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: 6/2466/2012

o ceně nemovitostí - rodinného domu číslo popisné 182 s objektem zděné vedlejší stavby dílny, s příslušenstvím, s venkovními úpravami, se stavební parcelou číslo 182 a s pozemkovou parcelou číslo 395/15 s trvalými porosty v katastrálním území Rosice u Chrasti, obci Rosice, kraj Pardubický.

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	:	15.ledna 2012
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 32 stran s fotodokumentací a přílohy.

V Hradci Králové, dne 16.ledna 2012

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 katastrálních map
3. Polohová mapa

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovitosti

Oceňované nemovitosti se nalézají v okrajové zastavěné části obce Rosice v katastrálním území Rosice u Chrasti, vedle místní veřejné zpevněné asfaltové komunikace jako poslední ze zástavby navazujících objektů rodinných domů.

Nemovitosti jsou tvořeny objektem rodinného domu číslo popisné 182 s objektem zděné vedlejší stavby, stavební parcelou číslo 182 a pozemkovou parcelou číslo 395/15 s venkovními úpravami a s trvalými porosty.

Předmět ocenění:

- stavební objekt rodinného domu číslo popisné 182 na stavební parcele číslo 182,

- objekt zděné vedlejší stavby dílny, na pozemkové parcele číslo 395/15,

- stavební parcela číslo 182, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 103 m2,

- pozemková parcela číslo 395/15, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha s výměrou 581 m2,

- venkovní úpravy,

- trvalé porosty.

Zpevněná plocha oploceného dvora

- CHARAKTERISTIKA NEMOVITOSTÍ

Struktura popisu a stavu nemovitého majetku

a) označení:
==========

Oceňované nemovitosti jsou evidovány na Výpise z katastru nemovitostí z listu vlastnictví číslo 1211 pro katastrální území Rosice u Chrasti, obec Rosice, kraj Pardubický.

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

Stavební parcela číslo 182 je tvořena zastavěnou plochou s objektem rodinného domu číslo popisné 182.

Pozemková parcela číslo 395/15 je tvořena zpevněnou příjezdovou plochou k objektu, zděnou vedlejší stavbou a zpevněnou i zatravněnou plochou dvora.

Stavba rodinného domu byla postavena v roce 1908, vedlejší stavba je z roku 1990.

b) přípojky:
==========

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

c) součásti:
==========

- trvalé okrasné porosty (javor)
- trvalé porosty ovocné (jabloň)

d) příslušenství: - venkovní úpravy: elektrická přípojka, vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, betonový septik, zpevněné plochy betonové monolitické, plot ocelový drátěný ze strojového pletiva na ocelových sloupcích, vrata tvořená dřevěným rámem s výplní z pozinkovaného vlnitého plechu, plotová branka, cihelná plotová zeď

e) závady: - dožilé konstrukce krátkodobé životnosti

f) inženýrské sítě: - v místě je možnost napojení z veřejných inženýrských sítí na vodovodní přípojku a elektrickou přípojku

g) klady a zápory nemovitého majetku:

- poloha v klidné okrajové zastavěné části obce
- poškozená část stavebních konstrukcí
- omezené inženýrské sítě v místě
- zanedbaná údržba nemovitého majetku
- podstandardní stav stavebních objektů
- objekt vedlejší stavby nezapsaný v katastru nemovitostí
- zástavní právo smluvní pro LEASING - STAR spol. s r. o. Teplice
- uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné
- nařízení exekuce
- exekuční příkaz k prodeji nemovitostí
- zástavní právo exekutorské pro firmu ČEZ Prodej s.r.o. Praha
- zástavní právo exekutorské pro firmu SMART Capital a.s. Olomouc

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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Rosice u Chrasti, obec Rosice, kraj Pardubický, list vlastnictví číslo 1211, vyhotovený soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 14.1.2012.

Snímky katastrálních map pro katastrální území Rosice u Chrasti, obec Rosice, kraj Pardubický, vyhotovené soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 14.1.2012 z mapového listu DKM.

Fotodokumentace nemovitostí.

Polohová mapa obce Rosice.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu bylo provedeno dne 15.1.2012 na místě samém.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitostí na listu vlastnictví číslo 1211 pro katastrální území Rosice u Chrasti, obec Rosice, kraj Pardubický evidován:

- pan Josef Bendík, rodné číslo 761028/3131, trvale bytem Rosice, číslo popisné 182, PSČ 538 34, Rosice u Chrasti.

---

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

Předmět ocenění:

1) Rodinný dům, číslo popisné 182

2) Vedlejší stavba dílny, na pozemkové parcele číslo 395/15

3) Stavební a pozemková parcela

2.1 Rodinný dům, číslo popisné 182

Kuchyň

Obývací pokoj

2.1.1 Popis

Předmětem ocenění je objekt rodinného domu číslo popisné 182. Stavba je bez podzemního podlaží, s jedním nadzemním podlažím a s volným půdním prostorem pod sedlovou střechou. Objekt byl postaven v roce 1908 na stavební parcele číslo 182. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i většina konstrukcí krátkodobé životnosti je v objektu původní z roku výstavby, část konstrukcí krátkodobé životnosti byla vyměněna v roce 1990.

Vnitřní účelová dispozice:

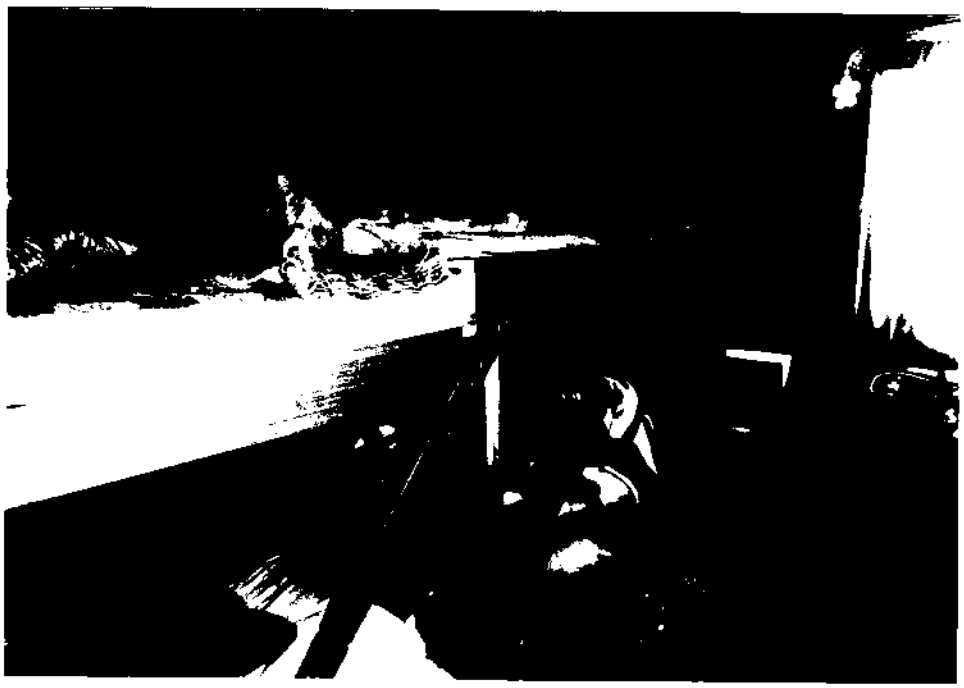
1. NP: - zádveří, kuchyň, ložnice, spíž, koupelna, WC.
- kuchyň, pokoj

- podkroví: volný půdní prostor

Základové konstrukce stavby jsou provedeny jako betonové pasy proložené kamenem bez izolací proti zemní vlhkosti. Podezdívka je cihelná. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z plných pálených cihel. Stropní konstrukce jsou provedeny s rovným podhledem. Krov je dřevěný trámový. Střecha je stanová. Střešní krytina je z vlnitého pozinkovaného plechu. Oplechování a klempířské konstrukce jsou osazeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé vápenné hladké štukové s malbami, poškozené vzlínající vlhkostí. Fasádní omítka je dvouvrstvá hladká, poškozená a místy opadaná. Venkovní obklad není proveden. Vnitřní obklady jsou provedeny z běžných bělninových obkladaček v prostoru koupelny a na WC. Schodiště není osazeno. Dveře jsou osazeny dřevěné částečně prosklené a dřevěné plné. Vrata nejsou osazena. Okna jsou osazena dřevěná špaletová. Podlahy v obytných místnostech jsou dřevěné prkenné s nášlapnou vrstvou z PVC a betonové s keramickou dlažbou v prostoru koupelny. Vytápění je zajištěno kamny na tuhá paliva. V objektu je provedena elektroinstalace na 220 V. Bleskosvod je na objektu osazen. Rozvod studené i teplé vody je proveden v ocelovém potrubí.

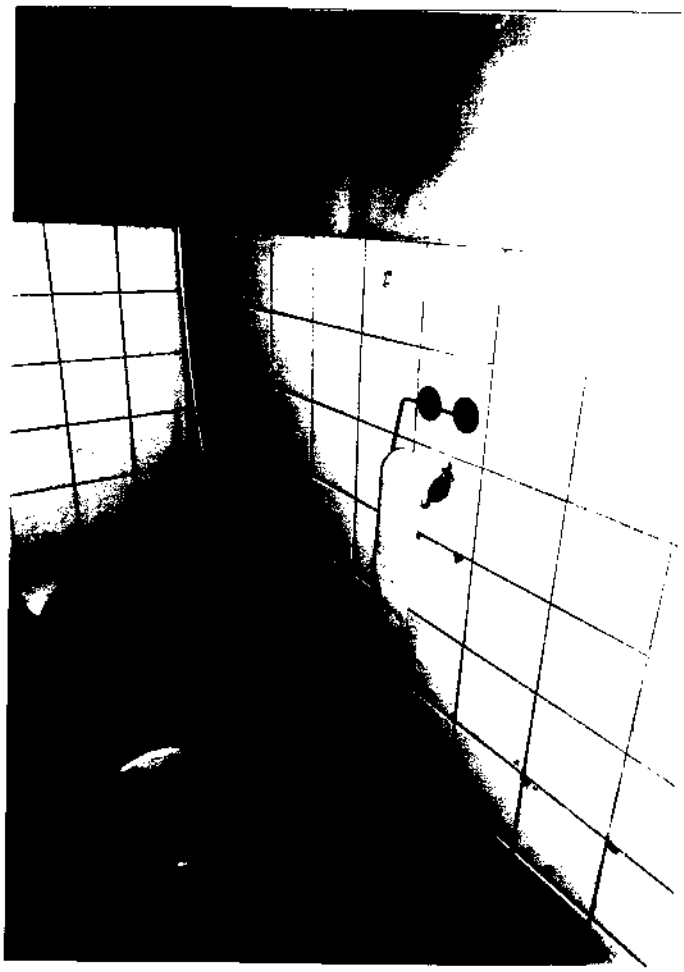
Ložnice

Dětský pokoj



Koupelna

WC



Zdrojem ohřevu teplé vody je osazený elektrický bojler. Instalace plynu není provedena. Kanalizace je provedena v plastovém a litinovém 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

Spodní stavba	0	=	0.00 m^3
Vrchní stavba	12,45*8,21*3,55	=	362.86 m^3
Zastřešení	12,45*8,21*3,12/2	=	159.45 m^3
		celkem =	522.32 m^3

2.1.4 Opotřebení stavby

Při stáří 104 let a životnosti 140 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 74.2857%.

2.2 Vedlejší stavba dílny, na pozemkové parcele číslo 395/15

2.2.1 Popis

Předmětem ocenění je objekt zděné vedlejší stavby dílny proti rodinnému domu. Stavba je bez podzemního podlaží, s jedním nadzemním podlažím pod pultovou střechou. Objekt byl postaven v roce 1990 na pozemkové parcele číslo 395/15. Všechny konstrukce dlouhodobé i krátkodobé životnosti jsou na objektu původní z roku výstavby.

Vnitřní účelová dispozice:

- 1. NP: dílna, skladovací prostor

Základové konstrukce stavby jsou provedeny z prostého betonu, vytvořené jako betonové pasy s provedenými vodorovnými izolacemi proti zemní vlhkosti. Podezdívka není provedena. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z pálených cihel. Stropní konstrukce stavby nejsou provedeny. Krov je dřevěný trámkový. Střecha je pultová. Střešní krytina je z vlnitých osinkocementových desek. Klempířské konstrukce nejsou osazeny. Vnitřní úprava povrchů není provedena. Fasádní omítka není provedena. Venkovní obklad není proveden. Vnitřní obklady nejsou provedeny. Schodiště není osazeno. Dveře jsou osazeny dřevěné plné. Vrata nejsou osazena. Okna nejsou osazena. Podlaha je betonová. Vytápění není zajištěno. V objektu je provedena elektroinstalace na 220 V. Bleskosvod není na objektu osazen. V objektu není proveden rozvod vody. Zdroj ohřevu teplé vody není osazen. Instalace plynu není provedena. Kanalizace není provedena. Hygienická zařízení nejsou osazena. Ostatní konstrukce nejsou v objektu provedeny.

Objekt je celkově v podstandardním stavu, který odpovídá uvedenému stáří a konstrukčnímu provedení z doby výstavby. Na objektu je prováděna pouze nejzákladnější údržba.

2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	B1
Charakteristika:	nepodsklepené
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

2.2.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	0	=	0.00 m^3
Vrchní stavba	5,72*3,94*2,12	=	47.78 m^3
Zastřešení	5,72*3,94*0,67/2	=	7.55 m^3
	celkem	=	55.33 m^3

2.2.4 Opotřebení stavby

Při stáří 22 let a životnosti 40 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 55%.

Dřevěný přístřešek

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 Comittee (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. Základním rozhodovacím kritériem při volbě způsobu ocenění - odhadu tržní hodnoty se stala metoda věcné hodnoty a 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.

Oceňovaný soubor majetku úpadce není ke dni stanovení tržního ocenění pronajat. Ekonomické podklady jsou proto zvažovány na základě uzavřených reálných 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 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.

Soubor nemovitého majetku je specifikován v soupisu jednotlivých nemovitostí s popisem staveb, stavebních konstrukcí, velikostí objektů, vlastnictví parcel a velikostí 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 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.

Nemovitý majetek je v majetku 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 provedeného 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) snížená o přiměřené opotřebení odpovídající průměrně potřebné věci (nemovitosti) stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená 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.

- 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.

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 tísni, 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 oceňovaného souboru nemovitostí, a to s ohledem na jejich stávající 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
- využitelnost staveb
- energetická náročnost prostorů
- náklady na provoz objektů
- 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
- závazková práva

4.1 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 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 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 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 podstandardní konstrukční vybaveností a věcná hodnota je tak reálná pro výpočet ceny obvyklé.

4.3 Věcná hodnota nemovitostí - rodinný dům

4.3.1 Obestavěný prostor

Spodní stavba	0	=	0.00 m^3
Vrchní stavba	362,86	=	362.86 m^3
Zastřešení	159,45	=	159.45 m^3
	celkem	=	522.31 m^3

4.3.2 Opotřebení stavby

Při stáří 104 let a životnosti 140 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 74.2857%.

4.3.3 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m^3		= Kč	**4.195,-**
Index přepočtu ceny		x	0.7500
Cena za celý obestavěný prostor	522.31 m^3	= Kč	**1.643.317,84**
Snížení ceny za opotřebení 74.2857%		- Kč	**1.220.750,16**
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	**422.567,68**

Věcná hodnota nemovitostí - rodinný dům

Cena celkem Kč 422.568,-

4.4 Věcná hodnota nemovitostí - vedlejší stavba dílny

4.4.1 Obestavěný prostor

Spodní stavba	0	=	0.00 m^3
Vrchní stavba	47,78	=	47.78 m^3
Zastřešení	7,55	=	7.55 m^3
	celkem	=	55.33 m^3

4.4.2 Opotřebení stavby

Při stáří 22 let a životnosti 40 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 55%.

4.4.3 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m^3		= Kč	2.234,-
Index přepočtu ceny		x	0.7500
Cena za celý obestavěný prostor	55.33 m^3	= Kč	**92.705,42**
Snížení ceny za opotřebení	55%	- Kč	**50.987,98**
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	**41.717,44**

Věcná hodnota nemovitostí - vedlejší stavba dílny

Cena celkem Kč **41.717,-**

4.5 Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 182

4.5.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m^2		= Kč	250,-
Index přepočtu ceny		x	0.8000
Cena za celý pozemek	103.00 m^2	= Kč	20.600,-

Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 182

Cena celkem Kč 20.600,-

4.6 Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 395/15

4.6.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m^2		= Kč	200,-
Cena za celý pozemek	581.00 m^2	= Kč	116.200,-

Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 395/15

Cena celkem Kč 116.200,-

4.7 Cena nemovitosti výnosovým způsobem - definice

4.7.1 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 vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitkovosti.

Výnosovou hodnotu nemovitosti je možné stanovit dvěma způsoby:

1) diskontováním budoucích výnosů z nemovitosti za delší časové období na současnou hodnotu, tj. stanovením hodnoty proměnného toku výnosů (cash flow) na hodnotu současnou, tj. hodnotu v čase ocenění nemovitosti,

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 vztažen k tržním cenám.

Kapitalizační míra podle vzorce: $R = \sum_{i=1}^{4} R_i$

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 budoucí 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).

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

Celková kapitalizační míra /r/ je dána součtem členů:

$$r = r_1 + r_2 + r_3 + r_4$$

kde "r1" je: skutečná míra ekonomické výnosnosti

"r2" je: skutečná míra inflace v hodnoceném období

"r3" je: riziková míra (zahrnuje i vlivy konjunktury a nepředvídatelné vlivy)

"r4" je: míra ekonomické životnosti, která se stanovuje podle funkční úrovně oceňované nemovitosti

Výnosová hodnota se stanovuje na základě výnosu z pronájmu. Z hlediska půdorysné dispozice objektů je nutno preferovat možný pronájem objektů jako celku, neboť je nereálný pronájem po částech, respektive jednotlivých místnostech. Hodnoty nájemného jsou odvozeny z reálných nájemních smluv s porovnáním na možné a reálně dosahované nájemné u obdobných objektů v regionu.

V ceně nájmu za pronajaté stavby je zahrnuto i nájemné ze stavební parcely i pozemkové parcely u těchto staveb včetně venkovních úprav a trvalých porostů přináležejících k těmto stavbám.

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 nájmů 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.

4.8 Cena nemovitosti výnosovým způsobem

4.8.1 Období a nájemné

Prostor	Období	Přepočet	Nájemné
Nemovitosti	1*12*0,85	10.20	30600.00
Počet období a nájemné celkem		10.20	30600.00

4.8.2 Výpočet výnosové hodnoty nemovitostí

Výpočet ceny výnosovým způsobem:

Výpočet ročního upraveného nájemného (N):

Roční nájemné	= Kč	30.600,-
Roční částka daně z nemovitosti	- Kč	182,-
Roční částka zaplaceného pojistného	- Kč	3.500,-
Roční odpisy, udržovací a obdobné náklady	- Kč	6.000,-
Roční nájem z pozemku	- Kč	0,-
Výsledné roční upravené nájemné činí	= Kč	20.918,-

Míra kapitalizace p = 5 %

Cena nemovitostí zjištěná výnosovým způsobem =

CV = N/p x 100 = 20.918,- / 5 % x 100 = Kč 418.360,-

Cena nemovitosti výnosovým způsobem

Cena celkem Kč 418.360,-

4.9 Cena nemovitého majetku v místě a čase obvyklá

4.9.1 Popis

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí jako celku

****

Při analýze pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí jako celku byl vzat v úvahu zejména faktický stav nemovitého majetku, 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 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).

Ocenění je prováděno jak 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 a tvar pozemků, využitelnost plochy apod.), tak i z hlediska funkční a ekonomické zastaralosti a především 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 tak mít vliv na výši ceny obvyklé.

4.9.2 Zjištění obvyklé ceny nemovitého majetku

Věcná hodnota (časová cena)	= Kč	601.085,-
Výnosová hodnota	= Kč	418.360,-
Odhad obvyklé ceny, metoda střední hodnoty: = (věcná+výnosová) / 2	= Kč	509.700,-
Obvyklá cena nemovitého majetku odvozená z výše uvedených hodnot	= Kč	510.000,-

Cena nemovitého majetku v místě a čase obvyklá

Cena celkem Kč 510.000,-

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Obvyklá cena nemovitého majetku celkem	**Kč**	**510.000,-**

Slovy: Pětsetdesettisíc Kč

V Hradci Králové, dne 16.ledna 2012

. . . . . .

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 6/2466/2012.

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

P Ř Í L O H Y

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *14.01.2012 11:55:02*

...es: CZ0531 Chrudim Obec: 572179 Rosice

...emí: 741191 Rosice u Chrasti List vlastnictví: 1211

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

...stník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
...tnické právo		
Bendík Josef, Rosice 182 538 34 Rosice u Chrasti	761028/3131	

...ovitosti

...ozemky

Parcela	[illegible]	[illegible]	Způsob využití	Způsob ochrany
: 182	103	zastavěná plocha a nadvoří		
395/15	881	ostatní plocha	jiná plocha	

...tavby

...stavby

...t obce, č. budovy	[illegible]	Způsob ochrany	Na parcele
...sice, č.p. 182	rod dům		St. 182

...iná práva - Bez zápisu

...mezení vlastnictví ...

...vztahu

...vnění pro ...

...stavní právo smluvní

...zajištění úvěru č. 833 2008 poskytovaného do výše 150.000,-Kč s příslušenstvím a ...eškerých budoucích pohledávek uzavřených do 31.12.2038 až do výše 150.000,-Kč

...ASING - STAR spol. s r.o.	Stavba: Rosice, č.p. 182	V-7506/2008-603
...plice, Nákladní 1060 Trnovany	Parcela: St. 182	V-7506/2008-603
...01 Teplice 1, RČ IČO 41324536	Parcela: 395/15	V-7506/2008-603

...ina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.12.2008

V-7506/2008-603

...avření smlouvy o provedení ...ažby nedobrovolné

Bendík Josef, Rosice 182, 538 34 Rosice u Chrasti, RČ/IČO: 761028/3131, Parcela: 395/15 Z-2222/2010-603

Bendík Josef, Rosice 182, 538 34 Rosice u Chrasti, RČ/IČO: 761028/3131, Stavba: Rosice, č.p. 182 Z-2222/2010-603

Bendík Josef, Rosice 182, 538 34 Rosice u Chrasti, RČ/IČO: 761028/3131, Parcela: St. 182 Z-2222/2010-603

...ina Oznámení o uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné N-35/2010 ze dne 01.03.2010.

Z-2222/2010-603

...řízení exekuce

Soudní exekutor: Mgr. Daniel Vlček

Bendík Josef, Rosice 182, 538 34 Rosice u Chrasti, RČ/IČO: 761028/3131 Z-1149/2011-603

...ina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Chrudimi 29 EXE-2364/2010 ze dne 04.01.2011, uložené na prac. Chrudim

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.01.2012 11:55:02

...res: CZ0531 Chrudim Obec: 572179 Rosice

...ení: 741191 Rosice u Chrasti List vlastnictví: 1211

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

...ahu

...ění pro

Z-1149/2011-603

...ekuční příkaz k prodeji
...movitosti

Bendík Josef, Rosice 182, 538 34 Rosice u Chrasti, RČ/IČO: 761028/3131, Stavba: Rosice, č.p. 182 Z-1498/2011-603
Bendík Josef, Rosice 182, 538 34 Rosice u Chrasti, RČ/IČO: 761028/3131, Parcela: 395/15 Z-1498/2011-603
Bendík Josef, Rosice 182, 538 34 Rosice u Chrasti, RČ/IČO: 761028/3131, Parcela: St. 182 Z-1498/2011-603

...ina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 167 EX-20738/2010 12 (29 EXE 1745/2010-10) ze dne 01.02.2011

Z-1498/2011-603

...řízení exekuce

Soudní exekutor: Mgr. Libor Dink Exekutorský úřad Břeclav, se sídlem T.G. Masaryka 17, 690 02 Břeclav

Bendík Josef, Rosice 182, 538 34 Rosice u Chrasti, RČ/IČO: 761028/3131 Z-13510/2011-603

...ina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Chrudimi 29 EXE-475/2011 -11 ze dne 14.02.2011 uložené na prac. Chrudim

Z-13510/2011-603

...ekuční příkaz k prodeji
...movitosti

Stavba: Rosice, č.p. 182 Z-13412/2011-603
Parcela: 395/15 Z-13412/2011-603
Parcela: St. 182 Z-13412/2011-603

...ina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 29 EXE-2364/2010 -13 (101 EX 03618/10-020) ze dne 12.09.2011

Z-13412/2011-603

...astavní právo exekutorské
...výše pohledávky: 24 335 - Kč

...C Prodej, s.r.o. ...Dubova 415/1 ...aha 4, Michle, 140 53 ...IČO: 27132433

Parcela: St. 182 Z-14780/2011-603
Stavba: Rosice, č.p. 182 Z-14780/2011-603
Parcela: 395/15 Z-14780/2011-603

...ina Exekuční příkaz k zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 29 EXE-1745/2010 -11 167 EX 20738 10-32 ze dne 20.09.2011. Právní moc ke dni 03.10.2011

Z-14780/2011-603

...astavní právo exekutorské
...výše pohledávky: 21 571 -Kč

...ART Capital, a.s. ...Exekutorské ...42/52, Nová Ulice ...779 00 Olomouc RČ/IČO: 26865297

Parcela: 395/15 Z-16895/2011-603
Stavba: Rosice, č.p. 182 Z-16895/2011-603
Parcela: St. 182 Z-16895/2011-603

...ina Exekuční příkaz k zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 29 EXE-475/2011 -11 103 EX 14131 11-14 ze dne 06.09.2011. Právní moc ke dni 05.10.2011.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.01.2012 11:55:02

...es: CZ0531 Chrudim Obec: 572179 Rosice

...emí: 741191 Rosice u Chrasti List vlastnictví: 1211

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

...tahu

...ění pro Povinnost k

Z-16895/2011-603

...né zápisy

...tahu

... pro Vztah k

...pravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen

...ne 25.1.2011

Bendík Josef, Rosice 182, 538 34 Rosice u Chrasti, RČ/IČO: 761028/3131, Stavba: Rosice, č.p. 182 Z-1111/2011-603

Bendík Josef, Rosice 182, 538 34 Rosice u Chrasti, RČ/IČO: 761028/3131, Parcela: 395/15 Z-1111/2011-603

Bendík Josef, Rosice 182, 538 34 Rosice u Chrasti, RČ/IČO: 761028/3131, Parcela: St. 182 Z-1111/2011-603

...na Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 29 EXE-2364/2010 -13 (101 EX 03618/10-006) ze dne 25.01.2011.

Z-1111/2011-603

...abývací titul ... podklady zápisu

...na

...louva kupní ze dne 08.06.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.06.2004.

V-2646/2004-603

...: Bendík Josef, Rosice 182, 538 34 Rosice u Chrasti RČ/IČO: 761028/3131

...tah bonitovaných ... (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

...tosti jsou ... kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: ...strální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.

...vil: Vyhotoveno: 14.01.2012 12:08:50

...úřad zeměměřic...

...veno dálkovým ... Řízení PÚ: .....

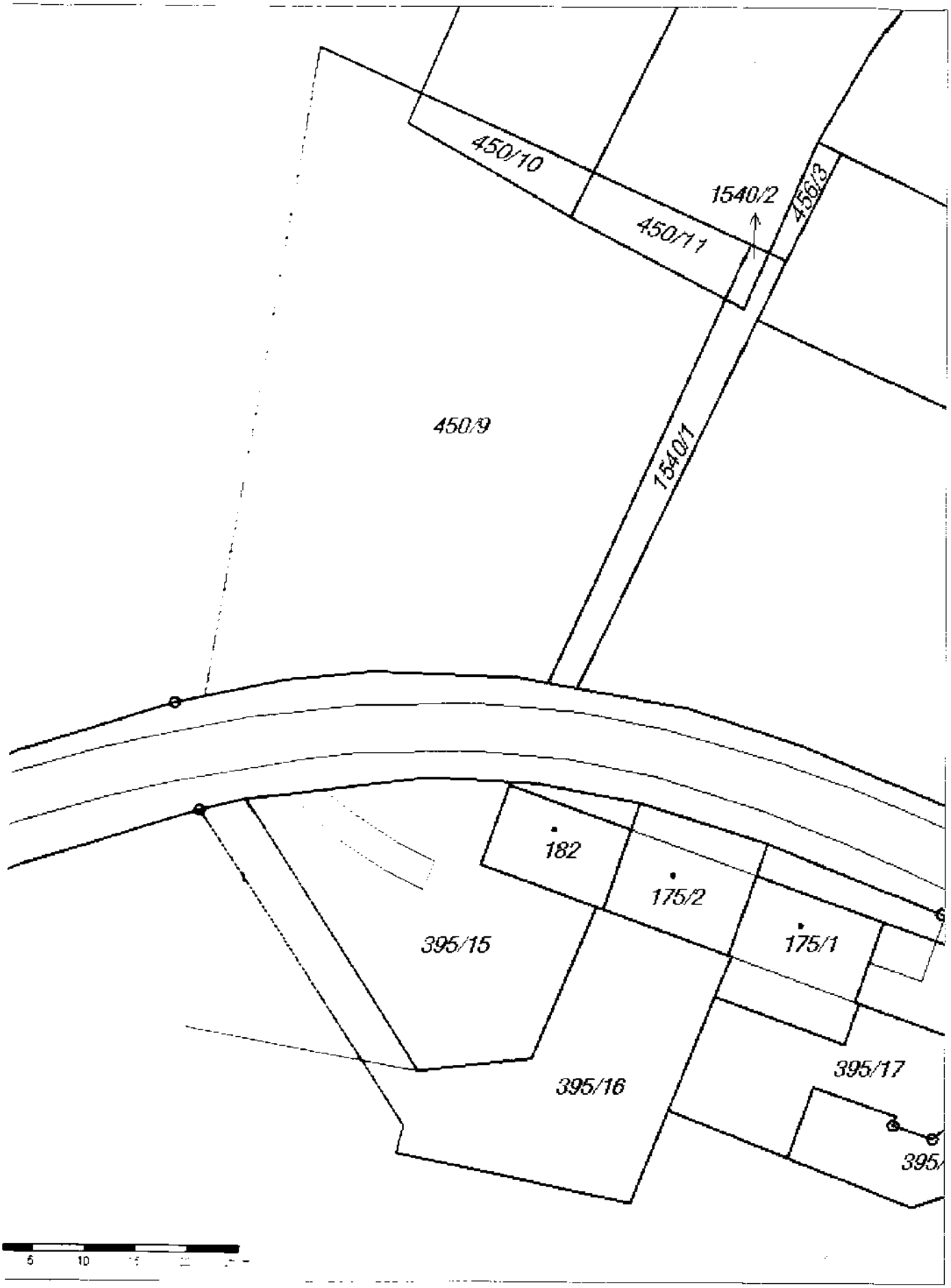
...s, razítko:

JIŘÍ MELICH

...

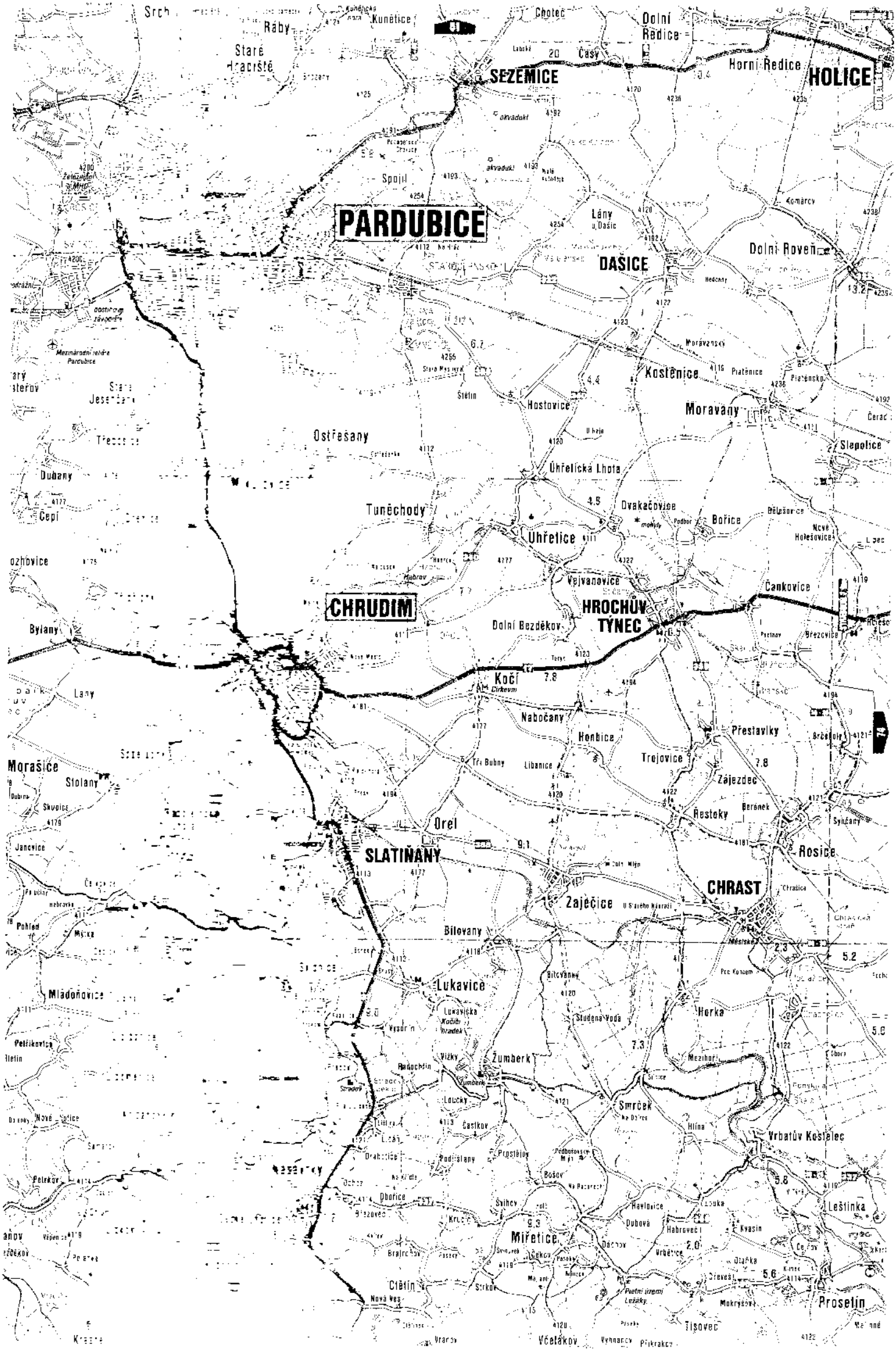
Nemovit... kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR ... kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY


450/10
450/11
1540/2
456/3
450/9
1540/1
182
175/2
175/1
395/15
395/16
395/17
395/
5
10

5/15
5
10
15
20

POLOHOVÁ MAPA



Srch
Ráby
Kunětice
Choteč
Dolní Ředice
Staré Hradiště
SEZEMICE
Časy
Horní Ředice
HOLICE
Spojil
PARDUBICE
Lány u Dašic
DAŠICE
Dolní Roveň
Kostěnice
Moravany
Hostovice
Ostřešany
Slepotice
Dubany
Úhřetická Lhota
Tuněchody
Dvakačovice
Bořice
Úhřetice
Vejvanovice
Čankovice
CHRUDIM
HROCHŮV TÝNEC
Dolní Bezděkov
Bylany
Kočí
Lany
Nabočany
Honbice
Přestavlky
Morašice
Stolany
Trojovice
Zájezdec
Řestoky
Orel
SLATIŇANY
Rosice
CHRAST
Zaječice
Bílovany
Lukavice
Horka
Mladoňovice
Žumberk
Smrček
Vrbatův Kostelec
Leštinka
Miřetice
Prosetín
Včelákov