

Odhad nemovité věci s posouzením rizik spojených se zástavou číslo 125/161/2017

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům - bez nebytových prostor, rodinný dům č.p. 401

Adresa nemovité věci: Malá Bukovina 401

Katastrální údaje: Kraj Královéhradecký, okres Náchod, obec Chvalkovice, k.ú. Malá Bukovina u Chvalkovic, kód k.ú. 655121, LV 17

Ostatní stavby: ,

Pozemky: St. 4, St. 5, 148, 148

Vlastník stavby: Pavel Balcar, Malá Bukovina 401, 55204 Chvalkovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

Vlastník pozemku: Pavel Balcar, Malá Bukovina 401, 55204 Chvalkovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL : Česká spořitelna, a.s.; č. obj.:6165846, 07.11.2017

Adresa objednatele: Olbrachtova 1929 / 62, 140 00 Praha 4

telefon:

e-mail:

IČ: 45244782

DIČ: CZ699001261

VYSTAVITEL KL: Veronika Žižková, tel.: +420731557137, e-mail: VZizkova@csas.cz

ZHOTOVITEL : Ing. Jiří Jezbera

Adresa zhotovitele: Vysokov 160 160, 547 01 Náchod

telefon: +420 777 012 468

e-mail: jezbera.jiri@tiscali.cz

IČ: 13197541

DIČ: CZ6104291523

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro účely úvěrového řízení (ocenění stávajícího stavu)

Účel úvěru: ☐ koupě ☐ výstavba ☐ změna stavby ☐ rekonstrukce ☐ refinancování ☐ leasing ☒ jiné

Současný stav
Budoucí stav
NHŽP
2 370 000 Kč

Datum místního šetření: 16.11.2017

Datum zpracování : 20.11.2017

Počet stran: 20 stran Počet příloh: 9

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.29

Ve Vysokově, dne 20.11.2017

Otisk razítka

Ing. Jiří Jezbera

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

☒ stavba dokončena v r. 1910 ☐ změna stavby v r. ☒ rekonstrukce v r. 2010
 Rekonstrukce: ☐ celková ☒ dílčí ☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☒ okna, dveře ☒ ostatní

SOUČASNÝ STAV						BUDOUCÍ STAV					
Konstrukce: ☒ zděné			☐ betonové			Konstrukce: ☐ zděné			☐ betonové		
☐ kovové			☐ dřevěné			☐ kovové			☐ dřevěné		
Využití: ☒ bydlení			☐ pronájem			Využití: ☐ bydlení			☐ pronájem		
☐ bydl., podn.			☐ část. obsazen			☐ bydl., podn.			☐ část. obsazen		
☐ volný objekt						☐ volný objekt					
Okolí: ☐ bytová zóna			☐ průmyslová zóna			Okolí: ☐ bytová zóna			☐ průmyslová zóna		
☒ ostatní			☐ nákupní zóna			☒ ostatní			☐ nákupní zóna		
Příjezd: ☒ zpevněná komunikace						Příjezd: ☐ zpevněná komunikace					
Přípojky: ☐ / ☒ voda			☐ / ☒ kanalizace			Přípojky: ☐ / ☐ voda			☐ / ☐ kanalizace		
☒ / ☐ elektro			☐ / ☐ plyn			☐ / ☐ plyn			☐ / ☐ plyn		
			☐ telefon			☐ / ☐ elektro			☐ telefon		

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

☐ MHD☐ železnice☐ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

☒ dálnice/silnice I. tř☒ silnice II., III. tř

Poloha v obci:

Okrajová část - ostatní

Počet obyvatel:

735 ()

Stavebně technický stav stavby:

dobře udržovaná

Vytápění:

lokální - elektřina

Energetický průkaz stavby:

Není

Prodejnost nemovité věci:

prodejná do 6 měsíců

RODINNÝ DŮM

SOUČASNÝ STAV							BUDOUCÍ STAV						
Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP	Rozesta-	Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP	
	Obytná/ Nebyt.		výměra			věnost		Obytná/ Nebyt.		výměra			
	m ²	ks	m ²	m ³	m ²	%		m ²	ks	m ²	m ³	m ²	
5+1	288 / 0	0	2 628	1 750	175	100,00		/	0	2 628			

KUPNÍ CENA	VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY
	Oceňovaná nemovitost není předmětem prodeje.

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	2 374 092 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	4 192 885 Kč	0 Kč
NHZZ	2 370 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	390 700 Kč	0 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční cena pro pojištění	9 224 798 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	8 488 298 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	736 500 Kč	0 Kč

Komentář ke stanovení NHZZ posuzovaných nemovitých věcí a vhodnosti zástavy

Nemovitost je oceněna na základě porovnání s podobnými nemovitostmi prodanými v okolních srovnatelných polohách. Jedná se o dům s jedním bytem s větším rozsahem užitných ploch. Dům má rozvojové možnosti. Kladem je i větší rozsah příslušenství (suterén se sklady). Dům je většího stáří, je udržován. Je ve stavu, kdy je možné jej v převážném rozsahu přímo užívat. Cenu stanovuji také s ohledem polohu v okrajové části obce (polosamota) a se špatnou polohou z hlediska dostupnosti služeb a vybavenosti města. Cenu obvyklou současnou odvozují od porovnávací hodnoty (stanoveno dle prodejů porovnatelných nemovitostí – vlastní databáze prodejů). Po zaokrouhlení cenu obvyklou stanovuji na 2 370 000,00 Kč. Pozemky jsou větší velikosti. Nemovitost jinak hodnotím jako celkem dobře prodejnou.

Z hlediska zástavy nemovitost hodnotím jako vhodnou.

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Obec Chvalkovice je větší vesnicí se základním vybavením včetně základní školy. Za vyšší vybaveností je třeba dojíždět do okolních měst. Nemocnice je vzdálená asi 20 km v Náchodě. Pracovní příležitosti jsou omezené. Doprava je pouze autobusová.

Malá Bukovina je vesnicí spadající pod správu obce Chvalkovice. Od Chvalkovic je vzdálená asi 1 km. Oceňovaná nemovitost se nalézá v mimo souvisle zastavěné části Malé Bukoviny. Přístup je z veřejné komunikace ve vlastnictví obce.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část - ostatní		
Okolí:	☐ 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. tř		☒ silnice II., III. tř

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Dům byl postaven dle doložených podkladů v roce 1910. Jedná se o klasicky zděný dům s rovnými polospalnými stropy v horních podlažích a s klenbami ve spodním podlaží. Zastřešení je mansardovým krovem s osinkocementovou krytinou. Vnitřní vybavení je standardního provedení. Dům je celkem v dobrém stavu, je udržován, je po dílčí rekonstrukci v bytě v 1NP. Stavba jako celek je v celkem dobrém stavebně technickém stavu. Je dobře udržována. Příslušenstvím stavba je soubor venkovních úprav zahrnující zejména přípojky. (nemovitost je napojena na veřejnou elektrickou síť, odkanalizování je do septiku, voda je z vlastní studny), zpevněnou plochu dvora. Oceňovanou nemovitostí je stavba rodinného domu č.p. 401. Rodinný dům je samostatně stojící podsklepený (suterén) dům s obytným přízemím a podkrovím. V domě je byt o velikosti 5+1 s příslušenstvím. V suterénu domu je vnitřní chodba a sklady. Vzhledem ke svažitosti terénu v části pozemku je stavba přístupná přímo z terénu. V přízemí přístupném po vnějším schodišti je uprostřed chodba s dřevěným schodištěm do podkroví. Vpravo je sklad a místnost v současné době ve stavu probíhající opravy (místnost uvažuji jako stavebně neupravenou) a koupelna s WC. Vlevo je obývací pokoj, kuchyň, koupelna s WC a ložnice. V podkroví jsou z chodby přístupné dva pokoje. Pravá část podkroví nebyla přístupná. Je uvažována jako půda.

Dům slouží k bydlení vlastníka nemovitosti.

Na pozemku p.č. st. 5 je přízemní zděná stavba zastřešená sedlovým krovem s krytinou z lepenky. Stavba slouží jako sklady. Stáří je obdobné jakou rodinného domu. Na sklad, na jeho jihovýchodní štít navazuje přízemní přístřešek provedený jako dřevěná sloupková konstrukce se zadní zděnou stěnou. Zastřešení je pultovým krovem s lepenkovou krytinou. Podlaha je kamenná. Opatření odpovídá stáří objektu. Stáří odhaduji na cca 50 let.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1910	Dílčí rekonstrukce v r. 2010	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná	
Energetický průkaz stavby:	Není	
Rekonstrukce stavby:	☐ celková ☒ dílčí ☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☒ okna, dveře ☒ interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	☐ / ☒ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn	☒ / ☐ elektro	☐ telefon
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 277, 404		
Využití:	☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik.	☐ část obsazen ☐ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- ☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
277	Ostatní komunikace, ostatní plocha	Česká Republika
404	Ostatní komunikace, ostatní plocha	Česká Republika

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 3

Nemovitá věc: ☐ byla v minulosti zaplavena ☐ nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě: ☒ doporučuji ☐ není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

V oddíle C listu vlastnictví č. 17 ze dne 14.11.2017 je uvedeno toto omezení vlastnického práva – Zástavní právo smluvní (oprávnění pro Hypoteční banku, a.s., Praha) – podrobněji v listu vlastnictví v příloze.

Při stanovení ceny obvyklé je uvedené omezení uvažováno jako zrušené a cena obvyklá je stanovena za předpokladu, že na nemovitosti žádná zástava ani další omezení nevážne.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 17					
Kraj:	CZ052 Královéhradecký		Okres:	CZ0523 Náchod	
Obec:	574112 Chvalkovice		Katastrální území:	655121 Malá Bukovina u Chvalkovic	
Ulice:			č.o.:		
Vlastníci				Podíl	
FO	RČ: 660623/2006	Pavel Balcar	Malá Bukovina 401, 55204 Chvalkovice	1 / 1	
Stavby			stavba je součástí pozemku		
část obce Malá Bukovina		Objekt k bydlení	č.p. 401	na pozemku p.č. St. 4	ANO
část obce		Jiná stavba	bez čp/če	na pozemku p.č. St. 5	
Pozemky					
St. 4	Stavební parcela	Parcela KN	387 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 5	Stavební parcela	Parcela KN	121 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
148	Pozemková parcela	Parcela KN	2 120 m ²	trvalý travní porost	

Výpočet věcné hodnoty staveb

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
suterén	174,58 m ²	58,37 m ²
přízemí	174,58 m ²	83,59 m ²
podkroví	174,58 m ²	46,46 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
suterén				
	sklad	32,17 m ²	0,50	16,08m ²
	sklad	10,82 m ²	0,50	5,41m ²
	chodba	16,86 m ²	0,50	8,43m ²
	sklad	10,81 m ²	0,50	5,41m ²
	sklad	46,08 m ²	0,50	23,04m ²
suterén - celkem		116,74 m²		58,37 m²
přízemí				
	pokoj	34,87 m ²	0,00	0,00m ²
	sklad	13,34 m ²	0,50	6,67m ²
	chodba a schodiště	14,01 m ²	1,00	14,01m ²
	koupelna	9,11 m ²	1,00	9,11m ²
	WC	1,47 m ²	1,00	1,47m ²
	pokoj	20,58 m ²	1,00	20,58m ²
	kuchyň	10,28 m ²	1,00	10,28m ²
	pokoj	18,09 m ²	1,00	18,09m ²
	koupelna a WC	3,37 m ²	1,00	3,37m ²
přízemí - celkem		125,13 m²		83,59 m²
podkroví				
	pokoj	14,95 m ²	1,00	14,95m ²
	pokoj	15,56 m ²	1,00	15,56m ²
	chodba	15,95 m ²	1,00	15,95m ²
podkroví - celkem		46,46 m²		46,46 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
suterén	(17,20*10,15)*(3,00)	=	523,74 m ³
přízemí	(17,20*10,15)*(3,00)	=	523,74 m ³
podkroví	(17,20*10,15)*(2,75+2,55*0,5)	=	702,68 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 750,16 m ³

Konstrukce	Popis
Základy	mělké založení bez izolace
Zdivo	cihlené a kamenné
Stropy	s rovným podhledem a klenby
Střecha	krov dřevěný, vázaný
Krytina	osinkocementová
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné, štukové
Fasádní omítky	štukové
Vnější obklady	chybí
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
Schody	dřevěné
Dveře	dřevěné, dřevěné obložky
Okna	dřevěná špaletová
Podlahy obytných místností	PVC, koberce, prkna, keramická dlažba a beton v suterénu
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, beton
Vytápění	akumulačky a lokální na dřevo
Elektroinstalace	motorová
Bleskosvod	chybí
Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda
Zdroj teplé vody	bojler
Instalace plynu	chybí
Kanalizace	žumpa, plastové potrubí
Vybavení kuchyně	elektrický sporák se sklokeramickou deskou
Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, sprchový kout, WC a umyvadlo, sprcha WC
Záchod	2x v koupelně
Ostatní	krb. kamna

Zastavěná plocha	[m ²]	175
Obestavěný prostor	[m ³]	1 750,16
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 850
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	8 488 298
Stáří	roků	107
Další životnost	roků	50
Opotřebení	%	58,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	3 565 085

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
	sklad na p.č. st. 5 - zděná stavba zastřešená sedlovým krovem s lepenkovou krytinou	st. 5	460,00 m ³	1 250 Kč/m ³	575 000 Kč	70 %	172 500 Kč
	Dřevěný přístřešek navazující na zděný sklad, svislé dřevěné sloupky zadní stěna je zděná, pultová střecha s lepenkovou krytinou	st. 5	170,00 m ³	950 Kč/m ³	161 500 Kč	60 %	64 600 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							237 100 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňovaná nemovitost se sestává z pozemku p.č. 4 (zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 401 – rodinný dům) p.č. 5 (zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p., č.e. – zděný sklad) a z pozemku p.č. 148 (trvalý travní porost). Pozemky spolu tvoří jeden funkční celek, jsou spíše rovinné. Pozemek p.č. st. 5 je od dalších pozemků oddělen cestou. Pozemky jsou napojeny na veřejný rozvod elektřiny, voda je z vlastní studny, odkanalizování

domu je do septiku, zemní plyn v dosahu není.

Oceňovaná nemovitost se nachází mimo zastavenou část obce, jedná se o polosamotu. Přístup je z veřejné komunikace ve vlastnictví České republiky (lesy české republiky).

Cena obvyklá pozemků je stanovena na základě porovnání s podobnými nemovitostmi prodanými a prodávanými v okolních srovnatelných lokalitách. Vzhledem k rozsahu pozemků je cena stanovena diferencovaně.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 4	387	350	1 / 1	135 450
zastavěná plocha a nádvoří	St. 5	121	350	1 / 1	42 350
trvalý travní porost	148	492	350	1 / 1	172 200
	148	1 628	25	1 / 1	40 700
Celková výměra pozemků:		2 628	Hodnota pozemků celkem:		390 700

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c							Foto
	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
	118,59	582	5+1	1 390 000	11 721	0,99	11 604
Rodinný dům Bohdašín - Červený Kostelec, Rodinný dům je samostatně stojící nepodsklepená přízemní stavba s částečně obytným podkrovím. Jedná se o klasicky zděnou budovu zastřešenou dřevěným krovem krytým osinkocementovou a plechovou krytinou. Dům je z původní vesnické zástavby. Stáří původní části odhaduji okolo sto let. Dům prošel několika etapami stavebních úprav. Současnou základní dispozici získal v šedesátých letech, kdy došlo k úpravě vnitřní dispozice, k vestavbě WC, koupelny. Před asi osmi lety byly provedeny oprava a dílčí rekonstrukce vnitřních povrchů, vnitřních rozvodů, a úprava ústředního topení (rozvody a větší část radiátorů je asi 20 let stará). Před třemi lety byla vyměněna okna za nová plastová a byla provedena rekonstrukce bytu v jižní části domu. Dům slouží vlastníkům nemovitosti k bydlení. V domě je jeden byt o velikosti 5+1 s příslušenstvím. V přízemí je veranda, záchod, sklípek, chodba, koupelna, kuchyň, schodiště, kotelna, sklad, tři pokoj a další kuchyň. Byt je ke dni ocenění provizorně rozdělen na dvě části. Vzhledem k jedné koupelně a WC a k neoddělení vchodů považuji vnitřní prostor za jeden byt. V podkroví je chodba se schodištěm, pokoj a půda. Na zahradě vedle domu je dřevěná kolna. Hodnocení: Redukce pramene ceny - Prodej 2Q 2017 - koeficient 1,00; Lokalita - Poloha dále od dosahu služeb a vybavenosti města - koeficient 0,90; Velikost objektu - Větší dům - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - Podobné vybavení - koeficient 1,00; Celkový stav - Lepší stav, kvalitnější stavební úpravy - koeficient 1,10; Vliv pozemku - Větší pozemky - koeficient 1,02; Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Prodej 2Q 2017 1; Lokalita - Poloha dále od dosahu služeb a vybavenosti města 0,9; Velikost objektu - Větší dům 0,98; Provedení a vybavení - Podobné vybavení 1; Celkový stav - Lepší stav, kvalitnější stavební úpravy 1,1; Vliv pozemku - Větší pozemky 1,02;							

169,46 5 003 6+1 3 200 000 18 884 0,80

15 162

Rodinný dům Hajnice, Rodinný dům je samostatně stojící nepodsklepená přízemní stavba s obytným podkrovím. Jedná se o klasicky zděnou stavbu s roubenou částí, zastřešenou dřevěným krovem s taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Zděná část budovy je omítnutá, roubená část je natřená. Dveře a okna jsou dřevěné. Podlahy obytných místností jsou plovoucí nebo je na nich keramická dlažba, v ostatních místnostech je keramická dlažba nebo beton. Vytápění je ústřední elektrokotlem, ohřev TUV je v bojleru. V kuchyni je elektrický sporák se sklokeramickou varnou deskou. V koupelně jsou umývadla, vana, sprchový kout, WC, keramický obklad a keramická dlažba.

Dům byl postavený v r. 1935.

Dům slouží vlastníkům nemovitosti k bydlení.

V domě je byt o velikosti 6+1 s příslušenstvím. V přízemí je zimní zahrada, kuchyň, technická místnost, chodba se schodištěm, pokoj, obývací pokoj a koupelna s WC. V podkroví je chodba se schodištěm, čtyři pokoje, další chodba, záchod.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Prodej 3Q 2017 - koeficient 1,00; Lokalita - Podobná lokalita, dále od centra - koeficient 0,95; Velikost objektu - větší dům - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - Podobné vybavení - koeficient 1,00; Celkový stav - Větší rozsah původních konstrukcí, nedokončená rekonstrukce - koeficient 0,88; Vliv pozemku - Menší pozemky - koeficient 0,98;

Zdůvodnění koeficientu K_p : Redukce pramene ceny - Prodej 3Q 2017 1; Lokalita - Podobná lokalita, dále od centra 0,95; Velikost objektu - větší dům 0,98; Provedení a vybavení - Podobné vybavení 1; Celkový stav - Větší rozsah původních konstrukcí, nedokončená rekonstrukce 0,9; Vliv pozemku - Menší pozemky 0,98;



116,65 1 296 3+kk 1 300 000 11 145 0,99

11 034

Rodinný dům Veselice - Velká Jesenice, Jedná se původně o obytnou část, rodinný dům, s navazující hospodářskou částí a další objekt charakteru hospodářské budovy. Nemovitost je dlouhodobě užívána vlastníkem k bydlení a k rekreaci. Asi před patnácti lety došlo k výrazné opravě, rekonstrukci a ke změně využívání. Ke dni ocenění je obytná část s navazujícími původně nebytovými prostory upravena jako rodinný dům. Dům obsahuje obytnou kuchyň, chodbu, koupelnu, WC, dva pokoje, sklady. V zadní části je přístup do menšího sklepa, ve kterém je vodárna. Půdní prostor je bez využití. Obytná část je po celkové opravě a rekonstrukci. Je v pěkném stavu, je možné ji přímo užívat. Střecha je v základní míře udržovaná. Fasáda je spíše v původním stavu, což ale nebrání užívání stavby.

Dům je proveden jako klasicky zděná stavba zastřešená sedlovou střechou. Základní prvky dlouhodobé životnosti jsou v dobrém stavebně technickém stavu. Jsou udržované. Prvky krátkodobé životnosti včetně rozvodů, instalací, povrchů a vlastně celého interiéru rodinného domu byly při rekonstrukci před patnácti až deseti lety obnoveny. Z hlediska užívání se jedná o kvalitní stavbu.

Původní hospodářská budova přes dvůr je vyklizena, je vyčištěna a je upravena jako sklad a prostor pro sezonní uskladnění a jako pobytový prostor pro posezení při horším počasí. Interiér je opraven, vyčištěn a v pěkném stavu. Stavbu z hlediska využití posuzují zejména jako sklad.

Součástí nemovitosti jsou přípojky inženýrských sítí na rozvody, studna, venkovní zpevněné plochy, oplocení.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Prodej 3Q 2017 - koeficient 1,00; Lokalita - Porovnatelná poloha - koeficient 1,00; Velikost objektu - Větší dům - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - Podobné vybavení - koeficient 1,00; Celkový stav - Menší rozsah stavebních úprav - koeficient 0,98; Vliv pozemku - Větší pozemky - koeficient 1,03;



Variační koeficient před úpravami:	25,29 %	Variační koeficient po úpravách:	14,50 %
Započitatelná plocha	188,42 m ²		
Minimální jednotková cena:	11 034 Kč/m ²	Minimální cena:	2 079 026 Kč
Průměrná jednotková cena:	12 600 Kč/m ²	Průměrná cena:	2 374 092 Kč
Maximální jednotková cena:	15 162 Kč/m ²	Maximální cena:	2 856 824 Kč
Stanovená jednotková cena:	12 600 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	2 374 092 Kč

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: Kč

Oceňovaná nemovitost není předmětem prodeje.

Komentář ke stanovení NHZP a vhodnosti zástavy

Nemovitost je oceněna na základě porovnání s podobnými nemovitostmi prodanými v okolních srovnatelných polohách. Jedná se o dům s jedním bytem s větším rozsahem užitných ploch. Dům má rozvojové možnosti. Kladem je i větší rozsah příslušenství (suterén se sklady). Dům je většího stáří, je udržován. Je ve stavu, kdy je možné jej v převážném rozsahu přímo užívat. Cenu stanovuji také s ohledem polohu v okrajové části obce (polosamota) a se špatnou polohou z hlediska dostupnosti služeb a vybavenosti města. Cenu obvyklou současnou odvozují od porovnávací hodnoty (stanoveno dle prodejů porovnatelných nemovitostí – vlastní databáze prodejů). Po zaokrouhlení cenu obvyklou stanovuji na 2 370 000,00 Kč. Pozemky jsou větší velikosti. Nemovitost jinak hodnotím jako celkem dobře prodejnou.

Z hlediska zástavy nemovitost hodnotím jako vhodnou.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	2 374 092 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	4 192 885 Kč	0 Kč
NHZP	2 370 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	390 700 Kč	0 Kč
Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	9 224 798 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	8 488 298 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	736 500 Kč	0 Kč

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započitatelné plochy (pouze pro statistické účely)

NHZP:	2 370 000 Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	0 Kč
Z toho podíl venkovních úprav a ostatních staveb na NHZP:	4,00 % 94 800 Kč
Z toho NHZP pozemků:	390 700 Kč
Upravená NHZP:	1 884 500 Kč
Započitatelná plocha:	188,42 m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:	10 002 Kč/m²

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 17 ze dne 14.11.2017	2
Kopie katastrální mapy	3
Fotodokumentace nemovitosti	3
Mapa oblasti	1
Místní šetření se zaměřením a zjištěním skutečného stavu nemovitosti	
Smlouva kupní ze dne 19.01.2009	
Údaje o prodeji srovnatelných nemovitostí	
Odborná literatura	

Koncesní listina

Odhad ceny nemovitosti jsem provedl na základě oprávnění dle Koncesní listiny vydané fyzické osobě dle čl. VI. bod 4 zákona č. 356/1999 Sb., kterým se mění zákon č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony. Koncesní listina byla vydána Okresním úřadem Náchod, referát okresní živnostenský úřad pod č.j. 01/016676/F-51, číslo v okresním živnostenském rejstříku: 1289
Předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité, koncesní listina vydána dne: 12.04.2001 na dobu neurčitou.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.11.2017 21:15:02

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 574112 Chvalkovice
Kat.území: 655121 Malá Bukovina u Chvalkovic List vlastnictví: 17

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

A Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno/Název	Identifikátor	Podíl
Balcar Pavel, Malá Bukovina 401, 55204 Chvalkovice	660623/2006	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 4	387	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Malá Bukovina, č.p. 401, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 4				
St. 5	121	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 5				
148	2120	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva

Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro Povinnost k

• Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky vyplývající ze Smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru reg.č. 1000/230991-01/08/01-001/00/R ve výši 2.300.000,-Kč včetně příslušenství

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150,	Parcela: St. 4	V-224/2009-605
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324	Parcela: St. 5	V-224/2009-605
	Parcela: 148	V-224/2009-605

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.01.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.01.2009. V-224/2009-605

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy

Bez zápisu

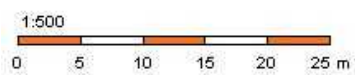
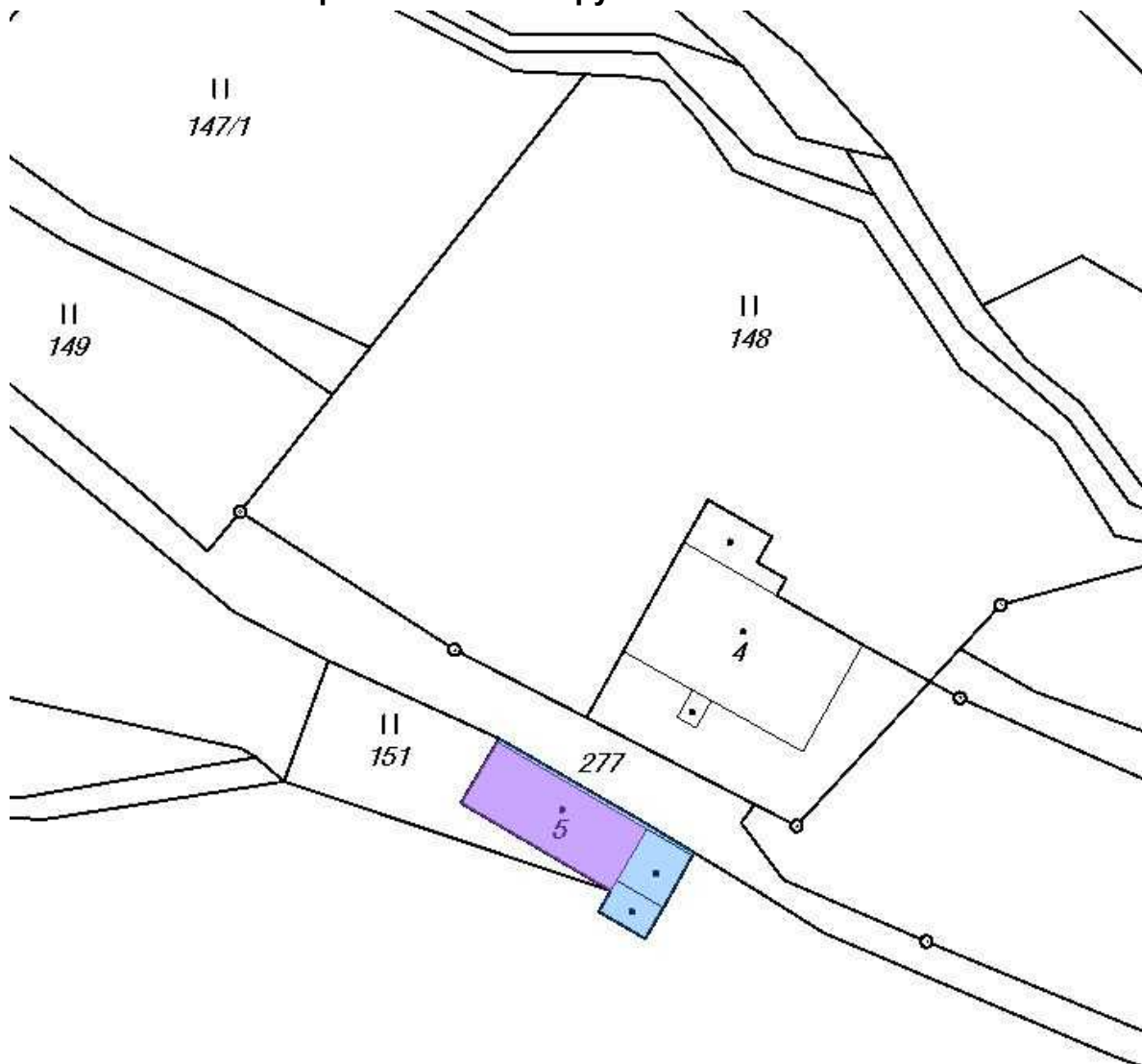
Plomby a upozornění

Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR.
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

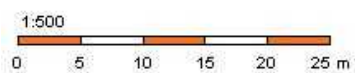
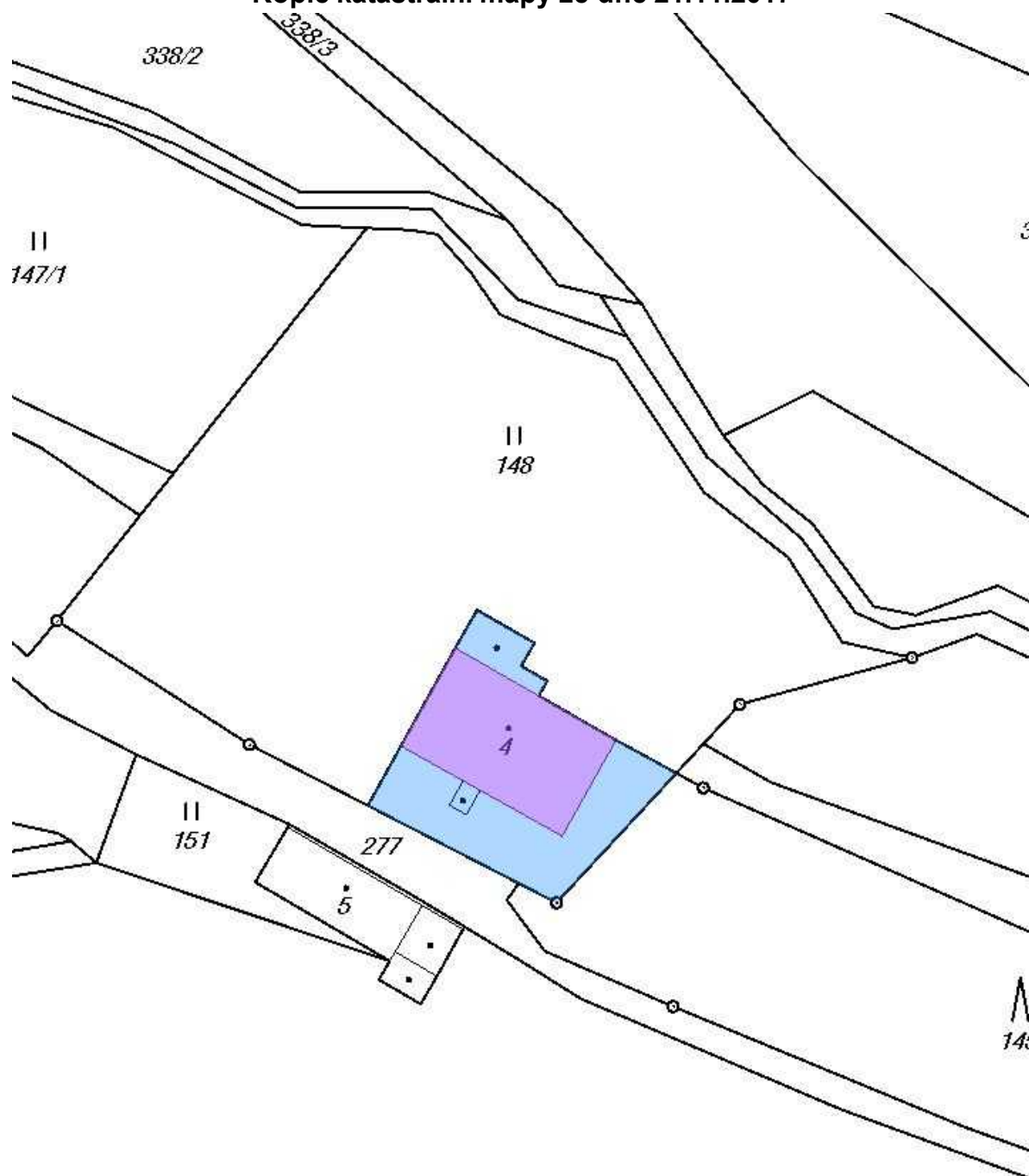
Strana 1

Kopie katastrální mapy ze dne 21.11.2017



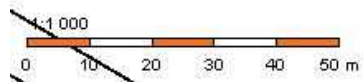
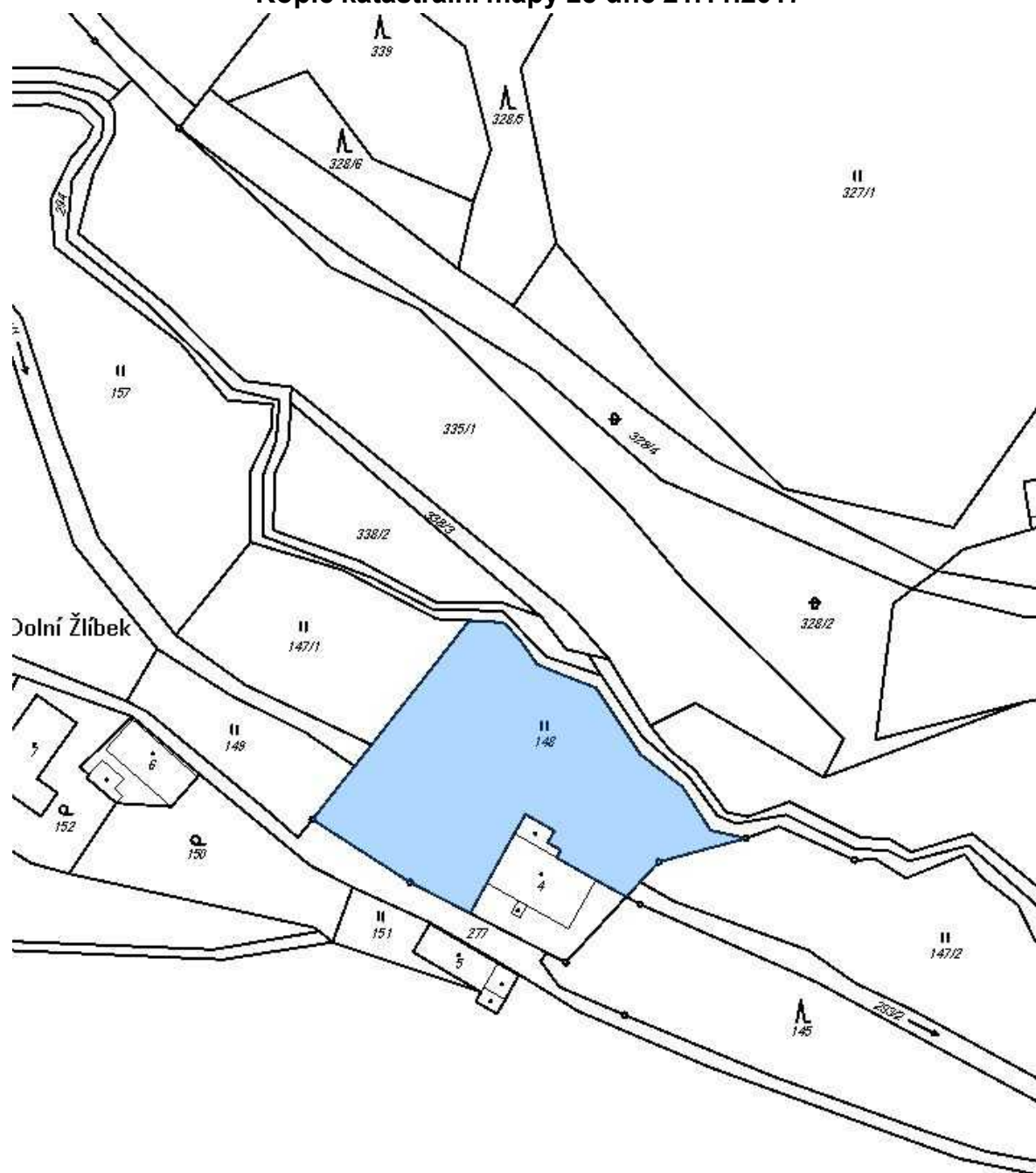
Pozemek p.č. 5 v k.ú. č. 655121

Kopie katastrální mapy ze dne 21.11.2017



Pozemek p.č. 4 v k.ú. č. 655121

Kopie katastrální mapy ze dne 21.11.2017



Pozemek p.č. 148 v.k.ú. č. 655121

Fotodokumentace nemovitosti



Celkový pohled



Celkový pohled



Celkový pohled



Celkový pohled



Suterén - sklad



Suterén - sklad



Suterén - chodba



Suterén - sklad



Chodba a schodiště v přízemí



Pokoj v přízemí - sklad



Pokoj v přízemí - stavebně neupraveno



Koupelna



WC



Kuchyň



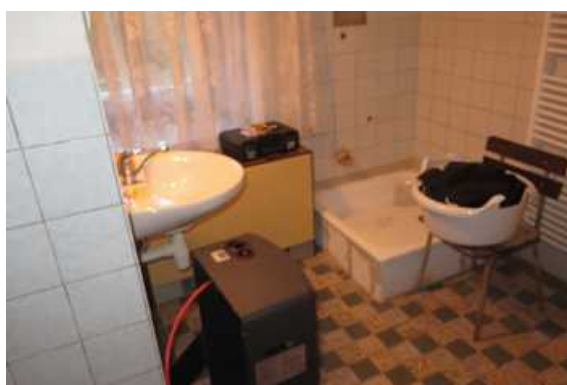
Ložnice



Pokoj



Kuchyň



Koupelna



Koupelna



Pokoj v podkroví



Pokoj v podkroví



Schodiště do podkroví

