

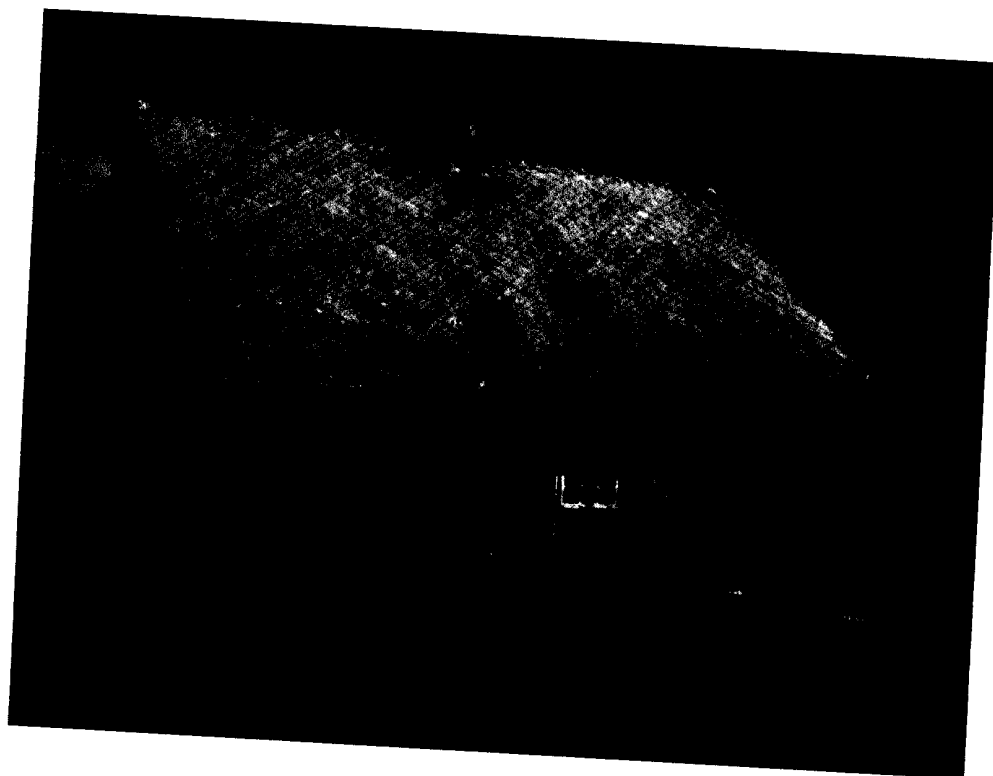
25974424

MIROSLAV HAVLÍK – znalecká kancelář
oceňování nemovitostí, oceňování věcí movitých, oceňování nemovitostí pro bankovní účely
IČO 14523621

Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s.	
Pobočka Hradec Králové	
Datum: - 6 -08- 2009	
C.j.: 100/4934/2009	
Skart. znak:	Skart. lhůta:



ZNALECKÝ POSUDEK



kancelář
mobilní

494 534 135
602 845 045



Javornická 1501
516 01 Rychnov nad Kněžnou
E-mail: miroslav.havlik@wo.cz

ZNALCKÝ POSUDEK č. 5266 - 92/09

o obvyklé ceně rekreační chalupy č.e. 34 v k.ú. Kunštát u Orlického Záhoří, obec Orlické Záhoří,
okres Rychnov nad Kněžnou

Objednatel posudku:

**Paní
Mária Reichlová
Na Brnou 237
517 43 Potštejn**

Účel posudku:

zjištění ceny pro potřebu
poskytnutí úvěru

Posudek vypracoval:

**Miroslav Havlík
Javornická 1501
516 01 Rychnov nad Kněžnou**

Znalecký posudek obsahuje celkem 10 stran, z toho 3 strany příloh. Je vypracován ve třech vyhotoveních. Dvě vyhotovení jsou předávána žadateli o ocenění a jedno vyhotovení je uloženo u znalce.

VŠEOBECNÉ ÚDAJE:

Znalecký úkol:

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu nemovitosti pro potřebu poskytnutí úvěru u Českomoravské záruční a rozvojové banky. Ocenění je provedeno dle stavu ke dni prohlídky.

Prohlídka a zaměření nemovitostí:

Oceňované nemovitosti jsem osobně prohlédl a zaměřil dne 27.7.2009 za přítomnosti pana Reichla.

Podklady:

- výpis z katastru nemovitostí vyhotovený dne 8.10.2007 Katastrálním úřadem v Rychnově nad Kněžnou pod zak. č. 5724/07, obsahuje výpis z LV č. 127
- kopie katastrální mapy vyhotovená dne 8.10.2007 Katastrálním úřadem v Rychnově nad Kněžnou pod zak.č. PU 5724/07
- fotodokumentace
- prohlídka a zaměření na místě
- informace poskytnuté účastníky místního šetření.

Vlastnické a evidenční údaje:

Dle předložených podkladů je vlastníkem oceňovaných nemovitostí občan:

Reichlová Mária (RČ 405206/732)

Způsob ocenění:

Ocenění se provede ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění zák. č. 121/200 Sb., zák. č. 237/2004 Sb. a zák. č. 257/2004 Sb.. Dle tohoto zákona se nemovitosti oceňují obvyklou cenou.

Obvyklá (obecná, tržní) cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době dosáhnout. 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí např. stav tísně kupujícího nebo prodávajícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklou cenu nelze vypočítat matematickými postupy. Při její tvorbě se vychází ze stanovení ceny pomocnými metodami, kterými je věcná, výnosová a porovnávací hodnota.

Výměry, stáří a další údaje byly zjištěny při místním šetření měření a poskytnuty účastníky jednání.

Věcná hodnota

Jedná se o stanovení reprodukční ceny stavby, tzn. ceny, za kterou by se dala stavba ke dni ocenění postavit, sniženou o přiměřené opotřebení. Výchozí jednotková cena je stanovena za použití aktuálního oceňovacího předpisu, kterým je Vyhl. č. 456/2008 Sb.

Opotřebení se vypočte pomocí metody lineární, popř. analytické.

Výnosová hodnota

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti. Výnosová hodnota je v souladu s danou metodikou vypočtena kapitalizací trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou mírou kapitalizace, tj. porovnáním s jistinou vloženou do banky při alternativním investování kapitálu. Výnos je příjem z dosažitelného nájemného po odpočtu nákladů nutně vynaložených na dosažení příjmu.

Vzhledem k tomu, že v daném místě se rekreační chalupy běžně nepronajímají, nelze zjistit obvyklé nájemné, a proto výnosovou hodnotu nelze stanovit.

Porovnávací hodnota

Jedná se o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou, v níž jsou umístěny. Toto srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s místními realitními kanceláři a nabídkových cen v internetové databázi. Výsledkem je odhadovaná prodejní cena se zohledněním aktuální situace na trhu srovnatelných nemovitostí.

P O S U D E K - vlastní ocenění:

1) Výpočet věcné hodnoty staveb

Věcná hodnota je vypočtena z cen, stanovených cenovým předpisem, kterým je Vyhl. č. 456/2008, bez použití koeficientu prodejnosti.

Rekreační chalupa

Nález:

Rekreační chalupa č. e. 34 je umístěna samostatně na vlastním pozemku parcel. č. st. 73. Jedná se o jednopodlažní stavbu bez podsklepení, bez podkroví. Byla pořízena před rokem 1900. V průběhu užívání byla prováděna běžná údržba.

Stavba je uložena na základových pasech bez hydroizolace, obvodové stěny z části zděné masivní, z části dřevěné roubené, stropy dřevěné trámové s viditelnými trámy, krov dřevěný sedlový vázaný, krytina z osinkocementových šablon na bednění, klempířské konstrukce úplně z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné hladké, fasáda vápenná hladká s nátěrem, schody dřevěné s podstupnicemi, dveře dřevěné náplňové, okna dřevěná dvojí rámová, podlahy obytných místností prkenné, podlahy ostatních místností z kamenných dlaždic, vytápění lokální obvyčejnými kamny, el. instalace 230/400 V s jističi, rozvod studené vody v pozinkovaném potrubí, el. průtokový ohřívač, kanalizace plastová z kuchyně a komory, kachlový sporák.

V 1. NP se nachází veranda, vstupní chodba, kuchyň, pokoj, komora a sklad.

Technický stav objektu lze hodnotit jako zhoršený v důsledku značného stáří.

Obestavěný prostor:

$$\text{základní část: } 9,70 \cdot 8,50 \cdot (0,20 + 2,50 + 4,60/2) + 2,40 \cdot 1,80 \cdot (0,10 + 1,80 + 0,70/2) = 421,97 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor – celkem: } = 421,97 \text{ m}^3$$

Opotřebení:

Opotřebení je stanoveno pomocí analytické metody, která je založena na posouzení technického stavu a životnosti jednotlivých prvků stavby.

(OP = objemový podíl, K = koeficient pro úpravu objemového podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy:	P	8,20	100,0	0,46	3,77	5,84	110	150	73,33	4,2825
2. Zdivo:	S	21,20	100,0	1,00	21,20	32,83	110	150	73,33	24,0742
3. Stropy:	P	7,90	100,0	0,46	3,63	5,62	110	130	84,62	4,7556
4. Střecha:	S	7,30	100,0	1,00	7,30	11,30	110	130	84,62	9,5621
5. Krytina:	S	3,40	100,0	1,00	3,40	5,26	80	80	100,00	5,2600
6. Klempířské konstrukce:	S	0,90	100,0	1,00	0,90	1,39	40	40	100,00	1,3900
7. Vnitřní omítky:	P	5,80	100,0	0,46	2,67	4,13	80	80	100,00	4,1300
8. Fasádní omítky:	P	2,80	100,0	0,46	1,29	2,00	50	50	100,00	2,0000
9. Vnější obklady:	C	0,50	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
10. Vnitřní obklady:	C	2,30	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
11. Schody:	S	1,00	100,0	1,00	1,00	1,55	110	120	91,67	1,4209
12. Dveře:	S	3,20	100,0	1,00	3,20	4,96	110	110	100,00	4,9600
13. Okna:	P	5,20	100,0	0,46	2,39	3,70	110	110	100,00	3,7000
14. Podlahy obytných místností:	P	2,20	100,0	0,46	1,01	1,56	80	80	100,00	1,5600
15. Podlahy ostatních místností:	P	1,00	100,0	0,46	0,46	0,71	80	80	100,00	0,7100
16. Vytápění:	P	5,20	100,0	0,46	2,39	3,70	50	50	100,00	3,7000
17. Elektroinstalace:	S	4,30	100,0	1,00	4,30	6,66	40	40	100,00	6,6600
18. Bleskosvod:	C	0,60	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
19. Rozvod vody:	P	3,20	100,0	0,46	1,47	2,28	40	40	100,00	2,2800
20. Zdroj teplé vody:	P	1,90	100,0	0,46	0,87	1,35	20	20	100,00	1,3500
21. Instalace plynu:	C	0,50	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
22. Kanalizace:	S	3,10	100,0	1,00	3,10	4,80	40	40	100,00	4,8000
23. Vybavení kuchyně:	P	0,50	100,0	0,46	0,23	0,36	30	30	100,00	0,3600
24. Vnitřní vybavení:	C	4,10	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
25. Záchod:	C	0,30	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
26. Ostatní:	C	3,40	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
Součet upravených objemových podílů:					64,58	Opotřebení:				86,9553

Výpočet:

$$421,97 \text{ m}^3 \times 2 \text{ 290 Kč/m}^3 \times 0,6458 \times 0,8500 \times 2,1420 \times 0,1304 =$$

148.160,02 Kč

Věcná hodnota RD po zaokr. 148.200,- Kč

Ostatní

Příslušenství nemovitosti tvoří přípojka vody a kanalizace a žumpa. Cena těchto nemovitostí je stanovena v souladu s oceňovacím předpisem na 3,5 % z ceny staveb.

$$148.200,- \text{ Kč} \times 0,035 = 5.187,- \text{ Kč}$$

Věcná hodnota ostatní po zaokr. 5.200,- Kč

Věcná hodnota staveb C E L K E M po zaokr..... 153.400,- Kč

2) Obvyklá cena pozemků

Metoda ocenění

Pro obec Orlické Záhoří není zpracována cenová mapa pozemků. Nejpresnějším způsobem stanovení hodnoty pozemků je porovnání s běžnými cenami dosahovanými na místním trhu s nemovitostmi. Oceňované pozemky se nacházejí v zastavěném území obce, vlevo při státní silnici ve směru na Bartošovice v Orl. h., v zóně obytné zástavby. Přístup z veřejné zpevněné komunikace. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie a vody. Odpadní vody jsou svedeny do žumpy. V blízkosti se nenachází veřejná splašková kanalizace ani plyn. Stavební pozemek parcel. č. st. 73 je z převážné části zastavěn rekreační chalupou, nezastavěná část je užívána jako manipulační plocha. Na pozemek navazuje pozemek parcel. č. 410/2, který je v KN veden ve zjednodušené evidenci, je zatravněn a užíván k rekreačním účelům. Pozemky jsou rovinné, přibližně obdélníkového tvaru, vzájemně na sebe navazují, tvoří jednotný funkční celek.

Srovnatelné zainvestované stavební pozemky se v daném regionu v současné době prodávají od 200,- Kč/m². Přílehlý pozemek, užívaný jako louka, lze zobchodovat za 50,- Kč/m².

Pozemek parcel. č. st. 73	zastavěná plocha	109 m ²	č.e. 34
Pozemek parcel. č. 410/2	PK	2 077 m ²	
C e l k e m		2 186 m ²	

Výpočet ceny

109 m² x 200,- Kč/m² = 21.800,- Kč

2 077 m² x 50,- Kč/m² = 103.850,- Kč

Obvyklá cena pozemků125.650,- Kč

3) Porovnávací hodnota

Porovnávací (komparativní) metoda vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. Porovnávací hodnota je stanovena posouzením několika hledisek, kterými je charakter obce, umístění nemovitostí v obci, využitelnost nemovitostí a specifická kritéria. Vyhodnocením situace na místním trhu s realitami, informací získaných z internetových serverů, realitních periodik, konzultacemi s místními realitními kanceláři a vlastní databáze realizovaných cen nemovitostí jsem zjistil, že v nedávné době byly prodány popř. jsou nabízeny k prodeji následující nemovitosti:

Objekt č. 1			Realizace		Zobchodovaná cena		Foto
Rekreační chalupa č.e. 93 v Olešnici v Orl. h.			07/2009		695.000,- Kč		
PP/NP/podkr.		0/1/1	Pořízen	před 1900	pozemky	312 m ²	
BJ	1 x 1+3		Opotř.	70 %	přístup	veř. zpev. kom.	
ZP/OP	111 m ² /517 m ³		Tech.stav	zhoršený	sítě	el., spol. studna	
Objekt č. 2			Realizace		Zobchodovaná cena		Foto
RD čp. 152 v Javornici			04/2009		1.195.000,- Kč		
PP/NP/podkr.		0/1/0	Pořízen	1934	pozemky	2 133 m ²	
BJ	1 x 1+1		Opotř.	50 %	přístup	veř. zpev. kom.	
ZP/OP	160 m ² /973 m ³		Tech.stav	dobrý	sítě	Elektro, voda	
Objekt č. 3			Realizace		Zobchodovaná cena		Foto
Rekreační chalupa č.e. 2 ve Zdobnici			03/2009		799.000,- Kč		
PP/NP/podkr.		0/1/1	Pořízen	před 1900	pozemky	268 m ²	
BJ	1 x 1+2		Opotř.	50 %	přístup	veř. zpev. kom.	
ZP/OP	94 m ² /433 m ³		Tech.stav	dobrý	sítě	elektro, vl. studna	

Průzkumem trhu jsem zjistil, že v daném regionu jsou obdobné nemovitosti vcelku dobře obchodovatelné, poptávka převyšuje nabídku, pokud je požadovaná cena přiměřená. V současné době je patrná stagnace realitního trhu, která je způsobena vyčkáváním kupujících na pokles cen nemovitostí.

Obchodovatelnost posuzovaných nemovitostí je pozitivně ovlivněna umístěním v rekreačně atraktivní oblasti s možností letního i zimního rekreačního využití, na vlastních pozemcích.

Naopak negativní vliv spatřuji v tom, že se jedná o objekt značného stáří. Technický stav, dispoziční řešení a vybavení objektu je zastaralé, neodpovídá současným požadavkům na úroveň bydlení, chybí sociální zařízení.

Vzhledem k výše uvedenému odhaduji porovnávací hodnotu rekreační chalupy č.e. 34 na pozemku parcel. č. st. 73, pozemků parcel. č. st. 73 a PK 410/2, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Kunštát u Orlického Záhoří, obec Orlické Záhoří, okres Rychnov nad Kněžnou na:

Porovnávací hodnota 200.000,- Kč

Obvyklá cena

Obec Orlické Záhoří se nachází na SV okraji okresu Rychnov nad Kněžnou, při státní hranici s Polskem, v místě je hraniční přechod. Spojení s okolím po státní silnici ve směru Deštné v Orl. h. (10 km) resp. Bartošovice v Orl. h. (9 km). Nejbližší železniční stanice je v Rokytnici v Orl. h. (11 km) na regionální trati Doudleby n. Orl. - Rokytnice v Orl. h. Občanská vybavenost v místě sestává z OÚ, základní školy, pošty, restaurace, hotelu, několika pensionů a obchodu se smíšeným zbožím. Úplná občanská vybavenost je v Rokytnici v Orl. h. resp. v Rychnově nad Kněžnou. Nepoškozené životní prostředí, dostatek zeleně. Nedostatek pracovních příležitostí v místě, za práci je nutno dojíždět.

Pro stanovení obvyklé ceny má největší význam porovnávací metoda, vycházející z vyhodnocení nedávno realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí. Věcná hodnota má na obvyklou cenu vliv výrazně nižší.

V dané lokalitě byla v minulosti značná poptávka po tradičních objektech venkovského typu, umístěných na přiměřeně rozlehlých pozemcích, zajišťujících dostatek soukromí a rekreačního využití. V současné době je patrný pokles poptávky, způsobený vyčkáváním zájemců na pokles cen nemovitostí. Po dobu trvání hospodářské krize může dojít ke stagnaci cen nemovitostí, není však důvod předpokládat jejich výrazný pokles. Oceňované nemovitosti jsou umístěny v atraktivní lokalitě, v centrální části zastavěného území obce, s možností přiměřeného rekreačního využití a dostatkem soukromí. Nepochybně negativní vliv má na obchodovatelnost zhoršený technický stav a absence sociálního zařízení.

Vzhledem k výše uvedeným zjištěním se domnívám, že obvyklá cena rekreační chalupy č.e. 34 na pozemku parcel. č. st. 73, pozemků parcel. č. st. 73 a PK 410/2, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Kunštát u Orlického Záhoří, obec Orlické Záhoří, okres Rychnov nad Kněžnou, činila v době prohlídky:

200.000,- Kč

Znalecký posudek vyhotovil dne 5.8.2009



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Hradci Králové dne 22.9.1986 a 29.7.1996 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a věcí movitých a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavební odvětví různá a stavební konstrukce, č.j. Spr. 1957/86, 1114/91 a 2598/96.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5266 – 92/09 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

MIROSLAV HAVLÍK
znalecká kancelář
Javornická 1501
516 01 Rychnov nad Kněžnou
IČO 14523621 DIČ CZ501030164

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.10.2007 08:10:56

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576603 Orlické Záhoří

Území: 712191 Kunštát u Orlického
Záhoří

List vlastnictví: 127

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

Uplatnění práva, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Reichlová Mária, Na Brnou 237, 517 43 Potštejn	405206/732	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
73	109	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území

Budovy

Obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Orlické Záhoří, č.e. 34	rod.rekr	rozsáhlé chráněné území	St. 73

Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)

Parcela	Díl	Typ	Výměra[m2]	Původní kat. území
410/2			2077	

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Právní

Smlouva o převodu nemovitosti RI 376/1980 Kupní smlouva z 30.7.1980

POLVZ:29/1980

Z-9200029/1980-607

Pro: Reichlová Mária, Na Brnou 237, 517 43 Potštejn

RČ/IČO: 405206/732

Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud Rychnov nad Kněžnou -D724/2001 ze dne 23.05.2002. Právní moc ke dni 14.06.2002.

Z-4134/2002-607

Pro: Reichlová Mária, Na Brnou 237, 517 43 Potštejn

RČ/IČO: 405206/732

Smlouva kupní, o převodu vlastnictví (zák.č.95/1999 Sb.) ze dne 24.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.08.2007.

V-2960/2007-607

Pro: Reichlová Mária, Na Brnou 237, 517 43 Potštejn

RČ/IČO: 405206/732

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
410/2	95800	2077

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

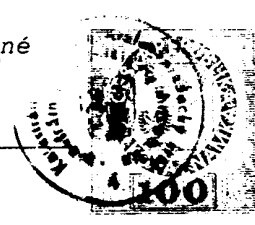
Státní úřad pro Královéhradecký kraj,
Státní pracoviště Rychnov nad Kněžnou

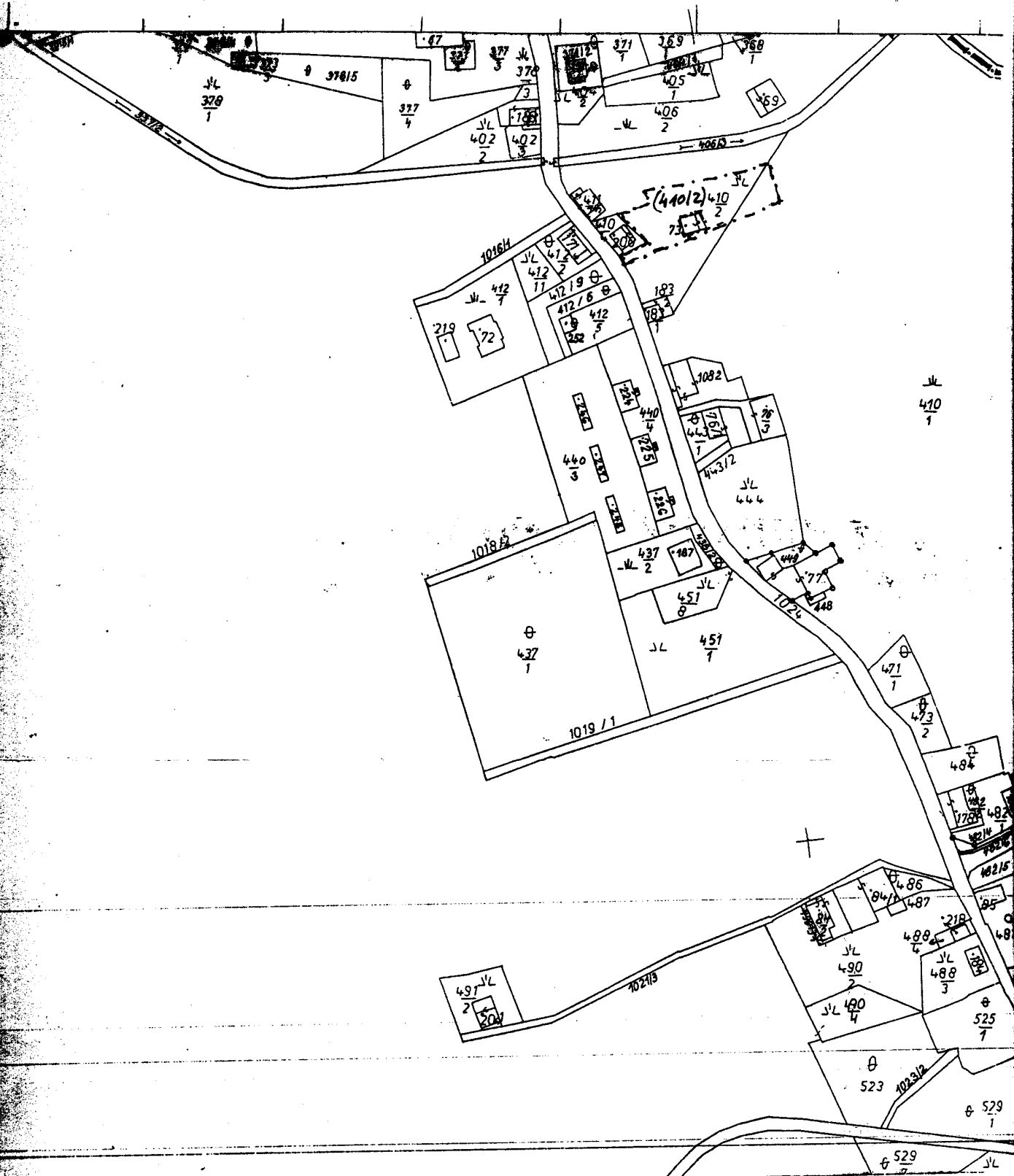
Vyhotoveno: 08.10.2007 08:10:57

Vyhotovil: Ludvík René

Podpis PÚ: 5724/07

Podpis: 





Katastrální úřad v Rychnově nad Kněžnou	Okres Rychnov nad Kněžnou	Obec Rychnov nad Kněžnou	Datum:
Katastrální území Kaučič	Mapový list č. AXII-72-20	Měřítko 1:2550	Podpis:
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY doplněná orientačním zákresem parcel dle pozemkového katastru, přidělu, dřívějších evidencí (hranice parcel ve zjednodušené evidenci čerchované, čísla parcel v závorkách)			Číslo: 0572407 Razítko Katastrální úřad Rychnov nad Kněžnou 15-
Vyhotovil:	Dne:		
	8. 10. 2007		

