

Okres:Trutnov  
Obec :Hajnice

## ZNALECKÝ POSUDEK č.2756/234/2011

### ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

Objektu rekreační chaty bez č.p./č.e. na p.č.108/9 s příslušenstvím a pozemkem v katastrálním území Kyje u Hajnice a obci Hajnice, okres Trutnov.

Objednavatel posudku: Královská dražební a.s.  
Kateřinská 482  
128 00 Praha 2

Účel posudku: zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval: Ing.Jiří Vyhnálek  
Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové  
Mobil 732 459 996

Posudek obsahuje 5 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli ve 2 vyhotoveních.

Výtisk č.: 1

V Hradci Králové dne 18.srpna 2011.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.523 pro k.ú.Kyje u Hajnice, okres Trutnov ze dne 18.8.2011, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- c)Prohlídka a zaměření na místě samém.

List vlastnictví č.523 pro k.ú.Kyje u Hajnice a obec Hajnice, okres Trutnov ze dne 18.8.2011

Vlastnické právo: LUXURY 7 s.r.o., Vyšehradská 1349/2, 128 00 Praha

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

-----  
Místní šetření bylo provedeno dne 25.července 2011 za přítomnosti zhotovitele posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

-----  
Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 25.července 2011.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

-----  
Jedná se o objekt rekreační chaty bez č.p./č.e. na p.č.108/9 s příslušenstvím a pozemkem v katastrálním území Kyje u Hajnice a obci Hajnice, okres Trutnov. K objektu patří dřevěný přístřešek s pultovou střechou v podprůměrném stavu a dřevěný přístřešek se sedlovou střechou (venkovní sezení s grilem) v průměrném stavu. Objekt rekreační chaty se nachází ve východní zastavěné části obce Kyje u komunikace procházející obcí. Objekt se nachází na p.č.108/9 - TTP o výměře 1566 m<sup>2</sup>. Pozemek je oplocen. Dobré dopravní spojení s bývalým okresním městem Trutnov a městem Dvůr Králové nad Labem. Blízkost horských center vhodných pro celoroční rekreaci.

Rekreační chata bez č.p./č.e.:

Oceňovaný objekt je přízemní, nepodsklepený se sedlovou střechou. Jedná se o objekt s konstrukcí na bázi dřevní hmoty, který stojí na betonových patkách. Objekt má obdélníkový půdorys. Objekt je užíván dle získaných informací s různými úpravami od roku 2007. Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že objekt má průměrnou údržbu a jeho stav je dobrý až průměrný. Dispozice objektu: chodba, obytná místnost s příslušenstvím, v podkroví ložnice. Sedlová střecha, krytina bonnský šindel, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, stropy dřevěné, omítky s<sup>t</sup>ěrkové, nátěry, okna dřevěná zdvojená, dveře dřevěné, podlahy se standardními podlahovými krytinami, vytápění křbovými kamny, sporák na PB, elektroinstalace. Objekt je napojen na elektrorozvod, obecní vodovod, kanalizace do septiku. Půdorysné rozměry objektu 6,1 m x 6,1 m.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

**Určení obvyklé ceny** Objektu chaty bez č.p./č.e. na p.č.108/9 s příslušenstvím a pozemkem v katastrálním území Kyje u Hajnice a obci Hajnice, okres Trutnov.

## **1. Cena obvyklá**

---

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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 oblíby. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

## **2. Popis způsobu ocenění**

---

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

## **3. Porovnávací metoda**

---

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovnává oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušnosti vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybavenosti kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

## **4. Porovnávací metoda - porovnání**

---

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny srovnatelné nemovitosti:

Rekreační chata, Úpice, cena 685 000,- Kč

Prodej dřevěné chaty v obci Úpice okres Trutnov. Jedná se o udržovanou chatu, která je ve velmi dobrém stavu. Nachází se v zahrádkářské kolonii nad městem na pěkném udržovaném pozemku. K chatě patří bazén a dřevěná kůlna. Prodává se včetně vybavení. Dispozice: terasa, 3x místnost, koupelna, WC. Přípojky: elektrika 230/400

V, voda obecní, topení PP, teplá voda průtokový ohřívač, kanalizace žumpa. Klid a pěkný výhled do okolí. Celková výměra pozemku je 705 m<sup>2</sup>.

**Rekreační chata, Velký Vřešťov, cena 630 000,- Kč**

Prodej zděné, podsklepené chatky v rekreační oblasti Velký Vřešťov. Chatka s terasou je v osobním vlastnictví, zastavěná plocha 91 m<sup>2</sup>, plocha parcely 216 m<sup>2</sup>. V chatce se nachází vstupní chodba, obývací místnost a kuchyňka. Podkroví je upraveno jako ložnice. Vytápění tuhými palivy.

**Rekreační chata, Trutnov - Voňanov, cena 885 000,- Kč**

Prodej pozemku - zahrady s chatou v klidné části města Trutnov. Pozemek se nachází 2 km od přímého centra města v klidné lokalitě. Pozemek- zahrada je velmi pěkně, vkusně zkulturnována, udržovaná. Součástí pozemku je stavební parcela na níž stojí domek. Celosezóně obyvatelné. (voda-teplá, studená, sprcha, odpady...). Zavedené elektro, voda, odpady. Přístup po zpevněné cestě, at. celoročně. V blízkosti jsou trvale obydlené objekty.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

**550 000,- Kč**

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

## **5. Závěrem**

-----

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.2756/234/2011 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.226/2011.

V Hradci Králové dne 18.srpna 2011.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 15.08.2011 09:55:10

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579211 Hajnice

Kat.území: 636746 Kyje u Hajnice

List vlastnictví: 523

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
LUXURY 7 s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Praha 2, Nová Město, 128 00 Praha 28	27491510	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra (m2)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
108/9	1566	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond, rozsáhlá chráněná území

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 zajišťovací převodu práva za dne 16.11.2007. Právní účinky vkladu práva ka  
dni 19.11.2007.

v-7009/2007-610

Pro: LUXURY 7 s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Praha 2, Nová Město,  
128 00 Praha 28

ŘČ/ICO: 27491510

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra (m2)
108/9	86901	990
	86701	576

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 15.08.2011 09:55:30

Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

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

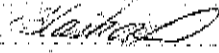
nákladní doprava

Číslo účtu pod pořadovým číslem 501215\_000954. Je tato částka, která  
zahrnuje převedení výstupu z informačního systému veřejné správy  
z elektronické podoby do podoby listinné, skrze přílohu se 1 listu,  
se desíkově ošedlil v rámci systému "Informační systém veřejné  
správy v elektronické podobě".

Hrádek Králové 11

dne 18.08.2011 v 10:00

Podpis

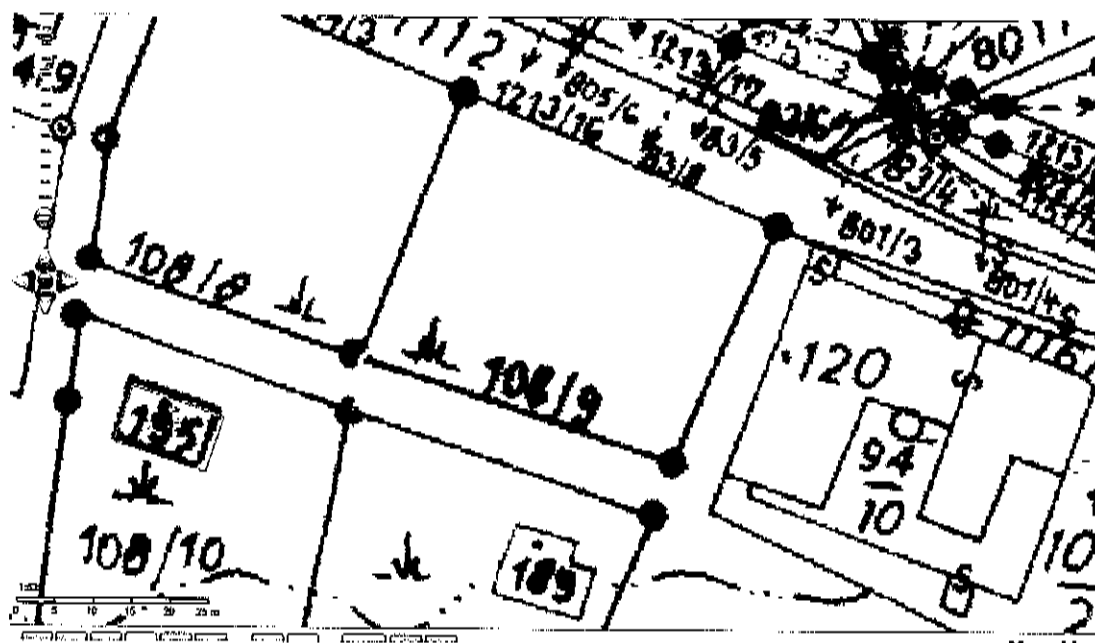


Podpis

Blažková Blanka



Kopie katastrální mapy pro k.ú. Kyje u Hajnice, okres Trutnov



Fotodokumentace:

