

notář v Trutnově
Mgr. Miloslav Culek, LL.M.
Došlo: 13-02-2014
poštou - osobně - mailem - dat.sch.
vyhotovení příloh

18 D 224 / 213 - 32

ODHAD č.2014-02-T

odhad obvyklé ceny nemovitosti pro účely dědického řízení

Předmět ocenění:	10.1 Byt	Stávající
Číslo jednotky:	734/1	
V budově č. p.:	733-735	
Na pozemku parc. č.:	st.1143, st.1144, st.1145	
Pozemky parc. č.:	st.1143, st.1144, st.1145	
Ostatní stavby:		
Spoluvlastnický podíl na společných částech budovy:	106 / 3600	na pozemku: 106 / 3600
Vlastník jednotky:	SJM Piši Emil a Pišiová Jaruška, 1 / 1	
Vlastník pozemku:	SJM Piši Emil a Pišiová Jaruška, 1 / 1	
Katastrální území:	Hostinné	LV č.: 2148
Kraj:	Královéhradecký	Okres: Trutnov
Obec:	Hostinné	Část obce: Hostinné
Ulice:	Sídlíště	Číslo orientační:

Objednatel: Paní Jaruška Pišiová Sídlíště 734 543 71 Hostinné	
Stav ke dni / Prohlídka: 27.10.2013 / 16.1.2014	
Obvyklá cena stávající: (cena dle stavu ke dni ocenění)	690 000 Kč Na základě z porovnávací hodnoty již realizovaných a aktuálně prodávaných obdobných nemovitostí v místě a nejbližším okolí.
Obvyklá cena budoucí: (cena po dokončení stavby v cenové úrovni ke dni ocenění)	
Obvyklá cena budoucí minimální: (minimální rozsah stavby) Nemovitosti jsou obchodovatelné: dobře Poznámka: S těmito nemovitostmi se v místě běžně obchoduje.	
Vypracoval: Jaroslav Matěna Prostřední Lánov 332 543 41 Lánov 1.7.2008	tel.: +420 608811767 fax.: e-mail: odhady@matena.cz
Datum: 3.2.2014	 podpis, příp. razítko

Tento odhad obsahuje 5 stran textu a 3 strany příloh.



SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ JEDNOTCE

Jednotka: 10.1 Byt
Kraj: Královéhradecký

Obec, část obce: Hostinné

Katastrální území: Hostinné

Ulice:
Sídliště

jednotka	stávající stav	budoucí stav
typ:	2+1	
podlaží:	1. NP	
orientace	JV, SZ	
započitatelná plocha:	67 m ²	
plocha předzahrádek:		
garáže a garážová stání:		
opotřebení celkové:	60 %	
rozestavěnost:	100 %	
vytápění:	Dálkové (zdroj mimo budovu)	
technický stav jednotky:	Původní, dobře udržovaná	
forma užívání:	Bydlení	
rekonstrukce jedn. celk./dílič v roce:	/	
provedené dílčí rek. jednotky:		
nemovitost je běžně užívána:	☒ ano ☐ ne	

pozemky (popis):	Stavební pozemky: Stavební pozemky jsou celé zastavěné bytovým domem, všechny okolní pozemky a komunikace (parcela č. 201/9) jsou ve vlastnictví Města Hostinné (LV 10001).		
výměra pozemků celkem:	701 m ²		

budova / počet sekcí:	volně stojící	3		
počet podlaží PP/NP	1	4	0	0
počet bytových/nebytových jednotek:	36	0	0	0
výtah:	☐ ano ☒ ne	☐ ano ☒ ne	☐ ano ☒ ne	☐ ano ☒ ne
stručný popis budovy:	Montovaná panelová budova systému T-06-B, udržovaná.			
stáří původní / další životnost:	38	43		
opotřebení / závady:	40 %	Běžné opotřebení vzhledem ke stáří.		
stav stavby:	Dobře udržovaná			
typ konstrukce budovy:	Montovaná (panelová, betonová)			
rekonstrukce celková/dílčí v roce:	/ 2 008			
provedené dílčí rekonstrukce:	střecha, rekonstrukce v interiéru domu			

omezení a rizika		
rating rizika:	bez vlivu na OC	bez vlivu na OC
záplavové území / rok poškození:	☐ ano ☒ ne	☐ ano ☒ ne
pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji ☒ není nutné	☐ doporučuji ☒ není nutné

příslušenství, další stavby:		
název:	na pozemku parc. č.:	popis:
venkovní úpravy	201/9	přípojky inženýrských sítí
		poznámka
		pozemky LV 10001

Město	Počet obyvatel:	4 643	Budova: volně stojící
Poloha v obci:	Širší centrum - sídlištní zástavba		
Poloha vzhledem k užívání:	☐ výborná	☒ dobrá	☐ neutrální ☐ nevhodná
Okolí nemovitosti:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice / silnice I. třídy	☒ silnice II. třídy	
Místopis:	Nemovitosti se nacházejí v podkrkonošském regionu v menším městě s počtem necelých cca 4650 trvale žijících obyvatel. Je to typické podhorské průmyslové, kulturní, správní a částečně i rekreační středisko s menším podílem cizineckého ruchu v průběhu roku (krkonošská horská střediska do 20 km). Ve městě je dostupná rozšířená infrastruktura (Městský úřad, policie, pošta, základní a střední školy, zdravotní středisko, nemocnice, kultura, obchody a služby). Dobrá dopravní dostupnost okolních měst. V místě je omezená nabídka pracovních příležitostí. Nemovitosti jsou situovány v obytné zóně ve střední části města, v okolní soustředěné zástavbě. Lokalita sídliště se nachází mezi železniční tratí a silnicí (směr Trutnov), cca 500 m jihovýchodně od náměstí a je napojena na standardní inženýrské sítě. Pozemek obdélníkového tvaru je celý zastavěný stavbou bytového domu. Přístup je z místní sídlištní zpevněné komunikace, parkovací možnosti v okolí jsou dobré. Veřejná hromadná doprava je v dosahu.		

Popis / dispozice:	Klasický panelový typový dům konstrukční soustavy T-06B je čtyřpodlažní objekt obdélníkového půdorysu, podsklepený, zastřešený plochou střechou. Sestává ze tří sekcí se samostatnými vstupy do objektu ze severozápadní strany. Je napojen na inženýrské sítě. Dle dostupných údajů byl objekt postaven v roce 1975 a od této doby je také užíván. Běžná údržba objektu je pravidelná, stavebně-technický stav a stupeň opotřebení odpovídá předpokládané životnosti a stáří. Bytová jednotka 2+1 běžné kategorie situovaná v 1. NP s běžným komfortem bydlení, v původním, ale dobrém stavu, vybavení však morálně i technicky zastaralé. Hlavní místnosti jsou orientované k SZ a JV, částečný výhled do zeleně. Dispozice: předsíň, 2 pokoje, kuchyň, bytové jádro (koupelna, WC), komora, lodžie a sklepní kóje v 1.PP.
--------------------	--

Konstrukce a vybavení			
Název	Popis	Název	Popis
1. Základy, zemní práce	betonové pásy izolované	2. Svislé konstrukce	panelové betonové
3. Stropy	železobetonové panelové	4. Krov, střecha	plochá dvouplášťová
5. Krytiny střech	svařované pásy vícevrstvé	6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	stěrkové omítky	8. Úprava vnějších povrchů	nástřiky na bázi um. hmot
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	10. Schody	železobetonové montované s teracovým povrchem
11. Dveře	prosklené nebo hladké	12. Vrata	chybí
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	14. Povrchy podlah	povlakové, keramické
15. Vytápění	ústřední dálkové	16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	běžné provedení	18. Vnitřní vodovod	teplá a studená voda
19. Vnitřní kanalizace	běžné odkanalizování ZP	20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka, běžné spotřebiče
23. Vnitřní hyg. vybavení	WC, umyvadla, vana	24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	běžné vybavení	26. Instalační jádra	Inst. šachty, koupelny, WC

Seznam ploch jednotky	Užitná plocha	Koeficient	Započítatelná plocha
pokoj 1	20,60 m ²	1,00	20,60 m ²
pokoj 2	18,18 m ²	1,00	18,18 m ²
kuchyň	12,07 m ²	1,00	12,07 m ²
koupelna	2,56 m ²	1,00	2,56 m ²
WC	0,97 m ²	1,00	0,97 m ²
předsíň	6,22 m ²	1,00	6,22 m ²
komora	2,11 m ²	1,00	2,11 m ²
lodžie nezasklená	3,93 m ²	0,50	1,96 m ²
sklepní kóje	5,00 m ²	0,50	2,50 m ²
Celkem	71,64 m²		67,17 m²

Vztah nemovitosti ke KN

Nemovitost / jednotka je řádně zapsána v KN:

☒ ano☐ ne

Porovnávací hodnota							
Typ stavby	Užitná plocha m ²	Lokalita / Popis		Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Zdůvodnění koeficientu K _c	
		Podlaží	Dispozice			Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Oceňovaná jednotka							
	67,17			X	X	X	X
Srovnávané jednotky							
panelová Hostinné - sídliště	72,00	5.NP	3+1	790 000	10 972	0,92	10 072
Byt 3+1 v os. vlastnictví v 5.NP panelového domu s výtahem v klidné části města. Byt je udržovaný, v původním stavu domu dětské hřiště, nedaleko supermarket, obchody, škola, školka, aj. Napojeny: el energie, veř. vodovod a kanalizace, plyn, telefon, kabelová televize. Dispozice: chodba se šatnou, kuchyň s jídelnou, 3x pokoj, koupelna, WC, balkon, komora, sklep.							
K1 Zdroj nabídky - realitní inzerce					0,90		
K2 Velikost - větší					1,02		
K3 Lokalita - srovnatelná					1,00		
K4 Typ stavby - srovnatelná					1,00		
K5 Stáří - srovnatelné					1,00		
K6 Garáž - není					1,00		
K7 Vybavení - srovnatelné					1,00		
K8 Názor odhadce -					1,00		
panelová Hostinné - sídliště	42,00	3.NP	2+kk	690 000	16 429	0,69	11 311
Byt 2+kk v os. vlastnictví v klidné části města. Byt je umístěn ve 3.NP panelového domu s výtahem. Provedena část. rekonstrukce koupelny, WC a kuchyně. Dispozice.: předsiň, pokoj s kuchyňským koutem, pokoj, koupelna s WC, komora, sklep. Dobrá občanská vybavenost města. Supermarket a parkování přímo u domu.							
K1 Zdroj nabídky - realitní inzerce					0,90		
K2 Velikost - menší					0,90		
K3 Lokalita - srovnatelná					1,00		
K4 Typ stavby - srovnatelná					1,00		
K5 Stáří - srovnatelné					1,00		
K6 Garáž - není					1,00		
K7 Vybavení - lepší					0,85		
K8 Názor odhadce -					1,00		
smíšená Hostinné - sídliště	64,00	6.NP	3+1	670 000	10 469	0,90	9 422
Byt 3+1 v osobním vlastnictví v 6.NP bytového domu s výtahem. Byt je v původním stavu. Parkoviště u domu, kompletní občanská vybavenost v přímém dosahu. Byt je napojen na el. energii, veř. vodovod a kanalizaci, plyn, telefon, internet. Dispozice: předsiň, kuchyň, 3x pokoj, koupelna, WC, sklep.							
K1 Zdroj nabídky - realitní inzerce					0,90		
K2 Velikost - srovnatelná					1,00		
K3 Lokalita - srovnatelná					1,00		
K4 Typ stavby - srovnatelná					1,00		
K5 Stáří - srovnatelné					1,00		
K6 Garáž - není					1,00		
K7 Vybavení - srovnatelné					1,00		
K8 Názor odhadce -					1,00		
Variační koeficient před úpravami:		21,38 %		Variační koeficient po úpravách:		7,63 %	
Průměrná cena						10 268 Kč/m ²	
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti						67 m ²	
Porovnávací hodnota						689 804 Kč	

Stanovení standardní jednotkové ceny za m ² započitatelné plochy	
Obvyklá cena:	690 000Kč
Hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	0Kč
Obvyklá cena předzahrádek:	0Kč
Upravená obvyklá cena:	690 000Kč
Započitatelná plocha:	67m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:	10 272Kč/m²

Podklady / přílohy	počet stran A4 v příloze
Fotodokumentace nemovitosti.	1
Výpis z katastru nemovitostí	1
Snímek katastrální mapy	1
Informace sdělené klientem	0
Prohlášení vlastníka dle zákona 72/1994 Sb.	0
Územní plán města	0
Srovnávací databáze vytvořená skupinou znalců působících v regionu	0
Internetové realitní portály	0

Zdůvodnění obvyklé ceny: (vč. komentáře ke kupní ceně)	Věcná hodnota je stanovena výpočtem za použití THU ukazatelů stavebních objektů, vydaných URS Praha v cenové úrovni II/2013. Porovnávací hodnota přibližného rozsahu a využití v daném místě a době prováděného ocenění je k dispozici v databázi znalce. Další informace byly čerpány z internetových stránek realitních agentur a informací místních realitních kanceláří (TANA, RAKO, HIPET, Nett Realit, aj.). Vnitřní uspořádání a vybavení splňuje požadavky na standardní bydlení. Byt je udržovaný, v dobrém stavu. V místě je občanská vybavenost. Trh je v místě živý, s těmito nemovitostmi se běžně obchoduje. Dosahovaná úroveň cen je stabilizovaná. Výhody: klidná lokalita, parkoviště u domu. Nevýhody: panelová zástavba, původní bytové jádro. Při stanovení obvyklé ceny nemovitostí vycházím z porovnávací hodnoty již realizovaných a aktuálně prodávaných obdobných nemovitostí v místě a nejbližším okolí.
--	--

Oprávnění k činnosti:	Soudní znalec, jmenovaný Krajským soudem v Hradci Králové pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady se zvláštní specializací pro Odhady nemovitostí. Jmenovací dekret čj. Spr. 2192/88 ze dne 5.12.1989. Koncesní listina dle zákona č.455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů čj. 4-005788-10/03 ze dne 10.11.2003 pro Oceňování majetku pro věci nemovité. Certifikovaný odhadce nemovitostí QON (Bankovní institut vysoká škola, a.s.). Číslo certifikátu 1484/04 ze dne 17.9.2004. Prohlašuji, že při zpracování odhadu jsem osobou nezávislou.
------------------------------	---



18179224/1815-38



Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov	Okres Trutnov	Obec Hostinné	Stav k 12.3.2008, 11:40:12
Kat. území Hostinné	Mapový list č. TRUTNOV 7-2/23	Měřítko 1:1000	Podpis Číslo
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			Razítko
Vyhotovil Matoušková Monika		Dne 12.03.2008 11:40:12	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.11.2013 10:35:02

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 18D 1224/2013 pro Notář Culek Miloslav, Mgr. LL.M.

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579297 Hostinné

Kat.území: 645770 Hostinné

List vlastnictví: 2148

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Piši Emil a Pišiová Jaruška, Sídliště 734, 54371 Hostinné	490315/056 505805/005	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
734/1	byt		106/3600
	Budova Hostinné, č.p. 733, 734, 735, LV 1483, byt.dům		
	na parcele	St. 1143	
		St. 1144	
		St. 1145	
	Parcely	St. 1143	zastavěná plocha a nádvoří 235m2
		St. 1144	zastavěná plocha a nádvoří 233m2
		St. 1145	zastavěná plocha a nádvoří 233m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 10.04.2006.
Právní účinky vkladu práva ke dni 21.04.2006.

V-2174/2006-610

Pro: Piši Emil a Pišiová Jaruška, Sídliště 734, 54371 Hostinné

RČ/IČO: 490315/056
505805/005

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.11.2013 10:47:54

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

strana 1

MARCELA JANSOVÁ
notářská tajemnice
pověřená notářem
Mgr. Miloslavem Culekem LL.M.

