

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 2807/48/17

NEMOVITÁ VĚC: nebytové jednotky č. 103/171, 103/206, 103/207 a 103/208 v domě č.p. 101, 1023 a 103 na st.parc.č. 243 vše v k.ú. Hradec Králové, splovlastnický podíl o velikosti 1/23 na nebytové jednotce č. 103/171

OBJEDNAVATEL: Mgr. Bohumil Brychta soudní exekutor

Adresa objednavatele: Nádražní 486, 517 21 Týniště nad Orlicí

ZHOTOVITEL : Stanislav Kerhart

Adresa zhotovitele: Ohaveč 18, 506 01 Jičín

IČ: 43516963

telefon: 736 259 228

e-mail:

stanislav.kerhart@email.cz

DIČ: CZ530318282

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

3 400 000 Kč

Datum místního šetření: 15.6.2017

Stav ke dni :

15.6.2017

Za přítomnosti: JUDr. Feuermanna

Počet stran: 26 stran

Počet příloh: 13

Počet vyhotovení: 2

V Ohavči, dne 29. 8. 2017

Stanislav Kerhart

NÁLEZ

Znalecký úkol

Úkolem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/23 na nebytové jednotce č. 103/171, v domě č.p. 101,102,103 na pozemku st. parc. č. 243, kterému odpovídá podíl 1/23 na příslušenství jednotky - 1 parkovací stání a podíl 1/23 podílu 239/31355 na společných částech domu č.p. 101,102,103 na pozemku st. parc. č. 243 a pozemku st. parc. č. 243, jak zapsáno na LV č. 25939 a nebytové jednotky č. 103/206, 103/207 a 103/208 v domě č.p. 101,102,103 na pozemku st. parc. č. 243, kterému odpovídá podíl (206 - 258/31355, 207 - 233/31355 a 208 - 425/31355) na společných částech domu č.p. 101,102,103 na pozemku st. parc. č. 243 a pozemku st. parc. č. 243, jak zapsáno na LV č. 26187.

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, podle stavu nemovitosti ke dni místního šetření t.j. k 15.6.2017.

Základní pojmy a metody ocenění

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, 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 podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, 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 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 25939 a 26187 pro k.ú. Hradec Králové

Kopie katastrální mapy

Zjištění na místě samém dne 15.6.2017 v době od 15,05 do 16,00 hod.

Sdělení JUDr. Tomáše Feuermanna

Inzerce realitních kanceláří – nabídky srovnatelných nemovitostí

Místopis

Město Hradec Králové, přirozená krajská metropole, se nachází cca sto kilometrů východně od Prahy se kterou ji spojuje dálnice, v blízkosti jsou Orlické hory a Krkonoše. Statisčové město leží v nadmořské výšce 235 m, na soutoku řek Labe a Orlice. Výměra katastru je 105,61 km². Oceňovaná jednotka 103/171 se nachází v sousedství Klicperova divadla v domě č.p. 103 v ulici Dlouhá, v historické části města, asi 100 m vzdušnou čarou severně od Velkého náměstí a asi 100 m severozápadně od Malého náměstí.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř.

silnice II.,III.tř.

Poloha v obci:

úzké centrum - historická část

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky: 138/14	Statutární město Hradec Králové, Československé armády 408/51, 50003 Hradec Králové / ostatní plocha - ostatní komunikace

Celkový popis

Objekt se dvěma podzemními a čtyřmi nadzemními podlažími a podkrovím byl postaven na svažitém terénu jako dům s byty a nebytovými prostory. V 1.-2.NP jsou provozní místnosti, v 3.NP jsou byty a provozní místnosti. Stáří domu nebylo prokazatelně doloženo, bylo určeno odhadem na 200 let, v posledních asi 15 letech proběhla celková rekonstrukce domu, při které byla nahrazena velká část prvků dlouhodobé životnosti a veškeré prvky krátkodobé životnosti. Objekt je možné posuzovat „téměř“ jako novostavbu. Půdorys má tvar písmene U s nádvořím, pod kterým je 1.PP a 2.PP v každém jsou garážová stání. Základy jsou kamenné, konstrukce jsou zděné cihlové. V době ocenění nebylo provedeno zateplení fasády, okna jsou nová dřevěná vakuovaná.

Jednotka č. 103/171 o velikosti 23,90 m² se nachází v 1.NP domu č.p. 101, 102, 103 se vchodem z nádvoří vlevo za průjezdem. V jednotce je 1 místnost s okny do nádvoří.

Jednotka č. 103/206, 103/207 a 103/208 o velikosti 25,80 m², 23,30 m² a 42,50 m² se nachází v 2.NP domu č.p. 101, 102, 103 se vchodem z nádvoří vlevo za průjezdem. V jednotce č 103/206 je 1 místnost s okny do nádvoří v jednotce č 103/207 je rovněž jedna místnost s okny na severní stranu a jednotka č. 103/208 obsahuje místnost s okny na severní stranu, chodbu, sociální zařízení a místnost s okny do nádvoří.

Údržba domu i jednotky je velmi dobrá.

Vlastník jednotek neumožnil prohlídku j.č. 103/26, 103/27 a 103/28, výměry podlahové plochy byly čerpány z půdorysu (v příloze), stav, provedení a vybavení bylo zaznamenáno z výpovědi JUDr. Feuermanna a z předcházejících prohlídek jiných jednotek v témže domě.

Silné stránky

1. Nebytový prostor je po celkové rekonstrukci
2. Umístění v centru města
3. Dobrá poloha v místě – dobré pracovní příležitosti

Slabé stránky

1. Nebyly zjištěny

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

Zástavní právo

Exekuce

Komentář: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

LV č.25939

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Jednotka č. 103/171

2. Porovnávací hodnota

2.1. Podíl na jednotce č. 103/171

LV č.26187

1. Věcná hodnota staveb

1.1. jednotka č. 103/206, 103/ 207, 103/208

2. Porovnávací hodnota

2.1. Jednotka č. 103/206, 103/207, 103/28

OCENĚNÍ

LV č.25939

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Jednotka č. 103/171

Nebytový prostor se nachází v přízemí domu, vstup je z nádvoří, k jednotce náleží podíl na podzemních garážových stáních. Oceňovaný podíl 1/23 velikostí odpovídá 1 garážovému stání (viz. foto v příloze).



Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

F. budovy administrativní

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

122

Podlahové plochy nebytového prostoru

koeficient dle typu

podlahové plochy

Nebytová jednotka č.103/171:	23,90 * 1,00 =	23,90 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		23,90 m ²

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	9 263,10
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1430
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	20 503,92
Plná cena: 23,90 m ² * 20 503,92 Kč/m ²	=	490 043,69 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 200 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 100 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 300 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 200 / 300 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$

* 0,333

Jednotka č. 103/171 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 163 184,55 Kč

Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 239 / 31 355

Jednotka č. 103/171 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 163 184,55 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 23

Jednotka č. 103/171 - zjištěná cena = 7 094,98Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Podíl na jednotce č. 103/171

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	23,90 m ²
Zastavěná plocha:	23,90 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Prodej garážového stání 13 m2			
Lokalita:	Kejzlarova, Hradec Králové - Nový Hradec Králové			
Popis:	Prodej krytého parkovacího stání v novém bytovém domě v Hradci Králové – Moravské Předměstí (ul. Kejzlarova); 1. PP zděného domu. Výměra 13,3 m2, šířka 250 x hloubka 510 cm.			
Užitná plocha:	13,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
K2 Velikosti objektu - srovnatelná výměra		1,00		
K3 Poloha - větší vzdálenost do centra		1,05		
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné		1,00		
K5 Celkový stav - srovnatelný		1,00		
K6 Vliv pozemku - srovnatelný		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,05		
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - srovnatelná výměra; Poloha - větší vzdálenost do centra; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - srovnatelný;			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
260 000	13,00	20 000	0,99	19 845



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej garáže 12 m2		
Lokalita:	Gagarinova, Hradec Králové - Slezské Předměstí		
Popis:	garážové stání - 1/3 velké garáže v přízemí bytového domu na Slezském Předměstí - Gagarinova ul., celková podlahová plocha , velmi dobrý technický stav, nová		

garážová vrata.

Užitná plocha: 12,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - větší vzdálenost do centra	1,08
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,08



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - srovnatelná; Poloha - větší vzdálenost do centra; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - srovnatelný;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
182 000	12,00	15 167	1,11	16 806

Název: Dražba garážového stání 12 m²

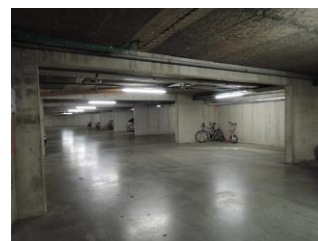
Lokalita: Milheimova, Pardubice - Zelené Předměstí

Popis: Podíl ve výši 1/18 na jednotce č. 1 (garáž), která je zapsána na LV č. 67855, pro k.ú. Pardubice, a to ve veřejné soutěži o nejvýhodnější nabídku, dle podmínek veřejné soutěže o nejvýhodnější nabídku. K podílu na jednotce náleží podíl ve výši 26569/54012 na společných částech budovy bez čp/če a pozemku parc. č. 10681. Jedná se o garážové stání.“

Užitná plocha: 12,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelný	1,00
K3 Poloha - větší vzdálenost do centra	1,08
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,08



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - srovnatelný; Poloha - větší vzdálenost do centra; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - srovnatelný;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
166 400	12,00	13 867	1,05	14 557

Název: Prodej garážového stání 14 m²

Lokalita: Na Drážce, Pardubice - Bílé Předměstí

Popis: Pak je tato nabídka právě pro Vás. Ihned k prodeji garážové stání v garážovém domě v Pardubicích, ulice Na Drážce. Parkovací stání se skládá ze dvou stání v kóji s betonovými stěnami, uzavřených společnou bránou. Na prodej je pouze jedno stání. Kvalitní příjezdová cesta. Suché. Ani v třesnutých mrazech nepromrzá. Parkovací dům má dálkově ovládaná vjezdová vrata. Družstevní vlastnictví. Zavedena funkční elektřina - světla, zásuvka. Nové podlahy. K dispozici privátní rampa. DOPORUČUJI.

Užitná plocha: 14,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - mimo centrum města	1,05
K4 Provedení a vybavení - nižší úroveň vybavení	1,05
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - srovnatelná; Poloha - mimo centrum města; Provedení a vybavení - nižší úroveň vybavení; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - srovnatelný;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
197 600	14,00	14 114	1,09	15 405

Minimální jednotková porovnávací cena	14 557 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 653 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	19 845 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	16 653 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	23,90 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	398 007 Kč

LV č.26187**1. Věcná hodnota staveb****1.1. jednotka č. 103/206, 103/ 207, 103/208****Věcná hodnota dle THU****Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
jednotka č. 103/206	25,80 m ²	0,00 m
jednotka č. 103/207	23,30 m ²	0,00 m
jednotka č. 103/208	42,50 m ²	0,00 m

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	43
Užitná plocha (UP)	[m ²]	92
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	0,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	40 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ²]	40 000
Reprodukční hodnota (RC * UP)	[Kč]	3 664 000
Stáří	roků	200
Další životnost	roků	100
Opotřebení	%	66,70
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 220 112

2. Porovnávací hodnota

2.1. Jednotka č. 103/206, 103/207, 103/28

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	91,60 m ²
Zastavěná plocha:	42,50 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej kanceláře 65 m2	
Lokalita:	Kostelec nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou	
Popis:	Máte zájem založit si novou firmu. popřípadě rozšířit stávající? Kadeřnictví, kavárnu, ordinaci, galerii, nebo cokoli jiného, nebo by jste měli zájem si s těchto prostor udělat bytovou jednotku? Máme pro Vás jedinečnou nabídku. Nabízíme Vám komerční prostor dispozičně 3+1 o výměře 65 m ² , v tuto chvíli situovanou jako kanceláře, bez problémů se dá předělat na bytovou jednotku i s bezbariérovým přístupem. Velká výhoda pro OSVČ, lze odečíst DPH. Nová plastová okna, v pěkném a udržovaném stavu, bez dalších větších investic. Bezproblémové parkování za budovou.	
Užitná plocha:	65,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK		0,85
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha		1,02
K3 Poloha - umístění v městě menšího významu		1,10
K4 Provedení a vybavení - pouze standardní vybavení a provedení		1,05
K5 Celkový stav - v přízemí bytového domu, méně reprezentativní objekt		1,08
K6 Vliv pozemku - srovnatelný		1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,25
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - menší užitná plocha; Poloha - umístění v městě menšího významu; Provedení a vybavení - pouze standardní vybavení a provedení; Celkový stav - v přízemí bytového domu, méně reprezentativní objekt; Vliv pozemku - srovnatelný;	



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 653 600	65,00	25 440	1,35	34 392

Název: Prodej kanceláře 235 m²

Lokalita: Hradec Králové, okres Hradec Králové

Popis: Nabízíme k prodeji historickou vilu ke komerčnímu využití v Hradci Králové, na Brněnské třídě s vlastním, venkovním parkováním (cca 10 park. míst). Celková užitná plocha vily je 230 m² + technická místnost + skladové prostory v podkroví budovy. Vila byla v roce 1996 zrekonstruována- nové rozvody, armatury, elektroinstalace, podlahy, omítky, střecha. Objekt má k dispozici dva vstupy. Na oknech jsou bezpečnostní fólie. Na podlahách je v 1. NP položena dlažba, ve 2. NP jsou parkety, koberce a na chodbě a sociálním zařízení dlažba. V pokoji č.2 je vybudovaná světelná rampa s bodovým osvětlením. Vytápění a ohřev TUV je plynovým kotlem- vlastním pro každé patro. Elektroměr - pro každé patro je zvlášť.

Užitná plocha: 235,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,85
K2 Velikosti objektu - větší užitná plocha	0,95
K3 Poloha - větší vzdálenost do centra	1,03
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - samostatný objekt	0,90
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,88



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - větší užitná plocha; Poloha - větší vzdálenost do centra; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - samostatný objekt; Vliv pozemku - srovnatelný;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
12 989 600	235,00	55 275	0,66	36 411

Název: Prodej kanceláře 127 m²

Lokalita: Masarykova, Čáslav - Čáslav-Nové Město

Popis: Prodej objektu k podnikání nebo k bydlení v Čáslavi na Masarykově ulici. Tento patrový zděný dům je částečně podsklepený s plechovou střechou, v minulosti byl užíván jako školní družina. V přízemí se nachází tři pokoje a toaleta s umyvadlem a v patře další jeden velký pokoj a několik toalet s umyvadly.

Vytápění zajišťuje plynový kotel s rozvodem do ústředního topení. Nemovitost je napojena na veškeré sítě, elektřinu, plyn, vodu i kanalizaci. Dům je umístěn nedaleko centra Čáslavi, která má veškerou občanskou vybavenost.

K nemovitosti je k dispozici studie na rekonstrukci domu na dvě bytové jednotky a obchod v přízemí domu. Pokud Vás nabídka zaujala a máte zájem o více informací, neváhejte kontaktovat makléře nabídky.

Užitná plocha: 127,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - větší výměra užitné plochy	0,98
K3 Poloha - město menšího významu	1,30
K4 Provedení a vybavení - pouze standardní	1,10
K5 Celkový stav - méně reprezentativní vzhled budovy; + samostatný objekt	1,10
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,48



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - větší výměra užitné plochy; Poloha - město menšího významu; Provedení a vybavení - pouze standardní; Celkový stav - méně reprezentativní vzhled budovy; + samostatný objekt; Vliv pozemku - srovnatelný;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 638 312	127,00	12 900	2,05	26 488

Minimální jednotková porovnávací cena	26 488 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	32 430 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	36 411 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	32 430 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	91,60 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 970 588 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ**LV č.25939****1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Jednotka č. 103/171 7 095,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Podíl na jednotce č. 103/171 398 007,- Kč

LV č.26187**1. Věcná hodnota staveb**

1.1. jednotka č. 103/206, 103/ 207, 103/208 1 220 112,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Jednotka č. 103/206, 103/207, 103/28 2 970 588,- Kč

Porovnávací hodnota	3 368 595 Kč
Věcná hodnota	1 227 207 Kč

Obvyklá cena**3 400 000 Kč**

slovy: Třimilionyčtyřistatisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.1

Závěr

Názor znalce :

Oceňované jednotky je v dobrém stavebně technickém stavu a ve vyhledávané lokalitě. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem považuji oceňované nemovitosti za dobře prodejné. Cena zjištěná podle cenového předpisu nezohledňuje atraktivitu místa a situaci na trhu s bytovými i nebytovými jednotkami. Z tohoto důvodu se přikláním k ceně zjištěné srovnávací metodou, která je po zaokrouhlení 3.400.000,- Kč.

Výsledné obvyklé ceny:

- 1) Jiný nebytový prostor č. 103/171 (podíl 1/23) = 400.000,- Kč
2) Jiný nebytový prostor č. 103/206, 103/207 a 103/208 = 3.000.000,- Kč

Obvyklá cena:

3.400.000,- Kč

slovy: *Třimilionyčtyřistatisíc Kč*

V Ohavči 29. 8. 2017

Stanislav Kerhart
Ohaveč 18
506 01 Jičín
telefon: 736 259 228
e-mail: stanislav.kerhart@email.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové dne 6.5.1986, č.j. Spr. 961/86 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	--

--	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2807/48/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2807/17.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 25939 a 26187	5
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	3
Mapa oblasti	1
Riziko záplav	1
Půdorys 1.PP	1
Půdorys 2.NP	1

Informace o jednotce

Číslo jednotky	103/171
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 101, 102, 103
Katastrální území:	Hradec Králové [646873]
Číslo LV:	25939
Podíl na společných částech:	239/31355

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bouček Martin Mgr., č. p. 200, 50302 Ločenice	1/23
Černohorský Vladimír, Na Koletově 371, Běloves, 54701 Náchod	1/23
Doseděl Vladimír, Bří Ščastných 1000, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl	1/23
Faltová Dana, Stavařov 86, Polabiny, 53009 Pardubice	1/23
Feuermannová Alena MUDr., Dlouhá 103/17, 50003 Hradec Králové	3/23
Hruška Martin, K Zastávce 253/33, Pouchov, 50341 Hradec Králové	5/23
Maliř Josef Ing., Dlouhá 103/17, 50003 Hradec Králové	1/23
Pokorný Petr Ing., Pražská třída 467/35, Kukleny, 50004 Hradec Králové	9/23
Wittmann Jiří, Havlíčkova 58, 53303 Dašice	1/23

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Doseděl Vladimír
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

 Více informací k cenovým údajům naleznete v [návodě](#) k aplikaci.

 Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [Z-4100/2017](#).

 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 02.09.2017 11:00:00.

Informace o řízení

Číslo řízení:	Z-4100/2017
Pracoviště:	Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové
Datum přijetí:	30.08.2017 23:01
Stav řízení:	Probíhá zpracování

Řízení se týká nemovitostí v k.ú. Hradec Králové (646873)

Účastníci řízení

Jméno	Typ
Doseděl Vladimír	Povinný
Brychta Bohumil Bohumil Brychta	Soudní exekutor

Provedené operace

Operace	Datum
Založení řízení	31.08.2017
Zaplombování	31.08.2017

Předměty řízení

Typ předmětu řízení
Poznámka

Podrobnější informace o průběhu řízení Vám sdělí pouze [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové](#). Uživatelská podpora těmito informacemi nedisponuje.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k: 02.09.2017 11:00:00.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	103/206
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 101, 102, 103
Katastrální území:	Hradec Králové [646873]
Číslo LV:	26187
Podíl na společných částech:	258/31355

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Doseděl Vladimír, Bří Šťastných 1000, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Doseděl Vladimír
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 **Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj**

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [Z-4100/2017](#).

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: 02.09.2017 11:00:00.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	103/207
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 101, 102, 103
Katastrální území:	Hradec Králové [646873]
Číslo LV:	26187
Podíl na společných částech:	233/31355

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Doseděl Vladimír, Bří Šťastných 1000, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Doseděl Vladimír
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [Z-4100/2017](#).

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: 02.09.2017 19:00:00.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	103/208
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 101, 102, 103
Katastrální území:	Hradec Králové [646873]
Číslo LV:	26187
Podíl na společných částech:	425/31355

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Doseděl Vladimír, Bří Šťastných 1000, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Doseděl Vladimír
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

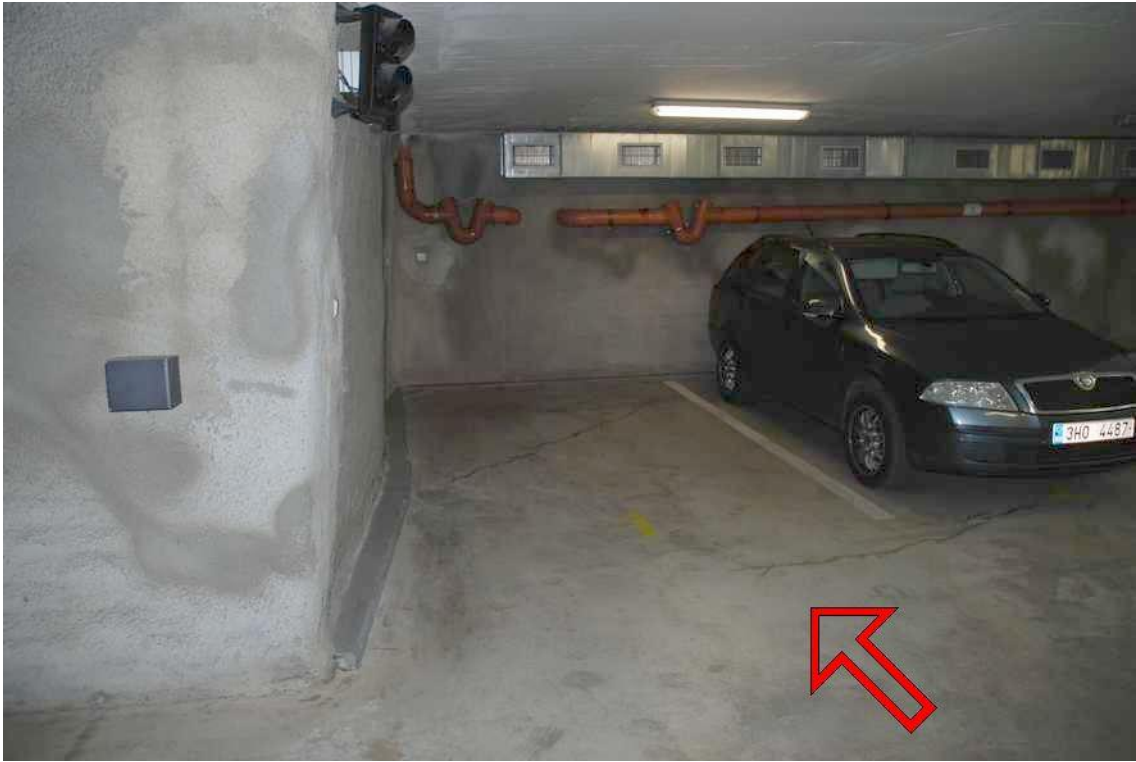
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [Z-4100/2017](#).

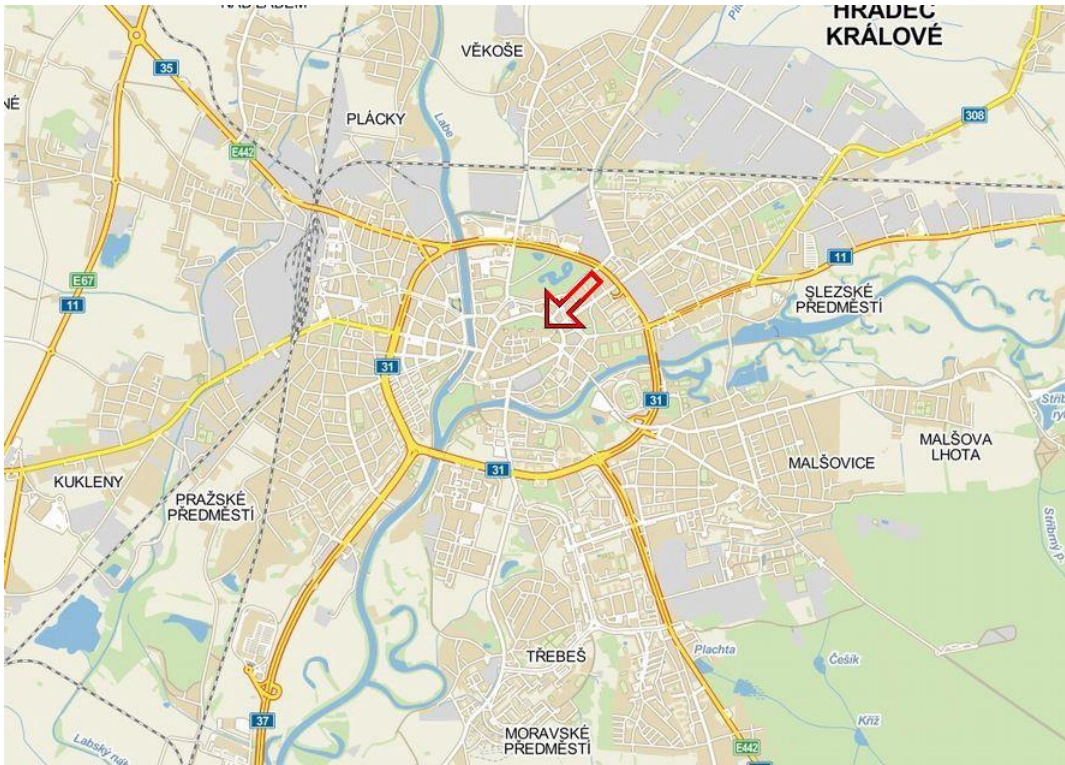
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové](#).

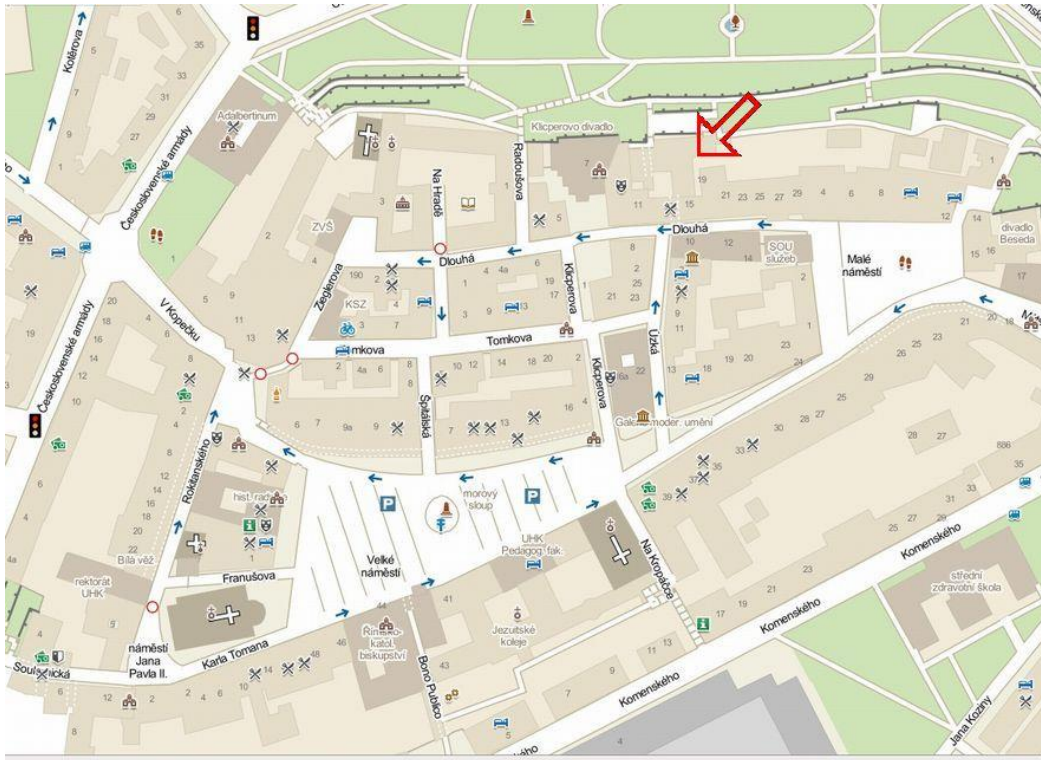
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k: 02.09.2017 19:00:00.











Zpět do menu

Datum: 13.7.2014
 Uživatel: 400500
 Pojišťovna: Kooperativa pojišťovna, a.s., Vít
 Databáze: pojišťovna a.s. SP01

Vyhledávání adres v registru UIR-ADR

Okres:

Obec: PSČ:

Část obce:

Ulice:

Č. orientační: Č. popisné:

Vyčistit formulář

Vyhledat adresu

Seznam nalezených ulic

Zobrazit současně: 10 řádků

Č. orientační	Č. popisné	Ulice	Část obce	Obec	PSČ	Okres	Kód záplavy	UPI
1	17	103 Dlouhá	Hradec Králové	Hradec Králové	50003	Hradec Králové	1 / Objekt	UPI



