

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 189/2869/2013*NBJ 1

o ceně nemovitostí - nebytového prostoru číslo 1; prostoru rychlého občerstvení s příslušenstvím a spoluvlastnickým podílem 1561/3860 na společných částech domu a na stavební parcele číslo 752/1 v katastrálním území Dolní Rokytnice, obci Rokytnice nad Jizerou, kraj Liberecký.

- Objednavatel posudku:** Advokátní kancelář
Mgr. Ladislava Kolínová
Pardubická 298/22
500 04 Hradec Králové 4
- Účel posudku:** Zjištění obvyklé ceny nemovitého
majetku úpadce, pana Stanislava
Votočka
- Oceňovací předpis:** Ocenění je provedeno podle ustanovení zákona
č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých
zákonů
- Oceněno ke dni:** 7.listopadu 2013
- Posudek vypracoval:** Jiří Melich
Karla Čapka 681/2
500 02 Hradec Králové 2

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 16 stran a přílohy.

V Hradci Králové, dne 8.listopadu 2013

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovitosti

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. Usnesení Krajského soudu

2. Výpisy z rejstříku ARES

3. Výpisy z katastru nemovitostí

4. Snímky katastrálních map

5. Prohlášení vlastníka

6. Smlouvy o zřízení věcných břemen

7. Polohová mapa

Oceňované nemovitosti se nalézají v okrajové zastavěné části města Rokytnice nad Jizerou v katastrálním území Dolní Rokytnice v okrajové zastavěné části vedle hlavní veřejné asfaltové komunikace u objektu penzionu číslo popisné 267.

Nemovitosti tvoří:

- nebytová jednotka číslo 1 v objektu číslo popisné 76,

* spoluvlastnický podíl 1561/3860 na:

- společných částech domu,

- stavební parcele číslo 752/1, evidované v katastru nemovitostí
v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 209m²,

- 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 2194 a 2193 pro katastrální území Dolní Rokytnice, obec Rokytnice nad Jizerou, kraj Liberecký.

* Nebytová jednotka číslo 1 se nachází v prvním nadzemním podlaží objektu vícebytového zděného domu. Objekt je bez podzemního podlaží, s jedním nadzemním podlažím a s obytným podkrovním prostorem pod polovalbovou střechou.

Objekt vícebytového domu byl postaven v roce 1972, v roce 2002 byl objekt přestavěn a částečně rekonstruován do současného stavu a podoby.

Společné části domu a stavební parcela číslo 752/1 je oceněna ve spoluvlastnickém podílu 1561/3860.

Celková plocha nebytového prostoru je 143,60m² , ačkoli v katastru nemovitostí je uvedena plocha 156,10m² .

Pozemek u domu není oplocen.

b) přípojky: - funkční napojení na vodovodní přípojku,
===== elektrickou přípojku a kanalizační
přípojku

c) součásti: - trvalé porosty (nevyskytují se)
=====

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

e) inženýrské sítě: - v místě je možnost napojení na veškeré
===== inženýrské sítě kromě plynovodní přípojky
(veřejnou inženýrskou sítí je však pouze
elektrická přípojka)

f) klady a zápory nemovitého majetku:
=====

+ standardní stav nebytové jednotky - uzavřená nebytová jednotka bez provozu - poloha v okrajové zastavěné části města - v katastru nemovitostí evidována dílna nebo provozovna - povinnost úhrady daně z převodu nemovitostí kupujícím - zástavní právo smluvní pro Českou spořitelnu a.s. - nařízení exekuce - zástavní právo exekutorské pro pana Jana Groliga - exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - zástavní právo exekutorské pro pana Miroslava Vondru - zástavní právo exekutorské pro Českou pojišťovnu a.s. - rozhodnutí o úpadku (dle par. 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

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 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 vyšší 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 Vlastnictví

1)

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitostí na listu vlastnictví číslo 2194 pro katastrální území Dolní Rokytnice, obec Rokytnice nad Jizerou, kraj Liberecký, evidován:

- pan Stanislav Votoček, rodné číslo 440504/078, trvale bytem Horní Rokytnice, číslo popisné 493, PSČ 512 44, Rokytnice nad Jizerou.

2)

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitostí na listu vlastnictví číslo 2193 pro katastrální území Dolní Rokytnice, obec Rokytnice nad Jizerou, kraj Liberecký, evidován:

- pan Stanislav Votoček, rodné číslo 440504/078, trvale bytem Horní Rokytnice, číslo popisné 493, PSČ 512 44, Rokytnice nad Jizerou,
vlastnickým podílem 1561/3860.

1.3 Přílohy posudku

Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové číslo jednací: KSHK 40 INS 8998/2012-A-19/celk. 4 ze dne 4.12.2012 o prohlášení insolvenčního řízení na majetek dlužníka, kterým je pan Stanislav Votoček, rodné číslo 440504/078, IČ 10 50 72 64.

Výpisy z Registru ekonomických subjektů, vedené Českým statistickým úřadem v ARES, pořízené dne 7.11.2013 z počítačové sítě Internet, portál "www.info.mfcr.cz."

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Dolní Rokytnice, obec Rokytnice nad Jizerou, kraj Liberecký, list vlastnictví číslo 2194, vyhotovený soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 7.11.2013.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Dolní Rokytnice, obec Rokytnice nad Jizerou, kraj Liberecký, list vlastnictví číslo 2193, vyhotovený soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 7.11.2013.

Snímky katastrálních map pro katastrální území Dolní Rokytnice, obec Rokytnice nad Jizerou, kraj Liberecký, vyhotovené soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 7.11.2013 z mapových listů DKM.

Smlouva o převodu vlastnictví jednotky ze dne 15.12.2003.

Smlouvy o zřízení věcných břemen včetně geometrického plánu.

Polohová mapa města Rokytnice nad Jizerou a místní části Dolní Rokytnice.

Fotodokumentace nemovitostí.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu nemovitého majetku bylo provedeno dne 7.11.2013 na místě samém.

* Tento znalecký posudek byl vypracován znalcem na základě všech dostupných informací, které měl k dispozici v době místního šetření a při jeho písemném vyhotovování. Znalec si proto vyhrazuje právo na korekci závěrů, pokud by byly zjištěny jakékoli jiné podstatné skutečnosti, které mu nebyly známy při vypracování tohoto ocenění.

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Nebytový prostor číslo 1, v domě číslo popisné 76
- 2) Stavební parcela - podíl

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Nebytový prostor číslo 1, v domě číslo popisné 76

2.1.1 Popis

Předmětem ocenění je nebytová jednotka číslo 1 - rychlé občerstvení v objektu zděného domu číslo popisné 76 s dalšími bytovými jednotkami. Objekt je bez podzemního podlaží, s jedním nadzemním podlažím a s obytným podkrovním prostorem pod polovalbovou střechou. Objekt byl postaven v roce 1972 na stavební parcele číslo 752/1. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i většina konstrukcí krátkodobé životnosti je v objektu původní z roku výstavby, v roce 2002 byl objekt částečně rekonstruován.

Vnitřní účelová dispozice nebytové jednotky v prvním nadzemním podlaží, číslo 1:

- vstupní část 11,15 m²
- jídelna s barem 47,10 m²
- WC ženy (pro invalidy) 3,64 m²
- WC muži 2,78 m²
- chodba 16,81 m²
- kuchyň 15,91 m²
- kancelář 7,16 m²
- WC pro zaměstnance 3,86 m²
- úklidová komora 1,44 m²
- sklad potravin 11,91 m²
- chladicí místnost 4,35 m²
- kotelna s hlavním uzávěrem vody 4,05 m²
- sklad u nakládací rampy 13,44 m²

Plocha celkem 143,60 m²

Základové konstrukce stavby jsou zhotoveny z prostého betonu, vytvořené jako betonové pasy, s provedenými vodorovnými izolacemi proti zemní vlhkosti. Podezdívka je betonová. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z pálených cihel i tvárnic. Stropní konstrukce jsou provedeny s rovným podhledem. Krov je dřevěný trámový. Střecha je polovalbová. Střešní krytina je z lakovaného pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce jsou osazeny z pozinkovaného plechu s vnější úpravou Lindab. Vnitřní úpravy povrchu tvoří dvouvrstvé vápenné hladké štukové omítky s malbami. Fasádní omítky jsou dvouvrstvé hladké, s nátěrem. Venkovní obklad je proveden z mrazuvzdorné keramické dlažby. Vnitřní obklady jsou provedeny z běžných bělninových obkladaček v prostoru kuchyně a WC. Schodiště v objektu je osazeno. Dveře jsou osazeny dřevěné plné a dřevěné částečně prosklené. Vrata nejsou osazena. Okna jsou osazena dřevěná zdvojená. Podlahy jsou betonové s nášlapnou vrstvou z keramické dlažby. Vytápění v jednotce je zajištěno z elektrického kotle, radiátory jsou osazeny ocelové deskové. Elektroinstalace je provedena na 220 V i 380 V s pojistkovými automaty. Bleskosvod je na objektu osazen. V jednotce je proveden rozvod studené i teplé vody v plastovém potrubí. Zdrojem ohřevu teplé vody je osazený elektrický bojler. Instalace plynu není provedena. Kanalizace je provedena v plastovém potrubí. V kuchyni je osazen plynový sporák na propanbutanovou bombu. Z hygienických zařízení jsou osazena umyvadla. WC jsou osazena standardní splachovací a dále je osazen pisoár. Výtah není osazen. Z

ostatních konstrukcí je provedeno odvětrávání části vnitřních prostor, jsou osazeny hasící hydranty a před některými okny jsou namontovány ocelové mříže.

Objekt i nebytová jednotka je celkově ve standardním stavebně technickém stavu s konstrukčním vybavením, které odpovídá uvedenému stáří objektu, konstrukčnímu provedení z doby výstavby, provedené částečně rekonstrukci a prováděné základní údržbě.

2.1.2 Charakteristika stavby

CZCC: 111
 SKP: 46.21.11
 Typ podle účelu užití: A - nepodsklepený, s jedním nadzem.podlažím
 Druh konstrukce: Zděná

2.1.3 Výměry

Místnost	Rozměry	Podlahová plocha
Vstupní č	9,61*1,16	11.15 m ²
Jídelna	(6,20*5,67)+(3,52*3,05)+(1,30*0,93)	47.10 m ²
WC ženy	(1,53*0,90)+(1,52*1,49)	3.64 m ²
WC muži	(1,69*1,08)+(1,21*0,79)	2.78 m ²
Chodba	(4,63*2,42)+(4,75*1,18)	16.81 m ²
Kuchyň	4,47*3,56	15.91 m ²
Kancelář	(3,34*1,96)+(1,31*0,47)	7.16 m ²
WC zaměst	(1,97*1,33)+(1,30*0,95)	3.86 m ²
Úklid.kom	1,22*1,18	1.44 m ²
Skl.potr.	(3,93*2,84)+(1,53*0,49)	11.91 m ²
Chl.míst.	2,23*1,95	4.35 m ²
Kotelna	3,40*1,19	4.05 m ²
Skl.rampa	4,20*3,20	13.44 m ²
Podlahová plocha bytu celkem		143.60 m ²

2.1.5 Opotřebení stavby

Při stáří 41 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 51.25%.

4. OBVYKLÁ CENA

4.1 TRŽNÍ OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU

4.1.1 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 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 je v daném případě velmi obtížně reálné.

Oceňovaný soubor majetku úpadce 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.

Soubor nemovitého majetku je specifikován v soupisu jednotlivých nemovitostí s popisem stavby, stavebních konstrukcí, velikostí jednotky, spoluvlastnictvím 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 úpadce jako fyzické osoby v SJM.

Definice jednotlivých pojmů:

=====

- Trh:

Interakce prodávajících a kupujících, která vede ke stanovení cen a množství komodity. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

- Tržní ekonomika:

Hospodářství v němž alokace zdrojů je výhradně řešena prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.

- Cena pořizovací:

Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, je to cena v době jejich výstavby, za použití tehdy platných cen bez provedení odpočtu opotřebení).

- Cena reprodukční:

Cena, za kterou by bylo možno stejnou novou nebo porovnatelnou věc (nemovitost) pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení.

- Věcná hodnota - časová cena:

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

- Výnosová hodnota:

Je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti, nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

- Tržní hodnota - obvyklá cena nemovitosti:

Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by se nemovitý majetek směňoval k datu oceňování mezi potencionálním prodávajícím a kupujícím při zájmu jednotlivé nemovitosti prodat a druhou stranou koupit bez osobních vlivů po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozváženě 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 tisíci:

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 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 nebytové jednotky - místní poloha - velikost pozemku - využitelnost stavby - využitelnost nebytové jednotky - energetická náročnost prostorů - náklady na provoz objektu - náklady na provoz nebytové 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 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 pozemku, je-li ve spoluvlastnictví úpadce v SJM.

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 nebytovou jednotkou se standardní konstrukční vybaveností a věcná hodnota je tak reálná pro výpočet ceny obvyklé.

4.3 Věcná hodnota nemovitostí - nebytová jednotka č.1

4.3.1 Podlahová plocha

Podlahová plo. 11,15+47,10+3,64+2,78+16,81+
 15,91+7,16+3,86+1,44+11,91+4,35+

$$4,05+13,44 = 143.60 \text{ m}^2$$

4.3.2 Opotřebení stavby

Při stáří 41 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 51.25%.

4.3.3 Výpočet věcné hodnoty objektu

Základní cena za m ² podlahové plochy	= Kč	20.000,-
Cena za celou podlahovou plochu 143.60 m ²	= Kč	2.872.000,-
Snížení ceny za opotřebení 51.25%	- Kč	1.471.900,-
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	1.400.100,-
Věcná hodnota nemovitostí - nebytová jednotka č.1 Cena celkem Kč		1.400.100,-

4.4 Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 752/1

4.4.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²	= Kč	800,-
Cena za 209.00 m ²	= Kč	167.200,-
Započtení spoluhl.podílu 1561/3860	= Kč	67.616,37
Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 752/1 Cena celkem Kč		67.616,-

4.5 Cena nemovitého majetku v místě a čase obvyklá

4.5.1 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 (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.).

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.

4.5.2 Zjištění obvyklé ceny nemovitosti

Věcná hodnota (časová cena)	= Kč	1.467.716,-
Obvyklá cena odvozená z výše uvedených hodnot	= Kč	1.470.000,-
Cena nemovitého majetku v místě a čase obvyklá	Cena celkem Kč	1.470.000,-

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Obvyklá cena nemovitého majetku	Kč	1.470.000,-
---------------------------------	----	-------------

Slovy: Jedenmiliončtyřístasedmdesáttisíc Kč

V Hradci Králové, dne 8.listopadu 2013

.....
vypracoval

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 189/2869/2013.