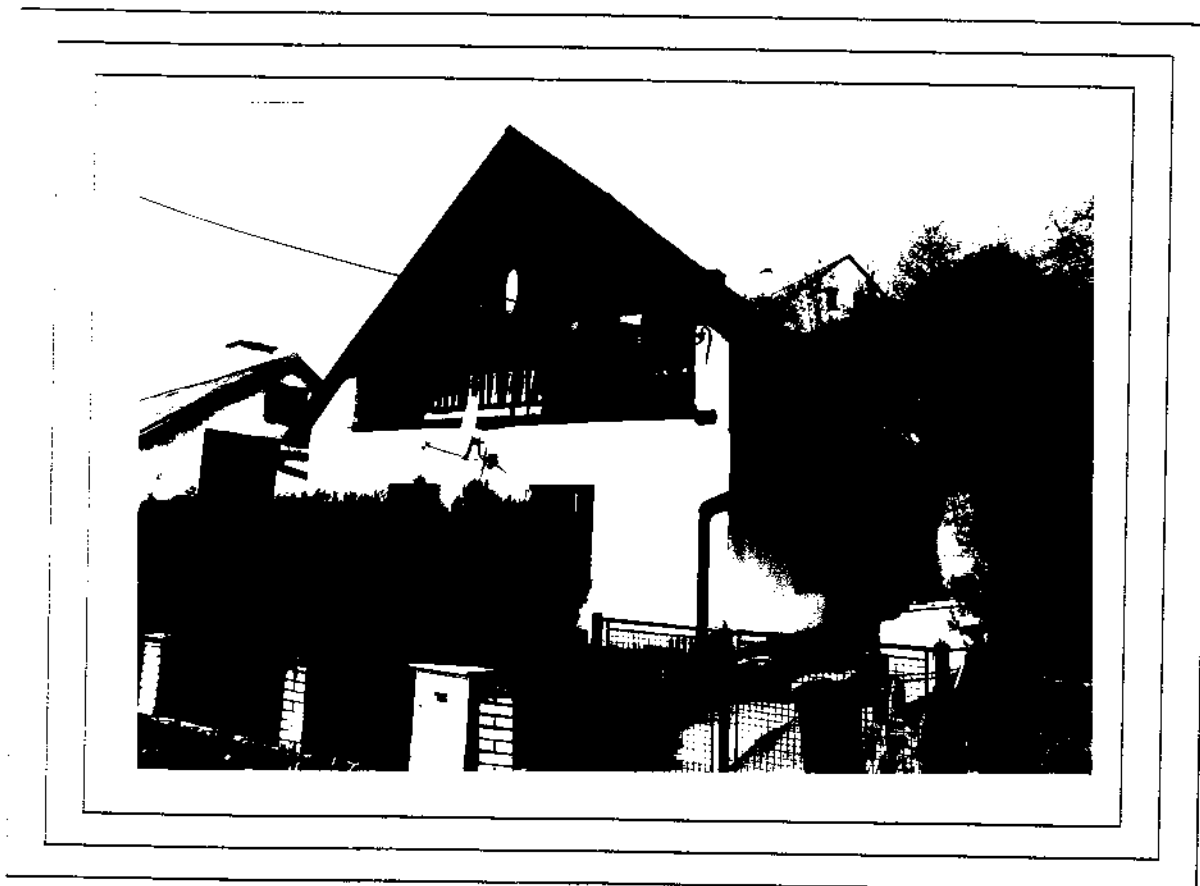


OCENĚNÍ NEMOVITOSTI



Jiří MELICH

*znalec z oboru ekonomika a stavebnictví
se specializací na ceny a odhady nemovitostí a majetku*

Karla Čapka 681/2
500 02 Hradec Králové 2
www.melich.cz

mobil: 602 320 276
email: melich@wo.cz
fax: 495 213 130

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 106/2356/2011

o ceně nemovitostí - objektu rodinného domu číslo popisné 110 s příslušenstvím a s venkovními úpravami, se stavební parcelou číslo 145 a s pozemkovou parcelou číslo 146 s trvalými porosty v katastrálním území Vysokov, obci Vysokov, kraj Královéhradecký.

- Objednatel posudku** : CZ Dražby, a.s.
Ing. Jan Kunc
Mírové náměstí 3097/37
400 01 Ústí nad Labem
- Účel posudku** : Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro provedení nedobrovolné dražby
- Oceňovací předpis** : Ocenění je provedeno podle ustanovení zákona číslo 151 / 1997 Sb., o oceňování majetku
- Oceněno ke dni** : 5.května 2011
- Posudek vypracoval** : Jiří Melich
Karla Čapka 681/2
500 02 Hradec Králové 2

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 31 stran s fotodokumentací a přílohy.

V Hradci Králové, dne 22.května 2011

Obsah: 1. NÁLEZ - bližší údaje o nemovitosti

=====

- CHARAKTERISTIKA NEMOVITOSTÍ

2. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

3. OBVYKLÁ CENA - rámec

4. - věcná hodnota nemovitostí v Kč
- výnosová hodnota nemovitostí v Kč
- cena nemovitostí v místě a čase
obvyklá

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

- PŘÍLOHY 1. Výpis z katastru nemovitostí
2. Snímky katastrální mapy
3. Polohová mapa

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovitosti

Oceňované nemovitosti se nalézají ve střední zastavěné části obce v katastrálním území Vysokov vedle místní veřejné zpevněné asfaltové komunikace v kopci mezi zástavbou samostatně stojících objektů rodinných domů.

Nemovitosti jsou tvořeny objektem rodinného domu číslo popisné 110 se stavební parcelou číslo 145 a s pozemkovou parcelou číslo 146 s venkovními úpravami a trvalými porosty.

Předmět ocenění:

stavební objekt rodinného domu číslo popisné 110 na stavební parcele číslo 145,

stavební parcela číslo 145, evidovaná v katastru nemovitostí v listu pozemku zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 279 m²,

zemková parcela číslo 146, evidovaná v katastru nemovitostí v listu pozemku ostatní plocha, způsob využití neplodná půda s výměrou 218 m²,

zemkové úpravy,

ostatné porosty.

- CHARAKTERISTIKA NEMOVITOSTÍ

Struktura popisu a stavu nemovitého majetku

a) označení:

=====

Oceňované nemovitosti jsou evidovány na Výpise z katastru nemovitostí z listu vlastnictví číslo 509 pro katastrální území Vysokov, obec Vysokov, kraj Královéhradecký.

Pozemek u rodinného domu je oplocen po části obvodu vlastnické hranice pozemků.

Stavební parcela číslo 145 je tvořena zastavěnou plochou s objektem rodinného domu číslo popisné 110, objektem dřevěného přístřešku a dále je tvořena zpevněnou plochou dvora před objektem rodinného domu.

Stavba rodinného domu byla postavena dle sdělení majitele nemovitého majetku v roce 1892.

b) přípojky:
=====

- funkční napojení na vodovodní přípojku, kanalizační přípojku do septiku a elektrickou přípojku

c) součásti:
=====

- trvalé okrasné porosty (smrky, borovice, thúje stromkové, thúje keřové, rhododendron, živý plot z thújí)
- trvalé ovocné porosty (švestka, jabloň, třešeň)

d) příslušenství:
=====

- venkovní úpravy; přípojky inženýrských sítí (elektrická přípojka, vodovodní přípojka, kanalizační přípojka do septiku), zděný pilíř HUP, zděná kanalizační jímka, oplocení dřevěným laťovým plotem na zděných cihelných sloupcích a na betonové podezdívce, ocelový drátěný plot na ocelových sloupcích a betonové podezdívce, zpevněné plochy betonové monolitické, zpevněné plochy z betonových dlaždic 30 x 30 cm, betonové venkovní předložené schody, kamenná opěrná zeď, ocelová vrata, dřevěný přístřešek

e) závady:
=====

- dožilé konstrukce krátkodobé životnosti

f) inženýrské sítě:
=====

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

g) klady a zápory nemovitého majetku:

=====

- + poloha v klidné střední zastavěné části obce
- + plocha pozemků
- objekt rodinného domu bez vnitřního rozvodu plynu
- dožilá část stavebních konstrukcí krátkodobé životnosti
- nižší standardní stav nemovitého majetku
- zástavní právo smluvní pro LEASING - STAR spol. s r. o. Teplice
- nařízení exekuce
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- zástavní právo exekutorské pro RWE Energie, a.s. Ústí nad Labem

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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Vysokov, obec Vysokov, kraj Královéhradecký, list vlastnictví číslo 509, vyhotovený soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 1.12.2010.

Snímek katastrální mapy pro katastrální území Vysokov, obec Vysokov, kraj Královéhradecký, vyhotovený soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 23.4.2011 z mapového listu DKM v měřítku 1:1000.

Fotodokumentace nemovitostí.

Polohová mapa obce Vysokov.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu bylo provedeno dne 5.5.2011 na místě samém.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako spoluvlastníci nemovitostí v SJM na listu vlastnictví číslo 509 pro katastrální území Vysokov, obec Vysokov, kraj Královéhradecký evidováni:

- pan Josef Kodera, rodné číslo 640502/0204, trvale bytem Vysokov, číslo popisné 110, PSČ 547 01, Náchod 1

a

- paní Dana Koderová, rodné číslo 735111/1042, trvale bytem Sídliště, číslo popisné 1105/12, Stará Boleslav, PSČ 250 01, Brandýs nad Labem - Stará Boleslav 1.

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

Předmět ocenění:

- 1) Rodinný dům, číslo popisné 110
- 2) Stavební a pozemková parcela

2.1 Rodinný dům, číslo popisné 110



2.1.1 Popis

Předmětem ocenění je objekt rodinného domu číslo popisné 110. Stavba je bez podzemního podlaží, s jedním nadzemním podlažím a s obytným podkrovním prostorem pod sedlovou střechou. Objekt byl postaven v roce 1892 na stavební parcele číslo 145. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti jsou v objektu původní, většina konstrukcí krátkodobé životnosti je v objektu z let 1992 až 1995, kdy objekt procházel částečnou rekonstrukcí, která ještě v době místního šetření není dokončena (koupelna je pouze ve stadiu hrubé stavby).

Vnitřní účelová dispozice:

1. NP: zádveří, WC, koupelna, předsíň, kuchyň s jídelním koutem, obývací pokoj, dětský pokoj, prostor nově budované koupelny, spíž
- podkroví: obytný pokoj s lodžii, ložnice, volný půdní prostor

Základové konstrukce stavby jsou provedeny jako betonové pásy s částečně provedenými dodatečnými vodorovnými izolacemi proti zemní vlhkosti. Podezdívka je kamenná. Svislé nosné konstrukce stavby jsou smíšené zděné z plných pálených cihel a kamenné opuky. Stropní konstrukce jsou provedeny s rovným podhledem a s viditelnými trámy. Krov je dřevěný trámový. Střecha je sedlová a pultová nad vstupní částí. Střešní krytina je z osínkocementových šablon. Oplechování a klempířské konstrukce jsou osazeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé vápenné hladké s malbami. Fasádní omítka je dvouvrstvá hladká. Venkovní obklad není proveden. Vnitřní obklady jsou provedeny z běžných bělninových obkladaček v prostoru kuchyně a koupelny, dále proveden dřevěný palubkový obklad v prostoru pokoje v podkroví. Schodiště je osazeno betonové s dřevěnými schodnicemi. Dveře jsou osazeny dřevěné částečně prosklené a dřevěné plné. Vrata nejsou osazena. Okna jsou osazena dřevěná jednoduchá, ven a dovnitř otevíravá. Podlahy v obytných místnostech jsou betonové s plovoucími laminátovými nášlapnými vrstvami a betonové s keramickou dlažbou. Vytápění je zajištěno krbovými kamny na tuhá paliva a elektrickými přímotopnými radiátory. V objektu je provedena elektroinstalace na 220 V i 380 V s pojistkovými automaty. Bleskosvod není na objektu osazen. Rozvod studené i teplé vody je proveden v plastovém potrubí. Zdrojem ohřevu teplé vody je osazený elektrický bojler. Instalace plynu není provedena. Kanalizace je provedena v plastovém potrubí. V kuchyni je umístěn elektrický sporák. Z hygienických zařízení je osazeno umyvadlo a ocelová vana. WC je osazeno standardní splachovací. Výtah 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 a prováděné pouze nejzákladnější 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

Vrchní stavba	$(13,18 \cdot 7,12 \cdot 4,41) + (4,61 \cdot 1,98 \cdot 4,41) + (3,44 \cdot 1,10 \cdot 4,41)$	=	470.78 m ³
Zastřešení	$13,18 \cdot 7,12 \cdot 3,03/2$	=	142.17 m ³
			<hr/>
	celkem =		612.95 m ³

2.1.4 Opotřebení stavby

Při stáří 119 let a životnosti 170 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 70%.

3 . OBVYKLÁ CENA

3.1 TRŽNÍ OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU

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 nedobrovolné dražbě navrhované věřitelem z důvodu zástavy a neplnění závazků dlužníkem. Základním rozhodovacím kritériem při volbě způsobu ocenění - odhadu tržní hodnoty se stala metoda věcné hodnoty a stanovení obvyklé ceny výnosovým způsobem, které vychází zejména ze základních hodnot zjištěných z celkových výnosů z pronajatých nemovitostí a s ohledem na možné dosažitelné výnosy po dobu, po kterou bude investor nemovitosti vlastnit. Nezanedbatelným hlediskem pro stanovení tržní ceny v daném případě je i limitovaný okruh kupujících, včetně jejich finančních možností z důvodu prodeje veškerého majetku jako neděleného celku, zákonné povinnosti úhrady daně z převodu nemovitostí kupujícím a dále s ohledem na místo polohy i kapacitu trhu v produkci daného nemovitého majetku.

Oceňovaný soubor majetku není ke dni stanovení tržního ocenění pronajat. Ekonomické podklady jsou proto uvažovány na základě uzavřených nájemních smluv za obdobné objekty s přihlédnutím k podmínkám pronájmu bytových prostor v dané lokalitě a v době ocenění.

Účelem stanovení tržní hodnoty nemovitého majetku je potřeba stanovení celkové obvyklé ceny. Soubor nemovitého majetku je specifikován v soupisu jednotlivých nemovitostí s popisem stavby, stavebních konstrukcí, velikostí objektu a plošné výměry 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 nemovitý majetek uvalena.

Zástavní práva uvalená na jednotlivé nemovitosti zanikají prodejem tohoto nemovitého majetku.

V katastru nemovitostí nejsou zapsána žádná věcná břemena, která by nemovitý majetek znehodnocovala.

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

- Výnosová hodnota:

Je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě 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 tísni:

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

- 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 kterékoliv 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.

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. 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 střední hodnoty s přihlédnutím zejména k aktuálnímu stavebnímu a technickému stavu nemovitostí. Dále je nutno vzít v úvahu, že nemovitý majetek je zatížen zástavními právy, 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 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 konstrukční a stavební stav.

Pro tržní ocenění jsou vzaty v úvahu zejména tyto faktory:

=====

- technický, konstrukční a stavební stav objektů
- místní poloha
- velikost pozemků
- využitelnost stavby
- výnosy z pronájmu nemovitostí
- energetická náročnost prostorů
- náklady na provoz objektu
- nejlepší využití nemovitého majetku
- obecné podmínky v dané lokalitě
- obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitostí
- poptávka na trhu po tomto druhu nemovitého majetku
- srovnání poptávkových a nabídkových cen obdobných nemovitostí
- zástavní práva

4.2 Věcná hodnota nemovitostí - definice

4.2.1 Popis

Věcná hodnota nemovitostí pro tržní oceňování je zjišťována pro stávající vnitřní trh, protože nemovitost je v zásadě nepřemístitelná a trh nemovitostí je jasně lokalizován.

Věcná hodnota nemovitého majetku je dána součtem zůstatkových hodnot veškerých jeho částí. Podle stavu, provedení, konstrukcí a vybavenosti bude 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 nemovitého majetku.

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 ve vlastnictví úpadce.

U pozemků se vychází z výměr podle evidence katastru nemovitostí, z bonity 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 obvyklé ceny.

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

4.3 Věcná hodnota nemovitostí - rodinný dům

4.3.1 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	470,78	=	470.78 m ³
Zastřešení	142,17	=	142.17 m ³
			<hr/>
		celkem =	612.95 m ³

4.3.2 Opotřebení stavby

Při stáří 119 let a životnosti 170 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 70%.

4.3.3 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ³		= Kč	5.414,-
Cena za celý obestavěný prostor	612.95 m ³	= Kč	3.318.511,30
Snížení ceny za opotřebení	70%	- Kč	2.322.957,91
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	995.553,39

Věcná hodnota nemovitostí - rodinný dům

Cena celkem Kč 995.553,-

=====

4.4 Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 145

4.4.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²	= Kč	500,-
Cena za celý pozemek	279,00 m ² = Kč	139.500,-

Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 145

Cena celkem Kč 139.500,-

=====

4.5 Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 146

4.5.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²	= Kč	400,-
Cena za celý pozemek	218,00 m ² = Kč	87.200,-

Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 146

Cena celkem Kč 87.200,-

=====

4.6 Cena nemovitostí výnosovým způsobem - definice

4.6.1 Popis

Výnosová metoda u oceňovaných nemovitostí pro výpočet ceny nemovitostí v místě a čase obvyklá metodou diskontace očekávaných příjmů vychází z dosažených hospodářských výsledků z pronájmu nemovitostí. Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitostí přiváčet výnos. Dosažovaný výnos je pak charakteristikou produktivnosti.

Výnosovou hodnotu nemovitostí je možné stanovit dvěma způsoby:

1. diskontováním budoucích výnosů z nemovitostí za delší časové období na současnou hodnotu, tj. stanovením hodnoty proměnného toku výnosů (cash flow) na hodnotu současnou, tj. hodnotu v čase ocenění nemovitostí.
2. kapitalizací stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou mírou kapitalizace. Úrokovou míru, která má být použita pro výnosové oceňování nemovitostí, však nelze ztotožňovat s úrokovou mírou používanou u jiných aktiv. V podmínkách České republiky nelze dosud využít předpokladu úzkého propojení alternativních trhů pro investory. Trh nemovitostí má stále svou určitou autonomii, která má vliv i na vývoj cen a výnosnost nemovitostí. Z tohoto důvodu je třeba preferovat, aby byla míra kapitalizace prováděna na základě obvyklé výnosnosti určitého typu nemovitostí, což je úroková míra, kterou je obvykle úročena tržní hodnota nemovitostí. Jedná se tedy o výnos určitého typu nemovitostí, který je vztahen k tržním cenám.

4

Kapitalizační míra podle vzorce: $R = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$

$i = 1$

$$\text{Výnosová hodnota: } VH = \frac{Z}{u}$$

- kde "VH" je: výnosová hodnota v peněžních jednotkách
 "z" je: čistý výnos (zisk)
 "u" je: úroková míra v procentech

Výnosová metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice." Podle ní investor nakupuje rizikový zdroj příjmů jako budoucí peněžní tok.

Exaktně vyjádřeno je dle výnosové metody tržní hodnota majetku (V) rovna jeho stabilizovanému čistému ročnímu výnosu (Z) dělenému odpovídající kapitalizační mírou (r).

$$V = (Z / r) * 100$$

Riziková kapitalizační míra /r/ je dána součtem členů:

$$r = r_1 + r_2$$

- kde "r1" je: skutečná míra výnosnosti
 "r2" je: riziková míra

Výnosová hodnota se stanovuje na základě výnosu z pronájmu. Z hlediska půdorysné dispozice nemovitostí je nutno preferovat celkový pronájem objektu jako celku, protože je obtížně reálný pronájem po částech, respektive jednotlivých místnostech. Hodnoty nájemného jsou odvozeny z reálných nájemních smluv s porovnáním s možnou a reálně dosahovanou nájemnou u obdobných bytových objektů v regionu.

V ceně nájmu za pronajatý stavební objekt je zahrnuto i nájemné ze stavební parcely a pozemkové parcely u této stavby včetně venkovních úprav a trvalých porostů.

Ke stanovení ceny nemovitosti výnosovým způsobem je použito ustanovení paragrafu 6 zákona číslo 151/97 Sb.

Nemovitost je možno oceňovat výnosovým způsobem tehdy, jsou-li známy dosažitelné sazby nájmu pro danou lokalitu, které je možno považovat za obvyklé.

Celková zastavěná plocha jednotlivých staveb je přepočtena koeficientem skutečné využitelnosti nebytových podlahových ploch.

Dále je možno použít koeficient 0,85 vyjadřující roční obsazenost (0,15 neobsazenost) nemovitosti při pronajímání.

Roční nájemné (tzv. "čisté nájemné") je sníženo o náklady spojené či vynaložené z titulu vlastnictví, provozování či pronajímání nemovitosti. Jedná se o roční částku daně z nemovitosti, roční částku zaplaceného pojistného, roční odpisy a náklady na běžnou údržbu, opravy a správu.

Výnosová cena je stanovena kapitalizací stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu jako "míra kapitalizace." Při jejím stanovení se vychází z možného průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu.

Vyjádření hodnoty nemovitého majetku pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v České republice včetně prognóz České národní banky.

Výnosová hodnota tak vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zastavěním pozemku stavbou se tak z těchto nemovitostí stává funkční celek jako technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je tak dána využitím a výnosovou hodnotou k němu přináležející stavby. Při vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu nemovitostí tak, aby byl vytvářen kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující jejich životnost (obnovovací investice), nebo vybudování nemovitosti nové po skončení její životnosti.

4.7 Cena nemovitosti výnosovým způsobem

4.7.1 Období a nájemné

Prostor	Období	Přepočet	Nájemné
Nemovitosti	1*12*0,85	10.20	81600.00
Počet období a nájemné celkem		10.20	81600.00

4.7.2 Výpočet výnosové hodnoty nemovitostí

Výpočet ceny výnosovým způsobem:

Výpočet ročního upraveného nájemného (N):

Roční nájemné	= Kč	81.600,-
Roční částka daně z nemovitosti	- Kč	500,-
Roční částka zaplaceného pojistného	- Kč	3.000,-
Roční udržovací a obdobné náklady	- Kč	5.000,-
Roční nájem z pozemku	- Kč	0,-

Výsledné roční upravené nájemné činí = Kč 73.100,-

Míra kapitalizace $p = 5 \%$

Cena nemovitostí zjištěná výnosovým způsobem =

$CV = N/p \times 100 = 73.100,- / 5 \% \times 100 = \text{Kč } 1.462.000,-$

Cena nemovitostí výnosovým způsobem

Cena celkem Kč 1.462.000,-

=====

4.8 Obvyklá cena nemovitého majetku

4.8.1 Popis

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí jako celku

Při analýze pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí jako celku byl vzat v úvahu zejména faktický stav nemovitostí, které byly v nedávné době prodány, jsou nabízeny k prodeji a jsou zároveň srovnatelné s oceňovanými nemovitostmi.

Analýza použitých metod dochází k závěru, že s ohledem na rozsah stavebního a pozemkového fondu hodnocených nemovitostí, polohu v místě, účel možného současného i budoucího využití jednotlivých částí nemovitého majetku, ale hlavně jeho stavebně technický stav, je optimálním zjištěním obvyklé ceny "Metoda střední hodnoty," (poměr z věcné hodnoty nemovitostí a z ceny výnosovým způsobem).

Zjištěná obvyklá cena je tak reálná i při srovnání s realizovanými prodeji obdobných nemovitostí a jejich skutečně dosaženými a nabízenými prodejními cenami. Tato metoda je založena na srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými nemovitostmi, jejichž úplatný převod vlastnictví je na realitním trhu v době ocenění nabízen nebo byl v nedávné minulosti na trhu nemovitostí realizován a je znám. Ocenění je prováděno jak z hlediska substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, stav nemovitého majetku, velikost a tvar pozemků apod.), tak i z hlediska ekonomické ziskovosti a ztrátovosti.

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 mít vliv na obvyklou cenu.

4.8.2 Zjištění obvyklé ceny nemovitého majetku

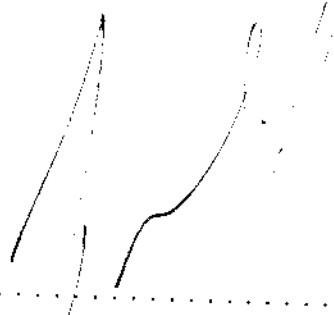
Věcná hodnota (časová cena)	= Kč	1.222.253,-
Výnosová hodnota	= Kč	1.462.000,-
Odhad obvyklé ceny, metoda střední hodnoty: = (věcná+výnosová) / 2	= Kč	1.342.100,-
Odhad obvyklé ceny, Naegeliho-Bradáčova metoda: = (věcná+(váha*výnosová)) / (váha+1) váha = ((10*(věcná-výnosová))/výnosová)+1 = [1..5] = 1.00	= Kč	1.342.100,-
Obvyklá cena nemovitého majetku odvozená z výše uvedených hodnot	= Kč	1.340.000,-
Obvyklá cena nemovitého majetku	Cena celkem Kč	1.340.000,-

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Obvyklá cena nemovitého majetku celkem Kč 1.340.000,-

Slovy: Jedenmiliontřistačtyřicettisíc Kč

V Hradci Králové, dne 22.května 2011

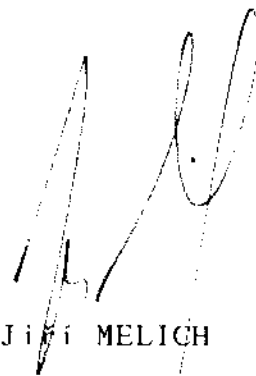

vypracoval

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 106/2356/2011.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.



Jiří MELICH

Karla Čapka 681/2

Hradec Králové 2

500 02

tel., fax 495 213 130

mobil 602 320 276

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.12.2010 08:24:14

CZ0523 Náchod

Obec: 574643 Vysokov

788392 Vysokov

List vlastnictví: 509

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastní oprávněný	Identifikátor	Podíl
Právo		
Josef a Koderová Dana, Vysokov 110, 547 01 Náchod	640502/0204	
Podliště 1105/12, Stará Boleslav, 250 01 Brandýs nad	735111/1042	
Stará Boleslav 1		
Právo jmění manželů		

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
145	279	zastavěná plocha a nádvoří		
146	218	ostatní plocha	neplošná půda	

Stav, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
č.p. 110	rod.dům		145

Právo smluvní
 Zřízení pohledávek vyplývajících ze Smlouvy o úvěru č.10981/2007 ve výši 200.000,-Kč
 v příslušenství
 STAR spol. s r.o. Stavba: Vysokov, č.p. 110 V-3834/2008-605
 Nákladní 1060, Trnovany, Parcela: 145 V-3834/2008-605
 Teplice 1, RČ/IČO: 41324536 Parcela: 146 V-3834/2008-605
 Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.07.2008. Právní účinky
 vkladu práva ke dni 17.07.2008.
V-3834/2008-605

Právo smluvní
 Zřízení pohledávek vyplývajících ze Smlouvy o úvěru č.20981/2007 ve výši 310.000,-Kč
 v příslušenství
 STAR spol. s r.o. Stavba: Vysokov, č.p. 110 V-3834/2008-605
 Nákladní 1060, Trnovany, Parcela: 146 V-3834/2008-605
 Teplice 1, RČ/IČO: 41324536 Parcela: 145 V-3834/2008-605
 Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.07.2008. Právní účinky
 vkladu práva ke dni 17.07.2008.
V-3834/2008-605

Právo smluvní
 Zřízení veškerých budoucích pohledávek a to smluvních pokut a poplatků vyplývajících
 ze Smlouvy o úvěru č.20981/2007 ve výši 310.000,-Kč včetně příslušenství, které vzniknou
 do 31.12.2038
 STAR spol. s r.o. Stavba: Vysokov, č.p. 110 V-3834/2008-605
 Nákladní 1060, Trnovany, Parcela: 146 V-3834/2008-605
 Teplice 1, RČ/IČO: 41324536 Parcela: 145 V-3834/2008-605
 Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.07.2008. Právní účinky
 vkladu práva ke dni 17.07.2008.
V-3834/2008-605

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.12.2010 08:24:14

Číslo: CZ0523 Náchod

Obec: 574643 Vysokov

Číslo: 788392 Vysokov

Číslo vlastnictví: 509

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

číslo

číslo pro

základnost k

zajištění veškerých budoucích pohledávek a to smluvních pokut a poplatků vyplývajících ze smlouvy o úvěru č.10981/2007 ve výši 200.000,-Kč včetně příslušenství, které vzniknou k 31.12.2038

ENIG - STAR spol. s r.o.	Stavba: Vysokov, č.p. 110	V-3834/2008-605
Adresa: Nákladní 1060, Trnovany,	Parcela: 145	V-3834/2008-605
Číslo: Teplice 1, RČ/IČO: 41324536	Parcela: 146	V-3834/2008-605

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.07.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.07.2008.

V-3834/2008-605

číslo exekuce

číslo JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ na základě listin: Okr. soud Praha - východ 28 Nc-13923/2008 -4;

Koderer Josef, Vysokov 110, 547 01 Z-5319/2009-605
Náchod 1, RČ/IČO: 640502/0204

číslo příkaz k prodeji
nemovitosti

Koderová Dana, Sídliště 1105/12, Z-12782/2009-605
Stará Boleslav, 250 01 Brandýs
nad Labem-Stará Boleslav 1,
RČ/IČO: 735111/1042, Stavba:
Vysokov, č.p. 110

Koderová Dana, Sídliště 1105/12, Z-12782/2009-605
Stará Boleslav, 250 01 Brandýs
nad Labem-Stará Boleslav 1,
RČ/IČO: 735111/1042, Parcela:
145

Koderová Dana, Sídliště 1105/12, Z-12782/2009-605
Stará Boleslav, 250 01 Brandýs
nad Labem-Stará Boleslav 1,
RČ/IČO: 735111/1042, Parcela:
146

číslo Exekuční příkaz 025 Ex-11045/2009 ze dne 25.08.2009.

Z-12782/2009-605

číslo příkaz k prodeji
nemovitosti

Koderová Dana, Sídliště 1105/12, Z-12961/2009-605
Stará Boleslav, 250 01 Brandýs
nad Labem-Stará Boleslav 1,
RČ/IČO: 735111/1042, Stavba:
Vysokov, č.p. 110

Koderová Dana, Sídliště 1105/12, Z-12961/2009-605
Stará Boleslav, 250 01 Brandýs
nad Labem-Stará Boleslav 1,
RČ/IČO: 735111/1042, Parcela:
145

Koderová Dana, Sídliště 1105/12, Z-12961/2009-605
Stará Boleslav, 250 01 Brandýs
nad Labem-Stará Boleslav 1,
RČ/IČO: 735111/1042, Parcela:
146

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.12.2010 08:24:14

Číslo: CZ0523 Náchod

Obec: 574643 Vysokov

Číslo: 788392 Vysokov

List vlastnictví: 509

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Číslo

Číslo pro

číslo k

Exekuční příkaz 025 Ex-6116/2009 ze dne 25.08.2009.

Z-12961/2009-605

Exekuční příkaz k prodeji
nemovitosti

Koderová Dana, Sídliště 1105/12, Z-17273/2009-605

Stará Boleslav, 250 01 Brandýs

nad Labem-Stará Boleslav 1,

RČ/IČO: 735111/1042, Stavba:

Vysokov, č.p. 110

Koderová Dana, Sídliště 1105/12, Z-17273/2009-605

Stará Boleslav, 250 01 Brandýs

nad Labem-Stará Boleslav 1,

RČ/IČO: 735111/1042, Parcela:

145

Koderová Dana, Sídliště 1105/12, Z-17273/2009-605

Stará Boleslav, 250 01 Brandýs

nad Labem-Stará Boleslav 1,

RČ/IČO: 735111/1042, Parcela:

146

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 025 Ex-16585/2009 -4 ze dne 10.11.2009.

Z-17273/2009-605

Číslo exekuce

Číslo JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální
pracoviště Praha-východ na základě listin: Okresní soud Praha-východ 27 Nc-12096/2009 -

Koderová Dana, Sídliště 1105/12, Z-1531/2010-605

Stará Boleslav, 250 01 Brandýs

nad Labem-Stará Boleslav 1,

RČ/IČO: 735111/1042

Číslo právo exekutorské

Číslo zajištění pohledávky ve výši 18.364,86 Kč včetně příslušenství a nákladů

Číslo řízení

Energie, a.s., Klíšská 940/96, Stavba: Vysokov, č.p. 110

Z-3427/2010-605

Stará Boleslav - Klíše,

Parcela: 145

Z-3427/2010-605

17, RČ/IČO: 49903209

Parcela: 146

Z-3427/2010-605

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorský úřad Cheb 074 EX-00282/2010 -11 ze dne 13.04.2010. Právní moc ke dni
19.04.2010.

Z-3427/2010-605

Exekuční příkaz k prodeji
nemovitosti

Koderová Dana, Sídliště 1105/12, Z-3652/2010-605

Stará Boleslav, 250 01 Brandýs

nad Labem-Stará Boleslav 1,

RČ/IČO: 735111/1042, Stavba:

Vysokov, č.p. 110

Koderová Dana, Sídliště 1105/12, Z-3652/2010-605

Stará Boleslav, 250 01 Brandýs

nad Labem-Stará Boleslav 1,

RČ/IČO: 735111/1042, Parcela:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.12.2010 08:24:14

es: CZ0523 Náchod

Obec: 574643 Vysokov

emí: 788392 Vysokov

List vlastnictví: 509

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

trahu

ění pro

ovinnost k

145

Koderová Dana, Sidliště 1105/12, Z-3652/2010-605
Stará Boleslav, 250 01 Brandýs
nad Labem-Stará Boleslav 1,
RČ/IČO: 735111/1042, Parcela:

146

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb 074 EX-00282/2010
-13 ze dne 27.04.2010.

Z-3652/2010-605

zení exekuce

rodní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální
acoviště Praha-východ na základě listin: Okr. soud Praha východ 29 EXE-9329/2010 6;

Kodera Josef, Vysokov 110, 547 01 Z-4168/2010-605
Náchod 1, RČ/IČO: 640502/0204

uční příkaz k prodeji

ovitosti

Kodera Josef, Vysokov 110, 547 01 Z-9543/2010-605
Náchod 1, RČ/IČO: 640502/0204,

Stavba: Vysokov, č.p. 110

Kodera Josef, Vysokov 110, 547 01 Z-9543/2010-605
Náchod 1, RČ/IČO: 640502/0204,

Parcela: 145

Kodera Josef, Vysokov 110, 547 01 Z-9543/2010-605
Náchod 1, RČ/IČO: 640502/0204,

Parcela: 146

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha - východ 081 EX-
04603/2010 -14M ze dne 02.11.2010.

Z-9543/2010-605

né zápisy - Bez zápisu

byvací tituly a jiné podklady zápisu

ruva kupní ze dne 04.06.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.06.2003.

V-1777/2003-605

Kodera Josef a Koderová Dana, Vysokov 110, 547 01 Náchod 1,
Sidliště 1105/12, Stará Boleslav, 250 01 Brandýs nad Labem-
Stará Boleslav 1

RČ/IČO: 640502/0204
735111/1042

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.12.2010 08:24:14

mes: CZ0523 Náchod

Obec: 574643 Vysokov

omí: 788392 Vysokov

List vlastnictví: 509

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

losti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

čil:

Vyhotoveno: 01.12.2010 08:56:57

řad zeměměřičský a katastrální - SCD

řeno dálkovým

Řízení PÚ:

sem

. razítko:

JIŘÍ MELICH
znalec z oborů stavebnictví a ekonomika
Karla Čapka 601/2
500 02 HRADEC KRÁLOVÉ 2
tel. 802 320 276. IČ 422 31 256
e-mail: melich@wo.cz
web: www.melich.cz