

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 3071 - 131/2011

o ceně nemovitosti - budovy č.p. 896

v katastrálním území Pelhřimov, obec Pelhřimov, kraj Vysočina,
včetně pozemků 585, 591/19, 591/20 a příslušenství.

Objednavatel posudku: Exekutorský úřad
Praha 6
Bělohorská 270/17
169 00 Praha 6 - Břevnov

Účel posudku: Zjištění ceny nemovitosti v místě a čase obvyklé

Oceněno ke dni: 17.srpna 2011

Posudek vypracoval: Ing. Jan Merten
Armády 246
155 00 Praha 5 - Stodůlky

Posudek byl vypracován ve 5 vyhotoveních, z nichž 4 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 22 stran.

V Praze, dne 13.zář 2011

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nalézá v blízkosti historického centra města Pelhřimov a je přímo přístupná z místní komunikace - ulice Radětínská.

Nemovitost je tvořena budovou č.p. 896 s pozemky p.č. 585 (zastavěná plocha o výměře 148m²), p.č. 591/19 (zastavěná plocha o výměře 24m²), p.č. 591/20 (zastavěná plocha o výměře 57m²) a příslušenstvím, sestávajícím z venkovních úprav.

Pozemek přiléhající k nemovitosti je oplocen a nejsou na něm postaveny žádné další objekty.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Informace o budově č.p. 896 v k.ú. Pelhřimov, obec Pelhřimov, list vlastnictví č. 7713, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dne 25.5.2011.

Informace o pozemku p.č. 585, 591/19, 591/20 v k.ú. Pelhřimov, obec Pelhřimov, list vlastnictví č. 7713, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dne 25.5.2011.

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Pelhřimov vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dne 25.5.2011.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 17.8.2011.

Povinný se k místnímu šetření bez omluvy nedostavil, objekt nebyl znalci zpřístupněn. Z tohoto důvodu vychází znalec pouze z dostupných parametrů nemovitosti (venkovní rozměry, fotodokumentace, informace získané na místně příslušném úřadu).

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 7713 pro k.ú. Pelhřimov, obec Pelhřimov zapsán

- 1) SJM Wendleder Werner a Wendleder Alena
oba : A sternweg 6, Hohenthann 84098 Německo

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Budova č.p. 896
- 2) Venkovní úpravy
- 3) Pozemek p.č. 585, 591/19, 591/20

1.5 základní pojmy

1) **Administrativní cena** - cena zjištěná v souladu s platným cenovým předpisem, v současné době podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č.3/2008Sb., o provedení některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhl. č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb. a č.364/2010 Sb. ze dne 6.12.2010 s účinností od 1.1.2011.

Administrativní cena se v praxi používá pro zjištění nejmenšího základu pro vyměření daně z převodu nemovitostí (darování, dědictví a konkurzní a vyrovnávací řízení).

2) **Pořizovací cena** - cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení. Používá se v praxi v účetnictví.

3) **Reprodukční cena** - cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se podrobným položkovým rozpočtem nebo pomocí technickohospodářských ukazatelů.

4) **Věcná hodnota** - je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ve výsledku je snížena o náklady na opravy závažných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Věcná hodnota se nejčastěji určuje těmito způsoby :

a) jako reprodukční cena

b) jako administrativní cena

c) jako technická cena - jedná se o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

5) **Výnosová hodnota** - je uvažována jako 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.

6) **Tržní hodnota** - (podle právního názvosloví „obecná cena věci“), je cena za kterou je možno danou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Obvykle se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji či koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou je třeba použít náhradní metodiku.

1.6 Použité metody zjištění hodnoty nemovitosti

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel exekučního řízení (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraničí, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

- metoda technického ohodnocení (nákladová, věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů nutných na pořízení věci v současných cenách a určení opotřebení přiměřené stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení)

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitečnosti.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Hodnocená nemovitost je vzhledem k svému technickému stavu pronajímatelná. Proto lze počítat s možností jejího pronájmu. Oceňovanou nemovitost nelze tedy výnosově ohodnotit prostřednictvím nájemného v místě obvyklého.

Údaje o cenách srovnatelných nemovitostí lze zjistit.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod technické, výnosové a srovnávací.

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 - Stanovení administrativní ceny

podle platného oceňovacího předpisu (podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č.3/2008Sb., o provedení některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhl. č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb. a č.364/2010 Sb. ze dne 6.12.2010 s účinností od 1.1.2011.

2.1.1 Budova č.p. 896

Oceněno podle § 3, přílohy č.2 vyhlášky.

2.1.1.1 Popis

Předmětem ocenění je budova č.p. 896 postavená na pozemku p.č. 585 v katastrálním území Pelhřimov. Jedná se o stavbu vybudovanou na okraji výrobního areálu, která je podsklepena a má jedno nadzemní podlaží a podkroví, které je v části půdorysu upraveno pro účely bydlení. První nadzemní podlaží bylo využíváno jako restaurace – pizzeria, která měla skladové zázemí v podzemním podlaží. V současné době je objekt prázdný, bez využití.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné a jsou založeny na betonových základových pasech. Stropy mají rovné podhledy, valbová střecha s vikýři má dřevěný krov a je opatřena krytinou z betonových tvarovek Bramac. Klempířské konstrukce jsou úplné a jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Objekt je napojen na inženýrské sítě vodovodní, kanalizační i plynovou přípojkou. Rozvody el. Proudů jsou provedeny na napětí 230/380 V. Konstrukce středně a krátkodobé životnosti a prvky vybavení stavby jsou standardního provedení.

Objekt je podle charakteru použitých technologií a prvků vybavení v užívání cca 15 roků. Předpokládaná životnost stavby se s ohledem na skutečnost, že není užívána a s ohledem na technický stav, odhaduje na 50 roků. Roční opotřebení činí 2,00 %.

2.1.1.2 Charakteristika stavby

CZCC: 123
SKP: 46.21.14.2..1
Typ podle účelu užití: H - budovy pro obchod (společné stravování)
Druh konstrukce: Zděné

2.1.1.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	$(6,00*5,55+9,45*13,40)*2,70$	=	431.81 m ³
Vrchní stavba	$6,00*5,55*3,15+(9,45*13,40+3,50*1,90/2+(1,75+2,00)/2*5,95+5,95*2,00/2)*3,35$	=	597.55 m ³
Zastřešení	$9,45*13,40*3,50/2-9,45*3,50/2*5,20*2+(3,50*1,90/2+(1,75+2,00)/2*5,95+5,95*2,00/2)*2,20/2$	=	72.09 m ³
		celkem =	1101.45 m ³

2.1.1.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.PP - suterén	9,45*13,40+6,00*5,55 159.93 m ²	0.00 m	2.70 m
1.NP - přízemí	6,00*5,55*3,15+(9,45*13,40+3,50*1,90/2+(1,75+2,00)/2*5,95+5,95*2,00/2) 251.96 m ²	0.00 m	3.35 m

Celkem: 1 podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 205.94 m² a prům.výška podlaží je 3.10 m.

2.1.1.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
10.	Schody podstandard	0.02700	100%	-0.027
24.	Výtahy chybí	0.01300	100%	-0.013*1.852
25.	Ostatní chybí	0.04400	100%	-0.044*1.852
				<u>-0.13256</u>

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.13256) = 0.9284$$

2.1.1.6 Opotřebení stavby

Při stáří 15 let a životnosti 50 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 30.00 %.

2.1.1.7 Výpočet ceny objektu (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.669,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.4)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP) K2 = 0.92 + (6.60 / 205.94 m ² PZP)		x 0.9520
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV) K3 = (2.10 / 3.10 m PV) + 0.30		x 0.9774
K4: podle vybavení stavby		x 0.9284
K5: podle polohy (dle přílohy č.14)		x 1.0500

Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1620
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.7990
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	3.926,90
Cena za celý obestavěný prostor 1101.45 m ³	= Kč	4.325.284,01
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	4.325.284,01
Snížení ceny za opotřebení 30.00%	- Kč	1.297.585,20
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	3.027.698,80
Budova č.p. 896	Cena celkem Kč	3.027.699,-

2.1.2 Venkovní úpravy

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky.

2.1.2.1 Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet

Oceněno podle § 10 vyhlášky.

2.1.2.1.1 Zjištěná cena

Poř.číslo	Název	Cena
1.	Budova č.p. 896	3027699.00
Celkem zjištěná cena		3027699.00

2.1.2.1.2 Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Zjištěná cena hlavních staveb	= Kč	3.027.699,-
2% ze zjištěné ceny	= Kč	60.553,98
Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet	Cena celkem Kč	60.554,-
Venkovní úpravy	Cena celkem Kč	60.554,-

2.1.3 Pozemek p.č. 585, 591/19, 591/20

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

2.1.3.1 Popis

Okres	: Pelhřimov
Obec	: Pelhřimov
Katastrální území	: Pelhřimov
Pozemek parcelní číslo	: 585, 591/19, 591/20
Druh pozemku dle výpisu z KN	: zastavěná plocha

2.1.3.2 Výměra stavebního pozemku

585	148	=	148.00 m ²
591/19	24	=	24.00 m ²
591/20	57	=	57.00 m ²
celkem =			229.00 m ²

2.1.3.3 Úprava ceny pozemku

Výhodnost polohy pozemku na území obce ve městech dle odst. 1 písm. g), i) (-40% až +165%)	100%
Pozemek určený pro stavbu s komerční využ. (až +150%)	100%
Negativní účinky okolí (až -10%)	-10%
Možnost napojení na rozvod plynu (až +10%)	10%

2.1.3.4 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	400,-
Po započtení 200.00% přír. a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	1.200,-
Po započtení 0.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	1.200,-
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1620
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.7990
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.072,93
Cena za celou výměru 229.00 m ²	= Kč	474.699,96
Pozemek p.č. 585, 591/19, 591/20		Cena celkem Kč 474.700,-

2.1.4 Rekapitulace stanovení administrativní ceny

1) Budova č.p. 896	Kč	3.027699,-
2) Venkovní úpravy	Kč	60.554,-
3) Pozemek p.č. 585, 591/19, 591/20	Kč	474.700,-
Zjištěná výsledná cena		Kč 3.562.953,-
Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	Kč	3.562.950,-

2.2 - Stanovení věcné hodnoty (nákladové ceny)

Věcná hodnota nemovitosti je stanovena jako cena nákladová podle platného oceňovacího předpisu (podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č.3/2008Sb., o provedení některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhl. č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb. a č.364/2010 Sb. ze dne 6.12.2010 s účinností od 1.1.2011), bez uvažování vlivu koeficientu prodejnosti nemovitosti Kp.

2.2.1 Budova č.p. 896

Výpočet ceny objektu

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.669,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.4)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP) K2 = 0.92 + (6.60 / 205.94 m ² PZP)		x 0.9520
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV) K3 = (2.10 / 3.10 m PV) + 0.30		x 0.9774
K4: podle vybavení stavby		x 0.9284
K5: podle polohy (dle přílohy č.14)		x 1.0500
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1620
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 1.0000
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	4.914,77
Cena za celý obestavěný prostor 1101.45 m ³	= Kč	5.413.373,42
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	5.413.373,42
Snížení ceny za opotřebení 30.00%	- Kč	1.624.012,03
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	3.789.361,40
Budova č.p. 896	Cena celkem Kč	3.789.361,-

2.2.2 Venkovní úpravy

Zjištěná cena

Poř.číslo	Název	Cena
1.	Budova č.p. 896	3789361.00
Celkem zjištěná cena		3789361.00

Výpočet ceny objektu

Zjištěná cena hlavních staveb	= Kč	3.378.361,-
2% ze zjištěné ceny	= Kč	75.787,23
Venkovní úpravy	Cena celkem Kč	75.787,-

2.2.3 Stavební pozemek

Výměra stavebního pozemku

585	148	=	148.00 m ²
591/19	24	=	24.00 m ²
591/20	57	=	57.00 m ²

celkem = 229.00 m²

Výpočet ceny stavebního pozemku

Obvyklá cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	2.800,-
Cena za celou výměru 229.00 m ²	= Kč	641.200,-
Stavební pozemek	Cena celkem Kč	641.200,-

2.2.4 Rekapitulace stanovení věcné hodnoty

1) Budova č.p. 896	Kč	3.789.361,-
2) Venkovní úpravy	Kč	75.787,-
3) Stavební pozemek	Kč	641.200,-
Součet	Kč	4.506.348,-
Věcná hodnota	Kč	4.506.000,-

2.3 - výnosové ohodnocení

Úvodem :

Výnosové ocenění je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu tržní ceny, resp. obvyklé ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti.

Výnosovou hodnotu nemovitosti je možné stanovit v zásadě dvěma způsoby :

1. kapitalizací stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou mírou kapitalizace (zjednodušeně t.j. porovnáním s jistinou vloženou do banky při alternativním investování kapitálu),

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

Při analýze diskontovaného cash flow, je nutné vzít na vědomí nutnost odhadování proměnného toku příjmů za delší časové období (např. 5, 10, 15 let, zbytková životnost stavby). Je ale také nutné odhadnout a discontovat prodejní hodnotu nemovitosti na konci tohoto analyzovaného období.

V přechodném období ekonomiky, ve kterém se ještě stále česká republika nachází, je však toto vytváření dlouhodobějších prognóz často problematické a diskutabilní.

Je proto discontování budoucích výnosů vhodnější k používání v již stabilizovaném ekonomickém prostředí, kde již nedochází k výraznějším změnám vstupních údajů pro výpočet, a kde i trh s nemovitostmi je již bez větších výkyvů a stabilizovaný.

Z uvedených důvodů, a dále s vědomím, že výnosové ocenění je pouze jednou z metod pro stanovení odhadu tržní ceny, je zatím dávana přednost do jisté míry do jisté míry jednoduššímu stanovení výnosové hodnoty t.j. **Kapitalizaci stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle vzorce :

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Obecně k metodice ohodnocení :

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotu fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, t.j. především výši úrokové míry z vkladů, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu tržní ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace :

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpateľného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. „věčnou rentu“ nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby. Pro vyjádření „věčné renty“ je v nákladech uvažováno s odpisy stavby tak, aby vyjadřovaly jejich „střádací funkci“ pro vytváření kapitálu na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovující investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace :

Volba správné úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Při jejím stanovení se vychází zejména z průměrné úrokové míry dlouhodobých vkladů u bank (resp. z možného zúročení peněz na kapitálovém trhu), s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi (tj. zvýšením o míru rizika při nákupu nemovitosti) .

Nájemné pro výpočet výnosů :

Pro zjištění odčerpateľného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze „čisté nájemné“ (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za :

- teplo a teplou vodu
- vodné a stočné
- elektrickou energii
- výkony spojů
- případné další služby sjednané individuálně
- vybavení bytu

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu. Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad tržní ceny, resp. obvyklé ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti. Nájemné u bytů, u kterých je právní nárok na regulované nájemné, je nutné respektovat.

Budova č.p. 896

V současné době a pro tento konkrétní případ bude uvažována míra kapitalizace v souladu s platným oceňovacím předpisem ve výši 7,00 %.

Zdrojem výnosu z možného pronájmu je pronájem budovy jako celku k obchodním účelům (prodejny, restaurace, kanceláře se zázemím příručních skladů). Nájemné nebytových prostor je kalkulováno v obvyklé výši.

2.3.1 Výpočet celkového dosažitelného ročního nájemného.

Podl.	Prostor	Nájemné za 1 m2	Plocha	Nájemné měsíční	Nájemné roční
1.pp	Sklady	75,00	112,00	8400	100800
1.np	Obchodní plochy	125,00	176,40	22050	264600
	Součet		288,40	30450	365400

2.3.2 Výpočet ročního výnosu

	Roční příjmy :	
01	Roční nájemné	365400
02	Odhad roční ztráty nájemného – 20%	73080
03	Celkové příjmy po započtení ztrát	292320

	Roční výdaje :	
01	Daň z nemovitosti – odhad	5000
02	Pojistné nemovitosti - odhad	10000
03	Odpisy vyjadřující „střádací funkci“ na obnovování – 1,00% reprodukční ceny staveb 5413000 Kč	54130
04	Běžná údržba a opravy – 1,00% reprodukční ceny staveb 5413000 Kč	54130
05	Náklady na správu – odhad	12000
06	Celkové výdaje	135260

	Roční výnos :	
01	Celkové příjmy	292320
02	Celkové výdaje	135260
03	Celkový roční výnos	157060

2.3.3 Výnosová hodnota nemovitosti :

Budovy č.p. 896, dosažitelná kapitalizováním tohoto odčerpitelného ročního výnosu, činí při úrokové míře kapitalizace 7,00 % :

$$\text{Výnosová hodnota (základní)} = 157060 * \frac{100 \%}{7,00 \%} = 2\,243\,714 \text{ Kč}$$

Výnosová hodnota celkem	Kč	2.244.000,-
--------------------------------	-----------	--------------------

2.4 - Ohodnocení metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší 1 roku. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu – (Provozní budova, která byla upravena na provoz restaurace – pizzerie, která dnes však již není několik let využívána. Budovu lze opět využívat stejným způsobem jako v minulosti, nebo ji lze poměrně malým nákladem přebudovat a využít jako sídlo obchodní společnosti, či pro administrativní účely. Budova se nachází v blízkosti historického centra dříve okresního města Pelhřimov.) – v daném technickém stavu, je poptávka s nabídkou přibližně v rovnováze . Nemovitost je obchodovatelná.

2.4.1 Srovnávací hodnota

	Nemovitost		1	2	2
	Zdroj informace		RK Polanský	REMAX A – city	RK Svitavy
	Datum informace		VIII.2011	IX.2011	IX.2011
	Region umístění	Okres	Pelhřimov	Pelhřimov	Pelhřimov
	Část obce	K.ú.	Pelhřimov	Pelhřimov	Senožaty
	Ulice		Centrum	Křemešnická	Centrum obce
	Popis		Nebytový objekt – podsklep, 2np, volná půda. Využití ubytovna, byty, administrativa, obchodní. Zděný objekt, IS komplet, ústřední topení.	Nebytový prostor (obchodní pocha – solná komora s vybavením, soc.zázemím a skladem). V objektu AlfateX – 2.np	Restaurace po rekonstrukci v r.2004. možnost další výstavby v podkroví. Možnost využít plochy na zahradě. Volné ihned
	Pozemek	m2	277	Spoluvl	1174
Up	Plocha – užitná	m2	600 m2	80 m2	259 m2
	Požadovaná cena	Kč	4 600 000	250 000	2 800 000
	Požadovaná cena	Kč/m2	7667	3125	10811
I1	Index rozdílné polohy	0,50 – 1,50	1,00	1,05	1,10
I2	Index času informace	Index URS	1,00	1,00	1,00
I3	Index důvěryhodnosti	0,80 – 1,00	0,95	0,95	0,95
Ig	Index vybavení	0,80 – 1,20	1,05	1,00	0,95
I4	Index – technický stav		1,05	1,10	0,95
I5	Index – velikost a využitelnost pozemku		1,05	1,20	0,90
I6	Index – možnosti budoucího využití		0,95	1,15	0,95
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	8010	4732	8718

Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	8010	4732	8718
v	Váha 1-3b (5b)		0,40	0,25	0,35

V	Vážený průměr	Kč/m2		7438	
	Index obchodovatelnosti			1,00	
	Uprav.prům. hod. 1m2	Kč/m2		7438	

Posuzovaný objekt	Plocha	Upravený průměr hodnoty 1m2	Srovnatelná cena
Č.p.896 Pelhřimov	288 m2	7438	2142144
Celková srov. Cena		2.142.000 Kč	

Srovnávací hodnota celkem

Kč

2.142.000,-

2.5 – Ocenění věcných břemen

2.5 Věcná břemena podle § 18 zákona č.151/1997 Sb.

2.5.1 Popis

Podle části C výpisu z katastru nemovitostí bylo na části pozemku p.č. 585 bezplatně zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch pozemků 556/1, 556/2, 556/3. Tato část pozemky má výměru cca 14 m² (zjištěno odsunutím z mapy).

Dále bylo na části pozemku 591/20 bezplatně zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch pozemků 591/5, 591/21, 591/22, 591/25. Tato část pozemku má výměru cca 11 m² (zjištěno odsunutím z mapy).

Hodnota věcných břemen byla vypočtena jako hodnota simulovaného nájemného. Nájemné srovnatelného pozemku se pohybuje okolo 5% je obvyklé ceny.

2.5.2 Dílčí výměry

část pč. 585	14	=	14.00 m ²
část pč 591/20	11	=	11.00 m ²
celkem =			25.00 m ²

2.5.3 Výpočet ceny věcného břemene (§ 18 zákona č.151/1997 Sb.)

Roční jednotkové nájemné dosažitelné	= Kč	140,-
Roční užitek za celou výměru 25.00 m ²	= Kč	3.500,-
Roční užitek zjištěný ze smlouvy	= Kč	0,-
Min.roč.užitek pro výpočet (2/3 obvyklé ceny)	= Kč	2.333,33
Uvažovaná výše ročního užitku pro výpočet	= Kč	3.500,-
Počet let užívání práva podle smlouvy	=	neomezeně
Uvažovaný počet let užívání práva pro výpočet	=	5 roků
Cena věcného břemene (roč.užitek x počet let)	= Kč	17.500,-
Věcná břemena podle § 18 zákona č.151/1997 Sb.	Cena celkem Kč	20.000,-

3. SHRNU TÍ

3.1 Administrativní cena nemovitosti	3 562 950 Kč
3.2 Věcná hodnota nemovitosti	4 506 000 Kč
3.3 Výnosová hodnota nemovitosti	2 244 000 Kč
3.4 Srovnávací hodnota nemovitosti	2 142 000 Kč
3.5. Hodnota věcných břemen	20 000 Kč

Při oceňování nemovitostí je možné za cenu v místě a čase obvyklou (cenu tržní) považovat cenu stanovenou jako vážený průměr z vypočtených cen. Administrativní cena je informativní údaj sloužící pro odhad výše daně z převodu nemovitosti a do průměru se nezapočítává. Věcná hodnota má u komerčních objektů vždy pouze informativní charakter a od ostatních cen se řádově může lišit. S ohledem na kvalitu a spolehlivost použitých dat bude pro vážený průměr přiřazena výnosové hodnotě váha 1,50 a srovnávací hodnotě váha 1,00.

Výpočet tržní ceny nemovitosti :

$$1,50 * 2\,244\,000 = 3\,366\,000$$

$$1,00 * 2\,142\,000 = 2\,142\,000$$

$$5\,508\,000 : 2,50 = 2\,203\,200 \text{ Kč}$$

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím k místním podmínkám polohy nemovitosti odhaduji obvyklou cenu nemovitosti na částku :

2 200 000,- Kč

4. ZÁVĚR

- a. cena oceňovaných nemovitostí :

Budova č.p. 896 s pozemky p.č. 585, 591/19, 519/20 v kú Pelhřimov, okres Pelhřimov, činí celkem

2 200.000 Kč.

- b. Cena jednotlivých práv a závad spojených s nemovitostí se nestanoví

Nájemní právo – nezjištěno

Věcná břemena – popis a ocenění viz kap. 2.5 – cena 20 000 Kč

- c. Závady, které prodejem v dražbě nezaniknou – viz odst. b

- d. Výsledná cena výše označených nemovitostí :

Budova č.p. 896 s pozemky p.č. 585, 591/19, 519/20 v kú Pelhřimov, okres Pelhřimov, činí celkem

2 180.000 Kč.

Slovy : Dvamilionystoosmdesáttisíc korun

V Praze, dne 13.zář 2011

..

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

.....
vypracoval

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 3.1.1991, č.j. Spr. 518/88, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 3071 - 131/2011.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Jan Merten