

**Equity
Solutions**

APPRAISALS

Posudek / č. 818-3655/2017

Stanovení hodnoty nemovité věci

**zapsané na LV č. 49 k. ú. Polom u Údrče
ve vlastnictví Hlavatý Jiří
Kadaňská 682, 43801 Žatec
KSUL 91 INS 19448/2016**

Objednatel: AS ZIZLAVSKY v.o.s.
Široká 36/5, Praha 1, 110 00
IČO: 284 90 738

Zhotovitel: Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
IČO: 289 33 362

Účel posudku: Stanovení návrhu tržní hodnoty pro potřeby insolvenčního řízení

V Praze dne 11. 1. 2018

Vyhotovení č.: 1

OBSAH

| | |
|---|----|
| OBSAH | 2 |
| REKAPITULACE | 3 |
| PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY..... | 4 |
| 1 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA | 5 |
| 2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ | 7 |
| 2.1 Metody tržního ocenění..... | 7 |
| 2.2 Výběr základních pojmů oceňování | 8 |
| 3 IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ | 9 |
| 4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ..... | 13 |
| 5 OCENĚNÍ..... | 14 |
| 5.1 Volba metody ocenění..... | 14 |
| 5.2 Výpočet hodnoty nemovité věci na bázi tržních hodnot..... | 14 |
| 5.3 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza | 18 |
| 5.4 Závěrečná analýza | 18 |
| 6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ..... | 19 |
| ZNALECKÁ DOLOŽKA | 20 |
| SEZNAM PŘÍLOH..... | 21 |

Posudek je na základě platné legislativy, a to § 13 odst. 2 Vyhlášky ministerstva spravedlnosti k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, uspořádán do dvou hlavních částí. Úvodní část je věnována popisu zkoumaného materiálu, popřípadě jevům a souhrnu skutečností, ke kterým Znalecký ústav přihlížel (viz kapitola IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ a POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA). Navazující kapitoly tvoří druhou hlavní část posudku, která se již konkrétně zabývá odpověďmi na hlavní otázky tohoto znaleckého posudku.

REKAPITULACE

Identifikace předmětu znaleckého posudku:

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 49 k. ú. Polom u Údrče (objekt k bydlení včetně pozemku) ve vlastnictví Hlavatý Jiří, Kadaňská 682, 43801 Žatec, pro potřeby insolvenčního řízení č. j. KSUL 91 INS 19448/2016, které je vedeno u Krajského soudu v Ústí nad Labem. Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od insolvenčního správce AS ZIZLAVSKY v.o.s., Široká 36/5, Praha 1, 110 00.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci je proveden na základě stavu k 22. 12. 2017.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 49 k. ú. Polom u Údrče je po zaokrouhlení stanoven na:

461 000,00 Kč

(slovy: Čtyři sta šedesát jedna tisíc korun českých)

Počet stran posudku:

Posudek obsahuje včetně titulní strany 21 stran textu a 12 stran příloh.

Počet vyhotovení:

Tento znalecký posudek je vyhotoven ve třech originálech. Dvě číslovaná originální vyhotovení se předávají objednateli (jedno další vyhotovení zůstává pro archivní účely v archivu Znaleckého ústavu).

Dne: 11. 1. 2018

PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY

- Zpracovatel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné, neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost;
- zpracovatel zpracoval posudek ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky. Pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti v posudku zohledněny;
- informace a podklady, poskytnuté objednatelem považujeme za věrohodné, pravdivé a správné;
- další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné;
- ačkoli máme za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsme nashromáždili ze spolehlivých zdrojů, nepřebíráme žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných;
- hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených;
- datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku;
- obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro vnitřní potřeby objednatele, pokud objednatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovolené použití tohoto znaleckého posudku;
- tento znalecký posudek ani žádná jeho část (vč. identity zpracovatele nebo jiných osob, které znalecký posudek podepsaly nebo se jich týká) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení zpracovatelem, s výjimkou žádosti ze strany příslušných státních orgánů;
- zpracovatel prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly předloženy objednatelem. V případě, že objednatel nepředložil zpracovateli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zpracovatel jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související;
- znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem;
- posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu ocenění.

1 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA

Při zpracování tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené dokumenty a podklady:

Podklady získané ze strany objednatele:

- [1] Výpis z KN na LV č. 49 k. ú. Polom u Údrče

Podklady získané zhotovitelem:

- [2] Kopie katastrální mapy předmětné nemovité věci
- [3] Nabídky realitních kanceláří na síti internet
- [4] Fotodokumentace předmětné nemovité věci

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů k datu ocenění:

Odborná literatura:

- [5] ATTL, J., POLÁČEK, B. Posudek znalce a podnik. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 8071795038.
- [6] BRADÁČ, A. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání. Praha: Linde, 2001. Praktická právníká příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
- [7] ORT, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
- [8] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [9] ZAZVONIL, Z. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.
- [10] ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- [11] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [12] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [13] ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

Odborné články:

- [14] ŠNAJBERG, O. Ocenění pozemku se stavbou ve vlastnictví jiného subjektu. Oceňování, roč. 5, č. 5, 2012;
- [15] ŠNAJBERG, O. Valuation of Real Estate with Easement. Procedia Economics and Finance, č. 25, s. 420–427, 2015;
- [16] ŠNAJBERG, O. Stanovení diskontní míry při výnosovém oceňování nemovitostí. Oceňování, roč. 6, č. 4, s. 98–111, 2013.

Obecně přijímané standardy:

- [17] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVSC): International Valuation Standards 2011;
- [18] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2012, 7th Edition;
- [19] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report 2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2014, 2016 - Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;

[20] Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011;

Veřejně dostupné internetové zdroje:

[21] Oficiální server českého soudnictví, <www.justice.cz>;

[22] Česká národní banka, <www.cnb.cz>;

[23] Český statistický úřad, <www.czso.cz>;

[24] České stavební standardy, <www.stavebnistandardy.cz>;

[25] Evropská centrální banka, <www.ecb.int>;

Legislativa:

[26] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;

[27] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;

[28] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;

[29] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku;

Další podklady a informace užití pro zpracování tohoto znaleckém posudku jsou jako zdroj v textu dále řádně označené.

Dále byl tento znalecký posudek založen na odborných úsudcích a názorech Znaleckého ústavu a představuje tak jeho názor na hodnotu oceňovaných nemovitých věcí.

2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

2.1 Metody tržního ocenění

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovité věci pak stanoví Znalecký ústav odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí.

Výnosová metoda se považuje za základní způsob oceňování majetku, který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovité věci vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovité věci plynoucí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem). Při tom se předpokládá, že uvažované nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku, na kterém stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitá věc bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos. Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovité věci dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitá věc oceňovaná. Její hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepracovaný příslušnými koeficienty.

Nákladová metoda (substanční, věcná hodnota) je reprodukční cena nemovité věci snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nemovité věci. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání se stanovuje pomocí některé ze známých metod. Pro účely trhu nemovitých věcí je výše věcné hodnoty převážně informativní, protože potenciálního kupujícího obvykle nezajímá, za kolik byla nemovitost pořízena, ale jaký užitek mu může přinášet.

2.2 Výběr základních pojmů oceňování

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by byl majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejce chtivým prodávajícím v transakci rovnocenných partnerů po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaků (schválená definice IVSC/TEGoVA, EVS 2003).

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Zjištěná cena je cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění).

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.).

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitě věci, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

3 IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Předmět a účel znaleckého posudku

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 49 k. ú. Polom u Údrče (objekt k bydlení Polom, č. p. 7 umístěný na pozemku parc. č. St. 16/3 včetně tohoto pozemku) ve vlastnictví Hlavatý Jiří, Kadaňská 682, 43801 Žatec, pro potřeby insolvenčního řízení č. j. KSUL 91 INS 19448/2016, které je vedeno u Krajského soudu v Ústí nad Labem. Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od insolvenčního správce AS ZIZLAVSKY v.o.s., Široká 36/5, Praha 1, 110 00.

Datum znaleckého posudku

Návrh tržní hodnoty nemovité věci je proveden na základě stavu k 22. 12. 2017.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 22. 12. 2017. Povinný plně spolupracoval, do interiéru domu však přístup umožněn nebyl.

Fotodokumentace oceňované nemovité věci byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu znaleckého ústavu, část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Informace o nemovité věci

| | |
|----------------------|---|
| Název nemovité věci: | Objekt k bydlení Polom, č. p. 7 umístěný na pozemku parc. č. St. 16/3 včetně tohoto pozemku |
| Kraj: | Karlovarský |
| Okres: | Karlovy Vary |
| Obec: | Bochov |
| Katastrální území: | 772631 Polom u Údrče |

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceněným nemovitým věcem je zapsáno dle výpisu z katastru nemovitostí na LV č. 49 k. ú. Polom u Údrče. Jako vlastník oceňovaných nemovitých věcí je uveden Hlavatý Jiří, Kadaňská 682, 43801 Žatec.

Jiná práva, omezení vlastnického práva, jiné zápisy, nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 49 k. ú. Polom u Údrče (příloha č. 1 tohoto znaleckého posudku) bylo zjištěno zástavní právo soudcovské, zástavní právo exekutorské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce a zahájení exekuce. Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

Věcné břemeno

Nebylo zjištěno.

Nájemní smlouva

Na základě získaných informací není k datu ocenění na předmětné nemovité věci uzavřena žádná nájemní smlouva.

Technická dokumentace

Nebyla předložena.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc představuje objekt k bydlení včetně pozemku. Nemovitá věc zapsaná na LV č. 49 k. ú. Polom u Údrče se nachází ve městě Bochov.

Město Bochov se nachází v okrese Karlovy Vary v Karlovarském kraji, 16 km jihovýchodně od Karlových Varů. Město leží v nadmořské výšce 668 m. n. m. a žije zde 2042 obyvatel. Bochov se člení na 17 částí, celková výměra katastrálního území činí 95,65 km². Obcí s rozšířenou působností a pověřenou obcí jsou pro Bochov Karlovy Vary. Ve městě je veškerá občanská vybavenost a možnost napojení na inženýrské sítě.

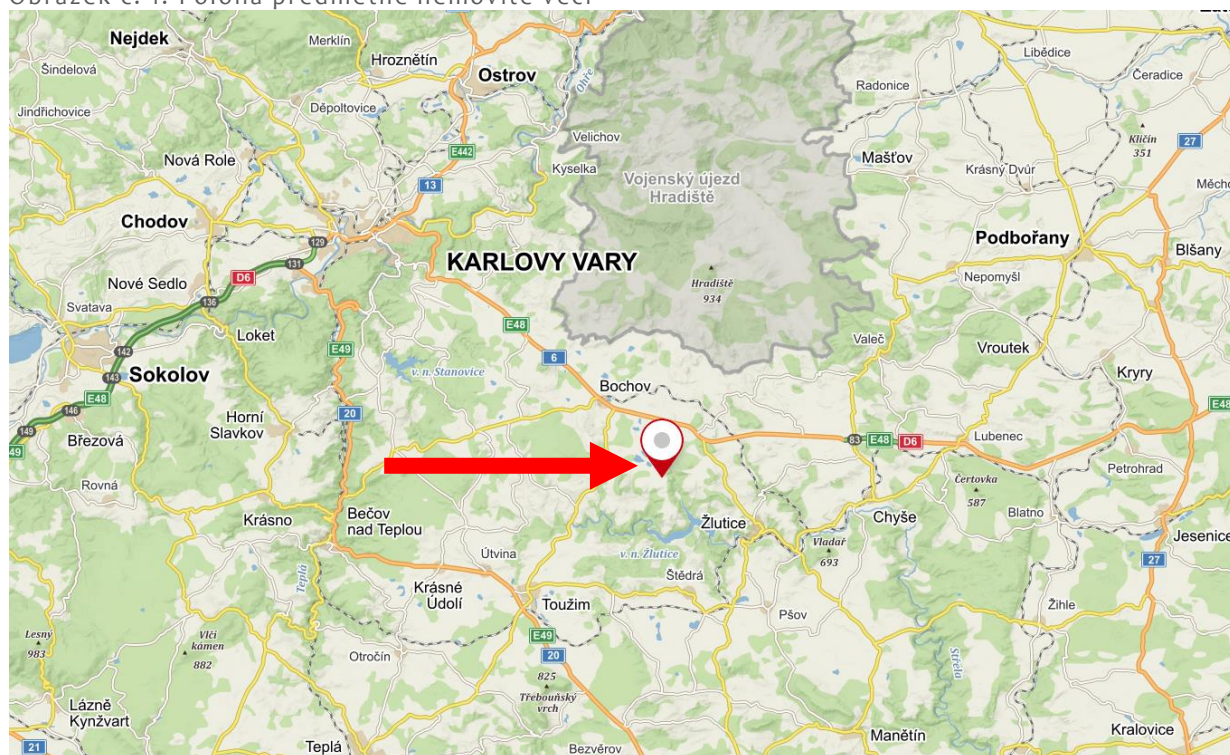
Polom je malá vesnice, část města Bochov v okrese Karlovy Vary. Nachází se asi 5,5 km na jihovýchod od Bochova. Polom leží v katastrálním území Polom u Údrče o rozloze 3,87 km². Na území vesnice Polom se nenachází žádná autobusová či železniční stanice.

Autobusová doprava zajišťuje spojení města s okolními obcemi a městy. Autobusy jezdí například do směrů Karlovy Vary, Toužim, Žlutice, Sokolov či Praha.

Ve městě Bochov končí železniční trať Protivec – Bochov. Jedná se o jednokolejnou regionální trať, která je od roku 1996 bez pravidelné osobní dopravy.

Město Bochov leží při hlavní silnici první třídy číslo I/6 spojující Karlovy Vary s Prahou. Začínají zde také silnice druhé třídy číslo II/208 na Bečov nad Teplou a II/198 na Toužim.

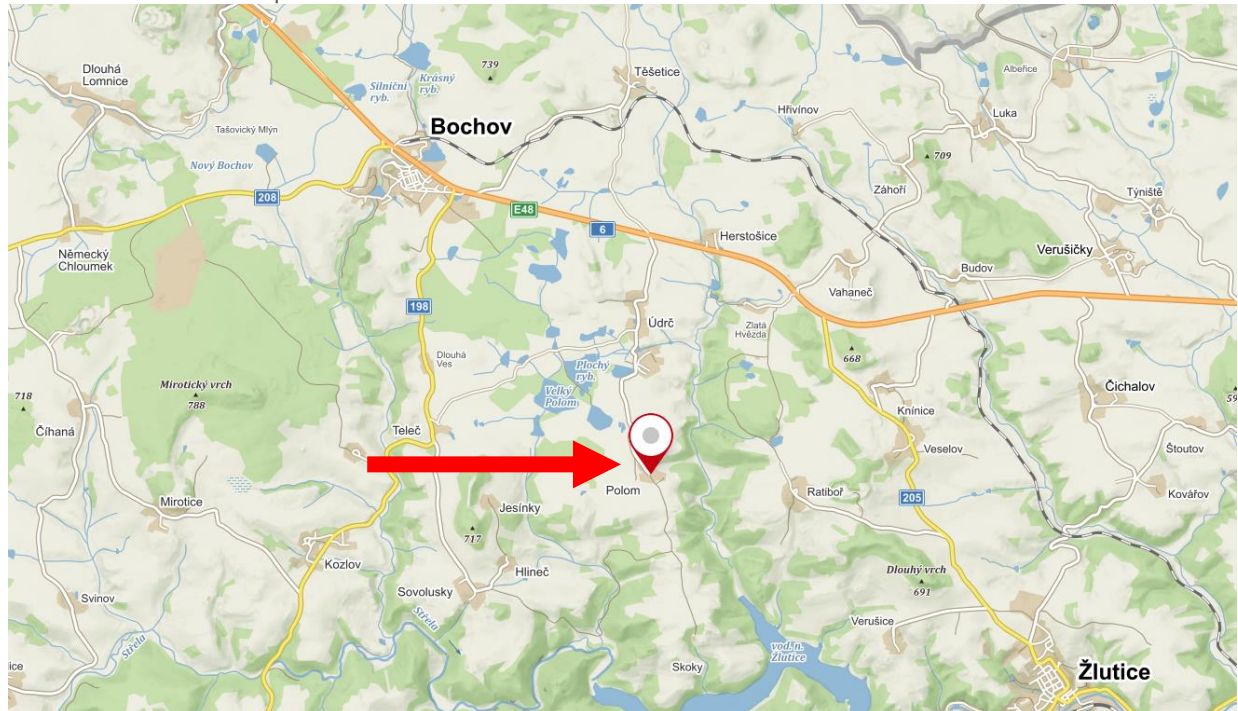
Obrázek č. 1: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

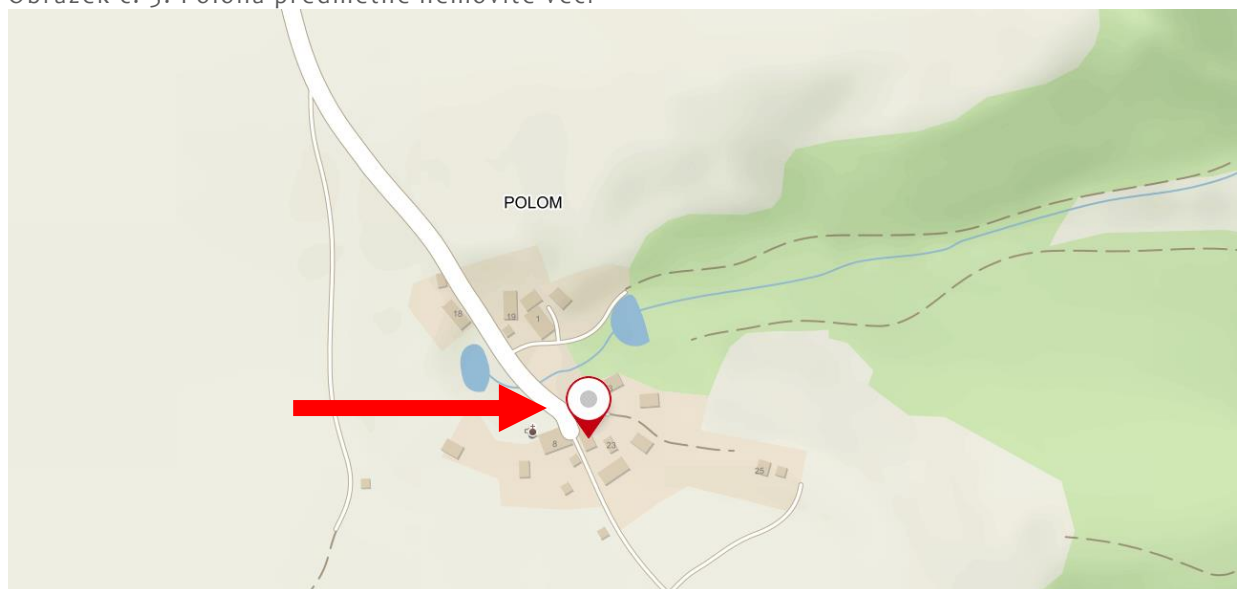
Rodinný dům se nachází v malé obci s převážně rekreačními chalupami v blízkosti obce Údrč, cca 5 kilometrů od silnice první třídy číslo I/6. Silnice třetí třídy číslo III/00624 je jedinou silnicí vedoucí do obce. Tato silnice je slepá a končí v polích za posledním domem. Jde tedy o velmi klidnou obec, ovšem bez jakékoliv občanské vybavenosti. V blízkosti nemovité věci se nachází kaplička. Občanská vybavenost je ve městě Bochov, vzdáleném cca 7 kilometrů. Oceňovaný objekt k bydlení leží v lokalitě s malým množstvím domů. Sousední pozemky tvoří zejména zemědělské parcely a lesy.

Obrázek č. 2: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 3: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc představuje objekt k bydlení č. p. 7, který je umístěn na pozemku parc. č. St. 16/3 včetně tohoto pozemku, se kterým tvoří funkční celek.

Jedná se o zděnou stavbu z cihly a kamene s jedním nadzemním podlažím, obyvatelným podkrovím a půdou. Exteriér domu je v původním neudržívaném stavu bez zateplení. Dům má částečně opadanou fasádu. Zdivo je vlhké. Stáří domu je odhadováno zhruba na 100 let. Střecha je sedlová se starou střešní krytinou, která je téměř v havarijním stavu. Vizuálně zřetelně propadlý krov, poškozené latě nebo kleštiny střechy, mnoho rozbitých tašek. Okna jsou původní dřevěná. V prvním nadzemním podlaží jsou okna zamřížovaná. Vstup do domu je umístěn na boční stěně domu. Dveře jsou bílé barvy, okolní futra jsou rezavá. Dům disponuje svodem dešťové vody. Komín je ve špatném stavu. Objekt bydlení je napojen na přípojky elektřiny, k dispozici je také studna a

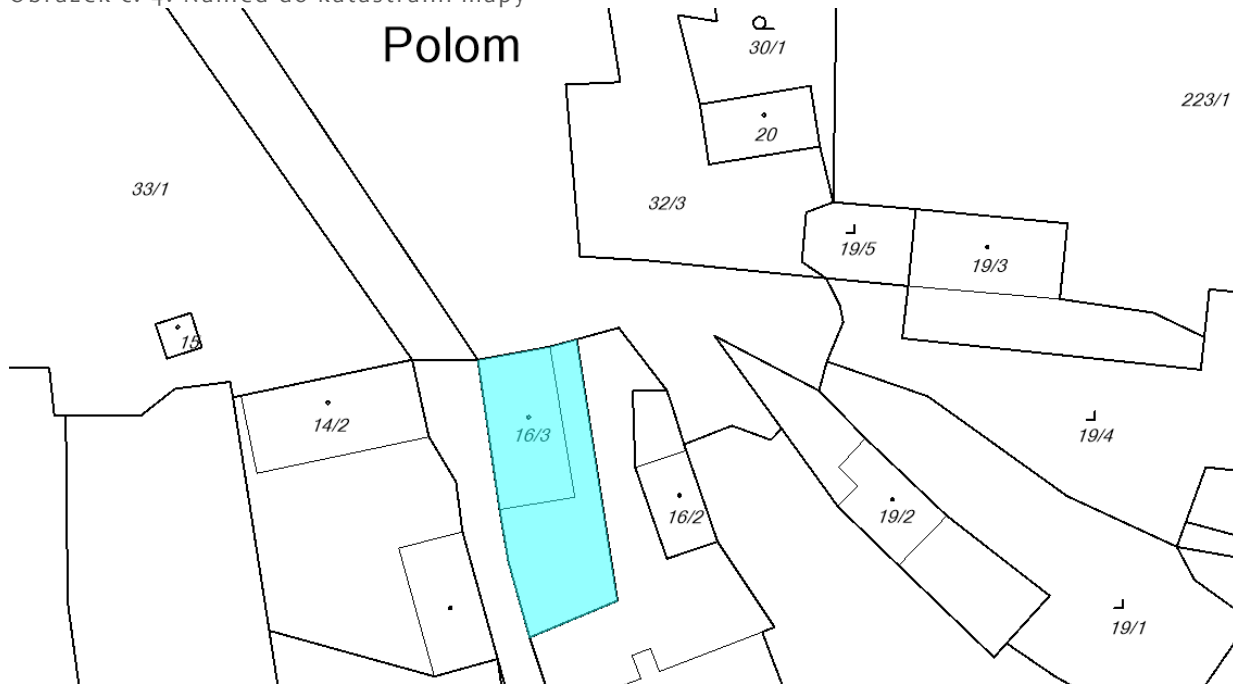
septik. Vytápění je pomocí tuhých paliv. K domu náleží také garáž, která je tvořena jako součást stavby domu. Za domem je umístěn malý kamenný sklep.

Znalecký ústav neměl přístup do vnitřních prostor domu, je tudíž předpokládán interiér ve stejném stavu jako exteriér. Povinný neumožnil vstup z důvodu vzpříčení vstupních dveří. Dle dostupných informací od majitele je dům dispozičně řešen jako 2+1 s betonovými podlahami. V interiéru jsou zánovní sanační omítky. Dle majitele je dům dlouhodobě nevyužíván.

Přístup k domu je možný z návsi v centru obce nad rybníkem. Pozemek, na kterém se dům nachází, je rovinatý až mírně svažitý. Parkování je možné částečně u domu. Zahrada se nachází zejména za domem. Pozemek je oplocen. Zahrada je převážně zarostlá křovinami a stromy.

V katastru nemovitostí je parcela parc. č. St. 16/3 vedena jako zastavěná plocha a nádvoří a její výměra činí 400 m².

Obrázek č. 4: Náhled do katastrální mapy



Zdroj: náhled do katastru nemovitostí

Zastavěná plocha domu činí odhadem 163 m². Na základě informací získaných z náhledu do Katastru nemovitostí (LV, katastrální mapa a ortomapa), provedeného místního šetření a odborného odhadu znaleckého ústavu odhad užité plochy domu činí 171,15 m². Půdorys domu ani jiná technická dokumentace nebyly k dispozici. Tabulka níže znázorňuje podrobný popis oceňovaných parcel.

Tabulka č. 1: Popis předmětných pozemků

| Parcela č. | Druh pozemku | Způsob ochrany | Výměra [m ²] |
|------------------------------|----------------------------|---|--------------------------|
| St. 16/3 | zastavěná plocha a nádvoří | ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně | 400,00 |
| Výměra pozemků celkem | | | 400,00 |

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ

Trh nemovitostí lze definovat jako oblast trhu zabývající se prodejem a nákupem nemovitých věcí, či jejich pronájmem. Nemovité věci lze obecně rozdělit na tři skupiny: pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitých věcí, se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky. Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě za účelem rekreace. Rezidenční nemovitosti pro účely tohoto posudku budou rozděleny do dvou základních kategorií: rodinné domy a byty (bytové domy). Komerční nemovitosti představují doplněk staveb k rezidenčním nemovitostem. Dle účelu využití se komerční nemovitosti dále člení na kancelářské prostory, maloobchodní prostory, průmyslové a skladové prostory a hotelová či jiná ubytovací zařízení.

Stavební pozemky jsou pozemky, které jsou již zastavěné, nebo jsou v územním plánu dané obce či města určené k zastavění. Vývoj cen stavebních pozemků dle jednotlivých let zobrazuje následující tabulka.

Tabulka č. 2: Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v období 2008–2015

| Ukazatel [v Kč/m ²] | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|
| Průměrná kupní cena stavebních pozemků | 1 217 | 1 207 | 1 331 | 1 408 | 1 406 | 1 224 | 788 | 804 |
| Cenový index | x | 0,99 | 1,10 | 1,06 | 1,00 | 0,87 | 0,64 | 1,02 |

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ

Zemědělské pozemky jsou zastoupeny ornou půdou, chmelnicemi, vinicemi, zahradami, ovocnými sady, popřípadě trvalým travním porostem. Tržní ceny zemědělské půdy mezi lety 2006–2016 stále rostly, kdy průměrná tržní cena vzrostla téměř o dvojnásobek. Za uplynulých šest let (2010–2016) se tržní ceny zemědělské půdy zvýšily z 10,81 Kč/m² na 20,41 Kč/m².

Rezidenční nemovitosti vykazují trvale převážně rostoucí tendenci, která je v posledních letech zapříčiněna silnou poptávkou zvyšující ceny nemovitostí. Ceny rodinných domů od roku 2014 trvale rostou mírným tempem. V roce 2016 došlo k oživení nabídky developerských projektů, které převážně představovaly řadové rodinné domy v Praze, Brně a Plzni. Program „Zelená úsporám“ také zvyšuje zájem o výstavbu nízkoenergetických domů. Ceny bytů v posledních letech také trvale rostou. Na trhu bytových nemovitostí výrazně převyšuje poptávka nad nabídkou, což se projevuje značným nedostatkem bytů zejména v některých větších městech.

Za komerční nemovitosti jsou považovány ty stavby, jejichž účel není rezidenčního charakteru. Nejdražšími lokalitami byly v prvním kvartálu roku 2015 kancelářské prostory na Pankráci, Smíchově, Karlíně a v centru města. Prémiové nájemné kancelářských prostor dosahuje v roce 2015 hodnoty 19,50 EUR/m²/měsíc.

Trh maloobchodních prostor, který je zastoupen obchodními centry, hypermarkety, supermarkety, diskontními prodejny, samoobsluhami a pultovými prodejny, je do značné míry provázán s kupní silou obyvatelstva, která je dále navázána na vývoj HDP. V prvním čtvrtletí 2015 dosahovaly nájemné maloobchodních prostor v nákupních třídách v hlavním městě hodnoty pohybující se kolem 5 150 Kč za m² obchodní plochy, zatímco v ostatních regionech České republiky 1 900 Kč/m². Vývoj nájemného se dle predikcí i v roce 2016 pohyboval na obdobné úrovni.

Trh průmyslových nemovitostí, který je zastoupen převážně výrobními halami a sklady, se v roce 2015 vyvíjel ve znamení zvýšené investiční aktivity. Silná poptávka po průmyslových nemovitostech zapříčinila vysoký objem nové výstavby. V roce 2015 došlo k přírůstku o téměř 566 000 m² průmyslových prostor, což hned po letech 2007 a 2008 představuje nejaktivnější rok.

5 OCENĚNÍ

5.1 Volba metody ocenění

Ocenění předmětné nemovité věci je provedeno porovnávací metodou na bázi tržních hodnot, která je blíže specifikována v kapitole 2.1.

5.2 Výpočet hodnoty nemovité věci na bázi tržních hodnot

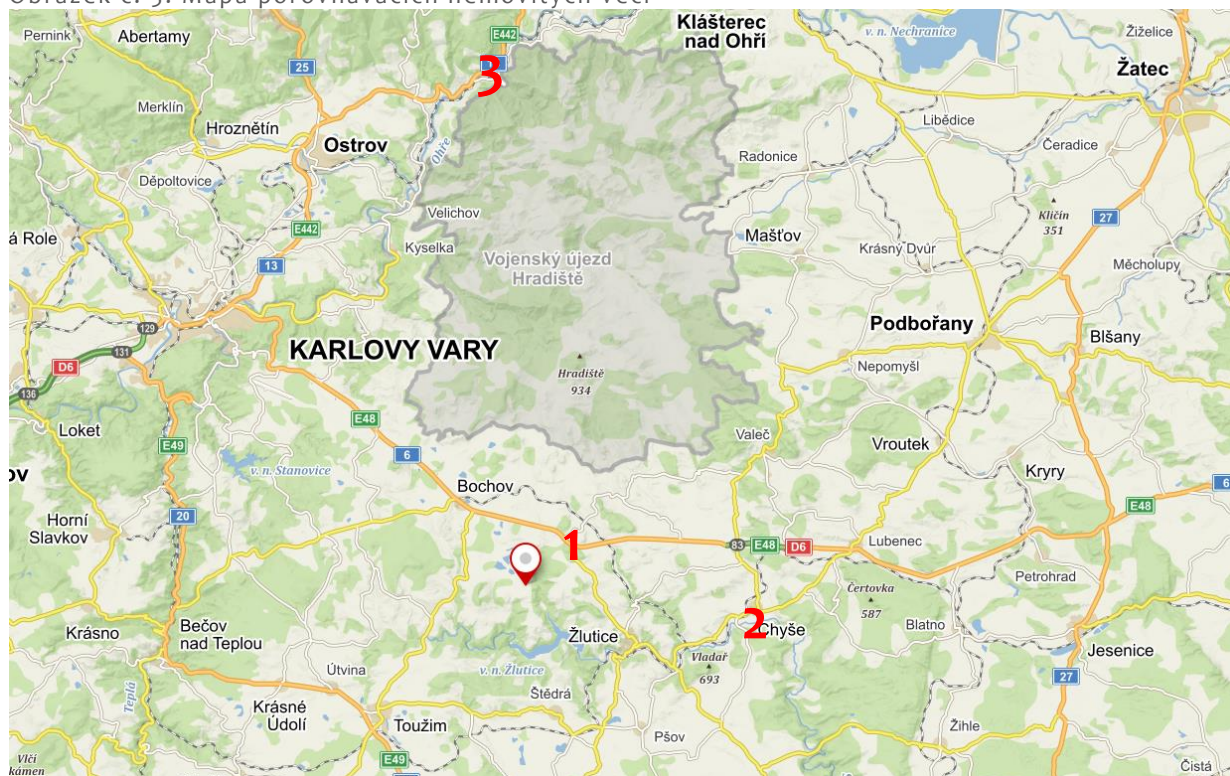
Ocenění předmětné nemovité věci na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací.

Vzhledem ke skutečnosti, že nebyl nalezen dostatečný počet vzorků pro porovnání tržní hodnoty v lokalitě obce Polom u Údrče, bude pro ocenění předmětné nemovité věci vycházeno ze srovnávacích nemovitých věcí, které odpovídají svým charakterem v daném místě a čase, a jejichž umístění je v širším okolí. Přestože se srovnávací nemovité věci nenachází přímo v lokalitě obce Polom u Údrče, budou pro stanovení ceny obvyklé použity, jelikož se jejich jednotková cena pohybuje v obdobné cenové hladině.

Popis srovnávacích objektů:

- 1. Verušičky – Vahaneč** - Prodej rodinného domu 6+1, v obci Verušičky v části obce Vahaneč, 22 km od Toužimi. V přízemí kuchyně, čtyři velké pokoje a koupelna s WC, v prvním patře 2 pokoje s přístupem do úložných prostor pod šikminami. Polovina domu je podsklepena. Dům je v původním stavu, vhodný pro celkovou rekonstrukci. Vytápění lokální na tuhá paliva, ohřev vody bojlerem. Voda ze studny, odpady svedeny do septiku;
- 2. Chyšce** - k prodeji rodinný dům o dispozici 4+1 se zastavěnou plochou 170m² s rozlehlým pozemkem o velikosti 2 144m². Nemovitost je v původním stavu, vhodná k rekonstrukci dle vlastních představ. Dům má dřevěná okna, je podsklepen a připojen na obecní vodovod a elektřinu. Podlahy jsou dřevěné a betonové. Vytápění je řešeno tuhými palivy;
- 3. Stráž nad Ohří** - prodej rodinného domu v malé obci Korunní, 2 km od obce Stráž nad Ohří. Jedná se o zděný, jednopodlažní dům s obytným podkrovím a půdou o dispozici 6+1. V přízemí se nachází kuchyně a tři samostatné pokoje. V podkroví domu jsou další tři místnosti, z nichž dvě jsou k užívání. Poslední třetí místnost má vstup na půdu.

Obrázek č. 5: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užité plochy domu.

Tabulka č. 3: Parametry porovnávacích nemovitostí

| i | Užitná plocha [m ²] | Výměra pozemku [m ²] | Dispozice RD | Počet podlaží | Poloha domu | Lokalita |
|--|---------------------------------|----------------------------------|--------------|---------------|-------------|---------------------|
| Parametry oceňované nemovité věci | | | | | | |
| | 171,15 | 400,00 | 2+1 | 1 NP | samostatný | Polom u Údrče |
| Parametry porovnávacích nemovitých věcí | | | | | | |
| 1. | 260,00 | 1 134,00 | 6+1 | 2 NP, 1 PP | samostatný | Verušičky - Vahaneč |
| 2. | 170,00 | 2 144,00 | 5+1 | 2 NP | samostatný | Chyše |
| 3. | 200,00 | 1 340,00 | 6+1 | 1 NP | samostatný | Stráž nad Ohří |

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Tabulka č. 4: Parametry porovnávacích nemovitostí

| Dopravní dostupnost | Typ konstrukce | Technický stav nemovitosti | Inženýrské sítě | Příslušenství |
|--|----------------|----------------------------|-----------------|---------------|
| Parametry oceňované nemovité věci | | | | |
| dobrá | smíšená | špatný | E, TP, S, SE | kamenný sklep |
| Parametry porovnávacích nemovitých věcí | | | | |
| dobrá | cihlová | špatný | E, TP, S, SE | sklep |
| dobrá | cihlová | špatný | E, TP, V, SE | sklep |
| dobrá | cihlová | špatný | E, TP | sklep, kolny |

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

*Pozn.: E – elektřina, V – vodovod, S - studna, VK – veřejná kanalizace, J – jímka, SE – septik, TP – tuhá paliva

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient vlastních pozemků,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
- K5 – koeficient vybavení,
- K6 – koeficient ostatních vlivů,
- K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znaleckého ústavu, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Větší výměra pozemků všech srovnávacích nemovitých věcí bude zohledněna korekčním činitelem vlastních pozemků. Všechny srovnávací nemovité věci jsou taktéž v nepatrně lepším stavebně technickém stavu. Tato odlišnost bude zohledněna korekčním činitelem technického stavu.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 5: Adjustační matice

| i | Nabídková cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | K1 | K2 | K3 | K4 | K5 | K6 | K7 | Jedn. cena [Kč/m ²] |
|----|---------------------|---------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|---------------------------------|
| 1. | 799 000,00 | 260,00 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 1 991,35 |
| 2. | 999 000,00 | 170,00 | 1,00 | 0,80 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 3 384,85 |
| 3. | 790 000,00 | 200,00 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 2 701,80 |

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalecký ústav vychází při stanovení hodnoty předmětné nemovité věci. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy domu.

Tabulka č. 6: Výpočet průměrné jednotkové ceny

| Název | Hodnota |
|---|-----------------|
| Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí | 3,00 |
| Minimální jednotková cena [Kč/m ²]: | 1 991,35 |
| Maximální jednotková cena [Kč/m ²]: | 3 384,85 |
| Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]: | 2 692,67 |

Zdroj: vlastní zpracování

Stanovení hodnoty nemovité věci porovnávací metodou:

Tabulka č. 7: Výpočet hodnoty nemovité věci

| Název | Hodnota |
|--|-------------------|
| Užitná plocha nemovité věci [m ²] | 171,15 |
| Zastavěná plocha nemovité věci [m ²] | 163,00 |
| Celková výměra pozemků [m ²] | 400,00 |
| Základní jednotková cena [Kč/m ²] | 2 692,67 |
| Celková hodnota nemovité věci [Kč] | 460 850,47 |
| Výsledná hodnota nemovité věci po zaokrouhlení [Kč] | 461 000,00 |

Zdroj: vlastní zpracování

*Pozn.: Výše stanovený návrh tržní hodnoty nemovité věci je kalkulován včetně příslušných pozemků, všech součástí a zjištěných příslušenství k nemovité věci.

5.3 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza

V tabulce níže je uveden výsledný návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 49 k. ú. Polom u Údrče (objekt k bydlení Polom, č. p. 7 umístěný na pozemku parc. č. St. 16/3 včetně tohoto pozemku) vč. všech součástí a zjištěných příslušenství:

Tabulka č. 8: Výsledná hodnota nemovité věci

| Název | Hodnota |
|---|------------|
| Výsledná hodnota nemovité věci zjištěná na bázi tržních hodnot [Kč] | 461 000,00 |

Zdroj: vlastní zpracování

5.4 Závěrečná analýza

Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty. Pokud nenastanou kvalitativní změny v oceněné nemovité věci a ani změny v jejím prostředí, je platnost uvedeného návrhu tržní hodnoty po dobu 3 měsíců ode dne vyhotovení.

Výsledná hodnota předmětné nemovité věci odráží aktuální technický stav a polohu nemovité věci. Jedná se o objekt k bydlení ve vesnici Polom u Údrče, která je částí města Bochov. Negativně je cena nemovité věci ovlivněna především faktem, že se jedná o stavbu v původním a nepříliš udržovaném stavu.

U předmětné nemovité věci bylo zjištěno zástavní právo soudcovské, zástavní právo exekutorské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce a zahájení exekuce (viz výpis z katastru nemovitostí LV č. 49 k. ú. Polom u Údrče). Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

Na základě získaných informací není k datu ocenění na předmětné nemovité věci uzavřena žádná nájemní smlouva.

Dle zjištěných informací se na předmětné nemovité věci jiná rizika či omezení, která by ovlivnila výsledný návrh tržní hodnoty, nevztahují.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 49 k. ú. Polom u Údrče vč. všech součástí a zjištěných příslušenství činí **461 000,00 Kč**.

6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 49 k. ú. Polom u Údrče (objekt k bydlení včetně pozemku) ve vlastnictví Hlavatý Jiří, Kadaňská 682, 43801 Žatec, pro potřeby insolvenčního řízení č. j. KSUL 91 INS 19448/2016, které je vedeno u Krajského soudu v Ústí nad Labem. Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od insolvenčního správce AS ZIZLAVSKY v.o.s., Široká 36/5, Praha 1, 110 00.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci je proveden na základě stavu k 22. 12. 2017.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 49 k. ú. Polom u Údrče je po zaokrouhlení stanoven na:

461 000,00 Kč

(slovy: Čtyři sta šedesát jedna tisíc korun českých)

Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení MS OFFICE – Excel 2013.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování podniku a složek jeho aktiv, cenných papírů, nemovitostí a nehmotného majetku a majetkových práv. Zápis znaleckého ústavu do seznamu byl proveden na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti ze dne 16.12.2009 pod č.j. 194/2009-OD-ZN.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 818-3655/2017 do znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme podle připojené likvidace na základě faktury – daňového dokladu č. 18033.

V Praze dne 11. 1. 2018

Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
IČO: 289 33 362
Ing. Jan Attl, Ph.D., MBA
jednatel

Odpovědní zpracovatelé:

Ing. Kateřina Vejmelková

Bc. Lenka Hluší

Bc. Tereza Hnátková

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha 1 Výpis z KN LV č. 49 k. ú. Polom u Údrče
- Příloha 2 Kopie katastrální mapy k předmětné nemovité věci
- Příloha 3 Fotodokumentace předmětné nemovité věci
- Příloha 4 Srovnávací nemovitosti pro porovnávací metody (nabídky realitních kanceláří na síti internet)