

O C E N Ě N Í N E M O V I T O S T I

Z N A L E C K Ý P O S U D E K



Jiří MELICH

znalec z oboru ekonomika a stavebnictví

se specializací na oceňování nemovitého majetku

Karla Čapka 681/2

Hradec Králové 2

500 02 Hradec Králové, dne 6.června 2013

mobil: 602 320 276

email: melich@wo.cz

web: www.melich.cz

OBSAH: 1. NÁLEZ - bližší údaje o nemovitých věcech

- CHARAKTERISTIKA NEMOVITÝCH VĚCÍ

2. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

3. OBVYKLÁ CENA

4. - cena nemovitých věcí v místě a čase

obvyklá a porovnání nemovitých věcí

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 83/3183/2015

o ceně nemovitých věcí - objektu rodinného domu, číslo popisné 92, se zděnou stavbou garáže, s příslušenstvím, s venkovními úpravami, se stavební parcelou číslo 73 a s pozemkovou parcelou číslo 104/3 s trvalými porosty v katastrálním území Slezské Předměstí, obci Hradec Králové, kraj Královéhradecký.

5. Polohová mapa

6. Porovnávání nemovitostí

Objednatel posudku : Královská dražební a.s.
Kateřinská 482
128 00 Praha 2

Oceňované nemovité věci se nalézají v okrajově zastavěné části města Hradce Králové v katastrálním území Slezské Předměstí

Účel posudku : Jméno: Štefan: veš: Zjištění obvyklé ceny nemovitého majetku dlužnice, paní Heleny Joštové
bydlení a je přístupný ze dvou veřejných komunikací.

Nemovité věci jsou tvořeny objektem rodinného domu, číslo popisné 92, se zděnou stavbou garáže, s příslušenstvím, s venkovními úpravami, se stavební parcelou číslo 73 a s pozemkovou parcelou číslo 104/3 s trvalými porosty.
Oceňovací předpis : Ocenění je provedeno podle ustanovení zákona číslo 151 / 1997 Sb., o oceňování majetku

Nemovité věci tvoří a předmětem ocenění je:

Oceněno ke dni : 4.června 2015

- stavební objekt rodinného domu, číslo popisné 92, na stavební parcele číslo 73,

Posudek vypracoval: Jméno: Jiří Melich
Karla Čapka 681/2

- stavební parcela číslo 73, zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 260 m²,
500 02 Hradec Králové 2 nemovitosti v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 260 m².

- pozemková parcela číslo 104/3, evidovaná v katastru nemovitostí

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archivu znalce. Celkem posudek obsahuje 28 stran s fotodokumentací a přílohy.

- venkovní úpravy,

V Hradci Králové, dne 6.června 2015

OBSAH: 1. NÁLEZ - bližší údaje o nemovitých věcech

=====

- CHARAKTERISTIKA NEMOVITÝCH VĚCÍ

2. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

3. OBVYKLÁ CENA - rámec

4. - věcná hodnota nemovitých věcí v Kč
- cena nemovitých věcí v místě a čase
obvyklá a porovnání nemovitých věcí

a) označení:

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

- PŘÍLOHY

1. Usnesení Krajského soudu
2. Výpis z rejstříku ARES
3. Výpis z katastru nemovitostí
4. Snímky katastrálních map
5. Polohová mapa
6. Porovnávané nemovitosti

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovitosti

Oceňované nemovité věci se nalézají v okrajové zastavěné části města Hradce Králové v katastrálním území Slezské Předměstí v ulici Bratří Štefanů vedle místní veřejné asfaltové komunikace jako samostatný objekt rodinného domu mezi zástavbou objektů bydlení a je přístupný ze dvou veřejných komunikací.

Nemovité věci jsou tvořeny objektem rodinného domu, číslo popisné 92, zděnou stavbou garáže, stavební parcelou číslo 73 a pozemkovou parcelou číslo 104/3 s venkovními úpravami a s trvalými porosty.

Nemovité věci tvoří a předmětem ocenění je:

- stavební objekt rodinného domu, číslo popisné 92, na stavební parcele číslo 73,
- objekt zděné stavby garáže, na stavební parcele číslo 73,
- stavební parcela číslo 73, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 260 m²,
- pozemková parcela číslo 104/3, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrada s výměrou 183 m²,
- kopaná studna s užitkovou vodou,
- venkovní úpravy,
- trvalé porosty.

f) klady a zápory nemovitých věcí:

- CHARAKTERISTIKA NEMOVITÝCH VĚCÍ

- velikost pozemků
- vzalínající vlhkost v objektu rodinného domu
- stavba
- povinnost úhrady daně z převodu nemovitých věcí kupujícím
- plynovodní přípojka bez provedení rozvodu v domě

a) označení:

===== právo exekutorské pro pana Jiřího Bělku
===== právo exekutorské pro firmu Bolona a.s.
- zástavní právo smluvní pro firmu HURSTRADE s.r.o.
- oceňované nemovité věci jsou evidovány na Výpise z katastru nemovitostí z listu vlastnictví číslo 1041 pro katastrální území Slezské Předměstí, obec Hradec Králové, kraj Královéhradecký.

- rozhodnutí o úpadku (dle par. 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
- Pozemky i okolo objektů jsou oploceny po celém obvodu vlastnické hranice parcel.

Stavební parcela číslo 73 je tvořena zastavěnou plochou s objektem rodinného domu, číslo popisné 92, zděnou stavbou garáže a zpevněnou i zatravněnou plochou dvora.

Pozemková parcela číslo 104/3 je tvořena zatravněnou plochou zahrady s trvalými porosty.

Objekt rodinného domu číslo popisné 92 byl postaven kolem roku 1900, v roce 1993 a 2007 byla stavba částečně rekonstruována.

b) přípojky:

===== funkční napojení na elektrickou přípojku, vodovodní přípojku a kanalizační přípojku

c) příslušenství:

===== - venkovní úpravy: (přípojky inženýrských sítí; elektrická přípojka, vodovodní přípojka, kanalizační přípojka), ocelová vrata, ocelová branka, oplocení z ocelových plotových rámců na ocelových sloupcích a betonové podezdívce, zpevněná plocha betonová monolitická, zpevněná plocha z betonových polovegetačních tvárnic

d) součásti:

===== - trvalé ovocné porosty (ořešák vlašský)
- trvalé okrasné porosty (živý listnatý plot)
- studna kopaná, pouze s užitkovou vodou

e) inženýrské sítě:

===== - v místě je možnost napojení z veřejných inženýrských sítí na elektrickou přípojku, vodovodní přípojku, kanalizační přípojku i plynovodní přípojku

f) klady a zápory nemovitých věcí:

- =====
- + veškeré veřejné inženýrské sítě v místě
 - velikost pozemků
 - vztlínající vlhkost v objektu rodinného domu
 - stavba garáže nezapsaná v katastru nemovitostí
 - povinnost úhrady daně z převodu nemovitých věcí kupujícím
 - plynovodní přípojka bez provedení rozvodu v domě
 - zástavní právo exekutorské pro pana Jiřího Bělku
 - zástavní právo exekutorské pro firmu Bolona a.s.
 - zástavní právo smluvní pro firmu HURSTTRADE s.r.o.
 - zástavní právo exekutorské pro firmu Bohemia Faktoring, s.r.o.
 - předkupní právo pro pana Ing. Vladimíra Jošta
 - prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona
 - rozhodnutí o úpadku (dle par. 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
 - exekuční příkaz k prodeji nemovitostí
 - nařízení exekuce

g) umístění nemovitých věcí a vliv širšího okolí:

- =====
- * na výslednou tržní hodnotu posuzovaného majetku bude mít vliv i řada faktorů vznikajících ze vzájemné interakce mezi nemovitostmi a okolím;
 - pracovní příležitosti v blízkém okolí
 - orientace ke světovým stranám
 - konfigurace terénu
 - poloha
 - převládající zástavba
 - dopravní obslužnost
 - parkovací možnosti v okolí
 - obchod a služby
 - úřady
 - životní prostředí
 - poloha majetku k centru obce
 - možnost dalšího rozšíření
 - školství, zdravotnictví, kultura a sport
 - obyvatelstvo v okolí
 - malá likvidita nemovitého majetku
 - velký vliv nemovitostí na své okolí

h) obecné nevýhody nemovitých věcí:

- =====
- nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitostí na hotové peníze je zpravidla dlouhá
 - vysoké náklady na správu a údržbu
 - všechny operace s nemovitostmi podléhají státnímu dozoru (stavební úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů s ohledem na životní prostředí, nakládání s odpady apod.)
 - nemovitosti nelze přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy)

i) analýza tržního prostředí s obecným popisem realitního trhu:

konec roku 2008 a počátek roku 2009 se staly obdobím, kdy skončila relativně ekonomicky pozitivní dekáda rozvoje realitního trhu let 1998 až 2008. Vývoj cen, který měl obecně stoupající tendenci a v období po roce 2003 dokonce překračoval i průměrnou inflaci, se náhle stal značně rozkolísaným až turbulentním;

- počínající globální ekonomická krize pro otevřený a relativně malý trh, jako je Česká republika, je vždy jedním z určujících faktorů vývoje makroekonomické a globální tendence ekonomiky. Ekonomická krize, která tradičně začala ve Spojených státech amerických, již zasáhla i Evropskou unii a podle dostupných prognóz lze očekávat další oživení trhu až po roce 2018. Oproti tzv. velké hospodářské krizi z přelomu dvacátých a třicátých let minulého století, kdy hrubý domácí produkt (HDP) klesal až o desítky procent ročně se zdá, že současná krize dosud spojená jen s poklesem růstu, bude mít částečně mírnější průběh. Ekonomická teorie i reálná praxe přitom tvrdila, že v době ekonomické krize obvykle stoupají ceny nemovitostí, protože jsou trhem vnímány, spolu se zlatem, jako spolehlivý uchovatel hodnot na rozdíl např. od akcií nebo jiných druhů cenných papírů. V současné ekonomické a finanční krizi však došlo k popření této původní skutečnosti, kdy od roku 2009 dochází ke stálému trvalému a postupnému poklesu cen nemovitého majetku. Již v první polovině roku 2010 však bylo zřejmé, že pokles cen nemovitostí nadále pokračuje. Pokles cen se týká všech nemovitostí, zejména starších, méně kvalitních a s nízkou užitnou hodnotou a špatnou polohou či dostupností. U těchto typů nemovitostí dochází i k výraznému snížení objemů obchodů, neboť kupující očekávají další pokles cen a prodávající tento reálný pokles stále nechtějí vnímat ani akceptovat a nabídka již vysoce převyšuje poptávku. S trendem úspor finančních prostředků ve společnosti souvisí i plošné opouštění pronajatých prostor, s čímž souvisí i převaha nabídky nájemních bytových i nebytových prostor. Současné nabídkové ceny realitních kanceláří jsou zcela nereálné, za tyto ceny se téměř žádné obchody nerealizují a nemovitý majetek se stal v podstatě nejrozšířenější a jednou z velmi mála komodit, o jejíž výši ceny se dá před uzavřením reálné kupní ceny výrazně smlouvat,

j) nájemní vztahy:

- nemovité věci nejsou ke dni místního šetření předmětem žádného nájemního smluvního vztahu,

k) věcná břemena:

- v katastru nemovitostí nejsou zapsána v oddílu "C" žádná věcná břemena, která by oceňované nemovité věci jakkoli znehodnocovala,

1) movité věci:

- nejsou předmětem ocenění vyjma přímého vybavení, které je nutné pro plnohodnotné využívání oceňovaného objektu (předměty sociálních zařízení, zdroj vytápění a ohřevu teplé vody, předměty ostatních konstrukcí).

Obvyklou cenou se pro účely Zákona o oceňování majetku číslo 151/1997 Sb. rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Je však nutné konstatovat, že oceňovaný nemovitý majetek není obvyklým majetkem, protože na běžném realitním trhu nejsou k dispozici žádné nemovitosti zatížené exekucemi, insolvenčními nebo konkursními řízeními a pro tyto nemovitosti platí podmínky pro oceňování majetku obdobné pro oceňování nemovitostí ve finanční tísní, neboť úkolem zpeněžitele není suplovat činnosti realitních kanceláří, ale provést optimální zpeněžení nemovitých věcí za účelem uspokojení oprávněných a věřitelů.



1.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitých věcí na listu vlastnictví číslo 1041 pro katastrální území Slezské Předměstí, obec Hradec Králové, kraj Královéhradecký evidována:

- paní Helena Joštová, rodné číslo 676210/1632, trvale bytem ulice Bratří Štefanů, číslo popisné 92/25, Slezské Předměstí, PSČ 500 03, Hradec Králové.

1.3 Přílohy posudku

Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové číslo jednací: KSHK 35 INS 28789/2012-A-27/celk.6 ze dne 20.5.2014 o prohlášení insolvenčního řízení na majetek dlužnice, kterou je paní Helena Joštová, rodné číslo 676210/1632, IČ 47 50 52 06.

Výpis z Registru ekonomických subjektů, vedený Českým statistickým úřadem v ARES, pořizovaný dne 1.6.2015 z počítačové sítě Internet, portál "www.info.mfcr.cz."

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Slezské Předměstí, obec Hradec Králové, kraj Královéhradecký, list vlastnictví číslo 1041, vyhotovený soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 1.6.2015.

Snímky katastrálních map pro katastrální území Slezské Předměstí, obec Hradec Králové, kraj Královéhradecký, vyhotovené soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 1.6.2015 z mapových listů DKM.

Polohová mapa města Hradec Králové, místní části Slezské Předměstí a ulice Bratří Štefanů.

Fotodokumentace nemovitých věcí.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu nemovitých věcí bylo provedeno dne 4.6.2015 na místě samém.

- Tento znalecký posudek byl vypracován na základě všech dostupných informací a sdělení dlužnice, které tak měl znalec k dispozici v době místního šetření a při jeho písemném vyhotovování tak z nich přímo vycházel. Znalec si proto vyhrazuje právo na korekci závěrů, pokud by byly zjištěny jakékoli jiné podstatné skutečnosti, které mu nebyly známy při vypracování tohoto ocenění nebo by bylo shledáno, že údaje a tvrzení poskytnutá dlužnicí byla nepravdivá či jinak účelová.

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

Předmět ocenění:

- 1) Objekt rodinného domu, číslo popisné 92
- 2) Objekt zděné stavby garáže, na stavební parcele 73
- 3) Stavební parcela a pozemková parcela
- 4) Součásti a příslušenství

2.1 Objekt rodinného domu, číslo popisné 92



2.1.1 Popis

Předmětem ocenění je objekt rodinného domu, číslo popisné 92. Stavba je bez podzemního podlaží, s jedním nadzemním podlažím a s volným půdním prostorem pod sedlovou střechou. Objekt byl postaven kolem roku 1900 na stavební parcele číslo 73. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti jsou v objektu původní z roku výstavby, část konstrukcí krátkodobé životnosti byla v objektu vyměněna v roce 1993 a 2007, kdy byla stavba částečně rekonstruována.

Vnitřní účelová dispozice:

- 1. NP: zádveří, chodba, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj, koupelna s vanou a s WC
- podkroví: volný půdní prostor

Základové konstrukce stavby jsou běžného zakládání z prostého betonu, vytvořené jako betonové základové pasy proložené kamenem, bez provedených vodorovných izolací proti zemní vlhkosti. Podezdívka není provedena. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z plných pálených cihel. Stropní konstrukce jsou provedeny s rovným podhledem. Krov je dřevěný vaznicový trámový. Střecha je sedlová. Střešní krytina je z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou osazeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé vápenné hladké štukové s malbami, poškozené vztlínající vlhkostí. Fasádní omítky jsou dvouvrstvé hladké, ze škrábaného břizolitu. Venkovní obklad je proveden z pískovce. Vnitřní obklady jsou provedeny z bělninových obkladaček v prostoru kuchyně, v koupelně včetně obložení vany a WC. Schodiště do půdního prostoru je venkovní, ocelové. Dveře jsou osazeny dřevěné plné i dřevěné částečně prosklené. Vrata nejsou osazena. Okna jsou osazena dřevěná špaletová. Podlahy v obytných místnostech jsou betonové s PVC a dále jsou podlahy betonové s nášlapnou vrstvou z keramické dlažby. Vytápění je zajištěno osazenými elektrickými přímotopnými radiátory a dále jsou v obývacím pokoji umístěna krbová kamna na tuhá paliva. V objektu je provedena elektroinstalace na 220 V s pojistkovými automaty. Bleskosvod je na objektu osazen. Rozvod studené i teplé vody je proveden v ocelovém potrubí. Dodávka teplé vody je zajištěna z osazeného elektrického bojleru. Instalace plynu není provedena. Kanalizace je provedena v novodurovém a v plastovém potrubí. V kuchyni není umístěn žádný sporák. Z hygienických zařízení je osazeno umyvadlo a ocelová vana. WC je standardní splachovací. Výtah není osazen. Z ostatních konstrukcí je proveden rozvod veřejného i domácího telefonu, je provedeno odvětrávání části vnitřních prostor a před okny jsou namontovány venkovní roletové žaluzie.

Objekt je celkově v nižším standardním stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby, provedené částečné rekonstrukci s výměnou části konstrukcí krátkodobé životnosti v roce 1993 a 2007 a nyní již prováděné pouze základní údržbě.

2.1.2 Charakteristika stavby

CZCC: 111
 SKP: 46.21.11
 Typ: A
 Charakteristika: nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím
 Druh konstrukce: Zděná

2.1.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	0	=	0.00 m ³
Vrchní stavba	(10,34*10,10*4,77)+(3,41*1,87*2,52)	=	514.22 m ³
Zastřešení	10,34*10,10*3,72/2	=	194.25 m ³

		celkem =	708.47 m ³

Kuchyň



2.1.4 Opotřebení stavby

Při stáří 115 let a životnosti 180 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 63.8889%.

Obývací pokoj



Ložnice

Dětský pokoj



Koupelna

WC



Viditelné a výrazné vzlínání zemní vlhkosti

Volný půdní prostor



2.2 Objekt zděné stavby garáže, na stavební parcele 73



2.2.1 Popis

Předmětem ocenění je objekt zděné stavby garáže se skladem zahradního nářadí. Stavba je s jedním částečným podzemním podlažím zapuštěným v hloubce 1,80 m pod úroveň okolního terénu s jedním nadzemním podlažím pod plochou střechou. Objekt byl postaven kolem roku 1970 na stavební parcele číslo 73. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i většina konstrukcí krátkodobé životnosti je v objektu původní z roku výstavby, část konstrukcí krátkodobé životnosti byla v objektu vyměněna v roce 1993, kdy byla stavba částečně rekonstruována.

Vnitřní účelová dispozice:

- 1. PP: sklepní prostor
- 1. NP: garážové stání pro jeden osobní automobil, sklad

Základové konstrukce objektu tvoří betonové pasy s provedenými vodorovnými i svislými izolacemi proti zemní vlhkosti. Podezdívka není provedena. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z pálených cihel. Stropní konstrukce není provedena. Krov je železobetonový montovaný. Střecha je nízká pultová. Střešní krytina je z vícevrstvé svařované asfaltované lepenky. Klempířské konstrukce jsou osazeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní úpravy povrchu tvoří hladké vápenné omítky. Fasádní omítka je dvouvrstvá hladká, ze stříkaného břízlitu. Venkovní obklad je proveden z kabřince. Vnitřní obklady nejsou provedeny. Schodiště je osazeno cihelné do podzemního podlaží. Dveře jsou osazeny dřevěné plné. Vrata jsou osazena plastová plná roletová, s elektrickým pohonem. Okna jsou osazena dřevěná zdvojená. Podlaha je betonová. Vytápění není zajištěno. V objektu je provedena elektroinstalace na 220 V i 380 V. Bleskosvod není osazen. V objektu je proveden rozvod studené vody v plastovém potrubí. Zdroj ohřevu teplé vody není osazen. Instalace plynu není provedena. Kanalizace není provedena. Sporák není osazen. Hygienická zařízení nejsou osazena. Výtah v objektu není osazen. Ostatní konstrukce nejsou v objektu provedeny.

Objekt je celkově v podstandardním stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby, provedené částečné rekonstrukci a nyní již prováděné pouze nejzákladnější údržbě.

2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1274
SKP: 46.21.19.9
Typ: B1
Charakteristika: podsklepené do 1/2 ZP
Druh konstrukce: Zděná v tloušťce nad 15 cm

2.2.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	$3,00 \times 3,00 \times 1,80$	=	16.20 m ³
Vrchní stavba	$(7,61 \times 3,37 \times 2,75) + (5,94 \times 3,04 \times 2,75)$	=	120.18 m ³

		celkem =	136.38 m ³

2.2.4 Opotřebení stavby

Při stáří 45 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 45%.

Skladovací prostor kolny za garážovým stáním



3. OBVYKLÁ CENA

3.1 TRŽNÍ OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

3.1.1 Popis

Způsob ocenění:

Norma mezinárodních standardů pro oceňování na základě tržní hodnoty je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGoVA a s Mezinárodním oceňovacím standardem vydaným institucí International Valuation Standards Committee (IVSC) a uvádí, že tržní hodnota se zjišťuje aplikováním oceňovacích metod, které odráží charakter majetku a okolnosti, za kterých by se optimálně s majetkem obchodovalo na volném trhu s nemovitostmi. Přitom obě zúčastněné strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoli nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, ať ze strany kupujícího nebo prodávajícího s ohledem na všechna relevantní fakta o předmětu prodeje.

V případě stanovení tržní hodnoty oceňovaných nemovitostí, je nutno konstatovat skutečnost, že se jedná o prodej majetku v insolvenčním řízení. Základním rozhodovacím kritériem při volbě způsobu ocenění - odhadu tržní hodnoty se stala metoda porovnávací a metoda věcné hodnoty, neboť stanovení obvyklé ceny výnosovým způsobem, která vychází zejména ze základních hodnot zjištěných z celkových výnosů z pronájmu nemovitostí a s ohledem na možné dosažitelné výnosy po dobu, po kterou bude investor nemovitosti vlastnit, a to s ohledem na místo polohy i kapacitu trhu v produkci daného nemovitého majetku je v daném případě velmi obtížně reálné.

Oceňovaný soubor majetku dlužnice není ke dni stanovení tržního ocenění pronajat.

Účelem stanovení tržní hodnoty nemovitého majetku je potřeba zjištění celkové obvyklé ceny nemovitostí, tedy ceny dosažitelné na trhu nemovitostí v čase vypracování tohoto znaleckého posudku. Je však třeba podotknout, že obvyklá cena vzniká v prostředí, ve kterém probíhá proces aktivního trhu s obdobnými nemovitostmi, který tuto obvyklou cenu věci vytváří. Pokud však trh v množství obchodů vytvářejících prostředí umožňující objektivní stanovení obvyklé ceny metodou porovnávací neprobíhá, používá se zpravidla řešení ke stanovení obvyklé ceny pomocí obecně uznávaných metod a jejich analýzou.

Účelem stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí je potřeba stanovení celkové obvyklé ceny. Soubor nemovitých věcí je specifikován v soupisu jednotlivých nemovitostí s popisem staveb, stavebních konstrukcí, velikostí objektů a plošné výměry a druhů pozemků včetně fotodokumentace.

Legislativní úpravy:

S ohledem na účel ocenění není způsob ocenění upraven žádným zvláštním předpisem !

U uvedených nemovitostí jsou v katastru nemovitostí zapsána zástavní práva, která byla na nemovité věci uvalena.

Zástavní práva uvalená na jednotlivé nemovitosti zanikají prodejem těchto nemovitých věcí.

Nemovitý majetek v insolvenčním řízení je vlastnictvím dlužnice jako fyzické osoby.

Definice jednotlivých pojmů:

- Trh:

Interakce prodávajících a kupujících, která vede ke stanovení cen a množství komodity. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

- Tržní ekonomika:

Hospodářství, v němž alokace zdrojů je výhradně řešena prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.

- Cena pořizovací:

Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, je to cena v době jejich výstavby, za použití tehdy platných cen bez provedení odpočtu opotřebení).

- Cena reprodukční:

Cena, za kterou by bylo možno stejnou novou nebo porovnatelnou věc (nemovitost) pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení.

- Věcná hodnota - časová cena:

Reprodukční cena věci (nemovitosti) snižena o přiměřené opotřebení odpovídající průměrně potřebné věci (nemovitosti) stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady nutné na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci (nemovitosti).

- Výnosová hodnota:

Je uvažována jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý

výnos z nemovitosti, nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

- Tržní hodnota - obvyklá cena nemovitosti:

Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by se nemovitý majetek směňoval k datu oceňování mezi potencionálním prodávajícím a kupujícím při zájmu jednotlivé nemovitosti prodat a druhou stranou koupit bez osobních vlivů po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku.

- Čistý roční stabilizovaný výnos:

Jedná se o výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního a finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmu), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

- Tržní cena v tísní:

Jedná se o takovou cenu, za jakou jsou nemovitosti na současném ekonomickém trhu zcela jistě prodejné.

- Likvidační hodnota:

peněžní částka, kterou je vlastník likvidovaného majetku nucen přijmout v případě, kdy se nemovitý majetek musí prodat při časově omezené nabídce na trhu.

- Obvyklá cena:

Tato cena představuje v podstatě aktuální tržní hodnotu použitého předmětného zařízení - negociační cenovou bázi pro jednání vedoucí k uzavření obchodu mezi jednajícím prodávajícím a kupujícím. Cena obvyklá dále zohledňuje skutečné stáří vzhledem k odhadnuté celkové životnosti nemovitosti včetně korekce na zjištění stavebně technického stavu věci (nemovitosti) na straně jedné a tržní interakci na straně druhé, tzn. stav nabídky a poptávky na trhu předmětných staveb ve vztahu k výchozím cenám nových staveb, avšak vždy za normálních tržních podmínek, tj. ne pod nátlakem kterékoli z obchodujících stran.

- Diskontní míra (diskontní sazba):

Je to požadovaná míra návratnosti, která je měřítkem požadované návratnosti na bázi zisků po zdanění a odpisů z kapitálové investice do akciového kapitálu společnosti, vyjadřuje i míru rizika spjatou s danou investicí, která je kvantifikována na základě ekonomických výsledků posledních období, povahy odvětví podnikání, konkurenčního prostředí a prognózovaného potenciálu. Zvážení specifického rizika spjatého s podnikatelským klimatem (ekonomické, právní a komerční aspekty) má rovněž dopad na kvantifikaci odpovídající diskontní sazby neboli požadované míry návratnosti.

4.1 Věcná hodnota nemovitých věcí - definice

S ohledem na skutečnost, že vlastník majetku, resp. soubor jeho oceňovaných nemovitostí se nachází k datu ocenění v zatížení zástavními právy, je nutno považovat obchodní vztahy související s jeho majetkem za vztahy v jisté tísní, což je nutno chápat jako nepochybný cenotvorný faktor, který je ovlivněn i možným očekávaným omezeným rozvojem v dané lokalitě, neboť vlastník nemovitostí nesmí s nemovitým majetkem nikterak nakládat ani jej pronajímat a nelze tak využít výnosový způsob ocenění. To ovlivňuje i výši tržního ocenění s ohledem na možný prodej majetku jako celku. Metoda ocenění je zvolena zejména s ohledem na charakter nemovitostí, jejich situování a stav současného vlastníka. Tržní hodnota nemovitého majetku je tak odhadována na základě stanovení obvyklé ceny metodou porovnávací a metodou věcné hodnoty s přihlédnutím zejména k aktuálnímu stavebnímu a technickému stavu nemovitých věcí. Dále je nutno vzít v úvahu, že nemovitý majetek je zatížen insolvenčním řízením, což signalizuje ekonomické potíže vlastníka nemovitostí a v současných podmínkách v naší republice to okolí vnímá jako možnost relativně výhodného nákupu. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o soubor nemovitého majetku, který není v současné době ani částečně provozován k podnikatelské činnosti, je nutno pohlížet na kupujícího i s tím, že nebude kupovat nemovitosti s cílem pouhého uložení finančních prostředků. Daný soubor nemovitostí je úzce specifikován jeho stavebně technickým charakterem, a proto je jiné využití nemovitostí sice možné, vždy však za předpokladu nutnosti velkého množství finančních investic do souboru nemovitostí, a to s ohledem na jejich stávající nižší standardní konstrukční a stavební stav.

Pro tržní ocenění jsou vzaty v úvahu zejména tyto faktory:

- časový faktor nabídky
- rizikový faktor v zániku zástavních práv v katastru nemovitostí
- technický, konstrukční a stavební stav objektů
- místní poloha
- velikost pozemků
- vlastnictví parcel
- využitelnost staveb
- energetická náročnost prostorů
- náklady na provoz objektů
- nejlepší využití nemovitých věcí
- obecné podmínky v dané lokalitě
- obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitostí
- poptávka na trhu po tomto druhu nemovitého majetku
- závazková práva

4.1 Věcná hodnota nemovitých věcí - definice

4.2.1 Popis

Věcná hodnota nemovitých věcí pro tržní oceňování je zjišťována pro stávající vnitřní trh, protože nemovitá věc je v zásadě nepřemístitelná a trh nemovitých věcí je jasně lokalizován.

Věcná hodnota nemovitých věcí je dána součtem zůstatkových hodnot veškerých jeho částí. Podle stavu, provedení, konstrukcí a vybavenosti byla zjištěna odpovídající cena za konkrétní měrnou jednotku. Zůstatkové hodnoty jsou určeny z reprodukčních pořizovacích cen, snížených o adekvátní míru opotřebení s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání nemovitých věcí.

Toto ocenění je zpravidla podkladem v rozhodovacím procesu investora, zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost, nebo vybudovat nemovitost novou. K této hodnotě je dále nutno přičíst hodnotu pozemků, jsou-li však ve vlastnictví majitele oceňovaných stavebních objektů.

U pozemků se vychází z výměr podle evidence katastru nemovitostí, z bonitních půdně ekologických jednotek pozemků, umístění pozemků v dané aglomeraci a možností jejich využití. Pro ocenění pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku.

Takto stanovená tržní hodnota je v zemích Evropské unie považována za adekvátní přístup pro zjištění ceny obvyklé.

Zjištěné výsledky v současné době v České republice jsou tak pro tržní cenu u oceňovaných nemovitostí také použitelné, neboť se jedná o objekty s nižší standardní konstrukční vybaveností se základním příslušenstvím a věcná hodnota je tak reálná pro výpočet ceny obvyklé.

4.3 Věcná hodnota nemovitostí - objekt rodinného domu

4.3.1 Obestavěný prostor

Spodní stavba	0	=	0.00 m ³
Vrchní stavba	514,22	=	514.22 m ³
Zastřešení	194,25	=	194.25 m ³
		celkem =	708.47 m ³

4.3.2 Opotřebení stavby

Při stáří 115 let a životnosti 180 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 63.8889%.

4.3.3 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ³		= Kč	5.487,-
Cena za celý obestavěný prostor	708.47 m ³	= Kč	3.887.374,89
Snížení ceny za opotřebení 63.8889%		- Kč	2.483.601,06
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	1.403.773,83

Věcná hodnota nemovitostí - objekt rodinného domu

Cena celkem Kč 1.403.774,-

4.4 Věcná hodnota nemovitostí - zděná stavba garáže

4.4.1 Obestavěný prostor

Spodní stavba	16,20	=	16.20 m ³
Vrchní stavba	120,18	=	120.18 m ³
		celkem =	136.38 m ³

4.4.2 Opotřebení stavby

Při stáří 45 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 45%.

4.4.3 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ³		= Kč	2.878,-
Index přepočtu ceny		x	0.7000
Cena za celý obestavěný prostor	136.38 m ³	= Kč	274.751,15
Snížení ceny za opotřebení 45%		- Kč	123.638,02
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	151.113,13

Věcná hodnota nemovitostí - zděná stavba garáže

Cena celkem Kč 151.113,-

4.5 Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 73

4.5.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²		= Kč	2.500,-
Cena za celý pozemek	260.00 m ²	= Kč	650.000,-

Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 73

Cena celkem Kč 650.000,-

4.6 Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 104/3

4.6.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²		= Kč	2.300,-
Cena za celý pozemek	183.00 m ²	= Kč	420.900,-

Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 104/3

Cena celkem Kč 420.900,-

4.7 Věcná hodnota nemovitostí - venkovní úpravy, porosty 4 %

4.7.1 Základní ceny

Výchozí ceny 1403774+1511113+650000+420900 = 2625787.00 Kč

4.7.2 Výpočet hodnoty

Cena		= Kč	2.625.787,-
Započtení podílu	4/100	= Kč	105.031,48

Věcná hodnota nemovitostí - venkovní úpravy, TP 4 %

Cena celkem Kč 105.031,-

4.8 Cena nemovitých věcí v místě a čase obvyklá

4.8.1 Popis

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako celku

Při analýze pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako celku byl vzat v úvahu zejména faktický stav nemovitých věcí, lokalita, celková využitelnost, vlastnické vztahy, přístup, inženýrské sítě, poloha v místě apod.

Analýza použitých metod dochází k závěru, že s ohledem na rozsah stavebního a pozemkového fondu hodnocených nemovitých věcí, polohu v místě, účel možného současného i budoucího využití jednotlivých částí nemovitých věcí, ale hlavně jeho stavebně technický stav, je optimálním zjištěním obvyklé ceny "Metoda porovnávací" a Metoda věcné hodnoty."

Zjištěná obvyklá cena je tak reálná i jako metoda porovnávací při srovnání s nabídkovými prodeji obdobných nemovitých věcí a jejich možnými dosažitelnými prodejními cenami. Tato metoda je založena na srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž úplatný převod vlastnictví co nejblíže odpovídá oceňovaným nemovitým věcem a je srovnatelný s nabídkami na trhu nemovitostí.

Ocenění je prováděno z hlediska substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, užitná plocha, počet podlaží, poloha v lokalitě, konstrukční systémy, vybavenost, fyzické opotřebení, stav nemovitého majetku, sklonitost terénu, velikost pozemků, tvar parcel, využitelnost plochy, vliv nabídky a poptávky apod.).

Dle porovnávací metody jsou srovnatelné pozemky v dané lokalitě v době ocenění obchodovány:

4.3.2 Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí

- nabízené pozemky v blízkém okolí oceňovaných nemovitých věcí co nejblíže nemovitostem v katastrálním území Slezské Předměstí:

- A) v ploše 922 m² za 2.300,- Kč / 1 m², k.ú. Slezské Předměstí,
B) v ploše 618 m² za 2.350,- Kč / 1 m², k.ú. Slezské Předměstí.

Dle porovnávací metody jsou srovnatelné rodinné domy v dané lokalitě v době ocenění obchodovány:

- nabízené rodinné domy v blízkém okolí oceňovaných nemovitých věcí co nejblíže v katastrálním území Slezské Předměstí:

- A) rodinný dům za 3.100.000,- Kč; 240 m², v k.ú. Slezské Předměstí.,
B) rodinný dům za 3.200.000,- Kč; 120 m², v k.ú. Slezské Předměstí.

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Nabídky jsou aktuální, avšak požadované ceny nereálné s ohledem na to, že v jejich ceně jsou zahrnuty i provize a poplatky. Dále dle Českého statistického úřadu bylo zjištěno, že ceny nabídkové byly v roce 2012 v průměru u bytů o 23 % vyšší než ceny skutečně realizované, v průměru u rodinných domů, rekreačních objektů a garáží o 15 % vyšší než ceny skutečně realizované a v průměru u pozemků minimálně o 3 až 5 % vyšší než ceny skutečně realizované a tento stav trval obdobně i v roce 2013 a 2014 a přetrvává i v roce 2015.

Z tohoto důvodu je ocenění provedeno dle současné reálné situace na trhu s nemovitým majetkem v době a místě obvyklé, a to především s ohledem na stavební a konstrukční stav objektů, tvar pozemků, plochu parcel a především s ohledem na celkovou reálnou využitelnost a stav oceňovaných nemovitých věcí.

Odhadnutá objektivní obvyklá cena je dána finanční strukturou platnou v daném čase k datu zhotovení tržního ocenění. Obvyklá cena, resp. její platnost je omezena faktory, které mohou nastat po provedeném ocenění a mohou tak mít vliv na výši ceny obvyklé.

4.8.2 Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí

Věcná hodnota (časová cena) = Kč 2.730.818,-

Obvyklá cena nemovitých věcí
odvozená z výše uvedených hodnot = Kč 2.730.000,-

Cena nemovitých věcí v místě a čase obvyklá

Cena celkem Kč 2.730.000,-

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Obvyklá cena nemovitých věcí celkem Kč 2.730.000,-

Slovy: Dvamilionysedmsettřicettisíc Kč

V Hradci Králové, dne 6.června 2015



.....
vypracoval

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

číslo: 83/3183/2015

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23.10.1998 č.j. Spr. 2022/98, pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví - odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 83/3183/2015.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené fakturace.

JIŘÍ MELICH
znalec z oboru stavebnictví a ekonomika
Karla Čapka 681/2
500 02 HRADEC KRÁLOVÉ
tel. 602 320 276, Č. 422 3

Jiří MELICH

Karla Čapka 681/2

Hradec Králové 2

500 02

mobil: 602 320 276

email: melich@wo.cz