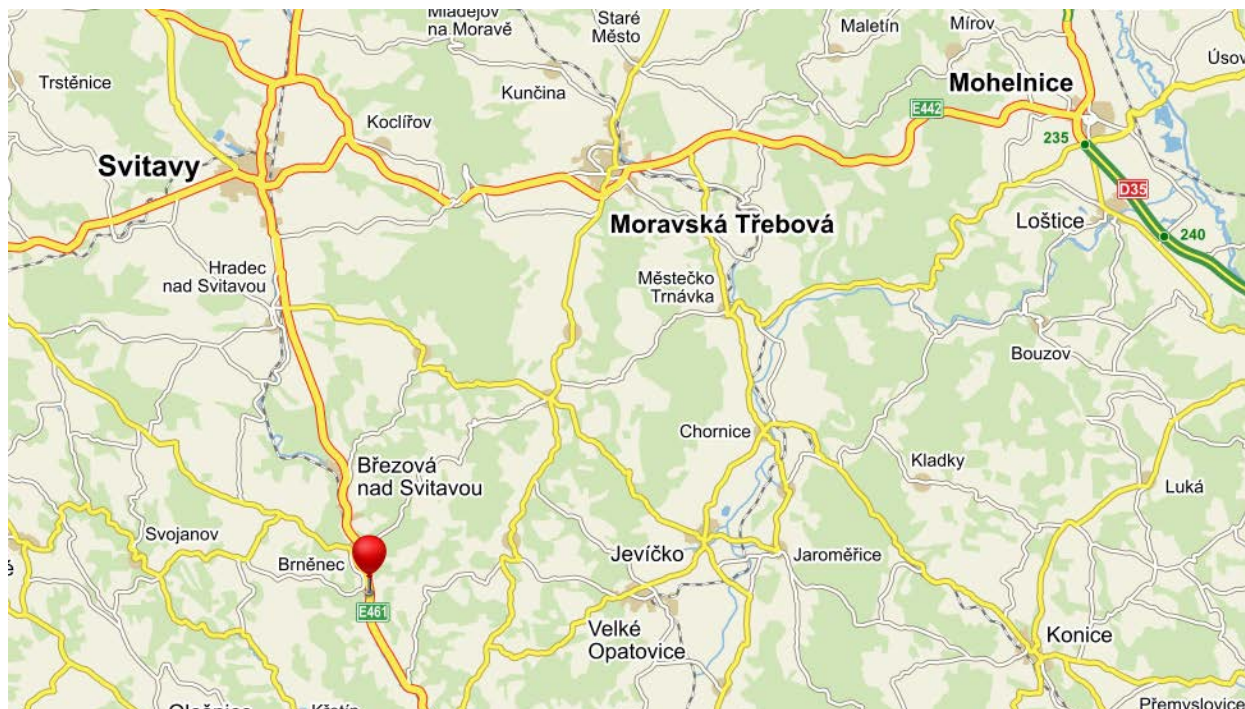


Znalecký posudek č. 6040 – 50/2016

o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemku **parcelní číslo st. 42**, jehož součástí je **rodinný dům č.p. 39**
a pozemku **parcelní číslo 21/2** v katastrálním území Chrástová Lhota, obec Brněnec, okres Svitavy



Objednatel posudku:

PROKONZULTA a.s., IČ 253 32 953

Křenová 299/26

602 00 B r n o

Objednávka ze dne 26. 2. 2016

KSPA 59 INS 9318/2015

Účel posudku:

**ocenění nemovitých věcí
v insolvenčním řízení**

Podle stavu ke dni 18. 3. 2016 (místní šetření) posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil

Moravní 6224

765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 písemných vyhotoveních a 1x v elektronické podobě na CD.

V Otrokovcích, dne 21. března 2016

A. Nález

1. Znalecký úkol:

Znalecký posudek je vypracován na základě požadavku objednatele. Úkolem znalce je: „...ocenění nemovitých věcí se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a jejich součástí, tj. vše, co k nim podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovité věci znehodnotily a jejich příslušenství, tj. nemovité či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s ní byly užívány....“

Předmětem ocenění jsou nemovité věci – pozemek parcelní číslo st. 42 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č.p. 39 a pozemek parcelní číslo 21/2 – ostatní plocha v katastrálním území Chrástová Lhota, obec Brněnec, okres Svitavy.

2. Informace o nemovitosti:

<i>Adresa nemovitosti</i>	: 569 04 Brněnec, Chrástová Lhota č.p. 39
<i>Kraj</i>	: Pardubický
<i>Okres</i>	: Svitavy
<i>Obec</i>	: Brněnec
<i>Katastrální území</i>	: Chrástová Lhota

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 18. března 2016 znalcem za účasti vlastníka.

4. Podklady pro vypracování ocenění:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Chrástová Lhota, LV č. 452 ze dne 11. 3. 2016
- 2) Kopie katastrální mapy bez identifikace
- 3) Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění dne 18. března 2016, fotodokumentace
- 4) Mapa města a okolí
- 5) Vlastní databáze nemovitostí a spolupracujících znalců
- 6) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetových serverů

5. Použitá literatura:

- 1) Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- 2) Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění o oceňování majetku
- 3) Bradáč. A.- Teorie oceňování nemovitostí – CERM V. vydání, Brno 2001
- 4) Bradáč A., Krejčíř P., Hallerová A., Úřední oceňování majetku, CERM Brno 1999

6. Metody zjištění hodnoty:

Obvyklá cena

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažitelná při prodeji oceňované nebo porovnatelné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena zohledňuje pouze trvalé, dlouhodobé vlastnosti oceňovaných nemovitostí a již existující skutečnosti a vlivy trhu, které mají vazbu na oceňované nemovitosti. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, kromě vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Při ocenění nemovitostí jsou nejčastěji aplikovány:

- 1) administrativní cena
- 2) metoda výnosové ceny
- 3) metoda srovnávací ceny

Administrativní cena

Cena pro toto ocenění byla stanovena na základě vyhlášky ministerstva financí č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb. platné ke dni ocenění.

Výnosová cena

Výnosový způsob ocenění vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu. Jelikož se jedná o nemovitost, jejíž pronájem není v místě obvyklý, metoda nebude aplikována.

Srovnatelná cena

Srovnatelná cena je výsledkem cen nedávno uskutečněných prodejů případně nabídek obdobných typu nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Podmínkou srovnání je jednak existence rozvinutého trhu s nemovitostmi, jednak přístup k informacím o sjednaných cenách. Výsledná srovnatelná hodnota je cena, za kterou by mohly být podíl na nemovitostech prodán v daném místě a čase.

Obvyklá cena

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

7. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 452 je

***pan Miroslav Martens, nar. dne 5. 6. 1970
bytem 569 04 Brněnec, Chrástová Lhota 39***

vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí – pozemku parcelní číslo st. 42 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 231,0 m², jehož součástí je rodinný dům č.p. 39 a pozemku parcelní číslo 21/2 – ostatní plocha o celkové výměře 252,0 m² v katastrálním území Chrástová Lhota, obec Brněnec, okres Svitavy.

8. Přírodní katastrofy, radonové riziko:

V lokalitě nehrozí sesuvy půdy ani povodně. Vzhledem k tomu, že nebylo předloženo měření vnitřní koncentrace radonu v objektu, je proveden odhad na základě odvozené mapy radonového rizika ČR pro lokalitu Brněnec, I. kategorie - nízké radonové riziko.

9. Věcná břemena, zátěže:

Na listu vlastnickém není evidováno žádné věcné břemeno. Finanční závazky vlastníka evidované na předloženém LV se do výsledné ceny nemovitých věcí dle tohoto posudku nepromítají. Prodej nemovitostí není vázán odvodem DPH.

10. Základní popis:

Vesnice Brněnec patří administrativně pod okres Svitavy a náleží pod Pardubický kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Svitavy. Obec Brněnec se rozkládá asi šestnáct kilometrů jižně od Svitav, od okraje Brna dělí posuzovaný dům asi 47 km. Počet trvale žijících osob této středně velké vesnice činí dle platného lexikonu 1301 obyvatel a má klesající tendenci. Brněnec se dále dělí na čtyři části, konkrétně to jsou: Brněnec, Chrastová Lhota, Moravská Chrastová a Podlesí.

Pro děti, jež jsou ve školním věku, mají v obci k dispozici základní školu vyššího stupně a pro předškoláky je zde mateřská škola. Pro využití volného času je v obci zřízeno koupaliště, sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli obchod se základním sortimentem, pohostinství, knihovnu, to vše v sídelním katastru. V obci Brněnec má ordinaci jeden praktický lékař a dva stomatologové, kteří rovněž sídlí v blízkosti centra. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod.

Posuzovaná nemovitost leží mimo sídelní katastr v oddělené části obce zvané Chrástová Lhota. Dům je od centra obce vzdálen více jak 2 km. Předmětem ocenění je volně stojící objekt evidovaný jako rodinný dům přičemž v minulosti v části 1. NP. byla prodejna potravin. Osada Chrástová Lhota je tvořena rodinnými domy, rozkládá se na východ od silnice z Brna do Svitav, posuzovaný objekt stojí právě na rohu u sjezdu ze silnice č. I/ 43 na obslužnou komunikaci so Chrástovy Lhoty. Podélně kolem komunikace 43, a to po její západní straně, běží železniční trať do Svitav. V pruhu mezi silnicí a železnici poněkud jižněji od posuzované stavby stojí zbytky průmyslové zástavby, která v minulosti poskytovala místním lidem práci. Dnes jsou stavby na prodej a v demoličním stavu.

Posuzovaná stavba je objektem přízemním, podsklepeným, zastřešeným sedlovou střechou, podkroví využívané, díky velmi strmé střešní konstrukce částečně ve dvou úrovních. Jen celkový stav objektu silně připomíná stav bývalé továrny. Objekt je ve velmi špatném technickém stavu a nelze jej ani v omezené míře užívat.

Dopravní dostupnost

Dům je přístupný po místní asfaltové komunikaci sjezdem ze silnice I/43 na komunikaci do osady Chrástová Lhota na pozemku ve vlastnictví jiného vlastníka parcelní číslo 21/1. Jen po tomto pozemku je taky možný vstup do domu. Parkování je možné u domu na stejné parcele. Díky těsnému sousedství ze silnice I/43 lze pohodlně autem dojet jak do sídelního katastru obce, tak do Svitav či Brna. Zastávka autobusu je rovněž nedaleko domu, nejbližší zastávka ČD je 1 km od domu v obci Rozhraní.

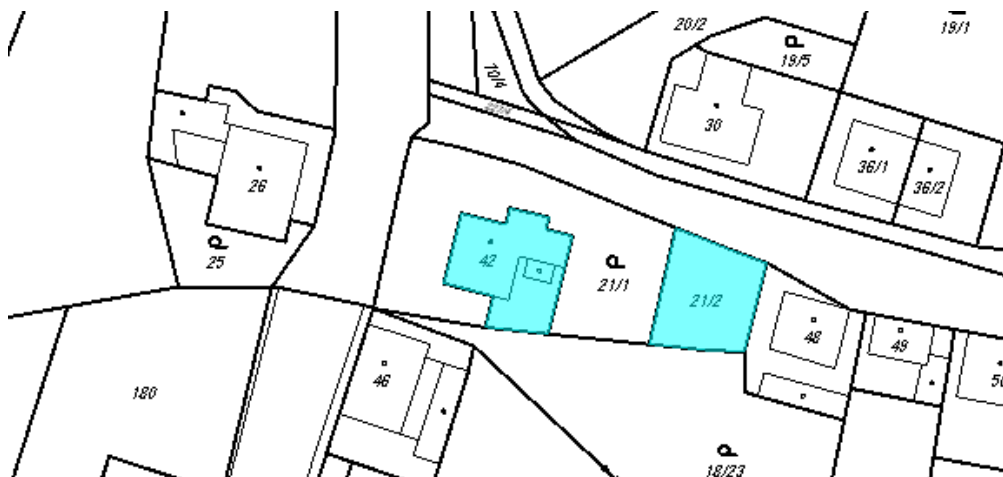
Účel využití

Rodinný dům není ke dni ocenění užíván ani ho nelze z technických důvodů užívat a to k žádnému účelu.

Pozemky

Pozemky zapsané na listu vlastnickém jsou dva, parcela pod stavbou a pozemek na východ od domu, přitom mezi těmito parcelami se nachází zahrada jiného vlastníka. Pozemek parcelní číslo 21/2 je možná z části nebo celý obhospodařován sousedem, k jehož garáži parcela přiléhá, plocha v rozporu s evidencí je užívána jako zahrada. K domu lze přijít jen po parcele jiného vlastníka, toto právo je již vydrženo, dlužník vlastní dům více jak 10 let. Pokud nedojde k dohodě, nabyvatel stavby musí svá práva uplatnit u soudu.

Kopie katastrální mapy



Pozemek parcelní číslo st. 42 – zastavěná plocha a nádvoří, na němž se posuzovaný dům nachází. Parcela 21/2 je užívána jako zahrada, pravděpodobně ji obhospodařuje soused, k.ú. Chrástová Lhota, obec Brněnec, okres Svitavy

Obsah ocenění

- a) pozemky parcelní číslo st. 42 a 21/2 v k.ú. Chrástová Lhota, obec Brněnec
- b) RD č.p. 39 na pozemku parcelní st. 42 v Chrástová Lhota, obec Brněnec

11. Popis nemovitých věcí:

a) pozemky parcelní číslo st. 42 a 21/2 v k.ú. Chrástová Lhota, obec Brněnec

Pozemky, jež jsou předmětem ocenění se spolu nedotýkají, byť mohou být užívány jednotným funkčním celkem se stavbou RD. Území je rovinné, v místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě vyjma kanalizace. Pozemek parcelní číslo st. 42 je z větší části zastavěn stavbou hlavní, pozemek parcelní číslo 21/2 je sice evidovaný jako ostatní plocha, ve skutečnosti však tvoří zahradu a je pravděpodobně obhospodařována vlastníkem sousedního domu. Mezi stavební plochou a zahradou leží parcela jiného vlastníka, jen po ní vede přístup k posuzované stavbě. Obec Brněnec nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků.

b) RD č.p. 39 na pozemku parcelní st. 42 včetně příslušenství v k.ú. Chrástová Lhota, obec Brněnec
Přízemní, zcela podsklepený RD na pozemku parcelní číslo st. 42 – zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Chrástová Lhota, obci Brněnec, který je předmětem, ocenění nelze ke dni ocenění užívat. Stavba, která svým stářím přesahuje 100 let, je ve stavu před zásadní rekonstrukcí, práce, které zde byly zahájeny, jsou prováděny neodborně, chaoticky a bez ohledu na stav hlavních konstrukčních prvků objektu.

Pravděpodobně předválečná vila zaujme svým prostorovým řešením, kdy před severní průčelí je předsazena schodišťová rotunda, střecha s velmi strmým spádem skrývá až dvě úrovně využitelného podkroví. Bohužel i některé prvky hlavní stavební výroby jsou v havarijním stavu.

Podsklepený objekt má kamenné podzemní podlaží s klenbovými stropy, izolace proti spodní vodě je nefunkční, v místě, kde je hladina podzemní vody zvýšená dochází k pronikání tekoucí vody do objektu, tato skutečnost měla být opravena instalací nopové folie s drenáží kolem severní stěny domu, tato však byla provedena neodborně a v nedostačujícím rozsahu. Nejmenší, co je nutno udělat, je odkopání stavby po obvodu pod úroveň čisté podlahy sklepa, realizace drenáže a opětovný zásyp rýhy propustným materiálem, včetně osazení okapových chodníků se správným sklonem. V podlaze sklepa je zřízená i jímka, do které je třeba osadit čerpadlo s plovákem.

V nadzemní úrovni je objekt zděný, stropy dřevěné s rovným podhledem, omítka pravděpodobně na rákos, přitom světlá výška 1. NP. je nadstandardní. Vlastník začal z neznámých důvodů tvarovat v jedné místnosti falešný klenbový strop. Navíc některá deštěná okna vyměnil za plastová s půlkruhem, což u objektu se zamoklým podzemím a střešní konstrukci vyžadující revitalizaci případně výměnu krytiny jsou práce bez komplexního pohledu na objekt.

V jednotlivých prostorech stavby vidíme zbytky zařizovacích předmětů, poškozené nebo chybějící omítky, obklady ve stejném stavu, zbytky vybavení předrevoluční prodejny Pramen, celek demonstruje celkovou opuštěnost a zanedbanost objektu. Navíc dle informací vlastníka v zimních měsících došlo k havárii vodovodního řádu v domě vinou zastaveného topení, která způsobila poškození posledního užitelného vybavení v domě a stěny v mnoha místech nasákly vodou. Vzhledem ke stavu stavby bude cena prvků, které lze dále využít, stanovená nákladovou metodou.

Příslušenství stavby tvoří přípojky inženýrských sítí, které jsou odpojeny. Vnitřní instalace jsou v objektu realizovány mnohem později, než v době jeho výstavby, zcela necitlivým, násilným způsobem, dnes vše nefunkční.

Název nemovitosti	Rodinný dům č.p. 39 v obci Brněnec, část Chrástova Lhota
Počet pokojů	3 pokoje, 3 místnosti nebytu
Typ domu	volně stojí
Vlatnictví	vylučné
Přízemní/Patrový	přízemní, podsklepený, podkroví
Počet podlaží	3
Stav objektu	špatný, chybějící a zdevastované vybavení
Budova	zděná
Sklep	zcela podsklepeno
Garáž	ne
Parkovací stání	na obecním
Balkon	ne
Lodžie	ne
Terasa	ne
Bazén	ne
Plocha pozemků	231 zastavěná + 252 oddělená zahrada
Plocha zastavěná	203,5 m ²
Plocha užitná	434 m ² + 84,2 m ² sklep
GPS souřadnice	49.6104458N, 16.5326942E
Energetická třída	G

Jednotka 3 + 1 v 2.NP:

Celková plocha jednotky: 92,8 m²
Plocha obytných místností: 80,2 m²
Plocha sociálního zázemí: 5,4 m²
Plocha komunikačních a ostatních prostor: 7,2 m²

Nebytový prostor v 1.NP:

Celková plocha jednotky: 135,6 m²
Plocha obytných místností: 58,0 m²
Plocha sociálního zázemí: 8,4 m²
Plocha komu. a ostatních prostor: 46,4 m²

Plocha sklepních prostor: 84,2 m²

Při prohlídce byly zjištěny následující vady a nedodělky:

Technický stav domu odpovídá jeho stáří, tj. cca 100 let a navíc dlouhodobě chybějící údržbě. Objekt je zdevastován, před zásadní rekonstrukcí. Stavbu nelze užívat, chybí vybavení, odpojeny inženýrské sítě.

B. Posudek:

Ocenění je v posudku rozděleno do dvou částí. V první části je zjištěna administrativní cena podílu na oceňovaném souboru nemovitých věcí dle platného oceňovacího předpisu – vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb.

Druhou metodou, pomocí které bude provedena analýza možné obvyklé tržní ceny podílu na posuzovaném souboru nemovitých věcí, je metoda srovnání, kdy definice obvyklé ceny dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění:

„...obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 oblíbenosti...“

1. Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.

a) pozemky parcelní číslo st. 42 a 21/2 v k.ú. Chrastová Lhota, obci Brněnec

Pozemky parcelní číslo st. 42 a 21/2				
Obec			Brněnec	
Katastrální území			Chrástová Lhota	
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2015		1 301
Kraj			Pardubický	
Základní cena		příloha č. 2, tab. 1 ZCv Kč/m2		750,00
Plocha pozemků		P m2		483
Úprava ceny pozemku, tabulka č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
O1	Počet obyvatel	III.	do 2000 obyvatel	0,70
O2	Význam obce	IV.	ostatní	0,60
O3	Poloha obce	VI.	v ostatních případech	0,80
O4	Tech. infrastruktura	II.	bez kanalizace	0,85
O5	Dopravní obslužnost	II.	autobusová a železniční zastávka	0,95
O6	Občanská vybavenost	III.	základní	0,95
	Základní cena pozemku		ZC	193
Index trhu s nemovitými věcmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Situace na trhu	I.	poptávka nižší než nabídka	-0,06
2	Vlastnické vztahy	II.	bez vlivu	0,00
3	Změny v okolí	II.	bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů	II.	bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	I.	přístup po cizím	-0,20
6	Povodňové riziko	IV.	zanedbatelné	1,00
It				0,74
Index omezujících vlivů pozemku, tabulka č. 2 příloha č. 3 vyhlášky				
Io				1,00
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 3 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Druh a účel užití stavby	I.	rezidenční do 2000 obyvatel	1,01
2	Převažující zástavba	I.	rezidenční	0,03
3	Poloha v obci	IV.	oddělený katastr	-0,02
4	Možnost napojení	I.	všechny sítě	0,00
5	Občanská vybavenost	III.	není žádná	-0,05
6	Dopravní dostupnost	III.	příjezd po zpevn., park. na obecním	-0,05
7	Hromadná doprava	III.	zastávka autobusu od 200	0,01
8	Výhodnost pro komerci	III.	vhodná	0,01
9	Obyvatelstvo	II.	bezproblémové	0,00
10	Nezaměstnanost	I.	vyšší než průměr v kraji	-0,02
11	Vlivy neuvedené	I.	stavbu nelze využívat, špatný stav	-0,10
Ip				0,82
Cena pozemků CP = ZC*It*Io*Ip*P				56 434,22

b) **RD č.p. 39** na pozemku parcelní číslo st. 42 v k.ú. Chrástová Lhota, obci Brněnec

Výměry pro ocenění: **OP** (obestavěný prostor): $= (203,5 * 6,1) + (203,5 * 4,8 * 0,5) = \underline{1729,75 \text{ m}^3}$

Výpočet ceny rodinného domu - stanovení ceny dle § 13 vyhlášky

RD před celkovou rekonstrukcí Brněnec, Chrástová Lhota čp. 39					
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky				typ	A
Obestavěný prostor objektu			OP	m3	1729,75
Objekt se střechou					krov
Koeficient		účelového využití podkroví		Kpod	1,120
		vybavení stavby: výpočet (S= standartní provedení, C = chybí, P=podstandartní, N=nadstandartní)			
Pol. č.	Konstr. a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl	Upr.podíl
1	Základy	zákl. pásy kámen, neizolované	P	0,082	0,03772
2	Zdivo	zděné 450	S	0,212	0,21200
3	Stropy	polospalné, klenby	S	0,079	0,07900
4	Střecha	krov dřevěný	S	0,073	0,07300
5	Krytina	taška pálená	S	0,034	0,03400
6	Klempířské konstr.	parapety chybí	P	0,009	0,00414
7	Vnitřní omítky	poničené	P	0,058	0,02668
8	Fasádní omítky	cementová, poškozená	P	0,028	0,01288
9	Vnější obklady	chybí	C	0,005	0,00000
10	Vnitřní obklady	zdevastované	P	0,023	0,01058
11	Schody	betonové	S	0,010	0,01000
12	Dveře	zničené	C	0,032	0,00000
13	Okna	částečně	P	0,052	0,02392
14	Podl. obyt. místností	zničené	C	0,022	0,00000
15	Podl. ost. místností	zničené	C	0,010	0,00000
16	Vytápění	zničené	C	0,052	0,00000
17	Elektroinstalace	zničené	C	0,043	0,00000
18	Bleskosvod	zničené	C	0,006	0,00000
19	Rozvod vody	zničené	C	0,032	0,00000
20	Zdroj TUV	zničené	C	0,019	0,00000
21	Instalace plynu	zničené	C	0,005	0,00000
22	Kanalizace	zničené	C	0,031	0,00000
23	Vybavení kuchyně	zničené	C	0,005	0,00000
24	Vnitřní vybavení	zničené	C	0,041	0,00000
25	Záchod	zničené	C	0,003	0,00000
26	Ostatní	chybí	C	0,034	0,00000
	Celkem			1,000	0,52392
Koeficient		vybavení stavby (z výpočtu výše)		K4	0,5239
		polohový (příloha č. 20 vyhlášky)		K5	0,90
Základní cena		(z přílohy č. 11 vyhlášky)	Kč/m3	ZC	2290,00
Základní cena upravená		ZCxKpod.xKřad.xK4xK5	Kč/m3	ZCÚ	1209,38
koeficient změny cen staveb		příloha č. 41 vyhlášky	-	Ki	2,115
Základní cena upravená koeficienty Ki *0,74*0,82 (Ip*It)			Kč/m3	ZCK	1552,10

Výpočet ceny stavby			
Výchozí cena stavby ZCK*OP	CN	Kč	2 684 744,98
Odpčet na opotřebení 80 %	O	Kč	-2 147 795,98
Cena stavby ke dni ocenění	CČ	Kč	536 949,00

Administrativní cena dle cenového předpisu č. 345/2015 Sb., 56/2016 Sb. - rekapitulace cen objektů:

pol.	objekt	kat. území	obec	jednotka	cena
a)	pozemky p.č. st. 42 a 21/2	Chrastová Lhota	Brněnec	Kč	56 434,20
b)	RD č.p. 39	Chrastová Lhota	Brněnec	Kč	536 949,00
	Cena nemovitých věcí				593 383,20

Administrativní cena nemovitých věcí ke dni ocenění (zaokrouhleno)**593 380,00 Kč****2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání**

Předmětem ocenění je objemově rozsáhlá vila ve špatném technickém stavu v oddělené části obce Brněnec, katastrální území Chrastová Lhota. Objekt je umístěn na západním okraji této části obce u silnice č. 43 a současně u obslužné komunikaci spojující Chrastovou Lhotu s okolím. Mimo špatného technického stavu objektu, a to nejenom jeho vybavení, ale i hlavních konstrukčních prvků, dalším negativním rysem souboru je skutečnost, že vlastník stavby sice je vlastníkem pozemku, na kterém je tato umístěná i pozemku zahrady o malé ploše mylně evidované jako ostatní plocha, ovšem nevlastní pozemek, který celý dům obklopuje a ze kterého se do stavby vchází. V zásadě nelze ani přesně vyčíslit počet místností, které dům obsahuje či počet jednotek – bytů či nebytových prostor, které v domě jsou, neboť devastace vybavení stavby, která v minulé éře byla využívána částečně jako obchod potravin je značná a rekonstrukce, která zde byla zahájena, zcela ignoruje zásadní technické problémy objektu (voda ve sklepě, špatný stav střechy) a věnuje se podružným úpravám, jako výměně stávajících oken za půlkruhové či vytváření v přízemí, s velkou světlou výškou podlaží, falešných kleneb.

Stavba delší čas odpojená od medií, se zničeným vybavením, bez některých prvků pomocné stavební výroby a s hrubě zanedbanou údržbou, potřebuje silného investora. Objekt po zásadní renovaci může sloužit jako soubor bytů, ale i jako penzion, provozovna s bytem apod. Nabyvatel ovšem jako první bude muset řešit právní vztah k pozemku kolem domu, sjednat s jeho vlastníkem právo přístupu ke stavbě, zábor části plochy pro potřebné opravy stavby a nejlépe parcelu od jiného vlastníka odkoupit.

Okres Svitavy spolu s okresem Ústí nad Orlicí náleží mezi nejchudší kraje regionu, důkazem toho je např. trvalý úbytek obyvatel v obci Brněnec, nedostatek pracovních míst v regionu, ba i nepříliš atraktivní klimatické podmínky v místě, bližší Vysočině než Jihomoravskému kraji, přitom od Brna je Brněnec vzdálen necelých 50 km.

I široká nabídka domů potvrzuje výše uvedené. Jen je nutno zdůraznit, že posuzovaný dům, který nelze bez zásadních investic užívat, nenajde v nabídkách objekt, se kterým by mohl být srovnáván, neboť domy z inzercí obývat lze:

Příklad 1: *ke prodeji udržovaný, cihlový rodinný dům s garáží v klidné části obce Brněnec v Chrastové Lhotě. Dům /2+1/ je v původním, ale pěkném stavu, vytápěn jak kotlem na tuhá paliva, tak kotlem plynovým. V domě je suché WC, koupelna s novým bojlerem, kuchyňský kout a dva prostorné pokoje. Nemovitost je suchá, celá podsklepena, prostorný půdní prostor vybízí k vybudování podkrovních pokojů. Na střeše byla před nečelými 10 lety vyměněna pálená taška. Dům byl napojen na nyní již nepoužívanou studnu na zahrádě. Za domem se nachází garáž, kolna a hospodářské prostory. Veškeré občanské vybavení v nedaleké Moravské Chrastové. Vhodné jak pro rekreaci, tak k trvalému bydlení.*

**Prodej rodinného domu 190 m², pozemek 644 m²**

Brněnec - Chrastová Lhota, okres Svitavy

690 000 Kč

Nabídka prodeje domu v Chrastové Lhotě, vybavení jednoduché, morálně zastaralé, ale funkční. Dům má zanedbanou údržbu, pozemky v jednotném funkčním celku mají srovnatelnou plochu jako v souboru posuzovaném.

Příklad 2.: nabízíme k prodeji rodinný dům 7+2 v obci Brněnec – Chrastová Lhota. Jedná se o koncový řadový dům. První nadpodlaží nabízí kuchyni a 4 další pokoje, ve druhém nadpodlaží jsou k dispozici mimo kuchyně další 3 pokoje. Dům je částečně zrekonstruovaný, voda je vyvedena v plastu, elektřina v mědi, v druhém nadpodlaží plastová okna i dveře. Nemovitost je nabízena s udržovanou zahradou, garáží a kůlnou. Dům lze pojímat jako dvougenerační.



Prodej rodinného domu 374 m², pozemek 848 m²

Brněnec - Chrastová Lhota, okres Svitavy

1 600 000 Kč

Tento dům stojí rovněž v Chrastové Lhotě a je s posuzovaným srovnatelný pouze objemem. Plocha pozemků větší, stavba je stavebně napojená na vedlejší RD, má dvě bytové jednotky s morálně dožitým vybavením, přesto ve srovnání s vybavením objektu posuzovaného je ve skvělém stavu.

V obci Brněnec pak lze koupit další dva domy, či spíše rekreační chalupy za cenu do 0,5 mil. Kč s pozemky.

Obvyklá cena posuzovaného objektu je součtem kladných i záporných vlivů. Kladné se v posuzovaném případě hledají obtížně. Snad že dům leží v blízkosti komunikace I/43.

Dál už je možno vyjmenovávat jen záporné rysy souboru jako např.:

- parcely jsou rozděleny pozemkem jiného vlastníka,
- ke stavbě i kolem ní lze přijít jen po parcele jiného vlastníka a to bez právního titulu,
- objekt je silně zanedbaný, poškozené jsou i hlavní konstrukce,
- zahájená rekonstrukce je prováděna technicky nesmyslně a neodborně,
- možná by bylo vhodnější objekt odstranit, atd.

Pokud posuzovaný objekt najde na trhu zájemce, pak jen díky zvláštní oblibě – vila má své kouzlo, které se ovšem poněkud ztrácí díky technickým problémům, kupec se může najít případně díky velmi nízké ceně. Pozemek evidovaný jako ostatní plocha by mohl nabýt souseď, který ho i pravděpodobně užívá. V případě, že stavba nenajde zájemce, její destrukce bude postupovat rychle a demolice bude už pak jen nutností.

Na základě výše uvedeného určí obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí metodou srovnání a analýzy situace

Cena nemovitých věcí určená srovnáním a analýzou situace

420 000,00 Kč

C. Závěr:

Administrativní cena nemovitých věcí.....593 380,00 Kč
Cena nemovitých věcí určená srovnáním420 000,00 Kč

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí, tj. na pozemku **parcelní číslo st. 42** – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **rodinný dům č.p. 39** a pozemku **parcelní číslo 21/2** – ostatní plocha, zapsaných na **LV č. 452** vedeném pro katastrální území Chrástová Lhota, obec Brněnec, okres Svitavy, **vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák. č. 151/97 Sb. určuji ve výši:**

420 000,00 Kč

Slovy: čtyřistadvacetisíc korun českých

V Otrokovicích, dne 21. března 2016

Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11.12.1995 č.j.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsaný pod pořadovým číslem 6040 – 50/2016 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 57/16.

Mapové přílohy posudku:



Pohled na RD č.p. 39, k.ú. Chrástová Lhota, obec Brněnec, okres Svitavy, zadržka leží východně u cizího domu

Fotodokumentace:



Pohled na dům čp. 39 od východu, vpravo silnice do Chrástové Lhoty, sjezd ze silnice I/43



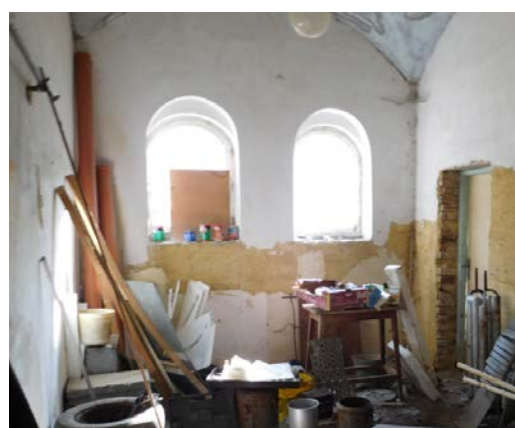
Předsazený půlkruh v sobě skrývá schodiště



okna prodejny byly orientovány na silnici I/43



Jeden prostor bývalé prodejny „Pramen“



půlkruhová okna a falešná klenba



Klenby ve sklepě, dodatečně zničené instalace



poslední úsek schodů do sklepa



Devastace, nepořádek, suť



Prostory náležící bytu v domě



List vlastnictví:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2016 09:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA 59 INS 9318/2015 pro Tomáš Kučera, Ing.

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 577863 Brněnec

Kat.území: 698776 Chrastová Lhota

List vlastnictví: 452

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Martens Miroslav, Chrastová Lhota 39, 56904 Brněnec

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 42 231 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Chrastová Lhota, č.p. 39, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 42

21/2 252 ostatní plocha

sportoviště a rekreační plocha

B1 Jiná práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 23.11.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.02.2002.

V-394/2002-609

Pro: Martens Miroslav, Chrastová Lhota 39, 56904 Brněnec

RČ/IČO:

o Smlouva kupní ze dne 26.08.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.09.2002.

V-2698/2002-609

Pro: Martens Miroslav, Chrastová Lhota 39, 56904 Brněnec

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 11.03.2016 10:21:48