

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11413-1191/2020

Objednatel znaleckého posudku: Mgr. Vladimír Turoň, Lidická 1857/4,
602 00 Brno, insolvenční správce dlužníka Petra
Jánského, bytem Javorová 783/1, 500 03 Hradec
Králové

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Javorová č.p. 783, Hradec Králové, okres Hradec
Králové

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 05.06.2020

Zpracováno ke dni: 05.06.2020

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Ing. Martina Plachá
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 11.06.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 783 vč. příslušenství a pozemků parc. č. st. 693, 443/12 a 444/9 v obci Hradec Králové, okres Hradec Králové, katastrální území Slezské Předměstí pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 783, obec Hradec Králové
Adresa předmětu ocenění: Javorová č.p. 783/1, Hradec Králové, okres Hradec Králové
Kraj: Královéhradecký kraj
Okres: Hradec Králové
Obec: Hradec Králové
Ulice: Javorová
Katastrální území: Slezské Předměstí

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 6.12.2019. Nová prohlídka nemovitosti byla provedena dne 05.06.2020 z důvodu aktualizace stavu předmětné nemovitosti. Prohlídka proběhla za přítomnosti pana Petra Jánského, majitele oceňované nemovitosti.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Jánský Petr, Javorová 783/1, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 783 vč. příslušenství a pozemků parc. č. st. 693, 443/12 a 444/9 v obci Hradec Králové, okres Hradec Králové, katastrální území Slezské Předměstí.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt o jednom nadzemním podlaží a obytném podkroví. Dům je celkově podsklepený. Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce 1971. V roce 2017 proběhla rekonstrukce střešní krytiny, v roce 2016 došlo k výměně oken a v roce 2015 byla provedena rekonstrukce rozvodů elektřiny, vody, plynu a odpadů.

Základy domu jsou betonové izolované, konstrukce objektu je cihlová a stropy jsou v prvním nadzemním podlaží keramicko-betonové a v podkroví sádkartonové. Střecha domu je valbová, střešní krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou tvořeny břizolitem a stavba není zateplena.

Dispozičně je dům řešen jako dvougenerační. V prvním nadzemním podlaží se nachází zádveří o výměře 4,48 m², pokoj o výměře 15,60 m², pokoj o výměře 23,85 m², pokoj o výměře 11,55 m², kuchyně o výměře 6,42 m², spíž o výměře 3,00 m², koupelna o výměře 3,60 m², WC o výměře 1,37 m², chodba o výměře 1,98 m², chodba o výměře 8,64 m², schodiště o výměře 3,70 m². V podkroví se nachází kuchyně o výměře 9,73 m², pokoj o výměře 23,55 m², pokoj o výměře 12,92 m², chodba o výměře 11,16 m², pokoj o výměře 10,59 m², koupelna o výměře 6,06 m², WC o výměře 1,01 m² a balkon o výměře 3,62 m². V prvním podzemním podlaží se nachází sklep včetně schodiště a chodby o výměře 52,97 m², kotelna o výměře 22,00 m² a kotelna o výměře 7,92 m². K domu náleží garáž o výměře 17,36 m². Podlahová plocha činí 159,21 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 263,08 m².

Vnitřní omítky domu jsou vápenné štukové. Jsou zde instalována dřevěná okna s trojsklem, v celém objektu s žaluziemi a orientace obytných prostor je na všechny světové strany. V koupelně v prvním nadzemním podlaží se nachází klasická vana a umyvadlo, v koupelně v podkroví je umístěna rohová vana a umyvadlo. V domě jsou použity dřevěné plně a dřevěné prosklené interiérové dveře, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné bezpečnostní. Vybavení kuchyně v prvním nadzemním podlaží tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů a kombinovaný sporák, v podkroví je kuchyň vybavena kuchyňskou linkou bez vestavěných spotřebičů a elektrickým sporákem. Pro osvětlení jsou použity lustry. V obytných místnostech je na podlahách položena laminátová plovoucí podlaha a parkety, v kuchyni v podkroví je keramická dlažba, v kuchyni v 1. NP je položeno lino. V obou koupelnách je na podlaze položena keramická dlažba, na chodbě v podkroví je laminátová plovoucí podlaha a na chodbě v 1. NP je položen koberec.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod a připojení ke studni, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a je zde připojení na plynovod. Vytápění v domě je zajištěno pomocí plynového kotle a kotle na tuhá paliva. Topná tělesa představují závěsné radiátory. Pro ohřev vody je v domě instalován bojler, karma a zásobník vody u kotle na tuhá paliva.

Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vady, okna v objektu jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vybavení objektu je bez vad a rozvody v objektu jsou bez vad. Rodinný dům je v dobrém stavu.

Pozemek kolem domu je rovinný a nachází se na něm okrasné a ovocné dřeviny. Oplocení pozemku tvoří pletivo do ocelových sloupků a pletivo s podezdívkou. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě a je zde možnost parkování na vlastním pozemku. Na pozemku se nachází garáž, zahradní domek, pergola, skleník a bazén.

Dům je postaven ve východní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů v obci je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení a je zde kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V obci je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní sestava úřadů a pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis																								
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt																						
	Počet nadzemních podlaží	1																						
	Podsklepení	celkové																						
	Podkroví	ano																						
	Dům byl postaven v roce	1971																						
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby																						
	Rozsah rekonstrukce domu	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Konstrukce</th> <th style="text-align: center;">Rozsah</th> <th style="text-align: center;">Rok</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>střešní krytina</td> <td>celková</td> <td>2017</td> </tr> <tr> <td>okna</td> <td>celková</td> <td>2016</td> </tr> <tr> <td>rozvody elektřiny</td> <td>celková</td> <td>2015</td> </tr> <tr> <td>rozvody plynu</td> <td>celková</td> <td>2015</td> </tr> <tr> <td>rozvody odpadů</td> <td>celková</td> <td>2015</td> </tr> <tr> <td>rozvody vody</td> <td>celková</td> <td>2015</td> </tr> </tbody> </table>		Konstrukce	Rozsah	Rok	střešní krytina	celková	2017	okna	celková	2016	rozvody elektřiny	celková	2015	rozvody plynu	celková	2015	rozvody odpadů	celková	2015	rozvody vody	celková	2015
	Konstrukce	Rozsah	Rok																					
	střešní krytina	celková	2017																					
	okna	celková	2016																					
rozvody elektřiny	celková	2015																						
rozvody plynu	celková	2015																						
rozvody odpadů	celková	2015																						
rozvody vody	celková	2015																						
Základy	betonové izolované																							
Konstrukce	cihlová																							

	Stropy	keramicko-betonové, sádkartonové		
	Střecha	valbová		
	Krytina střechy	pálená taška		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	břizolitové		
	Vnitřní omítky	vápenné štukové		
	Typ oken v domě	dřevěná s trojsklem		
	Orientace oken obytných místností	všechny světové strany		
	Koupelna(y)	klasická vana, rohová vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné bezpečnostní		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák, kombinovaný sporák		
	Dispozice RD	dvougenerační		
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Zádveří	4,48 m ²
		Pokoj	Pokoj	15,60 m ²
		Pokoj	Pokoj	23,85 m ²
		Pokoj	Pokoj	11,55 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	6,42 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	3,00 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	3,60 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,37 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	1,98 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	8,64 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště	3,70 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	9,73 m ²
		Pokoj	Pokoj	23,55 m ²
		Pokoj	Pokoj	12,92 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	11,16 m ²
		Pokoj	Pokoj	10,59 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	6,06 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,01 m ²
		Podlahová plocha		

		<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Balkon</td> <td>3,62 m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Sklep</td> <td>52,97 m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Kotelna</td> <td>22,00 m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Kotelna</td> <td>7,92 m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Garáž</td> <td>17,36 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td> <td>263,08 m²</td> </tr> </tbody> </table>	Příslušenství	Balkon	3,62 m ²	Příslušenství	Sklep	52,97 m ²	Příslušenství	Kotelna	22,00 m ²	Příslušenství	Kotelna	7,92 m ²	Příslušenství	Garáž	17,36 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		263,08 m ²
	Příslušenství	Balkon	3,62 m ²																	
	Příslušenství	Sklep	52,97 m ²																	
	Příslušenství	Kotelna	22,00 m ²																	
	Příslušenství	Kotelna	7,92 m ²																	
	Příslušenství	Garáž	17,36 m ²																	
	Podlahová plocha vč. příslušenství		263,08 m ²																	
	Elektrína	230V a 400V																		
	Vodovod	vodovod, připojení ke studni																		
	Svod splašek	veřejná kanalizace																		
	Plynovod	plynovod																		
Řešení vytápění v domě	plynový kotel, kotel na tuhá paliva																			
Topná tělesa	závěsné radiátory																			
Řešení ohřevu vody	bojler, karma, zásobník vody u kotle na tuhá paliva																			
Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha, vlýsky kuchyně: keramická dlažba, lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: laminátová plovoucí podlaha, koberec																			
Popis stavu rodinného domu	dobrý																			
Vady rodinného domu	zdivo: bez vad střecha: bez vad okna: bez vad podlahy: bez vad vybavení: bez vad rozvody: bez vad																			
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny																		
	Venkovní stavby	garáž, zahradní domek, pergola, skleník, bazén																		
	Sklon pozemku	rovinatý																		
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, pletivo s podezdívkou																		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě																		
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami																		
	Poloha v obci	východní část obce																		
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty																		
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav																		
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, parkování na vlastním pozemku																		
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném																		

		kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 05.06.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„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 prodejkách 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 783, obec Hradec Králové

Rodinný dům č.p. 783 v ulici Javorová, obec Hradec Králové					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Javorová, Hradec Králové, okres Hradec Králové	159.21 m ² , dvougenerační, patrový	Dobrý	1069 m ²	garáž, zahradní domek, pergola, skleník, bazén, sklep
1	Kampelikova, Hradec Králové, okres Hradec Králové	144 m ² , Patrový	Dobrý	476 m ²	garáž, sklep, terasa
2	Kudrnova, Hradec Králové, okres Hradec Králové	140 m ² , Patrový	Velmi dobrý	462 m ²	sklep, zahradní domek, terasa
3	Sládkova, Hradec Králové, okres Hradec Králové	150 m ² , Patrový	Velmi dobrý	533 m ²	garáž, pergola, bazén, dílna, sklep, terasa, skleník
4	Stříbrná, Hradec Králové, okres Hradec Králové	168 m ² , Patrový	Dobrý	1066 m ²	garáž, zahradní domek, dílna, kůlna, bazén, sklep
5	Předměstická, Hradec Králové, okres Hradec Králové	145 m ² , Patrový	Dobrý	1091 m ²	garáž, bazén, sklep

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	38.194,44 Kč	Nepoužit	38.194,44 Kč	1.00	1.01	1.00	0.89	0.99	1.00	0.8899	42.919,93 Kč
2	41.650,00 Kč	Nepoužit	41.650,00 Kč	0.99	1.01	1.10	0.89	0.98	1.00	0.9593	43.417,08 Kč
3	42.466,67 Kč	Nepoužit	42.466,67 Kč	1.00	1.00	1.10	0.90	1.00	1.00	0.9900	42.895,62 Kč
4	39.583,33 Kč	0.9	35.625,00 Kč	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.9500	37.500,00 Kč
5	42.689,66 Kč	0.9	38.420,69 Kč	1.00	1.01	1.00	1.00	0.99	1.00	0.9999	38.424,53 Kč
Celkem průměr											41.031,43 Kč
Minimum											37.500,00 Kč
Maximum											43.417,08 Kč
Směrodatná odchylka - s											2.828,42 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											38.203,01 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											43.859,85 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$41.031,43 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{159,21 \text{ m}^2}$$

$$= 6.532.614 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{6.533.000,-- \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

6.533.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

6.550.000 Kč

Slovy: šestmilionůpětsetpadesáttisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Ing. Martina Plachá
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 11.06.2020

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 11413-1191/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 693
Obec:	Hradec Králové [569810]
Katastrální území:	Slezské Předměstí [646971]
Číslo LV:	6954
Výměra [m ²]:	172
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:	Slezské Předměstí [409839] č. p. 783; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 693
Stavební objekt:	č. p. 783
Ulice:	Javorová
Adresní místa:	Javorová 783/1

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jánský Petr, Javorová 783/1, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Podzástavní právo
Zástavní právo smluvní

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	443/12
Obec:	Hradec Králové [569810]
Katastrální území:	Slezské Předměstí [646971]
Číslo LV:	6954
Výměra [m ²]:	285
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jánský Petr, Javorová 783/1, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
32110	285

Omezení vlastnického práva

Typ
Podzástavní právo
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Jánský Petr

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	444/9
Obec:	Hradec Králové [569810]
Katastrální území:	Slezské Předměstí [646971]
Číslo LV:	6954
Výměra [m ²]:	612
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jánský Petr, Javorová 783/1, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
32110	612

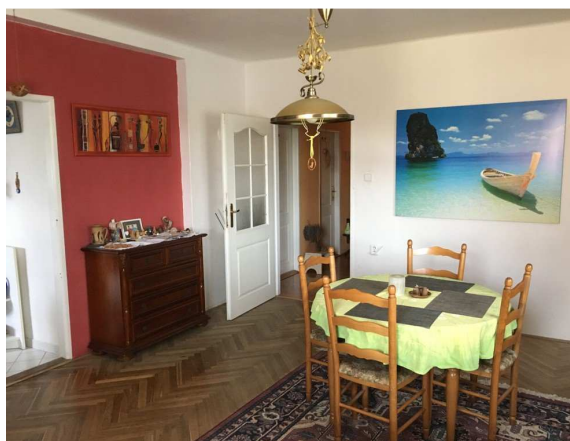
Omezení vlastnického práva

Typ
Podzástavní právo
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Jánský Petr
Změna výměr obnovou operátu

Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 164 m²,
Kampelíkova č.p. 534/11, Hradec
Králové, okres Hradec Králové**

Celková cena: 5.500.000 Kč

**Adresa: Kampelíkova, Hradec Králové,
okres Hradec Králové**

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Kampelíkova, Hradec Králové, okres Hradec Králové	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	5 500 000 Kč	Plocha užitná	164
Kupní smlouva podepsaná dne	31.01.2020	Podlahová plocha	144
Číslo řízení	V-3847/2020-602	Plocha přidruženého pozemku	476
Poznámka k ceně	5 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Elektřina	230V
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	Plyn	Plynovod

Slovní popis

Nabízíme vám k prodeji prostorný rodinný dům v krásném, udržovaném stavu s úžasnou terasou a zahradou. Dům se nachází v západní, klidné městské části Hradce Králové - Kukleny. V dvoupodlažním domě se nachází dva samostatné byty 2+1 a 3+kk, sklep a garáž. Spodní byt disponuje kuchyní s jídelnou, obývacím pokojem, ložnicí, oddělenou koupelnou a wc. Druhé podlaží domu o stejných dispozicích je rozšířeno ještě o balkon situovaný na východ a terasu, na kterou je přístup rovnou z kuchyně s výhledem na zahradu. Velké plus vrchního bytu je samostatný vstup z ložnice do útulného podkroví. Topení v domě je plynové, ohřev vody prostřednictvím dvou bojlerů, užívány pro každé podlaží samostatně. Dům je napojený na městský vodovod i kanalizaci, na pozemku je i vlastní studna. Dům má krásnou velmi udržovanou zahradu se vzrostlými stromy a živým plotem. Lokalita je velice klidná s minimálním provozem na silnici. V těsné blízkosti všechna občanská vybavenost.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

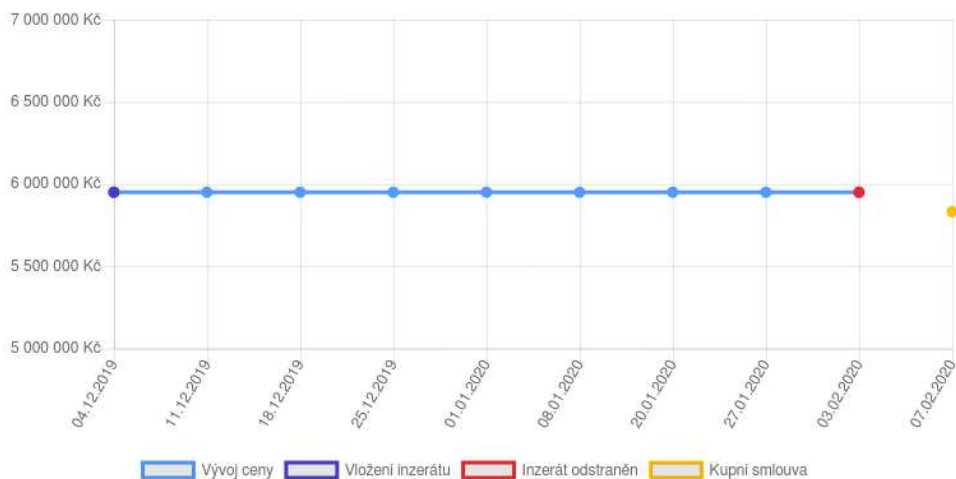


**Prodej, Rodinný dům, 180 m²,
Kudrnova č.p. 381/18, Hradec Králové,
okres Hradec Králové**

Celková cena: 5.831.000 Kč

**Adresa: Kudrnova, Hradec Králové, okres
Hradec Králové**

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Kudrnova, Hradec Králové, okres Hradec Králové	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena dle kupní smlouvy	5 831 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	85
Kupní smlouva podepsaná dne	07.02.2020	Plocha užitná	180
Číslo řízení	V-2891/2020-602	Podlahová plocha	140
Poznámka k ceně	5 950 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	462
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	Plyn	Plynovod
Počet nadzemních podlaží	3	Umístění objektu	Okraj obce

Slovní popis

Zrekonstruovaný rodinný dům v Hradci Králové - Kuklenách, Kudrnova ulice, celková plocha pozemku 462 m², dvě bytové jednotky, terasa, udržovaná zahrada, možnost parkování na pozemku. Nabízíme Vám dům na zajímavém místě v Hradci Králové - Kuklenách, ulice Kudrnova. V roce 2005 došlo k nástavbě původního domu a vznik dvougeneračního bydlení, v roce 2013 nová fasáda, okna.... Dispozice domu: 1. nadzemní podlaží - veranda, koupelna, prostorná chodba, samostatné WC, komora a vstup do sklepa, dvě obytné místnosti a obyvatelná kuchyň. 2. nadzemní podlaží - koupelna se sprchovým koutem a WC, obyvatelná kuchyň s přístupem na terasu, obývací pokoj se vstupem do ložnice v podkroví a jeden dětský pokoj se vstupem do další podkrovní místnosti. Dům je v celkově velmi dobrém stavu, topení řešeno jako ústřední plynové, v koupelně a kuchyni podlahové topení. K domu náleží udržovaná zahrada, před domem dostatek prostoru pro parkování vozidel. Zajímavá lokalita v blízkosti centra a velmi dobrou dopravní dostupností. V docházkové vzdálenosti občanská vybavenost (MHD, škola, školka, sportoviště...). Pro více informací volejte prosím našeho makléře.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

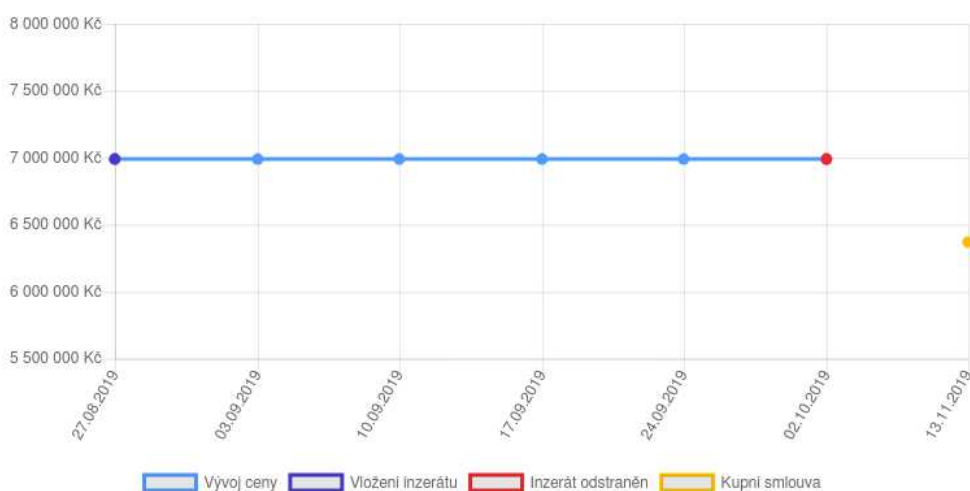


**Prodej, Rodinný dům, 150 m², Sládkova
č.p. 256/15, Hradec Králové, okres
Hradec Králové**

Celková cena: 6.370.000 Kč

**Adresa: Sládkova, Hradec Králové, okres
Hradec Králové**

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Sládkova, Hradec Králové, okres Hradec Králové	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena dle kupní smlouvy	6 370 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	130
Kupní smlouva podepsaná dne	13.11.2019	Plocha užitná	150
Číslo řízení	V-14131/2019-602	Plocha přidruženého pozemku	533
Poznámka k ceně	6 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu (k jednání)	Elektřina	120V
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	Plyn	Plynovod
Počet nadzemních podlaží	2	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji rodinný dům s bazénem, garáží, venkovním sezením a pěknou udržovanou zahradou v části Slezské Předměstí v Hradci Králové přímo u Háječku. Zastavěná plocha domu činí cca 100 m², garáž 24 m², dílna 10 m², bazén 26 m², venkovní zastřešené sezení s krbem 22 m², celková plocha pozemku činí 533 m². Užitná plocha domu s dispozicí 5+1 je cca 150 m². Dům je polovinou dvojdomku, jen z malé části podsklepený, patrový (obytné podkroví) se sedlovou střechou. Dům je od roku 1986 průběžně rekonstruován a modernizován do dnešní podoby. Dům je ve velmi dobrém a udržovaném stavu s pravidelnou péčí a po zaplacení je ihned volný, vyklizený a připravený k předání. Dispozice: vstup do domu, předsíň - zádveří s úložnou skříní, dále projdeme kolem schodiště do patra a je zde vstup do suterénu. Suterén - zde se nachází technická místnost (elektrický bojler, čerpadlo napojené na studnu, hlavní uzávěr městské vody) a potravinový sklípek. V přízemí domu je vstup do zahrady, kde se nachází pod schodištěm toaleta, dále je zde velký obývací pokoj s krbem, kuchyně s kuchyňským koutem, kde je umístěn plynový kotel (zajišťuje ÚT) a jídelna s výhledem do zahrady. 2. podlaží - v mezipatře je druhá toaleta, ze schodiště se dostaneme do

chodby, kde je vstup na velkou terasu (orientace jihovýchod a jih), dále je zde koupelna s vanou a tři neprůchozí pokoje (velká ložnice s vestavěnými skříněmi, dětský pokoj a pracovna). Ve štítu střechy je menší úložný prostor, přístup přes stahovací schody. Na zahradě je částečně zapuštěný bazén s pískovou filtrací a solárním ohřevem vody (hloubka 1,20 m a rozměr 4 m x 6,5 m), skleník a zatravněná plocha. Použité materiály: stavba je zděná, dvojitě zdivo a zateplení, střecha sedlová, krytina hliník, zateplení (izolace) je mezi půdou a obytným podlažím, dům má dřevěná okna se žaluziemi, dveře dřevěné (masiv) s obložkovými zárubněmi. Podlahové krytiny - základ beton, pokrytý keramickou dlažbou a kvalitními koberci. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Ústřední topení zajišťuje plynový kotel značky Protherm, ohřev vody elektrický bojler, na pozemku se nachází kopaná studna (hloubka 5 m) s rozvodem do objektu (užitková voda pro toalety a praní), elektřina, plyn, městská voda i kanalizace, krb v obývacím pokoji, internet. Na zahradě je studna, na kterou je napojena závlaha zahrady, pod dílnou je menší sklep 4 m². Dům je v okrajové části města na oploceném pozemku na velmi klidném místě. Nabízí příjemné bydlení pro odpočinek i aktivní čas. V těsné blízkosti je Háječek na procházky, zastávka MHD, nedaleko potraviny, poliklinika, škola, školka, výborná dostupnost do centra města s veškerou občanskou vybaveností. Pro více informací volejte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

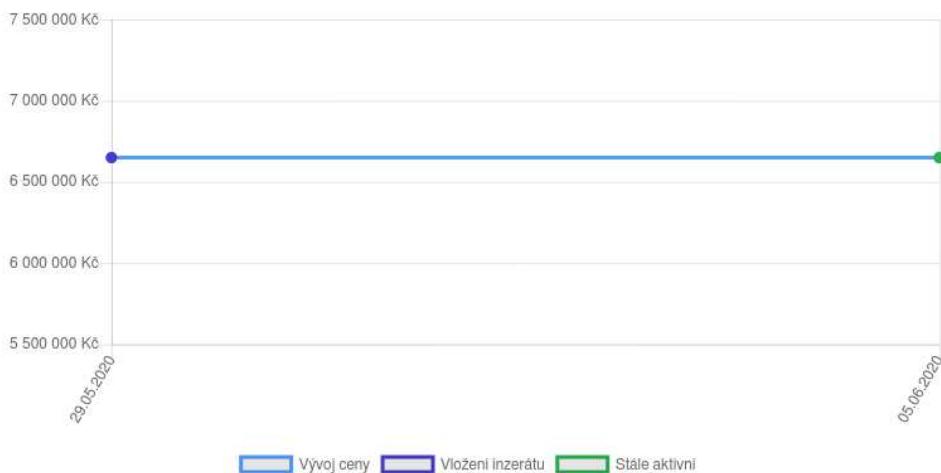


Prodej, Rodinný dům, 195 m², Stříbrná, Hradec Králové, okres Hradec Králové

Celková cena: 6.650.000 Kč

Adresa: Stříbrná, Hradec Králové, okres Hradec Králové

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Stříbrná, Hradec Králové, okres Hradec Králové	Zastavěná plocha (m2)	119
Cena	6 650 000 Kč	Plocha užitná	195
Poznámka k ceně	6 650 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu	Podlahová plocha	168
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	1066
Typ domu	Patrový	Voda	Místní zdroj
Počet nadzemních podlaží	3	Odpad	Veřejná kanalizace
Stav objektu	Dobrý	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

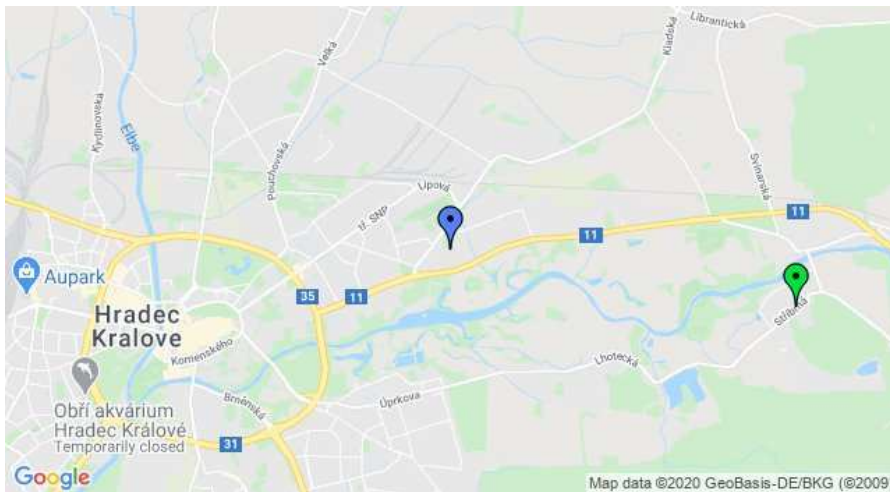
Prodej dvougeneračního rodinného domu, který se nachází ve velmi klidné a lukrativní části Hradce Králové - Svinary. Dům je dispozičně řešen jako dvougenerační se sklepením. V 1NP se nachází bytová jednotka o velikosti 2+1 a výměře 82 m². 2NP bylo v roce 1997 přistavěno o jednotku 4+1 o celkové výměře 86 m². Celý objekt je v původním, udržovaném stavu, vhodný k rekonstrukci. Na pozemku o celkové výměře 1.066 m² se dále nachází přízemní stavba garáže s dílnou o velikosti 41 m², zahradní domek a kolna. Výhodou je přístup na pozemek z ulice Stříbrná, tak z ulice Točná. Jedná se o velmi klidnou lokalitu v blízkosti lesů s přímou návazností na Hradec Králové. Doporučuji prohlídku.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

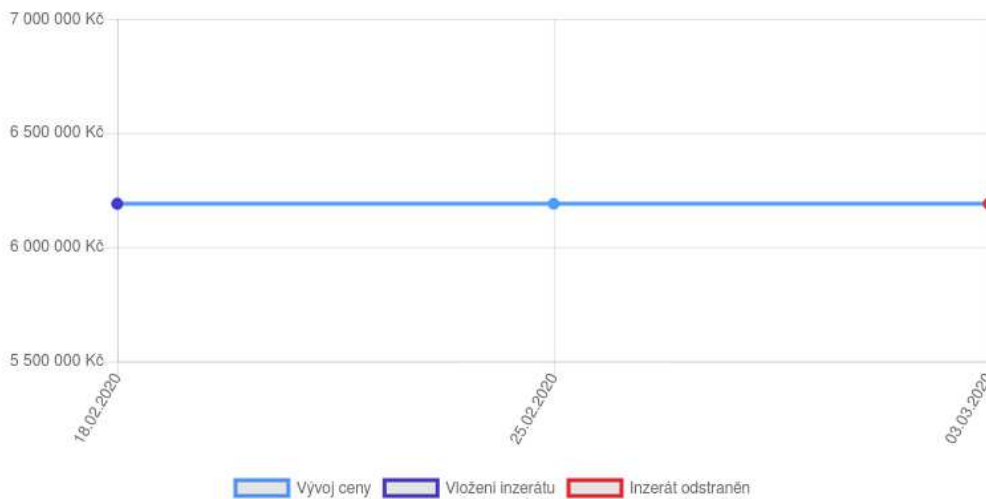


**Prodej, Rodinný dům, 295 m²,
Předměřická, Hradec Králové, okres
Hradec Králové**

Celková cena: 6.190.000 Kč

**Adresa: Předměřická, Hradec Králové,
okres Hradec Králové**

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Předměřická, Hradec Králové, okres Hradec Králové	Plocha užitná	295
Cena	6 190 000 Kč	Podlahová plocha	145
Poznámka k ceně	6 190 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	1091
Konstrukce budovy	Cihlová	Elektřina	230V
Typ domu	Patrový	Voda	Místní zdroj
Stav objektu	Dobrý	Odpad	Jímka
Zastavěná plocha (m²)	154	Plyn	Plynovod

Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům 5+kk, 295m², v Hradci Králové v Plotištích nad Labem. Velice prostorný dům s velkou zahradou na klidném místě, předměstí Hradce Králové. Nedaleko domu zastávka MHD, do centra autem do 5-ti minut, přitom bydlení ve velice klidné části. V roce 2012 proběhla výměna oken a podlah. Dům je v technicky dobrém stavu. K domu dále náleží samostatná garáž o užitné ploše 18 m² a venkovní bazén. Celková plocha pozemku je 1.091 m², Vytápění domu zajištěno ústředním na plynovým kotlem. Voda je napojena na vlastní studnu, kanalizace svedena do vlastní jímky. K domu jsou dále přivedeny přípojky veřejného vodovodu a kanalizace. Majitel si vyhrazuje právo, v případě více zájemců, vybrat kupce. Financování úvěrem Vám rádi zařídíme, budeme se těšit s Vámi na prohlídkách.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost