

ODHAD OBVYKLÉ NABÍDKOVÉ CENY

pro účely aukčního jednání na portále e-dražby.cz, www.audra.cz

AUDRA

elektronické aukce & dražby

Předmět odhadu: **Prodej obchodního prostoru s vlastním pozemkem o celkové výměře 3.630m² v ulici Dvorská, Hradec Králové - Svobodné Dvory**

vše v katastrálním území Svobodné Dvory a obci Hradec Králové

Vypracoval: Martin Novák, Ph.D., Nerudova 956, 500 02 Hradec Králové

Tento odhad je proveden pro účely aukčního jednání jako odborné posouzení na základě zkušeností s realitním trhem a má pouze orientační charakter. Je proveden na základě zjištěných nabídek obdobných nemovitostí v rámci daného místa a času z běžně dostupných realitních portálů (sreality.cz, reality.idnes.cz apod.). Tento odhad nemá povahu znaleckého posudku a je proveden zjednodušeným způsobem.

Ocenění je provedeno nalezením nejnižší ceny obdobné nabízené nemovitosti, dále nalezením nejvyšší ceny obdobné nabízené nemovitosti a odhad obvyklé nabídkové ceny je proveden s ohledem na nejvyšší četnost cen obdobných nabízených nemovitostí v rámci zjištěného intervalu s případnou moderací cen vzhledem ke kvalitativním či kvantitativním faktorům porovnávaných nemovitostí, jako jsou velikost objektu, velikost pozemku, kvalita vybavení, kvalita umístění a podobně.

Klíčové porovnávané parametry:

dva propojené komerční objekty vhodné pro prodejnu, služby, lehkou výrobu, skladování, s bytem 3+1 v Hradci Králové-Svobodné Dvory, Dvorská, asi 600m od komunikace E67 (Praha-Náchod-Jičín). Propojené objekty se skládají ze 3 částí: Prostor bývalé prodejny se sklady a soc. zařízením, celkem užitná plocha 718m², výška cca 3m. Další prostor původně jako centrum služeb navazuje na expediční dílnu, doposud využíváno jako kanceláře, sklady, celkem užitná plocha 190 m². Správcovský byt 3+1 s terasou v 1. patře, užitná plocha cca 85 m². K dispozici vlastní parkoviště o ploše 1.200 m² s kapacitou min. 30 aut, nákladní rampa s odstavnou plochou 300 m². Stáří objektů cca 35 let, poslední přístavba z r. 2007, dobrá údržba. Objekt je vybaven EZS, kamer. systémem, tlak vzduch, čistička vzduchu. Napojeno na veškeré inženýrské sítě, 2x plynové vytápění. Hlavní prostory vytápěné, sklady nevytápěné. Celkem užitná plocha objektu 993m², celkem zastavěná plocha 1.038m², celková plocha s pozemky 3.630 m². Vhodné pro široké spektrum podnikání nebo jako investice s možností převzít objekt i se současným uživatelem. Průkaz energetické náročnosti budovy zatím nedodán - uvádí se tř. G.

Zjištěný interval nejníže a nejvýše zjištěné moderované ceny odpovídající oceňovaným nemovitostem k datu provedení odhadu (dnešnímu dni):

od 10.890.000,-Kč do 17.800.000,-Kč

zdroj: www.sreality.cz, počet nalezených hodnocených nabídek : 5

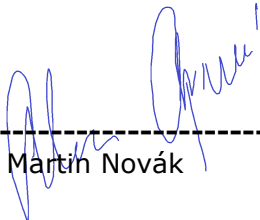
Odhad oceňovatele vzhledem ke zjištěným nabídkám ve výše uvedeném intervalu:

Odhad obvyklé nabídkové ceny nemovitostí činí 14.400.000,- Kč.

Pro odhad obvyklé nabídkové ceny nemovitostí byly použity zjištěné podklady o oceňované nemovitosti, byly též zajištěny informace o nabídce prodeje nemovitostí obdobného typu a druhu využití a byly vyhledány nejbližší možné nabídky z dané lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Odhadnutá obvyklá nabídková cena úměrně odpovídá známým a

zjištěným skutečností.

V Hradci Králové dne **11.10.2016.**



Martin Novák