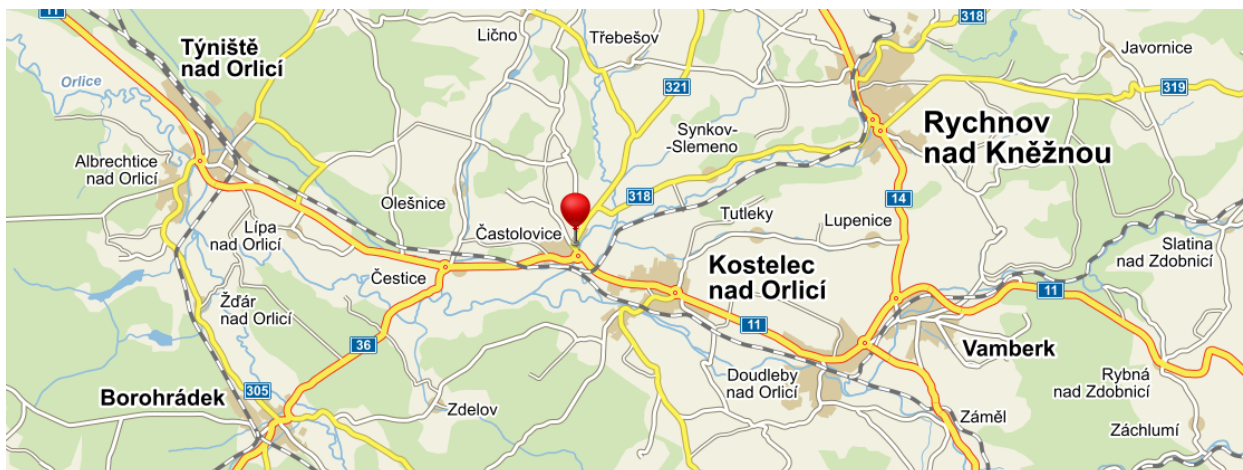


Znalecký posudek č. 5938 - 168/2015

o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemku **parcelní číslo st. 17**, jehož součástí je **rodinný dům č.p. 78**
a pozemku **parcelní číslo 28/1** v katastrálním území Častolovice, obci Častolovice,
okrese Rychnov nad Kněžnou

**Objednatel posudku:****PROKONZULTA, a.s., IČ 253 32 953**

Křenová 299/26

602 00 Brno

Objednávka ze dne 28.8.2015**Účel posudku:****ocenění nemovitých věcí v insolvenčním řízení
sp. zn. KSHK 42 INS 29063/2014****Podle stavu ke dni 8.8.2015 (místní šetření) posudek vypracoval:**

Ing. Bc. Ewa Hradil

Moravní 6224

765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních a 1x v elektronické podobě na CD.

V Otrokovících, dne 9. září 2015

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 nemovitosti 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. 17, jehož součástí je rodinný dům č.p. 78 a pozemek parcelní číslo 28/1 - zahrada v katastrálním území Častolovice, obci Častolovice, okres Prostějov.

2. Informace o nemovitosti:

<i>Adresa nemovitosti</i>	: 517 50 Častolovice, Na Skalce 78
<i>Kraj</i>	: Královéhradecký
<i>Okres</i>	: Rychnov nad Kněžnou
<i>Obec</i>	: Častolovice
<i>Katastrální území</i>	: Častolovice

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 8. září 2015 znalcem za účasti obou sousedů.

4. Podklady pro vypracování ocenění:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Častolovice, LV č. 371 ze dne 28.8.2015
- 2) Kopie katastrální mapy dle cuzk.cz,
- 3) Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění dne 8. září 2015, fotodokumentace
- 4) Mapa obce 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. 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. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 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. Metoda nebude aplikována, dům je v demoličním stavu.

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 mohla být nemovitost prodána 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. 371 jsou

***Monika Hnízdová, nar. dne 19.11.1973, bytem 503 12 Všešary 67
a Karel Hnízdo, nar. dne 14.6.1963, bytem 503 12 Všešary 80***

vlastníky (SJM) oceňovaných nemovitých věcí – pozemku parcelní číslo st. 17 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 126,0 m², jehož součástí je rodinný dům č.p. 78 a pozemku parcelní číslo 28/1 – zahrada o výměře 94,0 m² v katastrálním území Častolovice, obci Častolovice, okres Rychnov nad Kněžnou.

8. Přírodní katastrofy, radonové riziko:

V lokalitě nehrozí sesuvy půdy ani povodně. V místě je předpoklad nízkého radonového rizika.

9. Věcná břemena, zátěže:

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

10. Základní popis:

Městys Častolovice leží na území okresu Rychnov nad Kněžnou a náleží pod Královéhradecký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Kostelec nad Orlicí. Obec Častolovice se rozkládá asi osm kilometrů jihozápadně od Rychnova nad Kněžnou a tři kilometry severozápadně od města Kostelec nad Orlicí. Dle oficiálního turistického členění spadá do oblastí Orlických hor a Podorlicka. Na katastrálním území této obce, jež se honosí titulem městys, má nahlášený trvalý pobyt 1686 obyvatel.

Pro školní děti zde obec zřídila základní školu vyššího stupně, která leží po druhé straně kostela, u kterého stojí posuzovaný dům, rodiče menších dětí mají k dispozici také školku. Pro využití volného času je v obci sportovní hřiště. Dále bychom v obci našli obchody se základním sortimentem i specializované prodejny, některé služby, knihovnu, kino, kostel a hřbitov. V obci Častolovice má ordinaci jeden praktický lékař a jeden zubař. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod.

Posuzovaný objekt - rodinný dům je umístěn na stavebním pozemku těsně za kostelem, plocha o výměře 220,0 m² je sevřená mezi dvěma RD s pozemky. Parcela zahrady, po které je nutno projít ke vchodu do RD umístěného v jižním průčelí, je přístupná z pozemku parcelní číslo 1/1 ve vlastnictví Římskokatolické farnosti Častolovice bez evidovaného práva (věcné břemeno). Dle slov obou sousedů je na dům vydán demoliční výměr, což by i odpovídalo jeho stavu. Zahrada je zaplevelená porostem přesahujícím výšku člověka. Okolní zástavba je tvořena rodinnými domy, sousední stavba je kostel. Domy v okolí jsou buď již částečně opravené, nebo se opravují.

Dopravní dostupnost

Dům je přístupný po šotolinové cestě ve vlastnictví místní farnosti. Na stejné ploše by bylo možno parkovat. Obec je dopravně obsluhována autobusy, prochází tudy i železnice a je zde i železniční stanice.

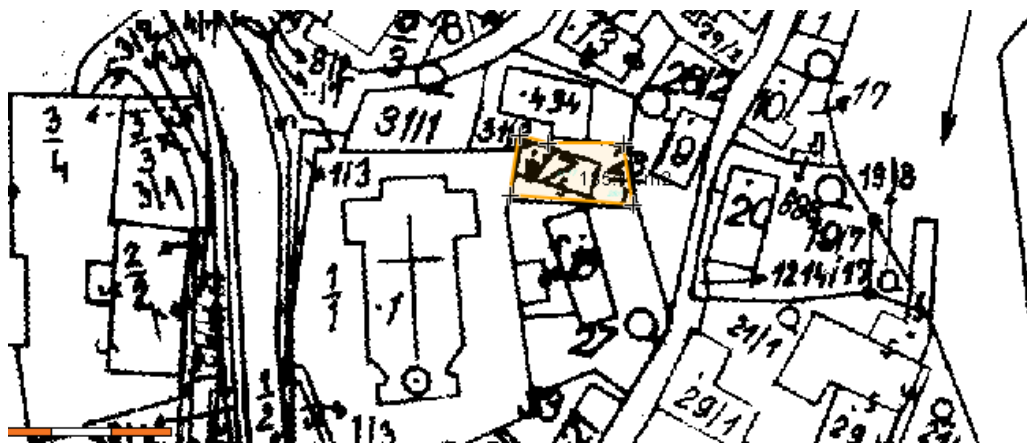
Účel využití

Rodinný dům nelze užívat, jeho stav je demoliční.

Pozemky

Předmětem ocenění je pozemek, na kterém se stavba nachází jakož i zahrada v jednotném funkčním celku.

Kopie katastrální mapy



Pozemky parcelní číslo st. 17 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je RD čp. 78 a zahrada leží na severovýchod od kostela, obec Častolovice

Obsah ocenění

pozemky parcelní číslo st. 17 a 28/1, k.ú. a obec Častolovice zatížené demoliční stavbou

11. Popis nemovitých věcí:

pozemky parcelní číslo st. 254 a 423/12, k.ú. a obec Kralice na Hané,

Předmětem ocenění je zastavěná plocha a nádvoří se stavbou RD umístěnou v zastavěné části obce Častolovice a související zahrada. V místě je možnost napojení staveb na elektřinu, plyn, vodovod i kanalizaci, posuzovaná plocha je nakloněná k východu. V obci není zpracovaná cenová mapa stavebních pozemků.

Pozemky o celkové ploše 200,0 m² jsou silně zapleveleny a navíc zatíženy demoliční stavbou. Po jejím odstranění by na místě mohl být postaven malý domek, případně by vyčištěná plocha mohla rozšířit zahradu některého ze sousedů, ti ale nemají o území zájem z ekonomických důvodů.

Název nemovitosti	Častolovice čp. 78
počet pokojů	-
typ domu	rodinný
vlastnictví	SJM
přízemní/patrový	přízemní
počet podlaží	jedno
stav objektu	demolice
budova	z dřeva, reálné zdivo
sklep	pod koupelnou
garáž	ne
parkovací stání	na obecním pozemku
balkon	ne
lodžie	ne
terasa	ne
bazén	ne
plocha pozemků	220
plocha zastavěná	126
plocha obytná/užitná	0
GPS souřadnice	50.1317058N, 16.1851639E
energetická třída	G, demolice

B. Posudek:

Ocenění je v posudku rozděleno do dvou částí. V první části je zjištěna administrativní cena oceňovaného souboru nemovitých věcí dle platného oceňovacího předpisu – vyhlášky č. 199/2014 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:

„...obecnou 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. 199/2014 Sb.

a) pozemky parcelní číslo st. 17 a 28/1, k.ú. a obec Častolovice

Plocha pozemků			P	m2	220
Úprava ceny pozemku, tabulka č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky					
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1	
O1	Počet obyvatel	III.	do 2000 obyvatel	0,75	
O2	Význam obce	IV.	ostatní obce	0,60	
O3	Poloha obce	IV.	do 10 km od Rychnova	1,01	
O4	Tech. infrastruktura	I.	elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	1,00	
O5	Dopravní obslužnost	II.	vlak i železnice	0,95	
O6	Občanská vybavenost	III.	základní	0,95	
	Základní cena pozemku		ZC	252,26	
Index trhu s nemovitými věcmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky					
1	Situace na trhu	I.	nabídka převyšuje poptávku	-0,03	
2	Vlastnické vztahy	V.	stejný vlastník	0,00	
3	Změny v okolí	II.	bez vlivu	0,00	
4	Vliv právních vztahů	II.	bez vlivu	0,00	
5	Ostatní neuvedené	I.	právo přístupu není definováno VB	-0,10	
6	Povodňové riziko	IV.	zóna se zanedbatelným rizikem povodně	1,00	
It				0,87	
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	1,00	
2	Převažující zástavba	I.	rezidenční	0,03	
3	Poloha v obci	II.	navazuje na střed obce	0,00	
4	Možnost napojení	I.	všechny sítě v obci	0,00	
5	Občanská vybavenost	I.	je dostupná	0,00	
6	Dopravní dostupnost	V:	příjezd i parkování po cizím	-0,02	
7	Hromadná doprava	II.	zastávka od 200 do 1000 m	-0,01	
8	Výhodnost pro komerci	II.	bez využití	0,00	
9	Obyvatelstvo	II.	bezproblémové	0,00	
10	Nezaměstnanost	II.	průměrná	0,00	
11	Vlivy neuvedené	I.	zatíženo demoliční stavbou, zapleveleno	-0,20	
Ip				0,8000	
Cena pozemků CP = ZC*It*Io*Ip*P				38 626,75	

Administrativní cena dle cenového předpisu č. 199/2014 Sb. - rekapitulace cen objektů:

pol.	objekt	kat. území	obec	jednotka	cena
a)	pozemky dle LV 375	Častolovice	Častolovice	Kč	38 626,80
	Cena celkem				38 626,80

Administrativní cena nemovitých věcí ke dni ocenění

38 630,00 Kč

2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání

Předmětem ocenění jsou pozemky za kostelem o celkové ploše 220,0 m² v obci Častolovice, zatížené demoliční stavbou RD a zaplevelené náletových porostem značné výšky. Plocha je přístupná po pozemcích jiného vlastníka bez práva evidovaného ve veřejném seznamu, ovšem ve stejné situaci jsou i stavby sousední. Obec, její občanská vybavenost je v zásadě dobrá, škola je umístěná v blízkosti, docházková vzdálenost místa od centra je do 5 minut chůze.

Předmětem ocenění je tedy velmi malý pozemek mezi domy, jež by po odstranění stávajícího demoličního objektu mohl být zastavěn domem novým nebo by mohl být využit jako volná plocha např. na rozšíření parkování u kostela.

V nabídce rodinných domů v obci Častolovice najdeme jen jeden starší dům na malém pozemku, objekt je ale nesrovnatelně v lepším stavu než dům posuzovaný a tak srovnání není na místě:



Prodej rodinného domu 160 m², pozemek 273 m²

Častolovice, okres Rychnov nad Kněžnou
960 000 Kč

Nejlevnější stavební místo se v Častolovicích nabízí za 342,00 Kč/m², je to velká plocha na dohled od kostela. Opat s plochou posuzovanou nesrovnatelná nemovitost.

Kriticky je nutno zhodnotit, že posuzované pozemky ve stávajícím stavu mohou na trhu zaujmout jen velmi nízkou cenu, zájemce by se mohl najít buď mezi sousedy místní farnost nevyjímáje, případně místo ba i stavba ve stavu v jakém je může oslovit pouze nadšence se vztahem k lokalitě, která je navíc evidovaná jako nemovitá kulturní památka. Přitom není pochyb o tom, že místní stavební úřad buď již vydal. Nebo na žádost vlastníka musí vydat demoliční výměr, naopak odborným přístupem lze i domek zachránit, avšak v tom případě nelze hledět na náklady, které tento experiment by pohltit. Ovšem pravděpodobnější je situace, že obec bude muset s postupem času stavbu sama odklidit na své náklady, aby neohrozila život náhodného návštěvníka.

S ohledem na výše uvedené stanovuji dosažitelnou cenu posuzovaného souboru nemovitých věcí vzhledem ke stavu stavby na místě zjištěné a rozloze parcel ve výši blízké základu daně z nabytí nemovitých věcí.

Cena nemovitých věcí určená srovnáním a analýzou situace (zaokrouhleno) 29 000,00 Kč

C. Závěr:

Administrativní cena nemovitých věcí..... 38 630,00 Kč

Cena nemovitých věcí určená srovnáním a rozborem situace..... 29 000,00 Kč

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí, tj. pozemku **parcelní číslo st. 17**, jehož součástí je **rodinný dům č.p. 78** a pozemku **parcelní číslo 28/1** dle **LV č. 371** vedeném pro katastrální území Častolovice, obec Častolovice, okres Rychnov nad Kněžnou vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák.č.151/97 Sb. určuji ve výši:

29 000,00 Kč

Slovy: dvacetdevět tisíc korun českých

V Otrokovicích, dne 9. září 2015

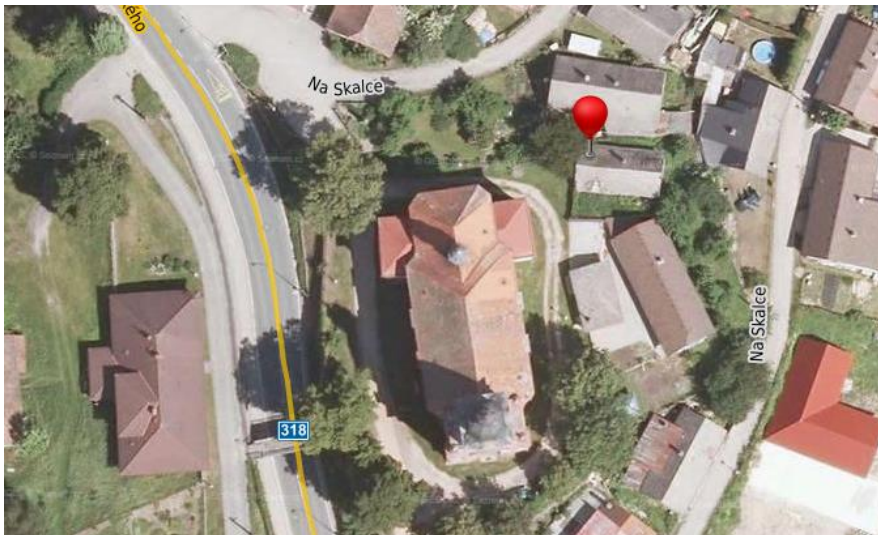
Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

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 5938 - 168/2015 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 158/15.

Mapové přílohy posudku:



Umístění rodinného domu č.p. 78 za kostelem v Častolovicích

Fotodokumentace:



Pohled od kostela na rodinný dům č.p. 78 k.ú. Častolovice, tatáž stavba pohled na opačný štít



Detail levého průčelí

vstup je v průčelí pravém

pohled od vstupu do domu na vrata



interiér demolčního objektu



sklep pod koupelnou

pohled na pravé průčelí

List vlastnictví:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 28.08.2015 13:55:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou Obec: 576182 Častolovice
Kat.území: 618624 Častolovice List vlastnictví: 371
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

SJM Hnízdo Karel a Hnízdová Monika, č.p. 67, 50312 Všešary,
č.p. 80, 50312 Všešary
SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky		Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	Parcela				
17		126	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka, rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Častolovice, č.p. 78, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 17					
28/1		94	zahrada		nemovitá kulturní památka, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
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 1323/2001 ze dne 03.05.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.05.2001.

V-1323/2001-607

Pro: Hnízdo Karel a Hnízdová Monika, č.p. 67, 50312 Všestary, č.p. RČ/IČO:
80, 50312 Všestary

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
28/1	52312	94

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 Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 28.08.2015 14:07:27

Podpis, razítko:

Řízení PŮ: