

CHÂTEAU HORNÍ KRNSKO

TRŽNÍ CENA NEMOVITOSTI

(okres Mladá Boleslav)



Seznam objektů ve vlastnictví TIX Trade a.s.,

1.1. Hlavní stavby

- 1.1.1. Objekt zámku č.p.1 na p.č.st.1
- 1.1.2. Objekt bývalé sýpky bez čp/eč na p.č.st.2/2
- 1.1.3. Objekt správce č.p.2 na p.č.st.2/3
- 1.1.4. Objekt bývalé stodoly bez čp/eč na p.č.st.2/6
- 1.1.5. Objekt k bydlení č.p.72 na p.č.st.236 (objekt vlastní Středočeský kraj)
- 1.1.6. Rybník na p.č. 8

1.2. Příslušenství

- 1.2.1. Zámecký park
- 1.2.2. Studna
- 1.2.3. Plotová stěna
- 1.2.4. Vodovodní přípojka
- 1.2.5. Zahradní vodovod
- 1.2.6. Žumpa
- 1.2.8. Zpevněná plochy

2. pozemky – viz seznam níže

- 2.1. Pozemky dle LV č. 534

Zámek Horní Krnsko

TRŽNÍ CENA NEMOVITOSTI - POZEMKY

Na objekt nebyl řešen oficiální posudek na tržní cenu nemovitosti dle platné vyhlášky. Odhad hodnoty pozemku porovnáním spočívá v tom, že odhadce shromáždí větší počet obdobných pozemků resp. jejich realizovaných cen.

Zahrada a zeleň

V roce 1726 nový majitel Josef František z Vrbna nechal přestavět renesanční zámek v barokním slohu a zasypat příkopy. Na místech vodních příkopů vznikl anglický park se vzácnými druhy dřevin, na opačné boční straně zámku vzniklo jezírko.

Tržní cena těchto pozemků včetně zeleně se může pohybovat okolo 200Kč/m² Celková rozloha 2.8 Ha LV 534 – odhad tržní ceny **5.589.000,-**

Ostatní plocha / zastavěná plocha a nádvoří

V reálu se jedná o převážně zdevastované bývalé hospodářské plochy včetně ekologické zátěže z minulosti. Na pozemku je několik stržených objektů sýpka, stodola..

Tržní cena těchto pozemků s ohledem na špatný stav se bude pohybovat okolo 50-75Kč/m² Celková rozloha 0,5 Ha LV 534 – odhad tržní ceny **239.000,- Kč**

Vodní plochy

V blízkosti zámku je menší vodní nádrž, která byla v poslední době odbahněna a obnovena.

Celková rozloha 0,04 Ha LV 534 – odhad tržní ceny **158.000,- Kč**

Celkem pozemky 3.147 ha - odhad tržní ceny 5.986.000,-Kč



Zámek Horní Krnsko

TRŽNÍ CENA NEMOVITOSTI – BUDOVY

Budova zámku má více než třicet místností, umístěných ve dvou patrech kolem čtvercového dvora s fontánou, který je obklopený prostorem připomínajícím klášterní krytou křížovou chodbu.

Ve spodní části je situovaná velkorysá kuchyně a jídelna. Dispozice a počet obytných místností, stejně tak i koupelen a dalších užitných ploch se bude odvíjet od potřeb nového majitele. Užitná plocha je celkem cca 1878 m².

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	360 m ²	3,50 m	1260
1.NP	658 m ²	4,50 m	2961
2.NP	672 m ²	5,00 m	3360
3.NP krov (část půdy využita, zbytek bez využití)	188 m ²	2,50 m	470
Součet	1878 m²		8051

Název	Typ	Obest. prostor
spodní stavba	PP	1950 m ³
vrchní stavba	NP	10412 m ³
zastřešení	Z	3850 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		16212 m³

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9336
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8645
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8731
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,0570
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,0600
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 909,89
Plná cena: 16.212 m³ * 3 909,89 Kč/m³	=	63 372 708,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 200 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 230 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 200 / 230 = 86,957 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %

- 53 866 801 Kč

Objekt zámku č.p.1 na p.č.st.1 - zjištěná cena

= **9 505 906 Kč**



Cena obvyklá byla stanovena na základě výpočtu porovnávací metodou.

	Nákladová cena	Porovnávací hodnota	Obvyklá cena
objekt zámku č.p.1 s pozemky	15 491 906,- Kč	10.670.000,- Kč	16.655.000,- Kč
Pozemky LV		5.986.000,-Kč	

Odhadovaná tržní ceny Chateau.cz

Celkem pozemky 3.147 ha - odhad tržní ceny 5.986.000,-Kč

Celkem budovy a příslušenství - odhad tržní ceny 10. 670.000,- Kč

Odhadovaná tržní cena shora popsaných nemovitostí objektu ke dni 28.7.2016 byla stanovena na částku po zaokrouhlení:

17 000 000,- Kč

(slovy: sedmnáct milionů korun českých)



MgA. Jiří Soukup
Architekt

Château.cz s.r.o. | Mob: +420 604 974 675 | info@chateau.cz | www.chateau.cz

Stúdio Anarchitekt s.r.o.
MgA. Jiří Soukup
studio@anarchitekt.cz www.anarchitekt.cz



Pozemky

Parcelní číslo	typNemovitosti	Plocha m2	Způsob využití:
st. 1; součástí pozemku je stavba	Parcely	3050	zastavěná plocha a nádvoří
st. 2/1	Parcely	1729	společný dvůr
st. 2/2; součástí pozemku je stavba	Parcely	257	zastavěná plocha a nádvoří
st. 2/3; součástí pozemku je stavba	Parcely	919	zastavěná plocha a nádvoří
st. 2/6	Parcely	304	zastavěná plocha a nádvoří
st. 2/7; součástí pozemku je stavba	Parcely	468	zastavěná plocha a nádvoří
st. 236	Parcely	146	zastavěná plocha a nádvoří
1/1	Parcely	19343	zeleň
1/2	Parcely	626	zahrada
3	Parcely	363	neplodná půda
6	Parcely	959	jiná plocha
7	Parcely	500	ostatní komunikace
8	Parcely	453	vodní nádrž přírodní
9/1	Parcely	2660	zahrada
9/2	Parcely	3908	zahrada
9/3	Parcely	171	zahrada
9/4	Parcely	1125	zeleň
10/3	Parcely	129	ostatní komunikace
584/1	Parcely	827	ostatní komunikace
587/3	Parcely	290	ostatní komunikace
602	Parcely	112	zahrada
	Celkem	38339 m2	





CHÂTEAU·CZ

— ZÁMECKÉ NEMOVITOSTI —



© FLYFOTO
www.flyfoto.cz
letecké fotografie



Chateau.cz, Chocholoušková 8/35, 180 00 Praha 8 – Libeň, tel. +420 777 816 220, lucie.soukupova@chateau.cz

www.chateau.cz



CHÂTEAU·CZ

— ZÁMECKÉ NEMOVITOSTI —



Chateau.cz, Chocholouškova 8/35, 180 00 Praha 8 – Libeň, tel. +420 777 816 220, lucie.soukupova@chateau.cz

www.chateau.cz



CHÂTEAU·CZ

— ZÁMECKÉ NEMOVITOSTI —



Chateau.cz, Chocholouškova 8/35, 180 00 Praha 8 – Libeň, tel. +420 777 816 220, lucie.soukupova@chateau.cz

www.chateau.cz

Ocenění porovnávací metodou

Většina znaleckých posudků používá ocenění porovnávací metodou, které se zakládají pouze na informacích z nabídek realitního trhu, nezakládá se na skutečném prodeji nemovitostí ale na „vysněné realitní ceně“. Celková cena vztažena pouze na zámek, nikoliv na cenu pozemků a všech nemovitostí.

V nabídce Chateau.cz je zámek Hluboš, o který projevil zájem jeden investor. Skutečná prodejní cena před podpisem smlouvy byla dohodnuta 21mil Kč.

Zámek Hluboš, Příbram

zámek Hluboš, vzdálený 10 km od obce Příbram. Pozdně barokní zámek s pseudorenesanční přestavbou prošel částečnou rekonstrukcí. Jedná se o budovu zámku s kaplí, zrekonstruovaný dům, původně správcovský, ve kterém jsou k dispozici 4 bytové jednotky (řešené 2+1 až 3+1) a samostatná budova bývalých koníren. Celý komplex je napojen na veřejný vodovod, vlastní studna, elektřinu, kanalizaci, vytápění objektu je zabezpečeno kotlem na PP s rozvodem do radiátorů. Zámek má bohatou historii, v roce 1920 byl dokonce letním sídlem prezidenta T.G.Masaryka. 1.NP je v současné době zpřístupněno veřejnosti. 2.NP je nutno zrekonstruovat. Zámek je obklopen parkem, který byl od roku 1800 významným arboretum a botanickou zahradou, jednou z nejstarších v Čechách. Objekt má 35 místností, které je možno využít i k ubytování a dalších 15 místností k technickému zabezpečení. Celková plocha 48 637m².

Podlahová plocha zámku 3080m² (v posudku uvedeno 4 000 m²)

Plocha pozemku 48928 ((v posudku uvedeno 94 589 m²)

Cena pozemků 3.500.000,-

Cena zámku 17.500.000,-

Celkem 21.000.000,-

(v posudku uvedeno 25 000 000,- Kč)



Seznam porovnávaných objektů:

zámek č.p.1 s parkem, Třebnice

Název	Výchozí cena (VC)	Množství (M2)
	Redukovaná cena (RC)	
Zámek Hluboš, Příbram	17 500 000,00 Kč	3080
	22 500 000,00 Kč	
minimální jednotková cena		5681 Kč/m ²

Stanovení porovnávací hodnoty zámku č.p.1 s parkem, Třebnice

stanovená jednotková cena	1 878 * 5681 Kč=	10. 669.918,- Kč
Porovnávací hodnota		10. 670.000,- Kč

Cena zámku v porovnání s ostatními nemovitostmi je možné stanovit na 10.7 mil Kč

