E 3/2016-10 ze dne 08.03.2016. Právní moc ke dni 02.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 13.04.2016. Zápis proveden dne 06.05.2016.

V-4336/2016-602

Pořadí k 26.01.2016 00:00

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad Chrudim, se sídlem Škroupova 150, Chrudim 537 01

Šebestová Libuše, Bratři Štefanů 804/24, Slezské

Předměstí, 50003 Hradec Králové, RČ/IČO: 776207/3066

Z-7459/2015-603

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-2669/2015 -8 (27 EXE 1090/2015-9) ze dne 05.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 14.10.2015. Zápis proveden dne 26.10.2015; uloženo na prac. Chrudim

Z-7459/2015-603

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 129 EX-2669/2015 -24 (27 EXE 1090/2015-9). Právní moc ke dni 13.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 20.11.2015. Zápis proveden dne 24.11.2015; uloženo na prac. Chrudim

Z-8624/2015-603

The map displays a residential area with numerous plots and buildings. A prominent feature is a long, rectangular plot shaded in pink, identified by the number 1666. This plot is located between two larger areas labeled 1087/19 and 1087/18. To the left of the pink plot, there are several other plots, some containing buildings, with numbers like 1646, 1650, and 1667. To the right of the pink plot, a narrow vertical strip is labeled 1087/20. Further to the right, another set of plots is shown, including one numbered 509. The map includes street names: 'Bratka Štefan' running horizontally across the top right, and 'Brandova' running vertically along the right edge. Various plot numbers and building numbers are scattered throughout the map, indicating different parcels of land and structures. In the bottom left corner, there is a scale bar ranging from 0 to 25 meters and a north arrow pointing towards the top of the page.

Fotodokumentace nemovitosti:



Mapa



