

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 131/2591/2012

o ceně nemovitostí - objektu rozestavěného rodinného domu, bez čísla popisného, se stavební parcelou číslo 186 a s pozemkovou parcelou číslo 154/5 a 154/37 v katastrálním území Blešno, obci Blešno, 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** : 8.srpna 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 21 stran s fotodokumentací a přílohy.

V Hradci Králové, dne 12.srpna 2012

- OBSAH:** 1. **NÁLEZ** - bližší údaje o nemovitosti  
=====
- **CHARAKTERISTIKA NEMOVITOSTÍ**
  - 2. **PŘEDMĚT OCENĚNÍ**
  - 3. **OBVYKLÁ CENA** - rámeček
  - 4. - věcná 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. Výpis z katastru nemovitostí
    - 3. Snímky katastrálních map
    - 4. Polohová mapa

---

## **1 . NÁLEZ**

### **1.1 Bližší údaje o nemovitosti**

Oceňované nemovitosti se nalézají v okrajové zastavěné části obce Blešno vedle hlavní veřejné komunikace I. třídy číslo 11 ve směru z města Hradec Králové do Třebechovic pod Orebem u vjezdu do obce s nájezdem z kruhového objezdu jako objekt rozestavěného rodinného domu ve stadiu hrubé stavby mezi objekty samostatně stojících staveb rodinných domů.

Nemovitosti jsou tvořeny objektem rozestavěného rodinného domu, bez čísla popisného a třemi pozemky.

#### **Předmět ocenění:**

- stavební objekt rozestavěného rodinného domu, bez čísla popisného, na stavební parcele číslo 186,
- stavební parcela číslo 186, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 107 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela číslo 154/5, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda s výměrou 1412 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela číslo 154/37, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda s výměrou 1360 m<sup>2</sup>.

---

## - CHARAKTERISTIKA NEMOVITOSTÍ

### Struktura popisu a stavu nemovitého majetku

#### a) označení:

Oceňované nemovitosti jsou evidovány na Výpise z katastru nemovitostí z listu vlastnictví číslo 280 pro katastrální území Blešno, obec Blešno, kraj Královéhradecký.

Stavební parcela číslo 186 je tvořena zastavěnou plochou s objektem rozestavěného rodinného domu, bez čísla popisného.

Pozemková parcela číslo 154/5 je tvořena plochou staveniště okolo oceňovaného objektu.

Pozemková parcela číslo 154/37 je tvořena plochou orné půdy, která je zařazena v platném územním plánu obce pro výstavbu rodinného domu.

Stavba objektu byla započata roce 2010.

b) přípojky: - funkční napojení na elektrickou přípojku (pouze stavební energetická přípojka ke stavební parcele číslo 186)

c) příslušenství: - venkovní úpravy: (přípojky inženýrských sítí; elektrická přípojka, vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, plynovodní přípojka - možnost napojení v daném místě stavebního objektu)

d) součásti: - trvalé porosty (nevyskytují se)

e) inženýrské sítě: - v místě je možnost napojení z veřejných inženýrských sítí na elektrickou přípojku, vodovodní přípojku, kanalizační přípojku i plynovodní přípojku

**f) klady a záporny nemovitého majetku:**

- + veškeré veřejné inženýrské sítě v místě
- povinnost úhrady daně z převodu nemovitostí kupujícím
- zástavní právo smluvní pro SAINT-GOBAIN Building Distribution
- věcné břemeno pro firmu Telefónica Czech Republic, a.s.
- nařízení exekuce
- zástavní právo exekutorské pro firmu JAF HOLZ s.r.o.
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- věcné břemeno pro firmu ČEZ Distribuce, a.s.
- zástavní právo exekutorské pro firmu DEKTRADE a.s.
- zástavní právo exekutorské pro firmu EXPERATA a.s.
- zástavní právo soudcovské pro Všeobecnou zdravotní pojišťovnu
- rozhodnutí o úpadku (par. 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
- zástavní právo soudcovské pro Okresní správu sociálního zabezpečení Hradec Králové
- zástavní právo z rozhodnutí Finančního úřadu v Hradci Králové
- hluk z hlavní komunikace I. třídy číslo 11

**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:**

- 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 doзору (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 2014. 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 C, vložka 11285, pořizovaný dne 6.8.2012 z počítačové sítě Internet, portál "www.justice.cz."

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Blešno, obec Blešno, kraj Královéhradecký, list vlastnictví číslo 280, vyhotovený soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 6.8.2012.

Snímky katastrálních map pro katastrální území Blešno, obec Blešno, kraj Královéhradecký, vyhotovené soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 6.8.2012 z mapového listu DKM.

Smlouva o zřízení věcného břemene pro firmu ČEZ Distribuce a.s., ze dne 29.2.2008 a 10.3.2008.

Smlouva o zřízení věcného břemene pro firmu Telefónica O2 Czech republic a.s., ze dne 6.4.2010 a 28.4.2010.

Smlouva o zřízení věcného břemene pro firmu ČEZ Distribuce a.s., ze dne 7.6.2010 a 9.9.2010.

Polohová mapa obce Blešno.

Fotodokumentace nemovitostí.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu bylo provedeno dne 8.8.2012 na místě samém.

## 1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitostí na listu vlastnictví číslo 280 pro katastrální území Blešno, obec Blešno, kraj Královéhradecký evidována firma:

- IDEALSTAV, společnost s ručeným omezením, se sídlem Blešno, číslo popisné 9, PSČ 503 46, Třebechovice pod Orebem, IČ 25 26 55 55.

---

## 2. POSUDEK A OCENĚNÍ

**Předmět ocenění:**

- 1) Objekt rozestavěného rodinného domu, bez č.p.
- 2) Stavební parcela číslo 186
- 3) Pozemková parcela číslo 154/5
- 4) Pozemková parcela číslo 154/37
- 5) Věcná břemena k parcele číslo 154/5

## 2.1 Objekt rozestavěného rodinného domu, bez č.p.

---



Vnitřní prostory rozestavěného rodinného domu





### 2.1.1 Popis

Předmětem ocenění je objekt rozestavěného rodinného domu, bez čísla popisného. Stavba je bez podzemního podlaží a s jedním nadzemním podlažím pod sedlovými střechami ve dvou výškových úrovních. Výstavba objektu byla zahájena v roce 2010 na stavební parcele číslo 186. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti jsou v objektu původní z roku výstavby, konstrukce krátkodobé životnosti nejsou v objektu osazeny (mimo střešní krytiny). Objekt rodinného domu se v době místního šetření nachází pouze ve stádiu hrubé stavby.

#### Vnitřní účelová dispozice:

- 1. NP: účelovou dispozici nelze přesně specifikovat, prostor garážového stání pro osobní automobil
- podkroví: příprava pro obytné podkroví

Základové konstrukce stavby jsou běžného zakládání, vytvořené jako litá základová železobetonová monolitická deska s provedenými vodorovnými izolacemi proti zemní vlhkosti. Podezdívka není provedena. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z pálených cihelných bloků Porotherm. Stropní konstrukce jsou provedeny s rovným podhledem, bez omítek. Krov je dřevěný trámový. Zastřešení je tvořeno sedlovými střechami ve dvou výškových úrovních. Střešní krytina je z pálených tašek. Klempířské konstrukce nejsou osazeny. Vnitřní omítky nejsou provedeny. Fasádní omítka není provedena. Venkovní obklad není proveden. Vnitřní obklady nejsou provedeny. Schodiště není osazeno. Dveře nejsou osazeny. Vrata nejsou osazena. Okna nejsou osazena. Podlahy jsou pouze betonové základní, bez nášlapných vrstev. Vytápění není zajištěno. V objektu není provedena elektroinstalace, je proveden pouze přívod elektrické stavební přípojky k objektu. Bleskosvod není na objektu osazen. Rozvod vody není proveden. Zdroj ohřevu teplé vody není osazen. Instalace plynu není provedena. Kanalizace není provedena. Sporák není umístěn. Hygienická zařízení nejsou osazena. WC není osazeno. Výtah není osazen. Ostatní konstrukce nejsou v objektu provedeny.

Objekt je celkově ve stavebně technickém stavu, který odpovídá stavebně technickému stavu z období výstavby a konstrukčnímu provedení pouze ve stádiu hrubé stavby.

### 2.1.2 Charakteristika stavby

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

## Vnitřní prostory rozestavěného rodinného domu



### 2.1.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	0	=	0.00 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	$(8,98 \cdot 8,76 \cdot 4,29) + (6,54 \cdot 4,02 \cdot 3,58)$	=	431.59 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$(8,98 \cdot 8,76 \cdot 3,86 / 2) + (6,54 \cdot 4,02 \cdot 2,82 / 2)$	=	188.89 m <sup>3</sup>
		celkem =	620.49 m <sup>3</sup>

### 2.1.4 Opotřebení stavby

Při stáří 2 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 2.50 %.

---

### 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, neboť z důvodu rozestavenosti objektu je 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 v daném případě velmi obtížně reálné.

Oceňovaný soubor majetku není ke dni stanovení tržního ocenění pronajat.

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

Účelem stanovení tržní hodnoty 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 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 jsou zapsána věcná břemena, která však nemovitý majetek znehodnocují pouze minimálně.

Nemovitý majetek je v insolvenčním řízení 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 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) 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 směřoval 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 věcné 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 objektu ve stadiu hrubé stavby.

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 objektu
- místní poloha
- velikost pozemků
- vlastnictví parcel
- využitelnost stavby
- 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
- závazková práva
- věcná břemena

## 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 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 m<sup>2</sup> 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 rozestavěného rodinného domu v konstrukčním provedení pouze hrubé stavby s pozemky a věcná hodnota je tak reálná pro výpočet ceny obvyklé.

#### 4.3 Věcná hodnota nemovitostí - rozestavěný objekt RD

##### 4.3.1 Obestavěný prostor

Spodní stavba	0	=	0.00 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	431,59	=	431.59 m <sup>3</sup>
Zastřešení	188,89	=	188.89 m <sup>3</sup>
		celkem =	620.48 m <sup>3</sup>

##### 4.3.2 Opotřebení stavby

Při stáří 2 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 2.5%.

##### 4.3.3 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m <sup>3</sup>		= Kč	4.698,-
Index přepočtu ceny		x	0.3000
Cena za celý obestavěný prostor	620.48 m <sup>3</sup>	= Kč	874.504,51
Snížení ceny za opotřebení	2.5%	- Kč	21.862,61
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	852.641,90

#### Věcná hodnota nemovitostí - rozestavěný objekt RD

Cena celkem Kč 852.642,-

#### 4.4 Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 186

##### 4.4.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m <sup>2</sup>		= Kč	1.000,-
Index přepočtu ceny		x	0.9500
Cena za celý pozemek	107.00 m <sup>2</sup>	= Kč	101.650,-

#### Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 186

Cena celkem Kč 101.650,-

#### 4.5 Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 154/5

##### 4.5.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m <sup>2</sup>		= Kč	600,-
Cena za celý pozemek	1412.00 m <sup>2</sup>	= Kč	847.200,-

#### Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 154/5

Cena celkem Kč 847.200,-



#### 4.6 Věcné břemeno - právo užívání nemovitosti \* pozemek

---

##### 4.6.1 Popis

Věcné břemeno:

\*\*\*\*\*

Věcnými břemeny se v objektivním smyslu rozumí právní institut a v subjektivním smyslu povinnost určitého subjektu. Právní úprava věcných břemen se zakotvena v občanském zákoníku číslo 40/1964 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že povinný je nucen něco strpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. To je v podstatě omezení realizace užitné hodnoty vlastní věci ve prospěch oprávněného subjektu. Práva odpovídající věcným břemenům jsou buď spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti nebo patří určité osobě. Spojení věcných břemen a vlastnictví je charakteristickým znakem pro věcná břemena, neboť povinnosti z věcných břemen vždy a v některých případech také oprávnění, přecházejí na nové nabyvatele.

Věcné břemeno spočívá v oprávnění pro firmu Telefónica Czech Republic a.s. Praha k pozemkové parcele číslo 154/5, smlouva ze dne 28.4.2010.

Věcné břemeno spočívá v oprávnění pro firmu ČEZ Distribuce a.s. Děčín k pozemkové parcele číslo 154/5, smlouva ze dne 10.3.2008.

Věcné břemeno spočívá v oprávnění pro firmu ČEZ Distribuce a.s. Děčín k pozemkové parcele číslo 154/5, smlouva ze dne 9.9.2010.

##### 4.6.2 Smluvní částky

VB 10.3.2008	642	=	642.00 Kč
VB 28.4.2010	500*1,20	=	600.00 Kč
VB 9,9,1010	500*1,20	=	600.00 Kč
			<hr/>
		celkem =	1842.00 Kč

##### 4.6.3 Výpočet hodnoty

---

Cena	= Kč	-1.842,-
------	------	----------

---

Věcné břemeno - právo užívání nemovitosti \* pozemek

Cena celkem Kč -1.842,-

---

=====

#### 4.7 Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 154/37

---



##### 4.7.1 Výpočet věcné hodnoty

---

Základní cena za m <sup>2</sup>	= Kč	1.000,-
Index přepočtu ceny	x	0.8000
<hr/>		
Cena za celý pozemek	1360.00 m <sup>2</sup> = Kč	1.088.000,-

---

Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 154/37

Cena celkem Kč 1.088.000,-

---

=====

## 4.8 Cena nemovitého majetku v místě a čase obvyklá

---

### 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 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 věcné hodnoty."

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

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.

