

# Odhad obvyklé ceny nemovitosti

## číslo 214/2009

<b>NEMOVITOST:</b>	<b>Bytová jednotka - č. 04 v domě čp. 1054</b>
Adresa nemovitosti:	Jablonského 1054, 50801 Hořice
Katastrální údaje :	Kraj Královéhradecký, okres Jičín, obec Hořice, k.ú. Hořice v Podkrkonoší, kód ČSÚ: 645 168, LV: 10001
Ostatní stavby:	
Vlastník stavby:	Město Hořice v Podkrkonoší, nám. Jiřího z Poděbrad 342, 508 19 Hořice, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	Město Hořice v Podkrkonoší, nám. Jiřího z Poděbrad 342, 508 19 Hořice, vlastnictví: výhradní

<b>OBJEDNATEL :</b>	<b>Město Hořice; č. obj.:9394, 22.12.2009</b>	
Adresa objednatele:	náměstí Jiřího z Poděbrad, 508 19 Hořice	
IČ: 00271560	telefon:	e-mail:
DIČ: CZ00271560	fax:	

<b>ZHOTOVITEL :</b>	<b>Ing. Jiří Samek</b>	
Adresa zhotovitele:	Třešňová 1926, 50801 Hořice	
IČ: 11042893	telefon: 603591340	e-mail: samek.jiri@mybox.cz
DIČ: CZ520313017	fax: 493622963	

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Odhad obvyklé ( tržní) ceny</b>
Účel úvěru:	<input type="checkbox"/> koupě <input type="checkbox"/> výstavba <input type="checkbox"/> změna stavby <input type="checkbox"/> rekonstrukce <input type="checkbox"/> leasing <input checked="" type="checkbox"/> jiné



	<b>Současný stav</b>	<b>Budoucí stav</b>
<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>520 000 Kč</b>	

Datum místního šetření: 23.12.2009

Datum zpracování : 30.12.2009

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 6

**V Hořicích, dne 30.12.2009**

**Otisk razítka**

**Ing. Jiří Samek**

**STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI :**stavby v r.  
Stavebně technický stav stavby:  novostavba stavba dokončena v r. 1920  změna  
 Rekonstrukce v r. 2005  
 udržovaná  neudržovaná

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Konstrukce:	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	Konstrukce:	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové
	<input type="checkbox"/> montované			<input type="checkbox"/> montované	
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem
	<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část.		<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část.
obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt		obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt	
Poloha:	<input checked="" type="checkbox"/> centrum	<input type="checkbox"/> kraj obce	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> centrum	<input type="checkbox"/> kraj obce
	<input type="checkbox"/> prům. zóna	<input type="checkbox"/> nákup.		<input type="checkbox"/> prům. zóna	<input type="checkbox"/> nákup.
zóna	<input type="checkbox"/> mimo obec		zóna	<input type="checkbox"/> mimo obec	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	<input checked="" type="checkbox"/> zp. příjezd	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
				<input checked="" type="checkbox"/> zp. příjezd	

Dopravní dostupnost do vyššího správního celku :  MHD  železnice  autobus  dálnice  
 silnice I.,II.,III.třPočet podlaží celkem:  z toho podzemní:  z toho nadzemní:  Počet bytů/nebytů **Bytová jednotka**

Č.p./č.jed n.	Podlaží	Typ	PP bytu	Balkon	Terasa	Sklad Sklípek	Garáž. stání	Zahrad a	Celková plocha jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Obvyklá cena
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	ks	m	m		Kč/m <sup>2</sup>
1054	1.NP	1+1	41,55	0,00	0,00	4,30	0	0,00	44,56	458 / 8 961	11 670 Kč/m <sup>2</sup>

**KUPNÍ CENA****VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY**

Součástí ceny je bytová jednotka č. 04 včetně příslušenství a podílu ve výši 458/8961 na společných částech budovy a pozemcích parcelní čísla st. 1196 a zahradě p. č. 1442/1. .

**RIZIKA** negativní vlivy okolní zástavby  riziko přístupu a příjezdu  věcná břemena  předkupní právo  ostatní omezení  evidence v KN záplavová a zátopová oblast  pojištění proti zaplavení  ano /  ne**REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI**

Porovnávací hodnota	520 000 Kč
Výnosová hodnota	
Věcná hodnota	520 000 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>520 000 Kč</b>
Reprodukční cena pro pojištění	1 030 000 Kč

**Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí**

Byt i dům jsou v průměrném stavu. Na bytu byla provedena v roce 2005 částečná rekonstrukce. Výhodou je možnost parkování před domem a na dvoře. Dále je i společná kolna.

## NÁLEZ

### Situace

<b>Přehled podkladů</b>	<p>Výpis z KN LV 10001 ze dne 30. 9. 2009. Kopie katastrální mapy ze dne 8.10.2009 Plán na stavbu domu čp. 1054 vypracovaný Bohdanem Všetečkou v červnu 1920. Výsledky zjištěné prohlídkou na místě dne 23. 12. 2009 Prohlášení vlastníka budovy ze dne 23.9.2009 Ukazatele průměrných rozpočtových cen ÚRS Praha 2009.</p>
<b>Poloha nemovitosti</b>	<p>Jedná se o průmyslovou obec s veškerou občanskou vybaveností. Rovněž je zde dostatečné kulturní i sportovní vyžití. 0,5 km severozápadně od náměstí - Jablonského ulice. Příjezd k areálu je po zpevněné komunikaci. Ostatní zástavba v okolí je tvořena rodinnými domy. Je možnost napojení na veřejný vodovod i kanalizaci, plyn není v ulici zaveden. Výhodou je možnost parkování u domu a velká společná zahrada.</p>

### Popis omezení rizik nemovitostí

<b>Sociální riziko</b>	Riziko nezjištěno
<b>Negativní vlivy v okolní zástavbě</b>	Riziko nezjištěno
<b>Záplavová oblast/zátopové území</b>	Riziko nezjištěno
<b>Riziko přístupu a příjezdu</b>	Riziko nezjištěno
<b>Věcná břemena</b>	Riziko nezjištěno
<b>Překupní právo</b>	Riziko nezjištěno
<b>Ostatní omezení</b>	Riziko nezjištěno
<b>Evidence v KN</b>	Riziko nezjištěno

### Popis jednotlivých staveb

<b>Popis stavby a jednotky</b>	<p>Jedná se o čtyřpodlažní budovu ( 3 nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží) o dvou vchodech. V domě je celkem 18 bytů. V podzemí jsou společné prostory ( kolárna, kočárkárna a sušárna a komory k jednotlivým bytům ). Nosná konstrukce je zděná o tl. 450 - 600 mm, základy betonové, stropy s rovným podhledem, střecha valbová s taškovou krytinou, klempířské konstrukce kompletní z pozinkovaného plechu, schody pískovcové, fasáda štuková ( částečně opadaná), vnitřní omítky štukové, dveře hladké náplňové, okna dřevěná dvojitá, bleskosvod je. Příčky jsou zděné, dveře dřevěné náplňové, podlaha z lina, dřevotřísky a keramických dlaždic, rozvody vody v plastu, kanalizace v plastu, elektroinstalace je světelná, vytápění je akumulací kamny koupelna obsahuje sprchový kout, WC je splachovací.</p>
<b>Dispoziční řešení</b>	<p>Jednotka je velikosti 1+1 o celkové podlahové ploše 45,85 m<sup>2</sup>. Výměry místností viz věcná cena. Společné části budovy jsou v podzemním podlaží ( prádelny a chodby), dále půda, chodby a schody). Dále je společná kolna na parcele č. st. 1196.</p>
<b>Popis tech. stavu stavby</b>	<p>Budova byla postavena v roce 1920. V bytě byla v roce 2005 provedena částečná rekonstrukce bytu ( rekonstruována byla koupelna a WC, osazen sprchový kout, opraveny podlahy a dlažby, bojler a kamna ( v celkové ceně 88 227 Kč).. Celkový stav domu i bytu je průměrný.</p>

<b>Konstrukce</b>	<b>Popis</b>
1. Základy včetně zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel tl. 45 cm
3. Stropy	s rovným podhledem

4. Krov, střecha	dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka
8. Úprava vnějších povrchů	štuková omítka
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	kamenné
11. Dveře	hladké plné dveře
12. Okna	dřevěná dvojitá rámová
13. Povrchy podlah	lino, dřevotříská a keramické dlaždice
14. Vytápění	akumulační kamna
15. Elektroinstalace	světelná a třífázová
16. Bleskosvod	bleskosvod
17. Vnitřní vodovod	plastové trubky
18. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
19. Vnitřní plynovod	chybí
20. Ohřev teplé vody	bojler
21. Vybavení kuchyní	chybí
22. Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadlo, sprchový kout
23. Ostatní	chybí

## OCENĚNÍ

### Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)

#### Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
kuchyně		15,02 m <sup>2</sup>	1,00	15,02 m <sup>2</sup>
obývací pokoj	byt	17,06 m <sup>2</sup>	1,00	17,06 m <sup>2</sup>
koupelna	byt	2,70 m <sup>2</sup>	1,00	2,70 m <sup>2</sup>
WC	byt	1,32 m <sup>2</sup>	1,00	1,32 m <sup>2</sup>
spíž	byt	0,95 m <sup>2</sup>	1,00	0,95 m <sup>2</sup>
chodba	byt	4,50 m <sup>2</sup>	1,00	4,50 m <sup>2</sup>
sklep	sklad (sklípek)	4,30 m <sup>2</sup>	0,70	3,01 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>45,85 m<sup>2</sup></b>		<b>44,56 m<sup>2</sup></b>

#### Výpočet věcné hodnoty jednotky

		Současný stav	Budoucí stav
Podlahová plocha	[m <sup>2</sup> ]	44,56	0,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	23 175	
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 032 729	
Rozestavěnost	%	100,00	
Stáří	roků	89	
Další životnost	roků		
Opotřebení	%	50,00	
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>516 360</b>	

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty

#### **2 městské byty v Hořicích**

Město Hořice prodává formou poptávkového řízení 2 byty v domě Máchova ulice 129. Hořice jsou 25 km SZ od Hr. Králové. Dům je 600 m od centra, má vlastní dvůr a zahradu. Jde o byty 1+kk o ploše 31,3 a 27,4 m<sup>2</sup> v 1. a 2. nadz. podlaží. Celý dům byl rekonstruován v r. 1990. Velikost bytu: 1+kk. Druh budovy: cihlová Počet NP: 3 Počet PP: 1 Forma vlastnictví: osobní (probíhá privatizace) V panel. sídlišti: ne Voda: vodovod Plyn: ne

**Cena 440 000 Kč**

#### **Prodej bytu v Hořicích**

Byt 1+1 v přízemí zděného domu v centru města ( Havlíčkova ulice). Dispozice bytu: předstíň, kuchyň, 1 pokoj, koupelna, WC. K bytu patří kůlna na společném dvoře. Podlahová plocha 44 m<sup>2</sup>.

**Cena 720 000 Kč.**

#### **Prodej bytu 2+1 po rekonstrukci v Hořicích**

Nabízíme k prodeji velmi dobře dispozičně řešený byt se zděným jádrem kategorie 2+1 v OV v Hořicích v Podkrkonoší. Byt se nachází ve 7.NP panelového domu s výtahem. Budova je zateplena a má rekonstruované balkóny. Celková výměra bytu činí 66 m<sup>2</sup> včetně balkónu. K bytu dále patří 2 sklepy o celkové výměře cca 8 m<sup>2</sup>. Dispozice bytu: vstupní chodba, koupelna s rohovou vanou a WC, prostorná kuchyň s jídelním koutem, dva pokoje (z jednoho vstup na balkon), 2x sklep. Sítě: elektřina, plyn, ÚT, ohřev vody - dálkový, kabelová TV, internet. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost: supermarket, restaurace, obchody, centrum města cca 3 minuty chůze.

**Cena 1 460 000 Kč**

#### **Závěr:**

Oceňovaný byt je nedaleko středu města, dům má 3 NP, v domě je celkem 18 bytů, byt je v prvním NP v SZ rohu. Dům i byt jsou v průměrném stavu. Nevýhodou je umístění v severozápadním rohu domu ( nedostatek slunečního světla).

Vzhledem na tyto skutečnosti odhaduji porovnávací hodnotu bytu na 520 000 Kč ( slovy:pětsetdvacetisícKč).

**Porovnávací hodnota**

**520 000 Kč**

#### **Seznam příloh:**

Výpis z katastru nemovitostí LV 10001 ze dne 30. 9. 2009  
Snímek katastrální mapy ze dne 8.10.2009  
Fotodokumentace nemovitosti.  
Schéma umístění bytů a společných prostor  
Mapa města

počet stran A4 v příloze:

2  
1  
1  
1  
1

#### **Koncesní listina:**

Odhad jsem vypracoval na základě koncesní listiny vydané Městským úřadem Hořice - odbor obecní živnostenský úřad dne 16. 8. 2004 pod č. j. ŽU/2-1183/04-03/1446. Evidenční číslo živnosti 360402-5197-00.

## Výpis z katastru nemovitostí

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2009 10:53:28

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Nájem nemovitosti, č.j.: 1 pro Město Hořice v Podkrkonoší

Kraj: CZ0522 Jičín

Obec: 572926 Hořice

Parcela: 645168 Hořice v Podkrkonoší

List vlastnictví: 10001

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

Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Právní

Vlastnické právo

Město Hořice v Podkrkonoší, náměstí Jiřího z Poděbrad  
342, Hořice, 508 19

00271560

### ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti:

Parcely

Parcela	Výměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1196	1007	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 1383/1	1284	zastavěná plocha a nádvoří		
1121/15	1093	zahrada		zemědělský půdní fond
1442/1	2091	zahrada		zemědělský půdní fond

Stavby

Typ stavby

Hořice, č.p. 129

Způsob využití Způsob ochrany

Na parcelě

Hořice, č.p. 1054

rod.dům

St. 1383/1

Hořice, č.p. 1054

rod.dům

St. 1196

Právní vztahy - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy

Typ vztahu

Účel pro

Vztah k

Změna výměr obnovou operátu

Parcela: St. 1196

Z-900/2004-604

Parcela: 1442/1

Z-900/2004-604

Nabývání tituly a jiné podklady zápisu

Právní

Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 o převodu některých věcí z majetku ČR do  
vlastnictví obcí

POLVZ:67/1994

Z-5700067/1994-604

Pro: Město Hořice v Podkrkonoší, náměstí Jiřího z Poděbrad 342,  
Hořice, 508 19

RČ/LČO: 00271560

Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 žádost o zápis majetku města ze dne 27.6.1991

POLVZ:1005/1997

Z-5701005/1997-604

Pro: Město Hořice v Podkrkonoší, náměstí Jiřího z Poděbrad 342,  
Hořice, 508 19

RČ/LČO: 00271560

Smlouva o bezúplatném převodu pozemků (zák.č.95/1999 Sb.) ze dne 27.08.2008. Právní  
účinky vkladu práva ke dni 17.09.2008.

V-4295/2008-604

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2009 10:57:28

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Nájem nemovitosti, č.j.: 1 pro Město Hořice v Podkrkonoší

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 572926 Hořice

Katastrální území: 645168 Hořice v Podkrkonoší

List vlastnictví: 10001

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

Adresa

Pro: Město Hořice v Podkrkonoší, náměstí Jiřího z Poděbrad 342,  
Hořice, 508 19

RČ/ICD: 00271560

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

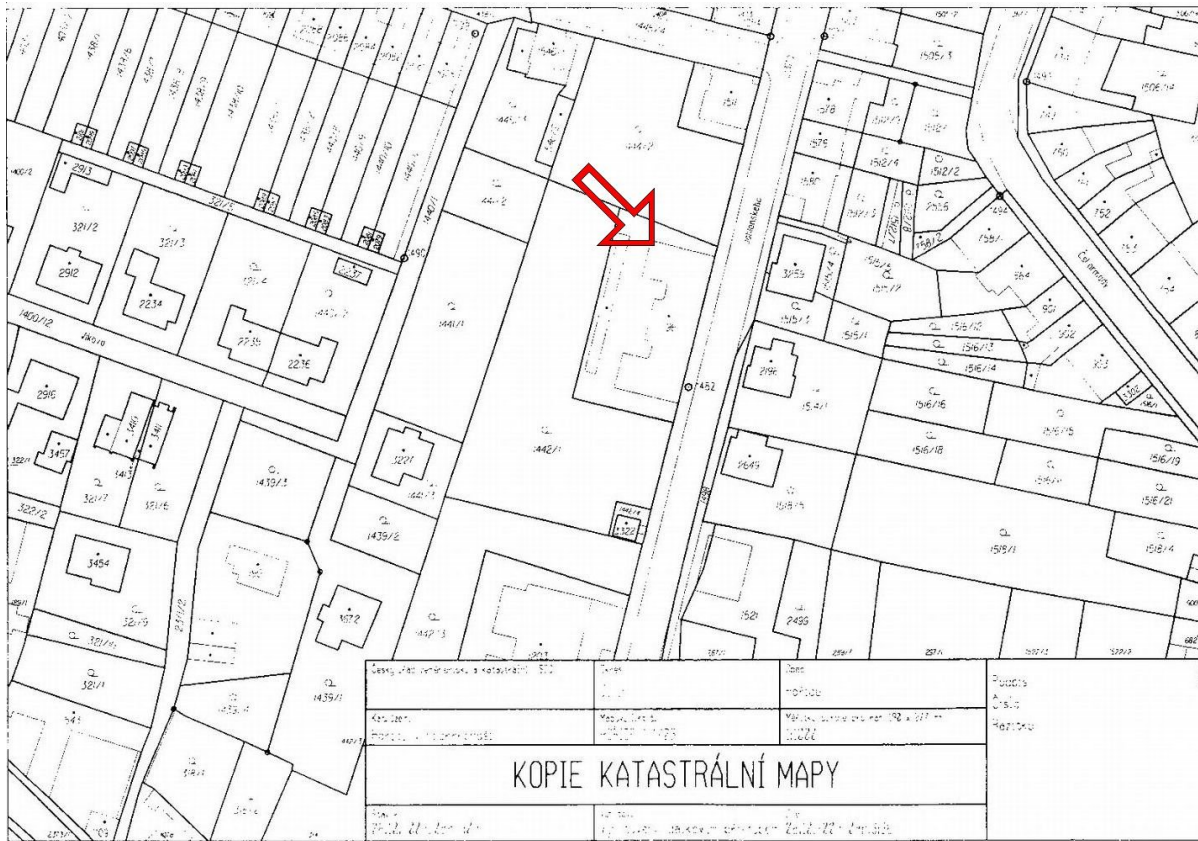
Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
1121/15	31310	1093
1442/1	31310	1985
	33044	106

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Číslo účelové zeměměřičské a katastrální - SCP

Vyhotoveno: 30.09.2009 11:40:58

# Kopie katastrální mapy



## Fotodokumentace



kuchyně



kuchyně



obývací pokoj



obývací pokoj

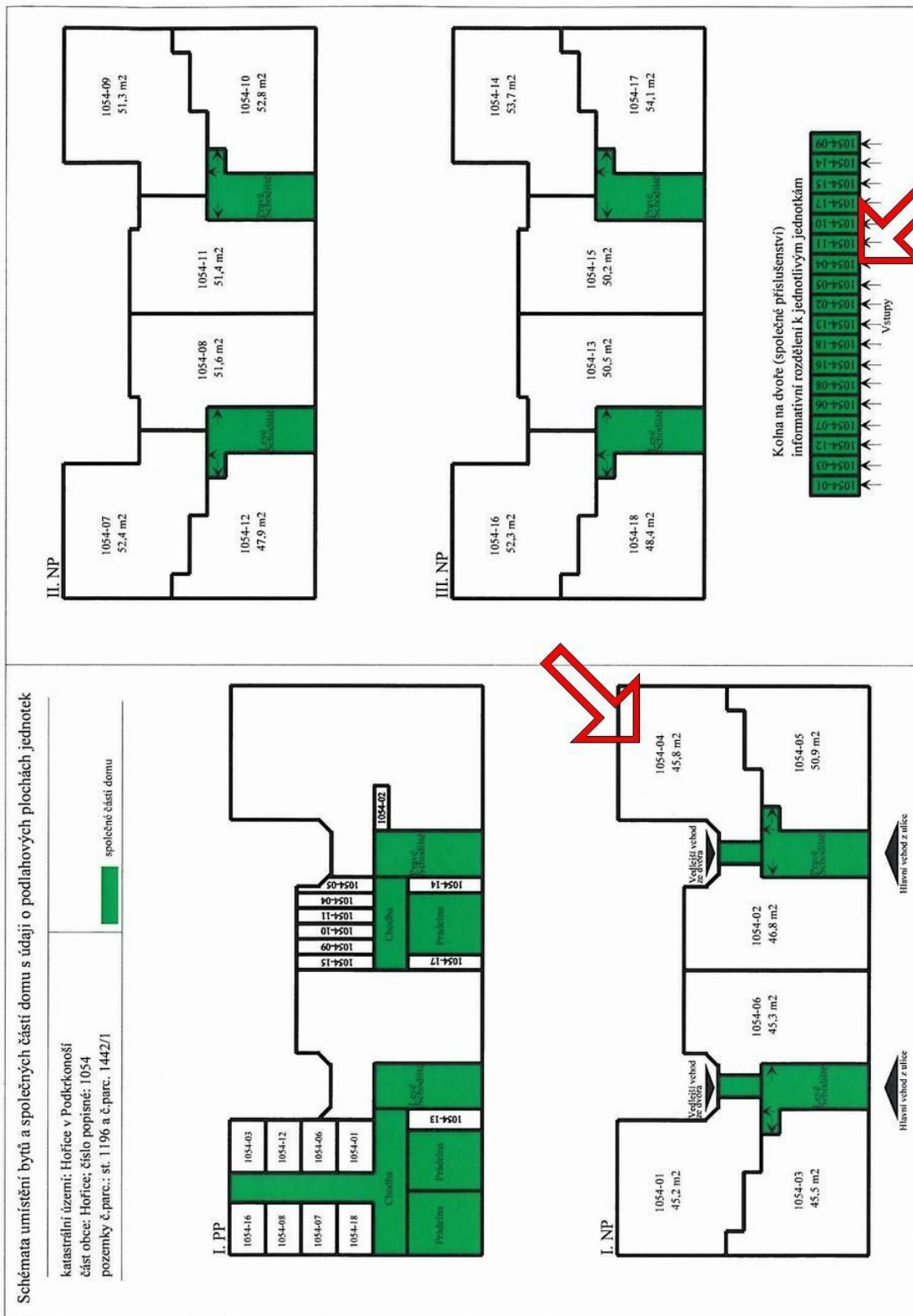


koupelna

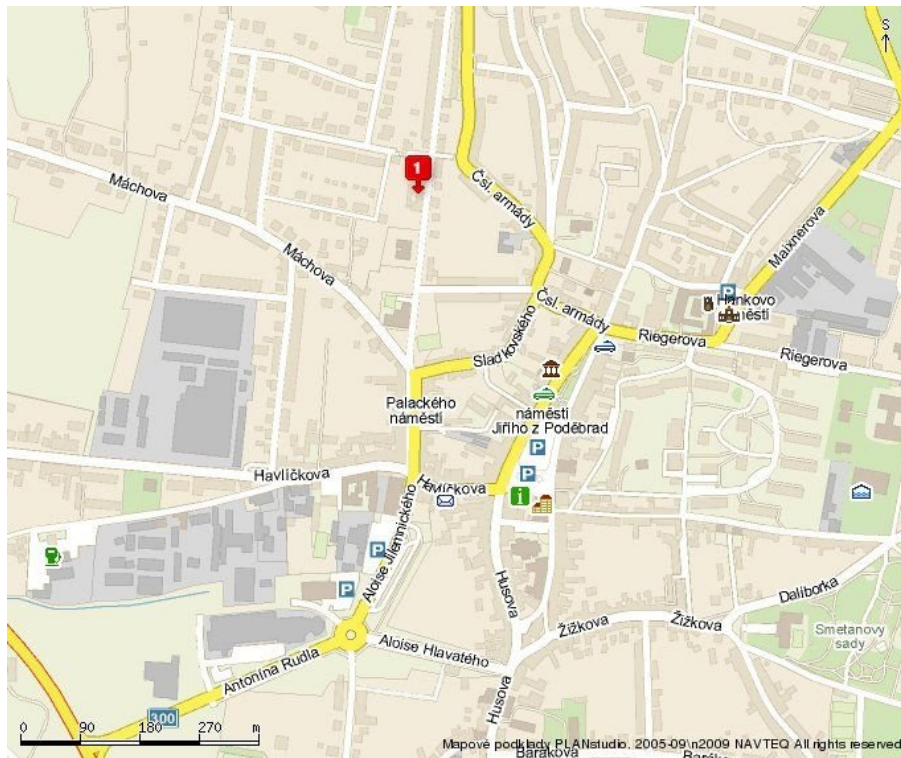


předsíň

## Schéma umístění bytů a společných prostor



## mapa města



mapa města