

Znalecký posudek č. 038-2016/3667

O ceně

bytu č. 263/543 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech a společném příslušenství budovy č.p. 259, 260, 261, 262 a 263 a se spoluvlastnickým podílem na p.p.č. 480 - zastavěná plocha a nádvoří v obci 569810 - HRADEC KRÁLOVÉ, k.ú. 647047 - Třebeš, okres Hradec Králové

Vlastník nemovitosti:

Na listu vlastnictví číslo 25788 pro k.ú. 647047 - Třebeš je zapsáno vlastnické právo pro

Karel Kraus, nar.: 30.10.1959, zemř. dne 17.5.2011

Spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 259, 260, 261, 262 a 263 na p.p.č. 480 - zastavěná plocha a nádvoří je zapsán na LV č. 21973 a činí 77/6932

Objednatel posudku:

DFJ, spol.s r.o. Vlkov pod Oškobrhem č.p. 21, 289 04 Opočnice

Posudek vypracoval dne 22. března 2016:

Petr Brodský, Třebřichy 5. 537 01 Chrudim

Úvodní část posudku

Účel posudku

Posudek byl vypracován jako podklad pro veřejnou dražbu

Podklady pro ocenění

- údaje z katastru nemovitostí
- informace z místního ohledání

Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti byly provedeny dne 18. března 2016. Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění

Stručný popis

Předmětem ocenění je bytu č. 263/543 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech a společném příslušenství budovy č.p. 259, 260, 261, 262 a 263 a se spoluvlastnickým podílem na p.p.č. 480 - zastavěná plocha a nádvoří v obci 569810 - HRADEC KRÁLOVÉ, k.ú. 647047 - Třebeš, okres Hradec Králové

Ocenění

je provedeno je provedeno obvyklou cenou, to jest cenou, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Ocenění je provedeno ke dni ocenění, to jest

ke dni 22. března 2016

Nález, výměry a ocenění

1 Byt č. 263/543

Nález: Oceňovaný byt velikosti 4+1 se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu s celkem pěti sekcemi (č.p. 259 - 263) v koncové sekci č.p. 263. V bytě je původní umakartové jádro s průchozí koupelnou, dveře mezi koupelnou a záchodem jsou však trvale zneprůchodněny. Osazena jsou dřevěná zdvojená okna, podlahy původní PVC, v části novější plovoucí. Dveře běžné plné nebo prosklené do ocelových zárubní. V kuchyni osazena kuchyňská linka s kombinovaným plynovým sporákem, nad sporákem odsavač par. Byt je delší dobu neobývaný, odpojena je elktřina, plyn i voda. K bytu náleží nezasklená lodžie a sklepní kóje. Dům je klasický panelový s celkem osmi nadzemními podlažními, instalován nový výtah s odpovídajícím počtem stanic. Umístění v ulici Milady Horákové s dobrou dostupností lokálních nákupních center, dostupnost středu města průměrná.

Spoluvlastnický podíl na společných částech budovy, společném příslušenství budovy a na zastavěném pozemku p.p.č. 480 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1154 m² činí **77/6932** a je zapsán na LV č. 21973



Kuchyňská linka



Koupelna



Sekce č.p. 263

Charakteristika bytu

Typ domu	panelový dům
Konstrukce	panelová
Typ bytu	4+1
Stav bytu	dobře udržovaný
Vlastnictví	fyzická osoba

Výměry a dispozice

Místnost	výměry	podlahová plocha [m ²]
předsíň	1,29 x 1,56 + 1,2 x 1,55 + 1,25 x 1,9	6,25
šatna	1,15 x 1,85	2,13
WC	0,82 x 1,17	0,96
koupelna	1,59 x 1,58	2,51
kuchyň	2,22 x 3,44 + 2,48 x 1,78	12,05
pokoje	4,65 x 3,45 + 5,3 x 3,44 + 3,59 x 3,44 + 2,37 x 3,44	54,78
Podlahová plocha celkem		78,68 m²

Ocenění

Tržní hodnota oceňovaného bytu se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) bytů - dále jen „vzorky“. Hodnota bytu, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{byt} / K_f,$$

kde

- H_v hodnota dle vzorku,
- C_{vz} cena vzorku,
- K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,
- V_{vz} výměra vzorku,
- V_{byt} výměra oceňovaného bytu,
- K_f cenotvorný koeficient.

Jako vzorky byly použity skutečné kupní ceny v roce 2015 v nejbližším okolí. Cenové údaje byly získány dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

Vzorek 1

Informace o jednotce

Číslo jednotky	264/183
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 264, 265, 266, 267, 268
Katastrální území:	Třebeš [647047]
Číslo LV:	24398
Podíl na společných částech:	688/76177

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Milady Horákové 264/38, Třebeš, 50006 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

V-6471/2015

10.06.2015

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 602 Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové

Řízení V-6471/2015-602

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.584.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 07.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 20.05.2015. Zápis proveden dne 10.06.2015. Číslo řízení V-6471/2015-602
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Třebeš, 264/183, LV 24398 k.ú. Třebeš

Kupní cena 1 584 000,00 Kč
K_u = 1,00 koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika bytu

Typ domu panelový dům
Konstrukce panelová
Typ bytu neuvedeno
Stav bytu neuvedeno
Vlastnictví neuvedeno

Výměry a dispozice

Podlahová plocha 68,80 m²

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Velikost bytu (1/x)	+15	+15	
2	Stav bytu (napojení na síť)	+10	+10	
K _f = 1,15 x 1,10 =				1,265

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 1\,584\,000,00 \text{ Kč} \times 1,00 / 68,80 \text{ m}^2 \times 78,68 \text{ m}^2 / 1,265 = 1\,431\,992,00 \text{ Kč}$
Míra shody (váha) **1**

Vzorek 2

Informace o jednotce

Číslo jednotky	296/59
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 296
Katastrální území:	Třebeš [647047]
Číslo LV:	25405
Podíl na společných částech:	542/35048

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení nebo zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

<input checked="" type="checkbox"/> Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj	
V-7138/2015	23.06.2015

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště **602** Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové

Řízení **V-7138/2015-602**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.090.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 01.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 01.06.2015. Zápis proveden dne **V-7138/2015-602**
23.06.2015.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Třebeš, 296/59, LV 25405 k.ú. Třebeš**

Kupní cena **2 090 000,00 Kč**
K_u = **1,00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika bytu

Typ domu	panelový dům
Konstrukce	panelová
Typ bytu	neuvedeno
Stav bytu	neuvedeno
Vlastnictví	neuvedeno

Výměry a dispozice

Podlahová plocha **54,20 m²**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Velikost bytu (1/x)	+25	+25	
2	Stav bytu (napojení na síť)	+10	+10	
K _f = 1,25 x 1,10 =				1,375

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 2\,090\,000,00 \text{ Kč} \times 1,00 / 54,20 \text{ m}^2 \times 78,68 \text{ m}^2 / 1,375 = \mathbf{2\,206\,524,00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek 3

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1060/213
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1059, 1060, 1061, 1062
Katastrální území:	Nový Hradec Králové [647187]
Číslo LV:	29565
Podíl na společných částech:	46/2065

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
[redacted]	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

<input checked="" type="checkbox"/> Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj	
V-9060/2015	31.07.2015

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 602 Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové

Řízení V-9060/2015-602

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.650.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 24.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 09.07.2015. Zápis proveden dne 31.07.2015. Číslo řízení V-9060/2015-602
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Nový Hradec Králové, 1060/213, LV 29565 k.ú. Nový Hradec Králové

Kupní cena **1 650 000,00 Kč**
 $K_u = 1,00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika bytu

Typ domu **panelový dům**
Konstrukce **panelová**
Typ bytu **neuvedeno**
Stav bytu **neuvedeno**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice

Podlahová plocha **69,00 m²**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Velikost bytu (1/x)	+15	+15	
2	Stav bytu (napojení na síť)	+10	+10	
K _f = 1,15 x 1,10 =				1,265

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí


$H_v = 1\,650\,000,00 \text{ Kč} \times 1,00 / 69,00 \text{ m}^2 \times 78,68 \text{ m}^2 / 1,265 = 1\,487\,335,00 \text{ Kč}$
Míra shody (váha) **1**

Vzorek 4

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1061/342
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1059, 1060, 1061, 1062
Katastrální území:	Nový Hradec Králové [647187]
Číslo LV:	26817
Podíl na společných částech:	181/10325

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
 Milady Horákové 1061/37, Nový Hradec Králové, 50006 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

<input checked="" type="checkbox"/> Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
V-9263/2015 04.08.2015

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 602 Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové

Řízení V-9263/2015-602

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.690.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 17.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 14.07.2015. Zápis proveden dne 04.08.2015. V-9263/2015-602
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: **Nový Hradec Králové, 1061/342, LV 26817 k.ú. Nový Hradec Králové**

Kupní cena **1 690 000,00 Kč**
K_u = **1,00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika bytu

Typ domu **panelový dům**
Konstrukce **panelová**
Typ bytu **neuvedeno**
Stav bytu **neuvedeno**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice

Podlahová plocha **54,30 m²**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ⁾	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Velikost bytu (1/x)	+25	+25	
2	Stav bytu (napojení na síť)	+10	+10	
K _f = 1,25 x 1,10 =				1,375

⁾ v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 1\,690\,000,00 \text{ Kč} \times 1,00 / 54,30 \text{ m}^2 \times 78,68 \text{ m}^2 / 1,375 = \mathbf{1\,780\,937,00 \text{ Kč}}$
Míra shody (váha) **1**

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňovaného bytu

Vzorek 1	1 431 992,00 Kč
Vzorek 2	2 206 524,00 Kč
Vzorek 3	1 487 335,00 Kč
Vzorek 4	1 780 937,00 Kč
Vážený průměr hodnot	1 726 697,00 Kč
Odhad tržní hodnoty oceňovaného bytu	1 730 000,00 Kč
Odhad tržní hodnoty "1 Byt č. 263/543"	1 730 000,00 Kč

2 Podklady



Katastrální mapas leteckým snímkem



Hradec Králové

Závěrečná část posudku

Obvyklá cena bytu č. 263/543 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech a společném příslušenství budovy č.p. 259, 260, 261, 262 a 263 a se spoluvlastnickým podílem na p.p.č. 480 - zastavěná plocha a nádvoří v obci 569810 - HRADEC KRÁLOVÉ, k.ú. 647047 - Třebeš, okres Hradec Králové, činí ke dni ocenění, to jest

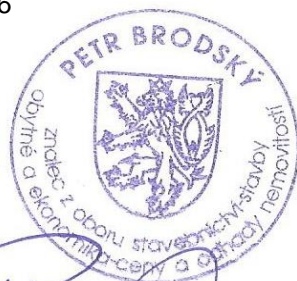
ke dni 22. března 2016

1 730 000,00 Kč

slovy:

jedemiliónsedmsetřicettisíc Kč

V Třebířichách, dne 22. března 2016



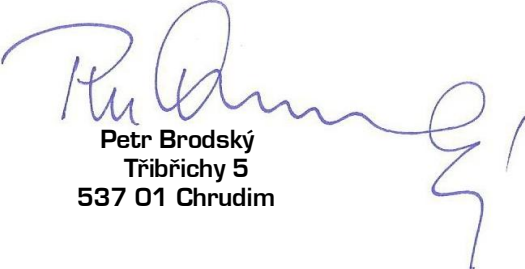
Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. února 1989, č.j. SPR 2586/87 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí a z oboru stavebnictví - odvětví stavby obytné.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 038-2016/3667 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji v příloze, číslo dokladu 2016038.

V Třebířichách, dne 22. března 2016



Petr Brodský
Třebířichy 5
537 01 Chrudim