

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 629-03-17

O ceně obvyklé :

- pozemku ozn. jako stp. č. 1035, jehož součástí je stavba č.e. 127 - chata
 - pozemku ozn. jako p.č. 237/1 - zahrada,
 - pozemku ozn. jako p.č. 237/2 - zahrada,
 - pozemku ozn. jako p.č. 230/1 - zahrada,
- vše v katastrálním území Nový Hradec Králové a obci Hradec Králové, nemovité věci zapsané na LV č. 524

Objednavatel znaleckého posudku:

INSOLVENCIA GROUP s.r.o.
7. listopadu 237 - Dům služeb
Pardubice 530 02
IČ 03730476

Účel znaleckého posudku:

Stanovení **ceny obvyklé** nemovitých věcí pro potřeby objednatele (insolvenční řízení zn. KSHK 42INS-26113/2015)

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., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., **podle stavu ke dni 18.1.2017 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. František Průša
Víta Nejedlého 632
537 01 Chrudim III.
telefon: 604 635 555
e-mail: frantisek.prusa@seznam.cz

Počet stran: 2636 včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Chrudimi 20.1.2017

výtisk č. 1

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně obvyklé :

- pozemku ozn. jako stp. č. 1035, jehož součástí je stavba č.e. 127 - chata
- pozemku ozn. jako p.č. 237/1 - zahrada,
- pozemku ozn. jako p.č. 237/2 - zahrada,
- pozemku ozn. jako p.č. 230/1 - zahrada,

vše v katastrálním území Nový Hradec Králové a obci Hradec Králové, nemovitě věci zapsané na LV č. 524

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

"Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena se vyjadřuje hodnotou věci a určí se porovnáním."

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika a přístupy:

1. Cena zjištěná - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 441/2013Sb.).

2. Porovnávací způsob – vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

3. Závěrečný odborný odhad obecné ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše zjištěných cen.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: pozemek ozn. jako stp.č. 1035 jehož součástí je stavba č.e. 127, pozemek p.č. 237/2, 237/1 a p.č. 230/1
Adresa předmětu ocenění: lesní
500 02 Hradec Králové
Kraj: Královéhradecký
Okres: Hradec Králové

Obec: Hradec Králové
Katastrální území: Nový Hradec Králové
Počet obyvatel: 92 891
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 764,00 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.1.2017 za přítomnosti majitelky nemovitých věcí paní Šírové Radky a zástupce objednatele.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

- informativní výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 524 pro kat. území Nový Hradec Králové a obec Hradec Králové, okres Hradec Králové Pardubice, LV vyhotovený Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Pardubice
- snímek mapy katastru nemovitostí vyhotovený z online přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitých věcí paní Šírovou
- informace a údaje sdělené vlastníky okolních nemovitostí
- internetové portály: www.cuzk.cz, www.obce.cz, apod.
- informace zjištěné dne 23.1. 2017 na Katastrálním úřadě Hradec Králové
- skutečnosti zjištěné při místním šetření za použití laserového dálkoměru, fotografického přístroje Nikon
- územní plán obce Hradec Králové
- konzultace se soudními znalci a realitními makléři.

Použité předpisy, literatura a další podklady:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Radka Šírová, Lesní č. ev. 127, 500 08 Hradec Králové, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Radka Šírová, Lesní č. ev. 127, 500 08 Hradec Králové, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla předložena žádná stavebně-právní dokumentace, znalec vycházel ze skutečností zjištěných při osobní prohlídce a vlastního měření. Znalec pořídil zároveň vlastní fotodokumentaci.

7. Celkový popis nemovité věci

Nemovité věci jsou situovány ve městě Hradec Králové a to v okrajové jihovýchodní části – „Nový Hradec Králové“. Území jihozápadně lemuje rychlostní komunikace E 442 (35) trasa „Hradec Králové – Holice“, ostatní strany pak sousedí s Novohradským lesem. Stávající zástavba je rezidenční – rekreační chaty, přičemž některé slouží k trvalému pobytu. Zastávka trolejbusu je západně ve vzdálenosti do 1000m, taktéž pošta, MŠ a restaurace, v okolí nemovitých věcí není žádná občanská vybavenost. Město Hradec Králové má železnici a autobusové nádraží, ve městě je kompletní občanská vybavenost, plynofikace, kanalizační a vodovodní řád.

Předmětem ocenění je rekreační chata č.e. 127 (včetně venkovních úprav), pozemky, studny, garáž,

trvalé porosty. Vedlejší stavby jsou ve zhoršeném technickém stavu na hranici životnosti a tak ve výpočtu dle cenového předpisu není s nimi kalkulováno (nemají vliv na cenu obvyklou) a taktéž nebyla umožněna jejich prohlídka. U garáže bylo provedeno jen venkovní zaměření (nebyla zpřístupněna).

Popis objektů

Rekreační chata č.e.127

Konstrukční řešení:

Jednopodlažní samostatně stojící objekt na kamenné podezdívce s částečným podsklepením, s šikmou střechou a na části (východní) s plochou střechou, která slouží jako pochůzná terasa jednoduchého architektonického vzhledu. Dům má jednu jednotku o velikosti 3+1 s příslušenstvím, upravené podkroví, základové pasy, svíslá nosná konstrukce zděná, stropy s rovným podhledem v přízemí a v podkroví šikminy. Střešní konstrukce - sedlová střecha, dřevěný krov se střešní krytinou z osinkocementových šablon, plochá střecha s mírným sklonem s krytinou z živičných natavovacích pásů. Osazen bleskosvod, klempířské konstrukce (okapy, žlaby, oplechování parapetů a atiky) - pozinkovaný plech, vnější omítka hrubá, vnitřní úprava povrchů – přízemí omítky v podkroví dřevěný obklad. Okna dřevěná dvojitá (špaletová) a zdvojená, ve sklepě ocelové okno s jednoduchým zasklením. Vnitřní dveře dřevěné, běžného provedení (plné či prosklené) do ocelových či dřevěných zárubní, podlahová krytina v obytných místnostech textilie, v ostatních místnostech keramická dlažba či plovoucí (laminátová) a ve sklepě beton. Vytápění ústřední s kotlem na tuhá paliva, osazeny plechové žebírkové radiátory (místy chybí), ve sklepě osazen elektrický zásobník TUV. Přízemí je komunikačně spojeno s podkrovím dřevěným schodištěm, do sklepa betonové schody. Objekt ve zhoršeném technickém stavu, množství statických trhlin (stavba „ujíždí“), místy zemní vlhkost, stáří není dochováno, dle objednatele je rok pořízení cca 1950.

Dispoziční řešení:

Suterén : sklep s kotlem na tuhá paliva a el. bojler, uhelna

Přízemí: veranda (vstup), spojovací hala se schodištěm, obývací pokoj, pokoj, kuchyně (kuchyňská linka s dřezem bez digestoře, el. sporák s troubou), koupelna (vana, umyvadlo), samostatné WC (WC mísa), vstup do sklepa, sklad přístupný samostatným vchodem

Podkroví: schodiště, spojovací hala, ložnice, terasa

Venkovními úpravami jsou zejména: zpevněné plochy, oplocení včetně vrat a vrátek, přípojky (elektro, kanalizace a vody), venkovní bazén, vyvážecí jímka, studny, venkovní schody atd.

U studní a jímky nebylo možné provést měření, znalec vycházel z vlastních zkušeností a odborného odhadu.

Garáž:

Samostatně stojící stavba vjezdu na pozemek, ocelová konstrukce pobitá deskami, plechová vjezdová vrata a dveře, střešní konstrukce sedlová střecha s živičnou krytinou, bez oplechování a bez oken. Zhoršený technický stav, stojí na pozemku p.č. 237/2.

Pozemky

Pozemek označený jako stp. 1035 - zastavěná plocha a nádvoří - 80 m², je zcela zastavěn rekreační chatou

Pozemek označený jako p.č. 237/2 – zahrada - 519 m², v jednotném funkčním celku se stp. 1035, užívá se jako zahrada.

Pozemek označený jako p.č. 237/1 – zahrada - 573 m², v jednotném funkčním celku se stp. 1035, užívá se jako zahrada.

Pozemek označený jako p.č. 230/1 – zahrada - 309 m², v jednotném funkčním celku se stp. 1035, užívá se jako zahrada.

Doprava

Nemovitě věci jsou přístupné i příjezdné z místní komunikace (ulice „Lesní“), parkovací možnosti na vlastním pozemku. Komunikace je úzká a v zimě neudržovaná.

Inženýrské sítě

Není možné napojení na inženýrské sítě v obci – zemní plyn, vodovod a kanalizaci. Odkanalizování do jímky, voda ze studní.

Územní plán

Dle platného územního plánu obce jsou pozemky v ploše „stavby pro individuální rekreaci“, taktéž připravovaná změna ÚPO počítá se stejným využitím

8. Předpoklady pro vypracování ocenění

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s „Předmětem“ ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce. Veškeré informace o „Předmětu“ ocenění byly převzaty od zástupců objednatele ocenění a vlastníka nemovitostí. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti podkladů předložených objednatelem a vlastníkem. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto ocenění je kalkulováno pro účely objednatele – viz účel znaleckého posudku, v případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Tento posudek o ceně obvyklé je časově omezen horizontem nejvýše šesti měsíců od data zpracování a to vzhledem k možným odchylkám v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji.

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto ocenění, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Cena obvyklá uvedená v závěru posudku se může (i zásadně) lišit o ceny sjednané.

9. Obsah znaleckého posudku

Ocenění porovnávacím způsobem – cena zjištěná (dle cenového předpisu)

Jedná se o cenu určenou podle oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb., a jeho prováděcí vyhláška); viz ustanovení § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku. Zjištěná cena je cena, kterou určíme podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku v souladu s jeho ustanovením § 1 a podle jeho prováděcí vyhlášky jiným způsobem, než obvyklou cenu.

Ocenění porovnávacím způsobem – cena obvyklá

V principu se jedná o vyhodnocení cen porovnatelných nemovitostí

Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny

Podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a zjištěných cen.

B1. ocenění porovnávacím způsobem – (dle cenového předpisu, cena zjištěná)

Metoda určení zjištěné ceny porovnávacím způsobem

Způsob tohoto ocenění je prováděn za použití platného předpisu dle data, ke kterému je nemovitá věc oceňována. Cena je stanovena podle cenového předpisu; v současné době u nemovitostí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.

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., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - frekventovaná silnice v blízkosti	I	-0,10
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1, přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,945}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,900}$$

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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 snižující cenu - lokalita bez možnosti napojení na kanalizaci a vodu, v zimě neudržovaná úzká obslužná komunikace	I	-0,15

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,690}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1, přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,652}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,621}$$

1. pozemek ozn. stp.č. 1035 jehož součástí je stavba č.e. 127

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,900$

Index polohy pozemku $I_P = 0,690$

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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace	II	-0,02
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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,900 * 0,980 * 0,690 = \mathbf{0,609}$$

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	1 764,-	0,609		1 074,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1035	80,00	1 074,28	85 942,40
§ 4 odst. 1	zahrada	237/2	519,00	1 074,28	557 551,32
§ 4 odst. 1	zahrada	237/1	573,00	1 074,28	615 562,44
§ 4 odst. 1	zahrada	230/1	309,00	1 074,28	331 952,52
Stavební pozemky - celkem			1 481,00		1 591 008,68

Ocenění staveb na pozemcích

1.2. Rekreační chata č.e. 127

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec nad 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	2 427,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

suterén:	6,4*2,4	=	15,36 m ²
přízemí:	6,4*7,3+2,8*6,4	=	64,64 m ²
podkroví:	4,7*3,34+2,8*4,2	=	27,46 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
---------------	------------------	-------------------

suterén:	15,36 m ²	2,10 m
přízemí:	64,64 m ²	2,65 m
podkroví:	27,46 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

spodní stavba:	15,36*2,1	=	32,26 m ³
vrchní stavba:	6,4*7,3*2,8+2,8*6,4*2,6+6,4*7,3*(0,5*2,32)	=	231,60 m ³
+zastřešení:			
Obestavěný prostor - celkem:		=	263,86 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP	II	typ A
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce: Plochá střecha nebo krov umožňující zřízení podkroví (nevyužito)	II	0,00
4. Napojení stavby na sítě: Elektr. proud, voda, žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	IV	0,10
6. Vytápění stavby: ústřední (centrální) vytápění na pevná paliva	III	0,05
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m ²	III	0,03
9. Kritérium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - není možné napojení na vodovodní řád	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = \mathbf{0,700}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,700 = \mathbf{0,308}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,900

Index polohy pozemku I_P = 0,690

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 2\,427,- \text{ Kč/m}^3 * 0,308 = 747,52 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 263,86 \text{ m}^3 * 747,52 \text{ Kč/m}^3 * 0,900 * 0,690 = 122\,486,43 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 122 486,43 Kč

1.3. Sklad

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]
	$4,7*(3,4+3,2)/2$	=	15,51

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
	15,51 m ²	0,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba	$15,51*(2,4+2)/2$	=	34,12 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	34,12 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		34,12 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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	chybí	C	100
5. Krytina	svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	50
6. Klempířské práce	chybí	C	50
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100

11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	C	7,30	100	0,00	0,00
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	50	1,00	0,85
6. Klempířské práce	C	1,70	50	0,00	0,00
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	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					66,25
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6625

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6625
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1130

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 924,81
Plná cena: 34,12 m ³ * 1 924,81 Kč/m ³	=	65 674,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 75 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 75 = 80,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)	*	0,200
Nákladová cena stavby CS_N	=	13 134,90 Kč
Koeficient pp	*	0,621
Cena stavby CS	=	8 156,77 Kč
Sklad - zjištěná cena	=	8 156,77 Kč

1.4. Bazén

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	21. Bazén venkovní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Výměra:	29,00 m ³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	1 825,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3330
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	4 683,50
Plná cena: 29,00 m ³ * 4 683,50 Kč/m ³	=	135 821,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 40 = 62,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 62,5 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,375
=	50 933,06 Kč
*	0,621
=	31 629,43 Kč
=	31 629,43 Kč

Bazén - zjištěná cena

= **31 629,43 Kč**

1.5. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Garáž § 37 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Královéhradecký kraj, obec nad 50 000 obyvatel

Stáří stavby:

5 000 let

Základní cena ZC (příloha č. 26):

2 156,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

přízemí: 2,7*5,3 = 14,31 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	14,31 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

vrchní stavba: 14,31*(2,4+2,75)/2 = 36,85 m³

Obestavěný prostor - celkem: = **36,85 m³**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce kovové – plechové, s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	III	typ C
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: kovová konstrukce opláštěná nebo obvod. stěny tl. do 15 cm	I	-0,10
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00

6. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu - (předpoklad IV 0,65
provedení rozsáhlejších stavebních úprav)

Koeficient pro stáří 5 000 let:

$$s = 1 - 0,005 * 5\ 000 = -24,000$$

Koeficient stáří „s“ nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,600 = 0,328$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,900$

Index polohy pozemku $I_P = 0,690$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\ 156,- \text{ Kč/m}^3 * 0,328 = 707,17 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 36,85 \text{ m}^3 * 707,17 \text{ Kč/m}^3 * 0,900 * 0,690 = 16\ 182,77 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 16 182,77 Kč

1.6. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 4,00 m

Ruční čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 4,00 m * 1 950,- Kč/m

+ 7 800,- Kč

Základní cena celkem

= 7 800,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

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

* 2,3490

Upravená cena studny

= 20 154,42 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 80 = 75,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 75,0 \% / 100)$

* 0,250

= 5 038,61Kč

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo: 1 ks * 1 210,- Kč/ks

+ 1 210,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 1 210,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

* 1,1000

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

* 2,3490

		=	3 126,52 Kč
opotřebení čerpadel	75,0 %	*	0,250
		=	781,63 Kč

Upravená cena čerpadel		+	781,63 Kč
Nákladová cena stavby CS_N		=	5 820,24 Kč
Koeficient pp		*	0,621
Cena stavby CS		=	3 614,37 Kč
Studna - zjištěná cena		=	3 614,37 Kč

1.7. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	5,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
----------	-----------------------	---	------------

Základní cena celkem		=	9 750,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,3490
Upravená cena studny		=	25 193,03 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 80 = 75,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 75,0 \% / 100)$	

	*	0,250
	=	6 298,26Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 9 480,- Kč/ks		+	9 480,- Kč
Základní cena čerpadel celkem		=	9 480,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41):		*	2,3490
		=	24 495,37 Kč
opotřebení čerpadel	75,0 %	*	0,250
		=	6 123,84 Kč

Upravená cena čerpadel		+	6 123,84 Kč
Nákladová cena stavby CS_N		=	12 422,10 Kč
Koeficient pp		*	0,621
Cena stavby CS		=	7 714,12 Kč

Studna - zjištěná cena = 7 714,12 Kč

1.8. Žumpa

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2212

Výměra: 4,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³] = 2 300,-

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

1,1000

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

2,3630

Základní cena upravená cena [Kč/m³] = 5 978,39

Plná cena: 4,00 m³ * 5 978,39 Kč/m³ = 23 913,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 100 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)

* 0,400

Nákladová cena stavby CS_N = 9 565,42 Kč

Koeficient pp * 0,621

Cena stavby CS = 5 940,13 Kč

Žumpa - zjištěná cena = 5 940,13 Kč

Cena staveb celkem = 195 724,02 Kč

Ocenění porostů na pozemcích

1.9. Trvalé porosty

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

Celková cena pozemku: Kč 1 591 008,68

Celková výměra pozemku m² 1 481,00

Celková pokryvná plocha trvalých porostů: m² 314,00

Cena pokryvné plochy porostů Kč 337 323,92

Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů: *

0,065

Cena smíšeného porostu: = 21 926,05

Trvalé porosty - zjištěná cena = 21 926,05 Kč

Cena porostů celkem = 21 926,05 Kč

Rekapitulace cen staveb a porostů na pozemku:

1.2. Rekreační chata č.e. 127	122 486,43 Kč
1.3. Sklad	8 156,77 Kč
1.4. Bazén	31 629,43 Kč
1.5. Garáž	16 182,77 Kč
1.6. Studna	3 614,37 Kč
1.7. Studna	7 714,12 Kč
1.8. Žumpa	5 940,13 Kč
1.9. Trvalé porosty	21 926,05 Kč
Stavby, porosty na pozemku - celkem	<u>217 650,07 Kč</u>
Pozemky - celkem	+ <u>1 591 008,68 Kč</u>

Pozemek ozn. stp.č. 1035 jehož součástí je stavba č.e. 127 - zjištěná = 1 808 658,75 Kč
cena

C. REKAPITULACE

1. pozemek ozn. stp.č. 1035 jehož součástí je stavba č.e. 127	1 808 658,80 Kč
1.1. Oceňované pozemky	1 591 008,68 Kč
1.2. rekreační chata č.e. 127	122 486,40 Kč
1.3. sklad	8 156,80 Kč
1.4. bazén	31 629,40 Kč
1.5. garáž	16 182,80 Kč
1.6. studna	3 614,40 Kč
1.7. studna	7 714,10 Kč
1.8. žumpa	5 940,10 Kč
1.9. trvalé porosty	21 926,- Kč
	<u>= 1 808 658,80 Kč</u>

Výsledná cena - celkem: 1 808 658,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 808 660,- Kč

B1. ocenění porovnávacím způsobem (dle cenového předpisu) 1.808.660,- Kč

B2. ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku, atd.), tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nepřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílům, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Pro porovnávání byly použity mimo jiné následující objekty:

A) Nabídka dostupná na webu- pozemky

1) Prodej stavebního pozemku Hradec Králové - Nový Hradec Králové **1 680 000 Kč**



Prodej pozemkové parcely o velikosti 1235 m² situované v Hradci Králové ve vyhledávané lokalitě Nový Hradec Králové. Pozemek je přístupný z obecní komunikace a nachází se v zástavbě rodinných domů. V právě pořizovaném novém územním plánu Hradce Králové je určen pro výstavbu rodinného domu. Po dostavbě úseku dálnice D35 Opatovice - Časy dojde k výraznému snížení provozu v této lokalitě. Inženýrské sítě: elektřina - zavedena na pozemek, plyn - cca 5 m od hranice pozemku, kanalizace - cca 1 m od hranice pozemku, voda - cca 10 m od hranice pozemku. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost.

- ID zakázky: **559687**

- Zdroj: www.sreality.cz

- Nabízeno: M&M reality, Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město

Porovnání: poloha srovnatelná, velikost pozemků srovnatelná, lepší napojení na IS, lepší využití (možná stavba rod. domu)

Cena po korekci prodeje (10 %): **1.224,- Kč/m²**

2) Prodej stavebního pozemku Hradec Králové - Nový Hradec Králové

476 000 Kč



Nabízíme ke koupi pozemkovou parcelu o velikosti 340 m² na Novém Hradci Králové vedenou v právě schvalovaném územním plánu jako Plochy bydlení. Pozemek se nachází na lukrativním místě v blízkosti lesa. V současnosti vedený v ÚP jako Plochy sadů a zahrad. Po dostavbě úseku dálnice D35 Opatovice - Časy dojde k výraznému snížení provozu v této lokalitě. Doporučujeme jako výhodnou investici.

- ID zakázky: **555950**

- Zdroj: www.sreality.cz

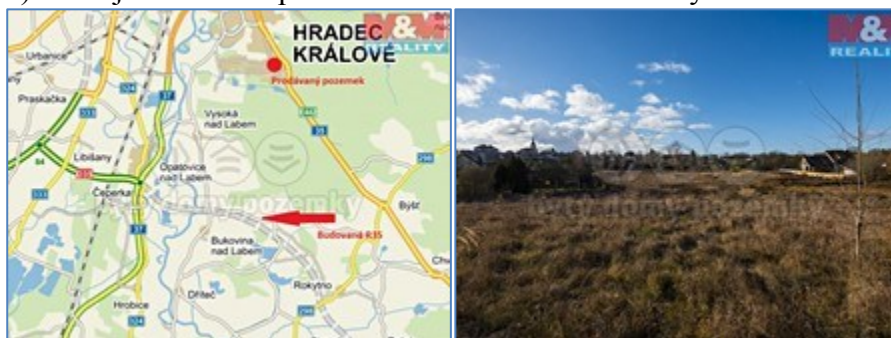
- Nabízeno: M&M reality, Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město

Porovnání: srovnatelná poloha, menší pozemek, lepší napojení na IS, horší využití (současné)

Cena po korekci prodeje (10 %): **1.260,- Kč/m²**

3) Prodej stavebního pozemku Hradec Králové - Nový Hradec Králové

2 950 500 Kč



Nabízíme ke koupi zastavitelný pozemek v Hradci Králové o velikosti 1405 m² vhodnou k výstavbě rodinného domu. Pozemek se nachází na lukrativním místě na Novém Hradci Králové v blízkosti lesa i občanské vybavenosti. Po dostavbě úseku dálnice D35 Opatovice - Časy dojde k výraznému snížení provozu v této lokalitě. Doporučujeme jako výhodnou investici

- ID zakázky: 555951
- Zdroj: www.sreality.cz
- Nabízeno: M&M reality, Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město

Porovnání: horší poloha, srovnatelná velikost pozemků, lepší využití (stavba RD)

Cena po korekci prodeje (10 %): 1.890,- Kč/m²

4) Prodej stavebního pozemku Hradec Králové - Nový Hradec Králové

11 094 000 Kč



Prodej lukrativních pozemků o výměře 5 547 m² na Novém Hradci Králové. Rekreační louka navrhovaná pro stavby rodinné rekreace. V blízkosti je digitální planetárium a během krátké doby zde bude obnoven lyžařský vlek. Krásný výhled na město, Krkonoše a Orlické hory. Veškeré IS jsou na hranici pozemku podél příjezdové cesty. Doporučujeme prohlídku.

- ID zakázky: 461944
- Zdroj: www.sreality.cz
- Nabízeno: M&M reality, Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město

Porovnání: lepší poloha, větší pozemek, lepší napojení na IS, srovnatelné využití (stavba IR)

Cena po korekci prodeje (10 %): 1.800,- Kč/m²

V případě výše uvedených nabídkových cen realitních kanceláří je při zohlednění těchto informací zapotřebí uvažovat s jistým poklesem cen, neboť obvykle bývají nabídky realitních kanceláří vyšší, než později skutečně obchodované ceny. Koeficient redukce ceny 0,90.

Vyhodnocení srovnávací metody:

A) Rozpětí redukováných cen:

1.224,- Kč/m² až 1.890,- Kč/m²

B) Nabídka dostupná na webu-chaty:

1) Prodej chaty 25 m², Zděná bouda, Hradec Králové - Nový Hradec Králové

699 000 Kč



Nabízím Vám k prodeji rekreační chatu, která se nachází v nejžádanější městské části Hradce Králové v osadě Zlatá růže. Chata o celkové zastavěné ploše 19m² je v udržovaném stavu, stojící na pozemku o celkové rozloze 410m². Zaveden vodovod, elektro 230 V. K celé nemovité věci patří i podíl na společných částech to je 1/147 z plochy 13.905m². Zahrádková osada Zlatá růže je umístěna v ulici Hradečnice v bezprostřední blízkosti bohatě navštěvovaných hradeckých lesů. K osadě zajíždí autobus městské hromadné dopravy č. 9 a vede zde cyklostezka. Poblíž se nachází restaurace Zděná bouda, Lesní hřbitov, jezdecký oddíl a tenisové kurty. Osada Zlatá růže má plochu 7,5 ha s celkem 147 zahrádkami v osobním vlastnictví. Jednotlivé zahrádky zaujímají plochy 4 - 5 arů. Celá osada je oplocena. Po osadě je rozvedena elektřina k jednotlivým parcelám. Ke každé zahrádce je rovněž přivedena užitková voda podzemním rozvodem z místní vodárny. Osada má vlastní uzavřené parkoviště pro osobní automobily, budovu sociálního zařízení s klubovnou a skladem. Tuto klubovnu je možno využívat. Na parkovišti jsou umístěny kontejnery pro tříděný a směsný odpad.

- ID zakázky: **16-0251**

- Zdroj: www.sreality.cz

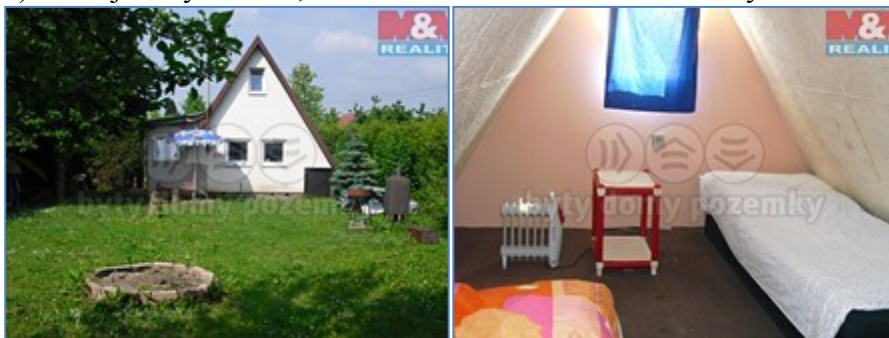
- Nabízeno: AVAREAL, Teplá 4, 41115 Třebeň

Porovnání: lepší tech. stav , lepší poloha, lepší napojení na IS, srovnatelné využití

Cena po korekci prodeje (10 %): **1.535,- Kč/m²**

2) Prodej chaty 279 m², Hradec Králové - Svobodné Dvory

740 000 Kč



Nabídka zděné podsklepené chaty v klidné zahrádkářské kolonii Dolíky ve Svobodných Dvorech. Podlahová plocha 44 m². K chatě náleží zahrada o velikosti 329 m². Možnost přikoupení sousední zahrady o velikosti 348 m². Dobrá dostupnost na MHD. Doporučujeme osobní prohlídku

- ID zakázky: 514202

- Zdroj: www.sreality.cz

- Nabízeno: M&M reality, Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město

Porovnání: lepší tech. stav , horší poloha, srovnatelné využití

Cena po korekci prodeje (10 %): **1.786,- Kč/m²**

3) Prodej chaty 35 m², Kladská, Hradec Králové - Slezské Předměstí

545 000 Kč



Nabízíme vám tímto ke koupi samostatně stojící chatku včetně souvisejících vedlejších staveb na dílem vlastním a dílem cizím pozemku v obci Hradec Králové, části obce Slatina. Ve zvýšeném přízemí terasa, z níž se vchází do obytné místnosti s kuchyňským koutem, v podkroví ložnička, plně podsklepeno. Součástí jsou i vedlejší stavby, tj. zpevněná plocha před chatkou, opodál stojící pergola, skleník, zahradní sprcha, sloupek elektřiny, zahradní rozvod užitkové vody a obrubníky, oddělující chodník od zeleně. Spolu s chatkou lze užívat i přilehlé zelené plochy, tj. zahrádku se stromy, keři a záhonky, které jsou z větší části (i s pozemkem pod chatkou) vlastnictvím města Hradce Králové; v osobním vlastnictví je jen část zahrádky o výměře 38 m². O možnosti odkupu obou pozemků nemá zprostředkovatel zatím žádnou konkrétní informaci, za jejich užívání se však městu platí 320 Kč ročně. Relativně klidné, slunné a suché místo v příměstské osadě s velmi dobrou dopravní obslužností (zastávka MHD před osadou) a rychlým dosahem okrajové části města. Vhodné pro kutily či zahrádkáře, nebo lokální rodinnou rekreaci v sezóně, trvající cca sedm měsíců v roce. 230V, 400V, Voda: Místní zdroj

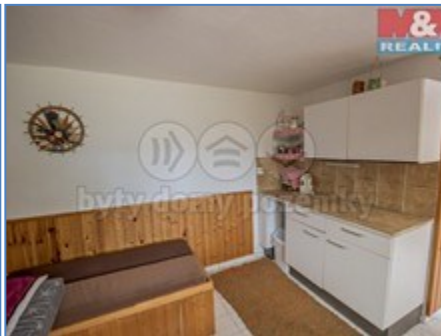
- ID zakázky: 211-NO1610
- Zdroj: www.sreality.cz
- Nabízeno: RE/MAX Future, U Koruny 1742/16, 50002 Hradec Králové

Porovnání: lepší tech. stav, horší poloha, lepší napojení na IS, menší pozemek, srovnatelné využití

Cena po korekci prodeje (10 %): 1.800,- Kč/m²

4) Prodej chaty 17 m², Hradec Králové - Pouchov,

345 000 Kč



Nabízíme ke koupi zděnou chatu v zahrádkářské kolonii Pouchov v Hradci Králové. Chata je částečně podsklepená se sníženým podkrovím a podezděnou terasou. Chatu je možné rozšířit a užívat k trvalému bydlení. Pozemek je ve vlastnictví města s velmi nízkým pronájmem. Z inženýrských sítí je zavedena elektřina přímo do chaty a užitková voda k hranici pozemku. Na zahradě se nachází studna. Případné napojení na veřejnou kanalizaci je možné po domluvě. Vzdálenost zastávky městské hromadné dopravy 150 m.

- ID zakázky: 554861
- Zdroj: www.sreality.cz
- Nabízeno: M&M reality, Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město

Porovnání: lepší tech. stav , horší poloha, lepší napojení na IS, menší pozemek, srovnatelné využití
Cena po korekci prodeje (10 %): 1.800,- Kč/m²

V případě výše uvedených nabídkových cen realitních kanceláří je při zohlednění těchto informací zapotřebí uvažovat s jistým poklesem cen, neboť obvykle bývají nabídky realitních kanceláří vyšší, než později skutečně obchodované ceny. Koeficient redukce ceny 0,90.

Vyhodnocení srovnávací metody:

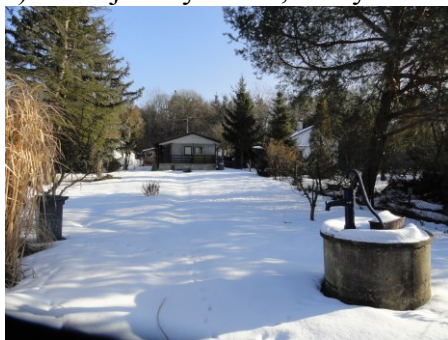
B) Rozpětí redukovaných cen:

1.256,- Kč/m² až 1.789,- Kč/m²

C) Zrealizované prodeje (v okolí):

1) Prodej chaty 47 m², Nový Hradec, Hradec Králové

1400 000 Kč



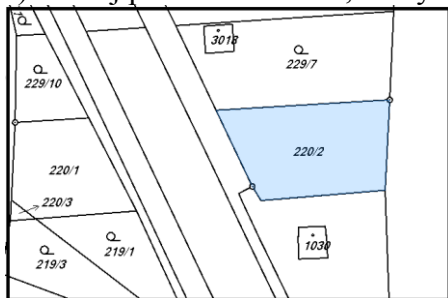
Sousední přízemní chata na pozemku stp.č. 1034 o zastavěné ploše 47m², pozemek ve funkčním celku 230/3 o výměře 525 m².

Porovnání: lepší technický stav, srovnatelná poloha, srovnatelné napojení na IS, menší pozemek podstatně

Cena bez korekce prodeje (0 %): 2.448,- Kč/m²

2) Prodej pozemku 502 m², Nový Hradec, Hradec Králové

903 600 Kč



Pozemek nacházející se cca 120 m jižně od oceňovaných nemovitostí, pozemek je oplocen a má výměru 495 m², v daném území horší poloha – blíž k frekventované komunikaci.

Porovnání: není stavba chaty, srovnatelná poloha, srovnatelné napojení na IS, menší pozemek podstatně

Cena bez korekce prodeje (0 %): 1.800,- Kč/m²

Vzhledem ke skutečnosti, že jde o zrealizované prodeje, není použit koeficient redukce ceny.

Vyhodnocení srovnávací metody:

C) Rozpětí realizovaných cen:

1.800,- Kč/m² až 2.448,- Kč/m²

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí byly vybrány výše uvedené srovnávací nemovité věci a to vzhledem k větší objektivitě za A) pozemky určené k zastavění, za B) rekreační chaty a za C) zrealizované prodeje v sousedství. Tyto srovnávací nemovité věci jsou s oceňovanými nemovitými věcmi poměrně dobře srovnatelné. Výsledná porovnávací hodnota je stanovena jako spodní hranice, zejména z důvodů nemožného napojení na IS, velikosti pozemků, poloze a předpokládané demolici stávající stavby, tj. ve výši 1.200,- Kč /m², při výměře 1.481 m² = 1.777.200,- Kč.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé rozdíly mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží ocenit, a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu. Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovité věci, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovité věci oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovité věci mají **vyšší** cenu než nemovité věci porovnávané (než vzorek)

- jsou-li porovnávané nemovité věci, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovité věci oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovité věci mají **nižší** cenu než nemovité věci porovnávané (než vzorek)

B2. ocenění porovnávacím způsobem (cena obvyklá)

1.777.200,- Kč

B3. Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny

Znaleckým posudkem byly standardními metodami stanoveny jednotlivé hodnoty nemovitých věcí tj. nákladová cena a srovnávací hodnota a navržena obvyklá cena předmětných nemovitých věcí. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno provést analýzu trhu a tržních podmínek rozsahu možných informací. Pro konkrétní nemovité věci byl následující rozbor:

Faktory pozitivně ovlivňující cenu:

- velikost pozemků
- trvalé porosty vzrostlé
- poloha v lokalitě
- poloha - blízkost krajského města, zastávka ČD
- velikost rekreační chaty

Faktory negativně ovlivňující cenu:

- technický stav chaty a příslušenství
- není možné napojení na kanalizační a vodovodní řád
- blízkost frekventované silnice „Hradec Kr. –Holice“
- přístupová komunikace (úzká, neudržovaná)

Stavebně právní stav

Ke stavebnímu stavu oceňované nemovité věci byla objednatelům předložena stavebně technická dokumentace. Ke všem omezením vlastnického práva (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce, prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona, rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona), zahájení exekuce, zástavní právo exekutorské, zástavní právo smluvní), nebylo ve stanovení obvyklé ceny přihlíženo. Tato skutečnost nebyla ani zohledněna v závěrečném odhadu obvyklé ceny. Prodejem v exekučním řízení všechna omezení vlastnického práva zaniknou.

Z uvedené rekapitulace je patrné:

Tržní hodnotu obecně nejlépe vystihuje hodnota stanovená porovnávací metodou, shrnující zkušenosti s obvyklou obchodovatelností obdobného majetku v regionu. V daném případě bylo provedeno nepřímé porovnání a to ve výši.

cena zjištěná (dle cenového předpisu)

1.808.660,-Kč

cena porovnávacím (srovnávacím) způsobem

1.777.200,-Kč

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd. V daném případě má na prodejnost předmětu ocenění negativní vliv velikost a stavebně technický stav, kdy je předpoklad nutnosti vložení nemalých investic.

Po porovnání jednotlivých hodnot, zvážení všech aspektů, pozitivních a negativních faktorů a převážně s ohledem na polohu nemovitostí a technický stav, byla navržena obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí včetně součástí a příslušenství ve výši:

1.800.000,- Kč

C. Odborný odhad - cena obvyklá

- pozemku ozn. jako stp. č. 1035, jehož součástí je stavba č.e. 127 - chata
 - pozemku ozn. jako p.č. 237/1 - zahrada,
 - pozemku ozn. jako p.č. 237/2 - zahrada,
 - pozemku ozn. jako p.č. 230/1 - zahrada,
- vše v katastrálním území Nový Hradec Králové a obci Hradec Králové, nemovité věci zapsané na LV č. 524

c e n a o b v y k l á

1.800.000,- Kč

=====

slovy: (jeden milion osm set tisíc korun českých)

V Chrudimi 20.1.2017

Ing. František Průša
Víta Nejedlého 632
537 01 Chrudim III.
telefon: 604 635 555
e-mail: frantisek.prusa@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.2.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 27. dubna 2000, č. j. Spr. 2630/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí.

Jsem si vědom důsledků vědomě nepravdivého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 629-03-17 znaleckého deníku.

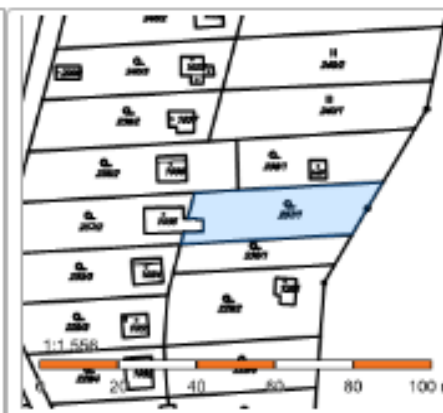
E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

informativní výpis z KN, LV č. 524	4
kopie katastrální mapy	1
mapa oblasti	1
fotodokumentace	3
územní plán – výřez	1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	237/1
Obec:	Hradec Králové [569810]
Katastrální území:	Nový Hradec Králové [647187]
Číslo LV:	524
Výměra [m ²]:	573
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Širová Radka, Lesní č. ev. 127, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
32312	573

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Předkupní právo
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Širová Radka
Věcné břemeno užívání
Zahájení exekuce - Širová Radka
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu
Rízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	237/2
Obec:	Hradec Králové [569810]
Katastrální území:	Nový Hradec Králové [647187]
Číslo LV:	524
Výměra [m ²]:	519
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Širová Radka, Lesní č. ev. 127, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
32312	519

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Předkupní právo
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Širová Radka
Věcné břemeno užívání
Zahájení exekuce - Širová Radka
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	230/1
Obec:	Hradec Králové [569810]
Katastrální území:	Nový Hradec Králové [647187]
Číslo LV:	524
Výměra [m ²]:	309
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Širová Radka, Lesní č. ev. 127, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
32312	309

Omezení vlastnického práva

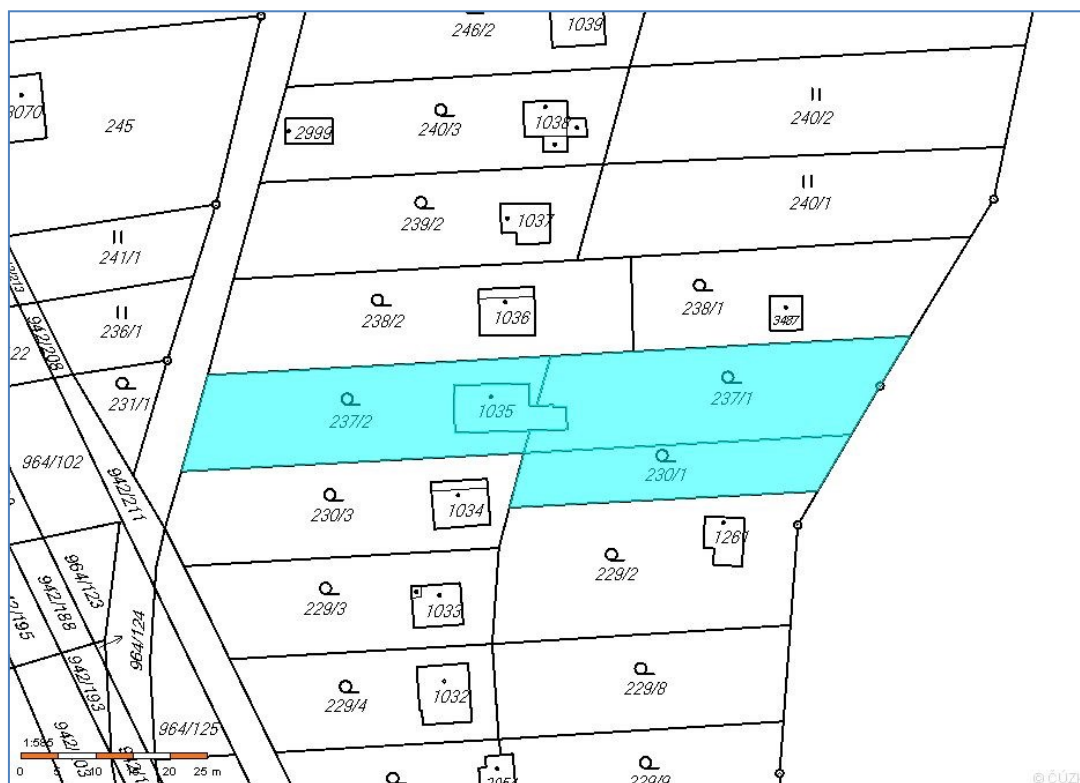
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Předkupní právo
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Širová Radka
Věcné břemeno užívání
Zahájení exekuce - Širová Radka
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové](#)

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY



Pozemek p.č. 1035 v k.ú. č. 647187

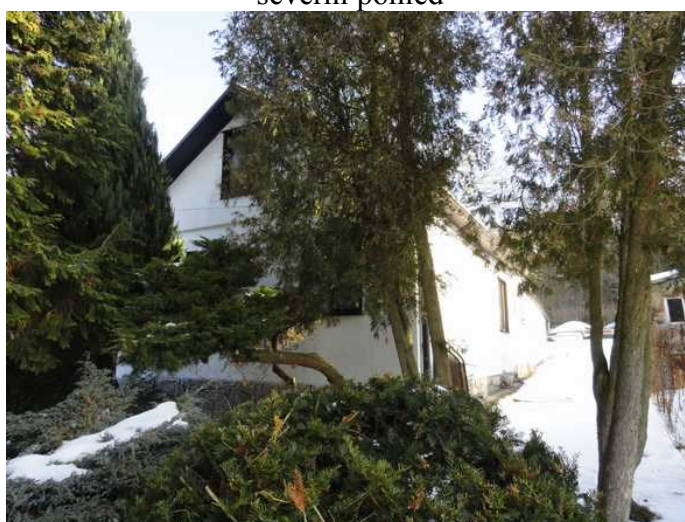
FOTODOKUMENTACE



východní pohled



severní pohled



západní pohled

FOTODOKUMENTACE – přízemí



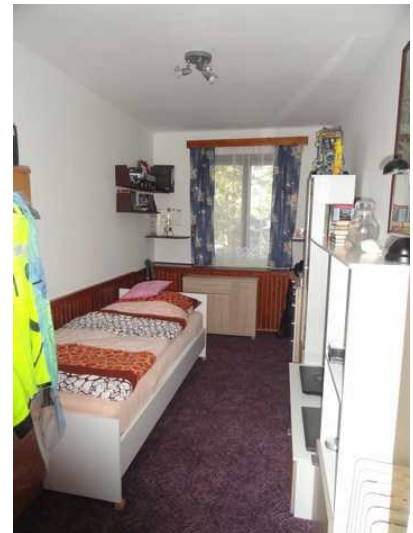
veranda - vstup



ob. pokoj



hala- schodiště



pokoj



kuchyně

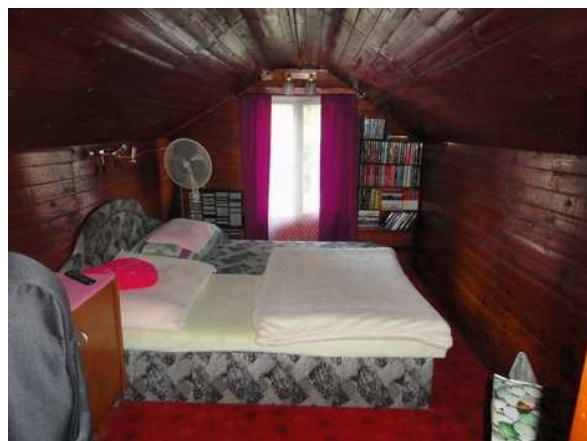


koupelna

FOTODOKUMENTACE



podkroví - hala



podkroví – pokoj



sklep



garáž



zahrada - za chatou



zahrada - před chatou

ÚZEMNÍ PLÁN – výřez

