

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3265/144/2015

O ceně obvyklé rodinného domu čp. 326 postaveného na stavební parcele č. parc. 648, stavebních parcel č. parc. 648, č. parc. 649 a zahrady č. parc. 77/38 v obci Hradec Králové, katastrální území Třebeš.



Objednatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor Mgr. Bohumil Brychta,
Exekutorský úřad Rychnov nad Kněžnou
Nádražní 486
517 21 Týniště nad Orlicí

Účel znaleckého posudku:

stanovení ceny obvyklé

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 2.11.2015 znalecký posudek vypracoval:

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3
telefon: 602 411 603
e-mail: resding@tiscali.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Hradci Králové 3.11.2015 - 5.11.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé hodnoty předmětných nemovitostí rodinného domu čp. 326, stavební parcely č. parc. 648, č. parc. 649, zahrady č. parc. 77/38, investic na pozemcích vybudovaných a vysázených v obci Hradec Králové, katastrální území Třebeš.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Stavební parcela č. parc. 648 jejíž součástí je rodinný dům čp. 326, stavební parcela č. parc. 649 na níž je postaven zapuštěný bazén, zahrada č., parc. 77/38

Adresa předmětu ocenění: Na Jezírkách 326/10
500 11 Hradec Králové

Kraj: Královéhradecký
Okres: Hradec Králové
Obec: Hradec Králové
Katastrální území: Třebeš
Počet obyvatel: 92 904

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 520,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.11.2015 za přítomnosti pana Václava Krejčího ml. a advokátek povinného a oprávněného.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 8.7.2015
Výpis z KN, Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Hradec Králové LV č. 4564
Snímek pozemkové mapy k.ú. Třebeš
Místní šetření uskutečněné znalcem za účasti spoluvlastníka nemovitosti pana Václava Krejčího ml. a advokátů obou vlastníků
Zaměření nemovitosti znalcem
Částečná projektová dokumentace ověřená stavebním úřadem předložená panem Krejčím ml.
Fotodokumentace nemovitosti pořízená znalcem při místním šetření
Databáze znalce realizovaných nemovitostí v daném místě a čase na realitním trhu
Informace jednotlivých realitních kanceláří o prodeji rodinných domů na území Hradce Králové

5. Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 4564
Václav Krejčí st.
k 1/2 z celku
Václav Krejčí ml.
k 1/2 z celku

Omezení vlastnických práv

dle oddílu C platného LV č. 4564 ke dni vypracování posudku bez zápisu

6. Dokumentace a skutečnost

Jinou dokumentaci než je výše uvedena neměl znalec k dispozici. Nemovitost byla znalcem shlédnuta dne 2.11.2015 a celá zpřístupněna panem Václavem Krejčím ml..

Ocenění je vypracováno s obecně platnými předpoklady, neboť stanovení obvyklé ceny není upraveno žádným předpisem kromě zákona č. 151/1997 Sb. § 2 odstavec 1, ve znění pozdějších předpisů.

Obvyklá cena je stanovena tak, aby byla předmětná nemovitost obchodovatelná na současném trhu s nemovitostmi a byla stanovena na základě srovnání s nabízenými nemovitostmi na realitním trhu a realizovanými nemovitostmi v daném místě a čase.

7. Celkový popis nemovité věci

Charakteristika nemovitostí:

Předmětná nemovitost rodinný dům čp. 326 se nachází v katastrálním území Třebeš, obci Hradec Králové - rezidenční zástavbě rodinnými domy, klidném prostředí. Přístup na pozemky je ze zpevněné komunikace místního významu. V dané lokalitě jsou vybudovány všechny inženýrské sítě - veřejný vodovod, kanalizace, elektrická síť, plynovodní řad, telekomunikační síť a tyto sítě jsou do objektu rodinného domu zavedeny. Docházkové vzdálenosti k vybudované infrastruktuře jsou do deseti minut chůze. Do lokality je zavedena MHD. Oblast je vhodná k trvalému bydlení bez negativních vlivů.

Porovnatelné nemovitosti na realitním trhu:

Na základě šetření u jednotlivých realitních kanceláří a použití databáze znalce byly pro porovnání vybrány obdobné nemovitosti, lišící se však svými rozměry a vybavením. Předmětný objekt je obtížné srovnat s typově stejnými stavbami, neboť minimálně svým dispozičním řešením se vymyká běžnému standardu.

Dále pro porovnání znalec provedl propoččet nemovitosti dle platného cenového předpisu a to jak porovnávací metodou tak nákladovou metodou.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům čp. 326

1.1.2. Rodinný dům čp. 326

1.2. Příslušenství

1.2.1. Kolna / garáž /

1.2.2. Bazén venkovní

1.2.3. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy

1.2.4. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební pozemky a zahrada

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Vlivy zvyšující cenu - vyhledávaná lokalita k trvalému bydlení	III	0,25
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,250}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00

10. Nezaměstnanost - Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy zvyšující cenu - velikost pozemků a lokalita, kde se prakticky již nenacházejí volné parcely k zastavění rezidenční zástavbou	III	0,25

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,330$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,663$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům čp. 326

Rodinný dům postavený v roce 1981 na základových pasech s částečným podsklepením a dvěma nadzemními podlažímí. Obvodové nosné konstrukce jsou izolované proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou zděné z plynosilikátových tvárníc a cihelného zdiva na tl. do 45 cm. Stropní konstrukce nad suterénem a přízemím jsou ze stropních desek hurdis. Stropní konstrukce nad druhým podlažím v provedení podbití krovu palubkami a sádrokartonem eventuelně podbitím s rákosem a omítkou. Podlahové konstrukce v suterénu v kombinaci teracové dlažby, keramické dlažby a betonového potěru, v přízemí jsou podlahové konstrukce v provedení převážně keramickými dlažbami a aglomerovanou dlažbou z mramoru. Podlahy v patře jsou v kombinaci krytin PVC a keramických dlažeb. Venkovní omítky v provedení hrubého břizolitu doplněného v soklové části kamenným obkladem z břidlice. Vnitřní omítky vápenné štukové doplněné v sociálních zařízeních a kuchyni keramickými obklady standardního provedení poplatných době vzniku. Okna osazena zdvojená dřevěná, dveře do ocelových zárubní hladké a prosklené. Schody do jednotlivých podlaží z ocelové páteřní konstrukce s kovovými plotnami obložené měkkými nástupnicemi bez podstupnic. Elektroinstalace zavedena 230/400 v, hromosvod ve střešní části nebyl po výměně střešní krytiny instalován, pouze svody končící nad terénem. Zastřešení je provedeno pultovými krovky o nestejném sklonu a tyto jsou pokryty novou krytinou plechovou v roce 2003. Klempířské prvky jsou provedeny kompletně - žlaby, svody, parapety, u svodů a kotlíků patrné poškození. Vytápění je provedeno centrální s plynovým agregátem, který byl vyměněn kolem roku 2000, radiátorové články převážně litinové doplněné v malé míře radiátory KORADO - plechovými, mezi obývacím pokojem a kuchyní s jídelnou osazeny krbová kamna, která v současné době vytápí celý objekt. Krbové těleso umístěné v obývacím pokoji zděné je v současné době zazděno. Plynový kotel mimo provoz. Ohřev TUV zajištěn elektrickým boilerem. Zařizovací předměty v sociálních zařízeních, WC a sporák jsou ve standardním provedení poplatné době instalace. Rozvody vody a kanalizace tak jako rozvody elektro jsou původní.

Pravá část objektu je podsklepena a nachází se v ní prádelna, sklad, chodba se schodištěm, kotelna, a dva sklady, přízemí levá část - chodba, zádveří, místnost pro stříhání psů, zázemí, WC, lázeň, přízemí pravá část - schodiště do přízemí levého a do patra, kuchyň s jídelním koutem, obývací pokoj, patro levá strana - WC, dva pokoje, schody do pravé poloviny, patro - pravá půlka - šatnu, chodbu se schodištěm a pokoj.

Rozdělení jednotlivých podlaží na pravou a levou polovinu vychází ze skutečnosti, že předmětný dům je postaven po půl podlažích! To znamená, že prakticky jakýkoliv pohyb po domě musí být proveden po středovém schodišti, které je navíc poměrně příkré.

Celkový stav objektu svědčí o neprováděné běžné údržbě v posledních letech. Svědčí pro to stav oken, která nejsou pravidelně natírána a jsou ve špatném stavu, dále neopravené klempířské prvky -

svody pod střešní částí. Neužívané centrální vytápění, pouze vytápění krbovými kamny. Původní vodovodní rozvody. V jednotlivých místnostech, hlavně ve styku mezi stěnami a stropními konstrukcemi se projevují vlasové trhliny, které však nemají vliv na statiku domu. Jedná se o praskliny převážně ve fabionech, které jsou u tohoto typu detailu strop - stěna běžné.

Svým provedením se jedná o atypický dům, který mezonetovým provedením jednotlivých podlaží působí na první pohled atraktivním dojmem, ale z hlediska vytápění a provozu domu je do značné míry nepraktický.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Hradec Králové
Stáří stavby:	34 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 206,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

suterén:	5,83*10,60	=	61,80 m ²
přízemí:	10,85*4,69+5,83*10,60	=	112,68 m ²
I. patro:	10,85*4,69+5,83*10,60	=	112,68 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
suterén:	61,80 m ²	2,05 m
přízemí:	112,68 m ²	2,37 m
I. patro:	112,68 m ²	2,35 m

Obestavěný prostor

suterén:	61,80*2,30	=	142,14 m ³
přízemí:	50,89*2,45+61,80*2,80	=	297,72 m ³
patro a střešní prostor:	50,89*2,80+61,80*2,40	=	290,81 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	730,67 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	112,68 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	287,16 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,55	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost - hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00

8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 34 let:

$$s = 1 - 0,005 * 34 = \mathbf{0,830}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,830 = \mathbf{0,583}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,250$

Index polohy pozemku $I_P = 1,330$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 3\,206,- \text{ Kč/m}^3 * 0,583 = 1\,869,10 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 730,67 \text{ m}^3 * 1\,869,10 \text{ Kč/m}^3 * 1,250 * 1,330 = 2\,270\,468,43 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 270 468,43 Kč

1.1.2. Rodinný dům čp. 326

Dle popisu objektu v části ocenění porovnávací metodou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
suterén	61,80	=	61,80
přízemí	50,89+61,80	=	112,69
patro	50,89+61,80	=	112,69

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
suterén	61,80 m ²	2,05 m
přízemí	112,69 m ²	2,37 m

patro 112,69 m² 2,35 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
suterén	61,80*2,30	=	142,14 m ³
přízemí	50,89*2,45+61,80*2,80	=	297,72 m ³
patro a střešní prostor	50,89*2,80+61,80*2,40	=	290,81 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
suterén	PP	142,14 m ³
přízemí	NP	297,72 m ³
patro a střešní prostor	NP	290,81 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		730,67 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy izolované	S	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	keramické	S	100
4. Střecha	dřevěný	P	100
5. Krytina	plechové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	břizolitové omítky	S	100
9. Vnější obklady	sokl z kamenné podezdívky	S	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	kovové se dřevěnými nástupnicemi	S	100
12. Dveře	kovové zárubně, hladké dveře a prosklené	S	100
13. Okna	dřevěná, zdvojená	S	100
14. Podlahy obytných místností	keramické dlažby, PVC	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramické dlažby a betonová mazanina	S	100
16. Vytápění	plynový kotel a radiátory a kamna na pevná paliva	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	běžné potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák s plotýnkami	S	100

24. Vnitřní vybavení	běžné zařizovací předměty	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	krbová kamna	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	P	5,20	100	0,46	2,39
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,60	100	1,00	3,60
Součet upravených objemových podílů					96,59
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9659

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,35	34	150	22,67	1,6662
2. Zdivo	S	22,30	100,00	1,00	22,30	23,09	34	120	28,33	6,5414
3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	8,70	34	120	28,33	2,4647
4. Střecha	P	5,20	100,00	0,46	2,39	2,47	34	80	42,50	1,0498
5. Krytina	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,31	12	50	24,00	0,7944
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100,00	1,00	0,80	0,83	34	40	85,00	0,7055
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,42	34	60	56,67	3,6382
8. Fasádní omítky	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,21	34	50	68,00	2,1828
9. Vnější obklady	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,41	34	50	68,00	0,2788

10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,38	34	50	68,00	1,6184
11. Schody	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,48	34	80	42,50	1,0540
12. Dveře	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,42	34	50	68,00	2,3256
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,38	34	40	85,00	4,5730
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,28	22	40	55,00	1,2540
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,14	34	50	68,00	0,7752
16. Vytápění	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,56	34	40	85,00	3,8760
17. Elektroinstalace	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,24	34	50	68,00	2,8832
19. Rozvod vody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,11	34	40	85,00	2,6435
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,86	15	20	75,00	1,3950
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,52	34	50	68,00	0,3536
22. Kanalizace	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,90	34	60	56,67	1,6434
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,52	34	40	85,00	0,4420
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100,00	1,00	5,10	5,28	34	40	85,00	4,4880
25. Záchod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,41	34	40	85,00	0,3485
26. Ostatní	S	3,60	100,00	1,00	3,60	3,73	10	20	50,00	1,8650
Opotřebenění:										50,9 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9659
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 438,15
Plná cena: 730,67 m ³ * 4 438,15 Kč/m ³	=	3 242 823,06 Kč
Koeficient opotřebenění: (1- 50,9 % /100)	*	0,491
	=	1 592 226,12 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebenění

Zdůvodnění použití morálního opotřebenění

Dům prakticky bez údržby v posledních letech, jednotlivé konstrukce - okna, dveře, rozvody vody, kanalizace, elektro na konci své životnosti

Srážka za morální opotřebenění: 1 592 226,12 * 10 % =

	-	159 222,61 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 433 003,51 Kč
Koeficient pp	*	1,663
Cena stavby CS	=	2 383 084,84 Kč

Rodinný dům čp. 326 - zjištěná cena = **2 383 084,84 Kč**

1.2. Příslušenství

1.2.1. Kolna / garáž /

Objekt postaven na pozemkové parcele č. parc. 77/38 zahrada, nikoliv jak je deklarováno výpisem z KN na stavební parcele č. parc. 649. Není zaměřen a evidován v katastru nemovitostí.

Dle svého provedení odpovídá spíše kolně k uskladnění náradí. Je postaven na mělkých základových pasech, obvodové nosné konstrukce zděné na tl. do 30 cm. Zastřešení je provedeno mírně pultovým dřevěným krovem neumožňujícím podkroví. Střešní krytinu tvoří vlnité osinkocementové desky. Klempířské prvky ve střešní části provedeny z pozinkovaného plechu. Venkovní omítky provedeny hrubé, vnitřní omítky vápenné hladké. Podlaha pokryta keramickou dlažbou. Okna osazena zdvojená - kovová, vrata dvoukřídlová dřevěná. Podhled stropu proveden z

kazet. Stavba je málo udržovaná a v obvodovém nosném zdivu se projevují statické poruchy, které svědčí o mělkém založení a špatném svázání žel. bet věnci v úrovni stropní konstrukce. Střešní krytina na konci své životnosti - zatéká.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
přízemí	7,00*3,80	=	26,60

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
přízemí	26,60 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
přízemí	2,65*26,60	=	70,49 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
přízemí	NP	70,49 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		70,49 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy izolované	N	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	vlnité osinkocementové desky	P	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	vrata	S	100

10. Okna	zdvojená	P	100
11. Podlahy	keramická dlažba	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	N	7,10	100	1,54	10,93
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,13
Koeficient vybavení K_4 :					0,8913

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	N	7,10	100,00	1,54	10,93	12,27	34	100	34,00	4,1718
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80	35,68	34	50	68,00	24,2624
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80	22,21	34	35	97,14	21,5748
4. Krov	P	7,30	100,00	0,46	3,36	3,77	34	60	56,67	2,1365
5. Krytina	P	8,10	100,00	0,46	3,73	4,18	34	35	97,14	4,0605
6. Klempířské práce	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,91	34	40	85,00	1,6235
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,84	34	50	68,00	4,6512
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,37	34	40	85,00	2,8645
10. Okna	P	1,10	100,00	0,46	0,51	0,57	34	40	85,00	0,4845
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	9,20	24	40	60,00	5,5200
Opotřebení:									71,3 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,8913
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_1 (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0670

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 533,19
Plná cena: 70,49 m ³ * 2 533,19 Kč/m ³	=	178 564,56 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 71,3 % /100)	*	0,287
	=	51 248,03 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

objekt málo udržovaný, staticky nestabilní

Srážka za morální opotřebení: $51\,248,03 * 10\% =$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

-	5 124,80 Kč
=	46 123,23 Kč
*	1,663
=	76 702,93 Kč
=	76 702,93 Kč

Kolna / garáž / - zjištěná cena

1.2.2. Bazén venkovní

Venkovní bazén plně zahlubovaný do okolního terénu vybudovaný kolem roku 1981. Obvodové konstrukce a dno betonové, vnitřní část obložena keramickými obklady. Bazén není napojen na přívod vody a nemá odpad na vypouštění vody. V současné době dlouhodobě neužívaný, slouží ke skladování různých předmětů. Dle prohlášení spoluvlastníka poškozena izolace a při napuštění se ztrácí vodní hladina.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

21. Bazén venkovní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Výměra:

$3,90 * 5,00 * 1,20 = 23,40 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 1 825,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2690

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

= **4 555,02**

Plná cena: $23,40 \text{ m}^3 * 4 555,02 \text{ Kč/m}^3$

= **106 587,47 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 34 / 40 = 85,0\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 85,0\% / 100)$

* 0,150

= **15 988,12 Kč**

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

bazén dlouhodobě neužívaný, poškozený, bez odpadu a přítoku

Srážka za morální opotřebení: $15\,988,12 * 10\% =$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

-	1 598,81 Kč
=	14 389,31 Kč
*	1,663
=	23 929,42 Kč
=	23 929,42 Kč

Bazén venkovní - zjištěná cena

= **23 929,42 Kč**

1.2.3. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy

Kovová konstrukce skleníku postavená na základových betonových pasech kolem roku 1981. Zasklení je v jednotlivých částech poškozeno. Skleník neslouží svému účelu v posledních letech, pouze ke skladování dřeva.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 19.1. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1271

Výměra:

$5,50 * 2,40 = 13,20 \text{ m}^2$ zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	2 050,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K ₁ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1200
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	4 780,60
Plná cena: 13,20 m ² * 4 780,60 Kč/m ²	=	63 103,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 34 / 40 = 85,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 85,0 \% / 100)$	*	0,150
	=	9 465,59 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení
využívaný ke skládce dřeva

Srážka za morální opotřebení: $9 465,59 * 10 \% =$

Nákladová cena stavby CS _N	=	8 519,03 Kč
Koeficient pp	*	1,663
Cena stavby CS	=	14 167,15 Kč

Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy - zjištěná cena = 14 167,15 Kč

1.2.4. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Venkovní úpravy spočívající v oplocení pozemků, zpevněných plochách, přístupovém schodišti do přízemí ze zahrady, jednotlivých přípojkách - vody, kanalizace, elektřiny a plynu. Venkovní úpravy jsou v průměrném stavu, kromě venkovní plochy z keramických dlaždic, která je z větší části odmrzlá.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům čp. 326	2 383 084,84 Kč
Kolna / garáž /	76 702,93 Kč
Celkem:	2 459 787,77 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:	2 459 787,77
3,00 % z ceny staveb	* 0,0300

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = 73 793,63 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební pozemky a zahrada

Stavební pozemky a zahrada, které společně tvoří jeden funkční celek v obci Hradec Králové, katastrální území Třebeš. Stavební pozemek č. parc. 648 je zastavěný rodinným domem, stavební pozemek č. parc. 649 není zastavěný garáží jak je uvedeno v katastru nemovitostí nýbrž zapuštěným zděným bazénem. Jeden funkční celek se stavebními parcelami tvoří zahrada č. parc. 77/38. Pozemky jsou přístupné z ulice Na Jezírkách - ze zpevněné komunikace místního významu. V dané lokalitě jsou vybudovány veškeré inženýrské sítě - veřejný vodovod, kanalizace, elektrická a telekomunikační síť, plynovodní řad. Všechny tyto sítě jsou na pozemek a do objektu RD zavedeny. Pozemky se nacházejí v klidné rezidenční zástavbě rodinných domů. Docházkové vzdálenosti k vybudované infrastruktuře jsou do deseti minut chůze. V lokalitě je zavedena MHD. Jedná se o vyhledávanou lokalitu bez negativních vlivů.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svahitost pozemku a expozice - Svahitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,250

Index polohy pozemku I_P = 1,330

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,250 * 1,000 * 1,330 = 1,663$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 520,-	1,663		2 527,76

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	648	140,00	2 527,76	353 886,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	649	20,00	2 527,76	50 555,20
§ 4 odst. 1	zahrada	77/38	588,00	2 527,76	1 486 322,88
Stavební pozemky - celkem			748,00	m ²	1 890 764,48

Stavební pozemky a zahrada - zjištěná cena = 1 890 764,48 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

Trvalé porosty okrasného a ovocného typu nacházející se na pozemku jsou průměrného vzrůstu a údržby, převážně ve stáří do 30 roků.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 890 764,48
Celková výměra pozemku	m ²	748,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	250,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	631 940,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	41 076,10

Trvalé porosty - zjištěná cena = 41 076,10 Kč

C. Obvyklá hodnota

Obvyklá hodnota - cena předmětné nemovitosti je stanovena v souladu s § 2 odstavce 1 zák. č. 151/1997 ve znění pozdějších předpisů.

Obvyklou cenou - hodnotou se předpokládá cena, která by byla dosažitelná při prodeji v České republice v daném místě a čase. Nepřihlíží se při tom k mimořádným okolnostem to jest stav tísňe převádějícího nebo nabývajícího, osobních poměrů a pod.

Předmětná nemovitost byla porovnána s nemovitostmi realizovanými na realitním trhu v blízkém okolí a dále byl proveden propočet dle platného cenového předpisu jak metodou porovnávací tak metodou nákladovou.

Propočet administrativními cenami

	porovnáním	nákladová
Rodinný dům	2 270 468,- Kč	2 383 084,- Kč
kolna / garáž/	76 703,- Kč	76 703,- Kč
bazén	23 929,- Kč	23 929,- Kč
skleník	14 167,- Kč	14 167,- Kč
venkovní úpravy	--	73 794,- Kč
trvalé porosty	41 076,- Kč	41 076,- Kč
pozemkové parcely	1 890 764,- Kč	1 890 764,- Kč

C e l k e m	4 317 107,-Kč	4 503 517,- Kč
--------------------	----------------------	-----------------------

slovy porovnávací metoda administrativní: čtyřimilionytřístasedmnácttisícjednostosedmkorun.

slovy nákladová metoda administrativní: čtyřimilionpětsettřítisícepětsetsedmnáctkorun.

Na základě výše uvedených skutečností, po prozkoumání trhu s nemovitostmi, jejich porovnáním a vyhodnocením všech faktorů ovlivňujících kvalitu nemovitostí stanovují obvyklou hodnotu rodinného domu čp. 326 se stavebními parcelami č. parc. 648 , č. parc. 649 a zahradou č. parc. 77/38 včetně investic na pozemku provedených a vysázených takto:

rodinný dům čp. 326 obest. prostor $731 \text{ m}^3 * 2 700,- \text{ Kč/m}^3 =$ 1 973 700,- Kč

stavební parcely č. parc. 648, č. parc. 649 a zahrada č. parc. 77/38 s venkovními úpravami, vedlejší stavbou a trvalými porosty o celkové výměře $748 \text{ m}^2 * 2 500,- \text{ Kč/m}^2 =$ 1 870 000,- Kč

C e l k e m	3 843 700,- Kč
--------------------	-----------------------

Obvyklou hodnotu celé nemovitosti rodinného domu čp. 326, stavebních pozemků č. parc. 648, č. parc. 649, zahrady č. parc. 77/38 stanovuji na 3 843 700,- Kč

Slovy: třimilionyosmsetčtyřicettřítisícosedmsetkorunčeských.

Jedna polovina nemovitostí činní 3 843 700,- Kč / 2 1 921 850,- Kč

Slovy: jedenmiliondevětsetdvacetjedentisícosmestpadesátkorunčeských_

V Hradci Králové 3.11.2015 - 5.11.2015

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.3.1987 čj.SPR 1848/86pro základní obor stavebnictví - ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3265/144/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3265/144/2015.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 648
Obec:	Hradec Králové [569810]
Katastrální území:	Třebeš [647047]
Číslo LV:	4564
Výměra [m ²]:	140
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Třebeš [409847] ; č. p. 326; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 648
Stavební objekt:	č. p. 326
Ulice:	Na Jezírkách
Adresní místa:	Na Jezírkách 326/10

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Krejčí Václav, Na Jezírkách 326/10, Třebeš, 50011 Hradec Králové	1/2
Krejčí Václav, Na Jezírkách 326/10, Třebeš, 50011 Hradec Králové	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuce na část majetku

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 16.10.2015 09:42:58.

© 2004 - 2015 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálními úřady a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.2.0 build 1

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st. 649](#)
Obec: [Hradec Králové \[569810\]](#)
Katastrální území: [Třebeš \[647047\]](#)
Číslo LV: [4564](#)
Výměra [m²]: 20
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního: garáž
Stavba stojí na pozemku: p. č. [st. 649](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Krejčí Václav, Na Jezírkách 326/10, Třebeš, 50011 Hradec Králové	1/2
Krejčí Václav, Na Jezírkách 326/10, Třebeš, 50011 Hradec Králové	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuce na část majetku

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 16.10.2015 09:42:58.

© 2004 - 2015 [Český úřad zeměměřičký a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.2.0 build 1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	77/38
Obec:	Hradec Králové [569810]
Katastrální území:	Třebeš [647047]
Číslo LV:	4564
Výměra [m ²]:	588
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Krejčí Václav, Na Jezírkách 326/10, Třebeš, 50011 Hradec Králové	1/2
Krejčí Václav, Na Jezírkách 326/10, Třebeš, 50011 Hradec Králové	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
32310	588

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuce na část majetku

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 16.10.2015 09:42:58.

© 2004 - 2015 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobyličky, 18211 Praha 8.
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.2.0 build 1





SREALITY.CZ



Prodej rodinného domu 100 m², pozemek 716 m² Hradecká, Hradec Králově - Třebeš 3 120 000 Kč

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej rodinného domu 3+1 před rekonstrukcí ve velmi atraktivní a vyhledávané oblasti Třebeš v Hradci Králově. Jedná se o zděný nepodsklepený dům o užitné ploše cca 100 m² ležící na rozlehlém pozemku o velikosti 716 m². Dispozice domu je následující: vstup, ze kterého můžete vejít do koupelny, kuchyně a obývacího pokoje (zde možnost instalace krbu či krbových kamen), dále jsou v domě 2 ložnice. Vytápění domu je zajištěno elektrickým ústředním topením. Ohřev vody je realizován pomocí elektrického bojleru. Na hranici pozemku je přivedený plyn. Voda je napojena na městský vodovod. Odpady jsou svedeny do septiku, možnost napojení na městskou kanalizaci. El. 230/380V. Domu náleží kůlna a prostorná garáž, která zároveň slouží jako dílna. V půdních prostorách lze stavebně upravit na další bytové či nebytové prostory. Oplocená zahrada je uzavřena okolními pozemky a nalézá se zde i zahradní domek, kam je přivedena elektřina. Jenom rozloha této krásné zahrádky je 362m². Třebeš je krásné místo, často přezdíváné jako vesnice uprostřed města, jelikož zde najdete spoustu zeleně, rybník, parků, dětských hřišť a je zde naprosto veškerá občanská vybavenost. Velkou výhodou jsou zde přátelské sousedské vztahy. V blízkosti autobusová zastávka, spoje 16, 23, 24, 33. Energetický štítek nebyl zatím vypracován, uvádíme tedy G. Ev. číslo: 10732.

Celková cena:	3 120 000 Kč za nemovitost, včetně poplatků	Užitná plocha:	100 m ²
ID zakázky:	10732	Plocha podlahová:	100 m ²
Aktualizace:	Včera	Plocha pozemku:	716 m ²
Stavba:	Cihlová	Parkování:	2
Stav objektu:	Před rekonstrukcí	Garáž:	✓
Poloha domu:	Samostatný	Topení:	Ústřední elektrické
Typ domu:	Přízemní	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná
Podlaží:	1	Ukazatel energetické náročnosti budovy:	255,0 kWh/m ² za rok
Plocha zastavěná:	60 m ²		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Filip Hecl
Mobil: 723 063 725
Email: hecl@reality11.cz



Reality 11 Home
Kouřimská 115, 28002 Kolín I
Více o společnosti »



Prodej rodinného domu 126 m², pozemek 312 m² Na Jezírkách, Hradec Králové - Třebeš 5 990 000 Kč

Prodej atriového domu s dispozicí 5+1 a užitnou plochou 126m² + suterén 119 m². Celková plocha pozemku je 312 m². Nemovitost se nachází v Hradci Králové, katastrální území Třebeš, ulice Na Jezírkách. Dům byl zkolaudován v roce 1987. K domu patří také zděná garáž, která je součástí kupní ceny. Nadčasová architektura atriového řadového domu zajišťuje pohodlné bydlení v originálním prostředí. Všechny obytné místnosti jsou orientovány do centrálního prostoru atria. Uzavřený soubor budov ve slepé ulici bude bezpečným a klidným místem pro Vaši rodinu. Uspořádání do tvaru „L“ vytváří na pozemku chráněné vnitřní zákoutí s terasou, která v létě rozšiřuje obytnou plochu domu. Na cihelné obvodové zdivo (cdm cihly, plynosilikát) byla použita břizolitová škrábaná omítka. Střešní krytina je vyhotovena z živичných pásů s oplechováním z pozinkovaného plechu. Rekonstrukce krytiny provedena v roce 2007. Okna jsou v celém objektu dřevěná, v nadzemním podlaží vyměněná v roce 2013. Vytápění objektu zajišťuje plynový kotel zn. Viadrus, ohřev vody řešen plynovým bojlerem. Odpadní vody jsou svedeny do splaškové městské kanalizace. V podzemním podlaží je vybudovaný prostorný funkční suterén, který má mnoho možností využití. Na kompletně oplocené zahradě je zabudovaný venkovní betonový bazén. Pozemek se založenou okrasnou zelení je ideálním místem pro odpočinek. Propojení pokoje č. 1 s atriem umožňuje prosklená stěna doplněná komínem pro vnitřní i venkovní krb. Parkování je možné přímo před vstupem do domu, nebo ve zděné garáži vzdálené cca 200 metrů do domu. Garáž je řadová, v osobním vlastnictví a se zavedenou elektroinstalací. Přátelské sousedské vztahy v místě jsou zárukou spokojeného bydlení. Nemovitost tohoto typu je v Hradci Králové k prodeji pouze výjimečně. Financování pomůžeme vyřešit dle Vašich možností a požadavků.

- Celková cena: **5 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- ID zakázky: **000724**
- Aktualizace: **14.10.2015**
- Stavba: **Smíšená**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Poloha domu: **Řadový**
- Typ domu: **Přízemní**
- Podlaží: **2 včetně 1 podzemního**
- Plocha zastavěná: **160 m²**
- Užitná plocha: **126 m²**
- Plocha podlahová: **126 m²**

- Plocha pozemku: **312 m²**
- Sklep:
- Garáž:
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední plynové**

- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **400V**
- Energetická náročnost budovy: **Třída D - Méně úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky**
- Vybavení:



545 m²Hradecká, Hradec Králové - Nový Hradec Králové 4 340 000 Kč

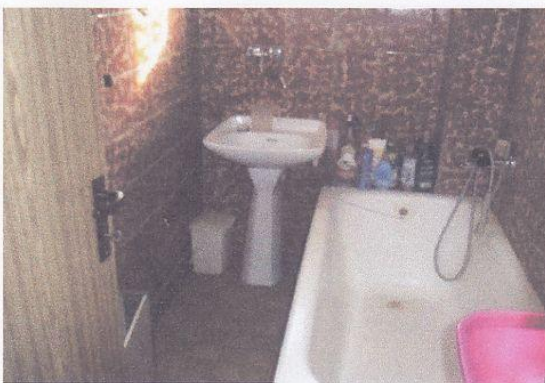
Nabízíme k prodeji rodinný dům se dvěma samostatnými prostornými bytovými jednotkami o dispozicích 2+1, každá o užitné ploše cca 94 m². Dům, postaven v roce 1934, se nachází na rohu Hradecké a Dobroslavovy ulice, v Hradci Králové, Třebšiši, (nedaleko Fakultní nemocnice). Celková plocha pozemku je 545 m², z toho zastavěná plocha činí 267 m². Pozemek je rovinatý a kompletně oplocený. Obvodové zdivo a příčky jsou zděné. Střešní krytina na domě jsou betonové tašky, rekonstrukce střechy před 15 roky, půda i sklep čisté a suché. Dům je s následující dispozicí: Přízemí: zádveří, chodba, koupelna s vanou, WC, komora, kuchyň s komorou, obývací pokoj, ložnice, vstup do sklepa, schody do 1. patra. 1. Patro: chodba, koupelna s vanou, WC, kuchyň s komorou, obývací pokoj, ložnice, schody na půdu. Topení je ústřední plynové, každá bytová jednotka má svůj plynový kotel. Voda je ohřívána elektrickým bojlerem. Dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci i plynovod. Vybavení domu zůstane dle dohody s kupujícím. Podlahy jsou dřevěné, PVC, nebo koberce, schody betonové. Okna jsou původní, dřevěná, špaletová. Vnitřní dveře jsou dřevěné výplňové. Dům je plně obyvatelný, předpoklad rekonstrukce. U domu je zahrada. Na zahradě je dřevník, kůlna a zděná garáž. Část zahrady jsou záhony, část ovocné stromy. V okolí je veškerá občanská vybavenost, místo je dobře dostupné MHD. Financování je možné hypotékou či úvěrem ze stavebního spoření. Financování pomůžeme řešit. Vhodné jako sídlo společnosti či kombinace bydlení a kanceláři. Nemovitost připravena k prodeji právně čistá.

- Celková cena: **4 340 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- Hypotéka: **16 019 Kč měsíčně více»**
- ID zakázky: **15218**
- Aktualizace: **Dnes**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **4 včetně 1 podzemního**
- Plocha zastavěná: **267 m²**
- Užitná plocha: **200 m²**
- Plocha podlahová: **200 m²**
- Plocha pozemku: **545 m²**
- Sklep:
- Garáž:
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední plynové**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V**
- Doprava: **Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky**
- Vybavení: **Částečné**

RD č. 326 - venkovní část



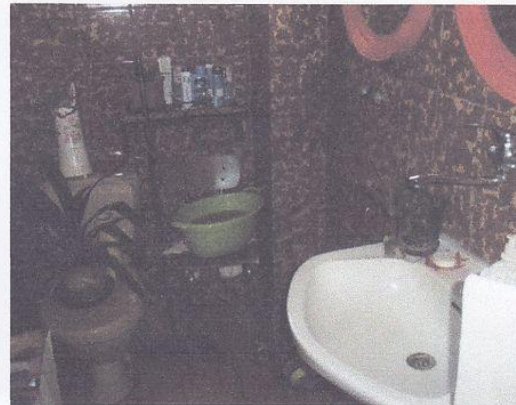
RD čp. 326 - interiér



RD čp. 326 - interiér



RD čp. 326 - interiér



kolna - garáž



skleník



bazén

