



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: 128/2808/2013

o ceně nemovitostí - bytové jednotky číslo 32 ve vícebytovém domě číslo popisné 757 s podílem 273/36984 na společných částech domu a na stavební parcele číslo 1194 s venkovními úpravami v katastrálním území Slezské Předměstí, obci Hradec Králové, kraj Královéhradecký.

Objednatel posudku : Advokátní kancelář
JUDr. Petr Wildt, PhD.
Bohuslava Martinů 1038/20
500 02 Hradec Králové 2

Účel posudku : Zjištění obvyklé ceny nemovitého majetku

Oceňovací předpis : Ocenění je provedeno podle ustanovení zákona číslo 151 / 1997 Sb., o oceňování majetku

Oceněno ke dni : 14.srpna 2013

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 archivu znalce. Celkem posudek obsahuje 23 stran s fotodokumentací a přílohy.

V Hradci Králové, dne 15.srpna 2013

- 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 Obchodního rejstříku
 - 2. Výpisy z katastru nemovitostí
 - 3. Snímky katastrálních map
 - 4. Polohová mapa

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovitosti

Oceňované nemovitosti se nalézají v zastavěném území města Hradec Králové, v katastrálním území Slezské Předměstí v Severní ulici a jsou přístupné přímo z místní veřejné asfaltové komunikace v zástavbě panelového sídliště.

Nemovitosti tvoří:

- bytová jednotka číslo 32 o velikosti 1 + kk v objektu vícebytového typového panelového domu číslo popisné 757,
- * spoluvlastnický podíl 273/36984 na:
 - společných částech domu,
 - stavební parcele číslo 1194, evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 579 m²,
 - venkovních úpravách.

- CHARAKTERISTIKA NEMOVITOSTÍ

Struktura popisu a stavu nemovitého majetku

a) označení:

=====

Oceňované nemovitosti jsou evidovány na Výpise z katastru nemovitostí z listu vlastnictví číslo 24375 a 23394 pro katastrální území Slezské Předměstí, obec Hradec Králové, kraj Královéhradecký.

* Bytová jednotka číslo 32 o velikosti 1 + kk se nachází v pátém nadzemním podlaží objektu vícebytového typového panelového domu. Objekt je bez podzemního podlaží a s devíti nadzemními podlažími pod plochou střechou.

Objekt vícebytového domu byl postaven v roce 1964.

Dům vícebytový typový, číslo popisné 757, je součástí zástavby panelového sídliště.

Společné části bytového domu a stavební parcela číslo 1194 je oceněna ve spoluvlastnickém podílu 273/36984.

Celková plocha bytové jednotky s příslušenstvím sklepní kóje je 27,28 m².

Společnými prostory jsou chodby a schodišťové prostory.

Pozemek u bytového domu není oplocen.

Bytová jednotka rekonstruována nebyla.

b) přípojky: - možnost napojení na vodovodní přípojku, elektrickou přípojku, kanalizační přípojku, plynovodní přípojku a teplovodní přípojku

c) součásti: - trvalé porosty (nevyskytují se)

d) příslušenství: - venkovní úpravy; spoluvlastnický podíl: (inženýrské sítě - vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, elektrická přípojka, plynovodní přípojka a teplovodní přípojka)

e) inženýrské sítě: - v místě je možnost napojení na veškeré veřejné inženýrské sítě včetně plynovodní a teplovodní přípojky

f) klady a zápory nemovitého majetku:

- + bytová jednotka ve vícebytovém domě v osobním vlastnictví
- + možnost výnosu z pronájmu nemovitého majetku
- bytová jednotka v podstandardním stavebně technickém stavu
- bytová jednotka bez provedené rekonstrukce
- bytová jednotka s původním umakartovým bytovým jádrem
- omezené parkovací možnosti v místě
- nařízení exekuce
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- zástavní právo exekutorské pro GE Money Auto, s.r.o.
- zástavní právo exekutorské pro ČSOB Leasing a.s., Praha
- zástavní právo smluvní pro Finanční úřad v Hradci Králové
- zástavní právo z rozhodnutí Finančního úřadu v Hradci Králové
- prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona č. 182/2006 Sb.
- zástavní právo smluvní pro SUN DC/AC a.s., Praha
- nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástavního práva

g) umístění nemovitostí 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 nemovitostí:

- povinnost úhrady daně z převodu nemovitostí kupujícím
- 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 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 2015. 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.

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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Hradci Králové v oddílu B, vložka 2466, pořizený dne 17.8.2013 z počítačové sítě Internet, portál "www.justice.cz."

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Slezské Předměstí, obec Hradec Králové, kraj Královéhradecký, list vlastnictví číslo 24375, vyhotovený soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 19.7.2012.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Slezské Předměstí, obec Hradec Králové, kraj Královéhradecký, list vlastnictví číslo 23394, vyhotovený soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 19.7.2012.

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 17.8.2013 z mapových listů DKM.

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

Fotodokumentace nemovitostí.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu nemovitého majetku bylo provedeno dne 14.8.2013 na místě samém.

1.3 Vlastnictví

1)

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitostí na listu vlastnictví číslo 24375 pro katastrální území Slezské Předměstí, obec Hradec Králové, kraj Královéhradecký, evidována firma:

- Sunny Home, akciová společnost, se sídlem Pražská třída, číslo popisné 47/151, Kukleny, PSČ 500 04, Hradec Králové 4, IČ 27 48 36 81.

2)

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako spoluvlastník nemovitostí na listu vlastnictví číslo 23394 pro katastrální území Slezské Předměstí, obec Hradec Králové, kraj Královéhradecký, evidována firma:

- Sunny Home, akciová společnost, se sídlem Pražská třída, číslo popisné 47/151, Kukleny, PSČ 500 04, Hradec Králové 4, IČ 27 48 36 81, vlastnickým podílem 91/12328.

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

Předmět ocenění:

- 1) Bytová jednotka č. 32, ve vícebytovém domě č.p. 757
- 2) Stavební parcela - spoluvlastnický podíl

2.1 Bytová jednotka č. 32, ve vícebytovém domě č.p. 757



2.1.1 Popis

Předmětem ocenění je bytová jednotka 1 + kk číslo 32 v objektu panelového typového vícebytového domu číslo popisné 757, bez podzemního podlaží a s devíti nadzemními podlažími pod plochou střechou. Objekt byl postaven v roce 1964 na stavební parcele číslo 1194. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i většina konstrukcí krátkodobé životnosti je v objektu i v bytové jednotce původní, část konstrukcí krátkodobé životnosti byla vyměněna v roce 2003.

Vnitřní účelová dispozice bytové jednotky 1 + kk, číslo 32:

- předsíň	2,74 m ²
- obývací pokoj	16,93 m ²
- kuchyňský kout	3,55 m ²
- koupelna	2,12 m ²
- WC	0,96 m ²

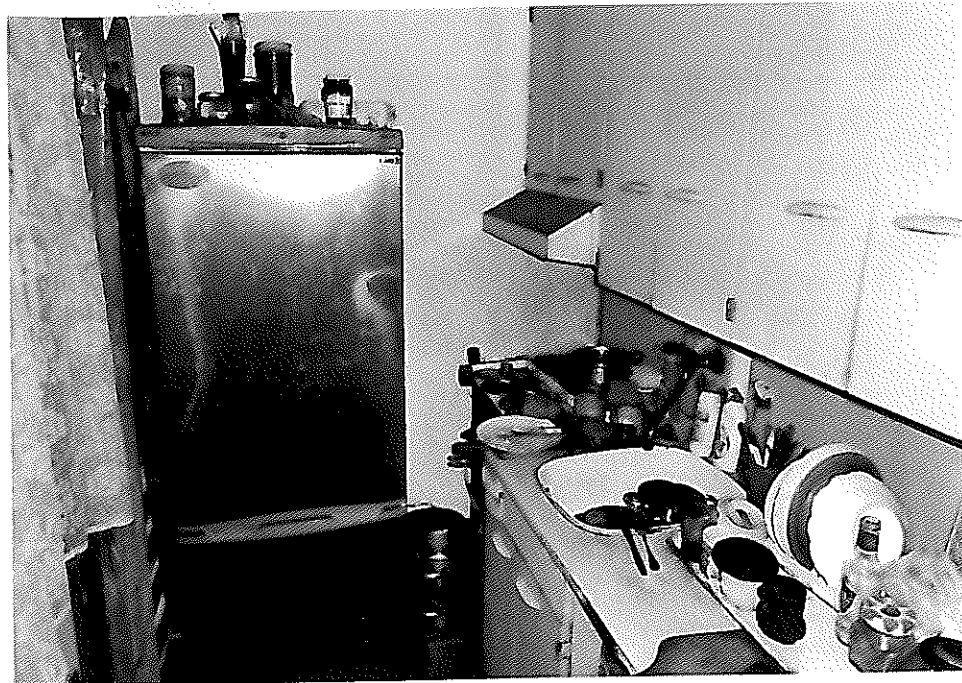
- sklepní kóje	0,98 m ²
Plocha celkem	27,28 m ²

Základové konstrukce stavby jsou provedeny jako železobetonové pasy s vodorovnými i svislými izolacemi proti zemní vlhkosti. Podezdívka není provedena. Svislé nosné konstrukce stavby jsou panelové z dílců železobetonových montovaných plošných. Stropní konstrukce jsou nespalné s rovným podhledem. Krov je železobetonový montovaný. Střeška je plochá. Střešní krytina je z vícevrstvé svařované asfaltované lepenky. Klempířské konstrukce jsou osazeny jako vnitřní svody, oplechování je provedeno z pozinkovaného plechu. Vnitřní úpravy povrchu tvoří hladké vápenné omítky. Fasádní omítky je provedena dvouvrstvá hladká s nátěrovými hmotami. Venkovní obklad není proveden. Vnitřní obklady nejsou provedeny. Schodiště je osazeno betonové s nášlapnými stupni z PVC, zábradlí je osazeno ocelové. Dveře jsou osazeny dřevěné hladké plné, dřevěné částečně prosklené, umakartové plné a kovové částečně prosklené vstupní do bytového domu. Vrata nejsou osazena. Okna jsou osazena plastová. Podlahy v místnostech jsou betonové s PVC. Vytápění je zajištěno z dálkového přívodu, v místnostech jsou osazeny litinové žebrové radiátory. V objektu je provedena elektroinstalace na 220 V i 380 V s pojistkovými automaty. Bleskosvod je osazen. Rozvod studené i teplé vody je proveden v plastovém potrubí. Zdroj ohřevu teplé vody není osazen, dodávka teplé vody je zajištěna z dálkového přívodu. Instalace plynu není v bytové jednotce provedena, plynovodní přípojky jsou v objektu rozvedeny. Kanalizace je standardní v plastovém a v litinovém potrubí se svodem do veřejného kanalizačního řadu. V kuchyni není umístěn žádný sporák. Z vnitřních hygienických vybavení je osazeno umyvadlo a ocelová vanička. WC je osazeno standardní splachovací. Výtah je v objektu osazen osobní. Z ostatních konstrukcí je v objektu a v bytové jednotce proveden rozvod veřejného i domácího telefonu, jsou osazeny hasicí hydranty a jsou provedeny rozvody společných televizních antén. V bytové jednotce je osazeno původní prefabrikované jádro s umakartovým povrchem.

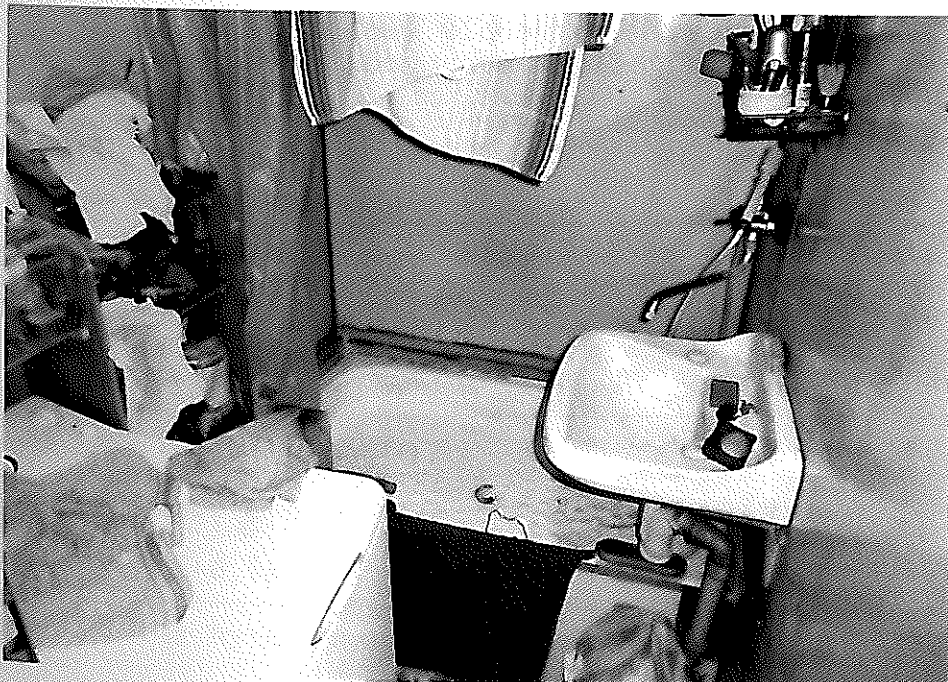
Bytová jednotka je celkově v podstandardním stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby a prováděné pouze nejzákladnější údržbě.

Kuchyňský kout

Pokoj



WC
Koupeľna



Předsíň



2.1.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1122
SKP: 46.21.12.1..1
Typ podle účelu užití: J
domy vícebytové (typové)
Druh konstrukce: Montované z dílců betonových plošných

2.1.3 Výměry

Místnost	Rozměry	Podlahová plocha
Předsíň	2,14*1,28	2.74 m ²
Obývací p.	4,55*3,72	16.93 m ²
Kuch. kout	2,18*1,63	3.55 m ²
Koupelna	1,81*1,17	2.12 m ²
VC	1,17*0,82	0.96 m ²
Podlahová plocha bytu celkem		26.30 m ²
K bytu náleží nebytové prostory:		
Skř.kóje	1,00*0,98	0.98 m ²
Podlahová plocha bytu a nebytových prostor		27.28 m ²

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 insolvenčním řízení. 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 je 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.

Soubor nemovitého majetku je specifikován v soupisu jednotlivých nemovitostí s popisem stavby, stavebních konstrukcí, velikostí jednotky, spoluvlastnictví parcely a velikostí plošné výměry a druhu pozemku 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 ve vlastnictví právnické 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) 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 stanovení 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 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 Naegeliho 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
 - technický, konstrukční a stavební stav objektu
 - konstrukční a stavební stav bytové jednotky
 - místní poloha
 - velikost pozemku
 - využitelnost stavby
 - využitelnost bytové jednotky
 - energetická náročnost prostorů
 - náklady na provoz objektu
 - náklady na provoz bytové jednotky
 - nejlepší využití nemovitého majetku
 - obecné podmínky v dané lokalitě
 - obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitostí
 - poptávka na trhu po tomto druhu nemovitého majetku
 - závazková práva

4.2 Věcná hodnota - 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 pozemku, je-li ve spoluvlastnictví 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 objekt s bytovou jednotkou s podstandardní konstrukční vybaveností a věcná hodnota je tak reálná pro výpočet ceny obvyklé.

4.3 Věcná hodnota nemovitostí - bytová jednotka

4.3.1 Podlahová plocha

Bytové plochy 2,74+16,93+3,55+2,12+0,96+0,98 = 27.28 m²

4.3.2 Opotřebení stavby

Při stáří 49 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 49 %.

4.3.3 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²	= Kč	45.000,-
Index přepočtu ceny	x	1.2000
<hr/>		
Cena za celou podlahovou plochu 27.28 m ²	= Kč	1.473.120,-
Snížení ceny za opotřebení 49 %	- Kč	721.828,80
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	751.291,-

Věcná hodnota nemovitostí - bytová jednotka

Cena celkem Kč 751.291,-

=====

4.4 Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 1194

4.4.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²	= Kč	3.000,-
Cena za celý obestavěný prostor 579.00 m ²	= Kč	1.737.000,-
Započtení spoluvlastnického podílu 273/36984	= Kč	12.821,79

Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 1194

Cena celkem Kč 12.822,-

=====

4.5 Cena nemovitostí výnosovým způsobem - definice

4.5.1 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. Dosažený výnos je pak charakteristikou užitečnosti.

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.

4

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

$i = 1$

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 bytové jednotky je nutno preferovat možný pronájem jednotky 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 bytových jednotek v místě i v regionu.

V ceně nájmu za pronajatou bytovou jednotku je zahrnuto i nájemné z podílu na stavební parcele včetně venkovních úprav příslušejících k této stavbě a bytové jednotce.

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). Zastavením pozemku stavbou se tak z těchto nemovitostí stává funkční celek jako technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastaveného pozemku je tak dána využitím a výnosovou hodnotou k němu příslušející 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.

4.6 Ocenění nemovitého majetku výnosovou hodnotou

4.6.1 Období a nájemné

Prostor	Období	Přepoččet	Nájemné
Byt	1*12	12.00	60000.00
Počet období a nájemné celkem		12.00	60000.00

4.6.2 Výpočet výnosové hodnoty nemovitostí

Výpočet ceny výnosovým způsobem:

Výpočet ročního upraveného nájemného (N):

Roční nájemné	= Kč	60.000,-
Roční částka daně z nemovitosti	- Kč	280,-
Roční částka zaplaceného pojistného	- Kč	1.500,-
Roční udržovací náklady, fond oprav	- Kč	18.000,-
Roční nájemné z cizích pozemků	- Kč	0,-
<hr/>		
Výsledné roční upravené nájemné činí	= Kč	40.220,-
Míra kapitalizace $p = 5 \%$		
Cena nemovitostí zjištěná výnosovým způsobem =		
$CV = N/p \times 100 = 40.220,- / 5 \% \times 100$	= Kč	804.400,-
Započtení výpadku nájemného $85/100$	= Kč	683.740,-

Ocenění nemovitého majetku výnosovou hodnotou

Cena celkem Kč 683.740,-

4.7 Cena nemovitého majetku v místě a čase obvyklá

4.7.1 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 Naegeliho hodnoty," (vážený poměr z věcné hodnoty nemovitostí a z ceny výnosovým způsobem).

Ocenění je prováděno jak z hlediska substance (podlahová plocha, zastavěná plocha, užitná plocha, počet podlaží, poloha v lokalitě, konstrukční systémy, vybavenost, fyzické opotřebení, stav nemovitého majetku, sklonitost terénu, velikost a tvar pozemku, využitelnost plochy, vliv nabídky a poptávky 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.

4.7.2 Zjištění obvyklé ceny nemovitého majetku

věcná hodnota (časová cena) = Kč 764.113,-

výnosová hodnota = Kč 683.740,-

Odhad obvyklé ceny, Naegeliho-Bradáčova metoda:

= (věcná+(váha*výnosová)) / (váha+1) = Kč 709.100,-

váha = ((10*(věcná-výnosová))/výnosová)+1 = [1..5] = 2.21

Obvyklá cena nemovitého majetku

odvozená z výše uvedených hodnot = Kč 710.000,-

Cena nemovitého majetku v místě a čase obvyklá

Cena celkem Kč 710.000,-

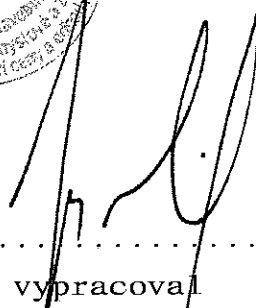
5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Obvyklá cena nemovitého majetku celkem Kč 710.000,-

Slovy: Sedmsetdesettisíc Kč

V Hradci Králové, dne 15.srpna 2013




.....
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 128/2808/2013.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

JIŘÍ MELICH
znalec z oboru stavebnictví a ekonomika
Karla Čapka 681/2
500 02 HRADEC KRÁLOVÉ 2
tel. 602 320 276, IČ 422 31 256

Jiří MELICH
Karla Čapka 681/2
Hradec Králové 2
500 02

tel., fax 495 213 130

mobil 602 320 276

P

