

Stanovení hodnoty nemovité věci

**zapsané na LV č. 107 k. ú. Bernartice,
ve spoluvlastnictví Peišmanová Lenka, podíl 9/10
č. p. 203, 54204 Bernartice,
KSHK 41 INS 6533/2017**

Objednatel: AS ZIZLAVSKY v.o.s.
Praha 1, Široká 36/5, PSČ 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 účely insolvenčního řízení

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.....	14
5 OCENĚNÍ.....	15
5.1 Volba metody ocenění.....	15
5.2 Výpočet hodnoty nemovité věci na bázi tržních hodnot.....	15
5.3 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza	19
5.4 Závěrečná analýza	19
6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ.....	20
ZNALECKÁ DOLOŽKA	21
SEZNAM PŘÍLOH.....	22

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 a spoluvlastnického podílu 9/10 k nemovité věci zapsané na LV č. 107 k. ú. Bernartice (stavba pro bydlení včetně příslušného pozemku a pozemku zahrady) ve vlastnictví Peišmanová Lenka, č. p. 203, 54204 Bernartice, za účelem insolvenčního řízení vedeného u Krajského soudu v Hradci Králové pod č. j. KSHK 41 INS 6533/2017, na základě objednávky od insolvenčního správce AS ZIZLAVSKY v.o.s., se sídlem Široká 36/5, Praha 1, PSČ 110 00, IČO: 284 90 738.

Návrh tržní hodnoty spoluvlastnického podílu 9/10 k nemovité věci je proveden na základě stavu k 14. 8. 2017.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 107 k. ú. Bernartice je po zaokrouhlení stanoven na:

2 119 000,00 Kč

(slovy: Dva miliony jedno sto devatenáct tisíc korun českých)

Návrh tržní hodnoty spoluvlastnického podílu 9/10 k nemovité věci zapsané na LV č. 107 k. ú. Bernartice je po zaokrouhlení stanoven na:

1 716 000,00 Kč

(slovy: Jeden milion sedm set šestnáct tisíc korun českých)

Počet stran posudku:

Posudek obsahuje včetně titulní strany 22 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: 29. 8. 2017

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 dovozené použití tohoto znaleckého posudku;
- tento znalecký posudek ani žádná jeho část 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 vycházejí 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] Soupis majetkové podstaty
- [2] Výpis z KN LV č. 107 k. ú. Bernartice

Podklady získané zhotovitelem:

- [3] Kopie katastrální mapy k předmětné nemovité věci
- [4] Fotodokumentace předmětné nemovité věci
- [5] Srovnávací nemovitosti pro porovnávací metody

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:

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

Odborné články:

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

Obecně přijímané standardy:

- [18] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVSC): International Valuation Standards 2011;
- [19] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2012, 7th Edition;

- [20] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report 2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2014, 2016 - Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;
- [21] Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011;

Veřejně dostupné internetové zdroje:

- [22] Oficiální server českého soudnictví, <www.justice.cz>;
- [23] Česká národní banka, <www.cnb.cz>;
- [24] Český statistický úřad, <www.czso.cz>;
- [25] České stavební standardy, <www.stavebnistandardy.cz>;
- [26] Evropská centrální banka, <www.ecb.int>;

Legislativa:

- [27] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- [28] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- [29] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;
- [30] 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 porovnáвана nemovitá věc oceňovaná. Její hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený 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 potencialem 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.

Cena zjištěná 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 přiřádaná 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 a spoluvlastnického podílu 9/10 k nemovité věci zapsané na LV č. 107 k. ú. Bernartice (stavba pro bydlení č. p. 203 na pozemku parc. č. St. 265 včetně pozemku parc. č. St. 265 a pozemku zahrady parc. č. 208/1) ve vlastnictví Peišmanová Lenka, č. p. 203, 54204 Bernartice, za účelem insolvenčního řízení vedeného u Krajského soudu v Hradci Králové pod č. j. KSHK 41 INS 6533/2017. Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od insolvenčního správce AS ZIZLAVSKÝ v.o.s., se sídlem Široká 36/5, Praha 1, PSČ 110 00, IČO: 284 90 738.

Datum znaleckého posudku

Návrh tržní hodnoty nemovité věci a spoluvlastnického podílu 9/10 k nemovité věci je proveden na základě stavu k 14. 8. 2017.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 14. 8. 2017 za přítomnosti dlužníka. Dlužník umožnil přístup do vnitřních prostor nemovité věci.

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:	Stavba pro bydlení č. p. 203 na pozemku parc. č. St. 265 včetně pozemku parc. č. St. 265 a pozemku zahrady parc. č. 208/1
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Trutnov
Obec:	Bernartice
Katastrální území:	602752 Bernartice

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceněným nemovitým věcem je zapsáno dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 107 k. ú. Bernartice. Jako vlastníci oceňovaných nemovitých věcí jsou uvedeni Peišmanová Lenka, č. p. 203, 54204 Bernartice, podíl 9/10 a Šebek Milan, Prostřední Lánov 206, 54341 Lánov, podíl 1/10.

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

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 107 k. ú. Bernartice (příloha č. 1 tohoto znaleckého posudku) bylo zjištěno zástavní právo smluvní, zahájení exekuce a rozhodnutí o úpadku. Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

Věcné břemeno

Nezjištěno.

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 rodinný dům včetně příslušných pozemků, se kterými tvoří jednotný funkční celek. Nemovitá věc zapsaná na LV č. 107 k. ú. Bernartice se nachází v obci Bernartice, okres Trutnov, Královéhradecký kraj.

Bernartice leží 11 km severně od okresního města Trutnov a 5 km východně od Žacléře na úpatí východních Krkonoš a Vraních hor v údolí říčky Ličná. Žije zde 955 obyvatel.

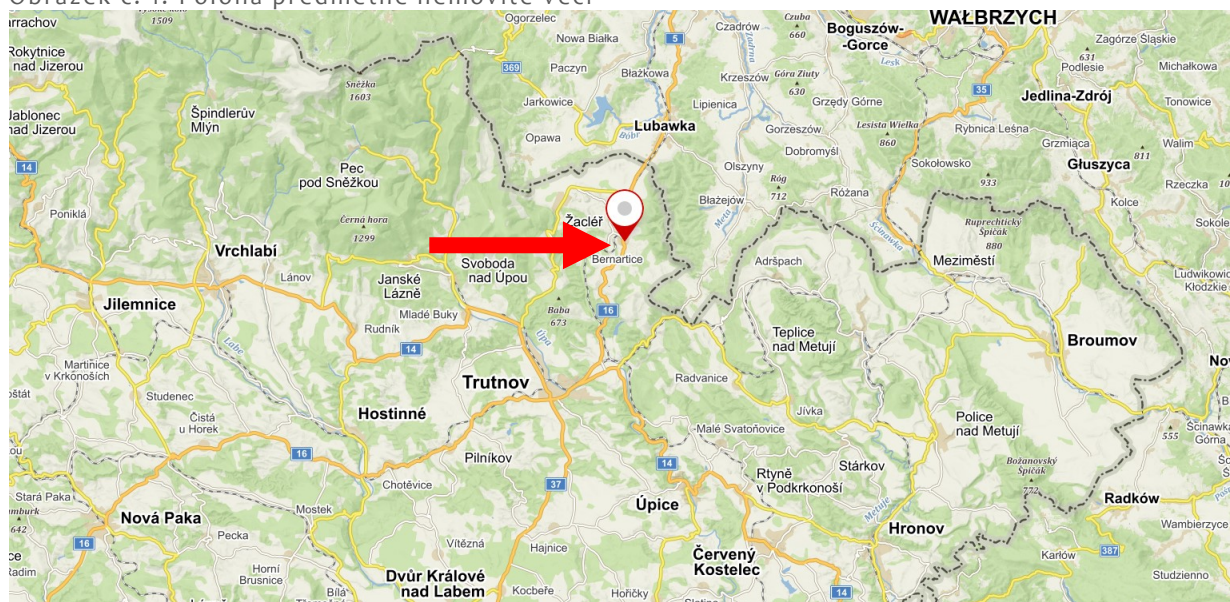
Obcí prochází silnice první třídy č. 1/16 spojující Mělník, Mladou Boleslav, Jičín a Trutnov. Dále obcí prochází několik silnic třetí třídy vedoucí do okolních obcí.

Autobusové linky jezdí do blízkých obcí a měst, zejména do Trutnova a Žacléře. Na územní obce se nachází několik autobusových zastávek.

Obcí vede železniční trať č. 043 Trutnov – Královec – Lubawka/Žacléř. Trať vede z Trutnova, kde se ve stanici Trutnov-Poříčí odděluje od trati do Hradce Králové, přes Královec do Lubawky v Polsku. V Královci odbočuje trať do Žacléře. Nachází se zde železniční stanice Bernartice u Trutnova.

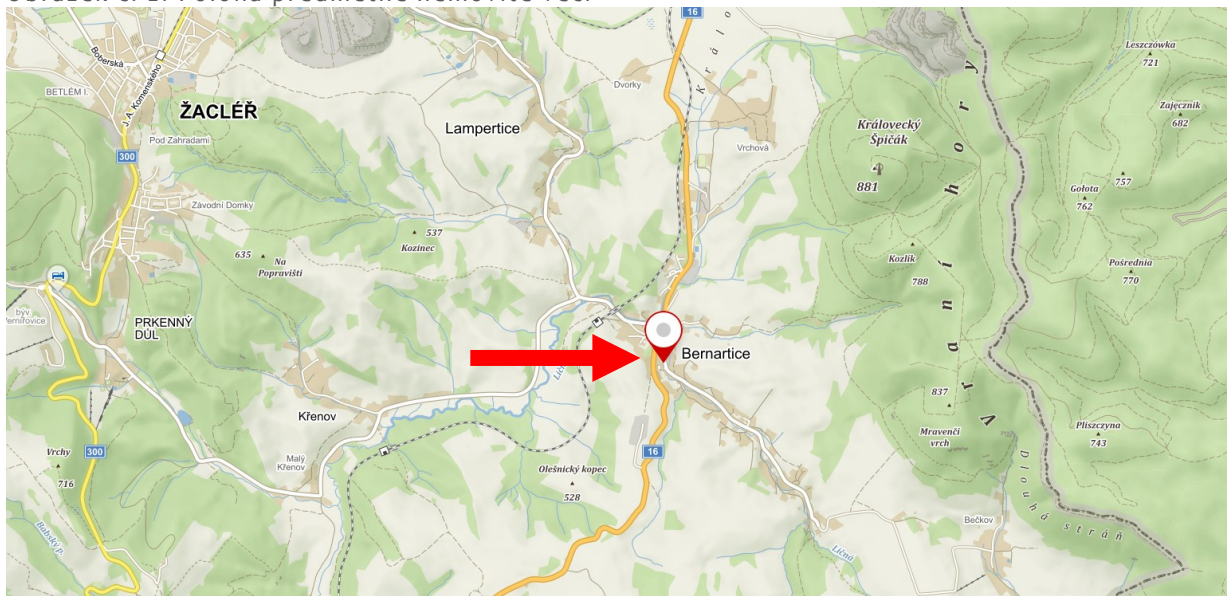
V Bernaticích je základní občanská vybavenost. Další občanská vybavenost je dostupná v okresním městě Trutnov.

Obrázek č. 1: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 2: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Předmětná nemovitá věc se nachází na okraji silnice třetí třídy směřující do centra Bernartic. Nemovitá věc je umístěna v těsné blízkosti centra obce a je dobře dostupná z veřejné komunikace. V blízkosti se nachází základní škola, prodejna potravin a obecní úřad. Nejbližší autobusová zastávka je vzdálena 200 m. Jedná se o lokalitu rodinných domů.

Obrázek č. 3: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc představuje stavbu pro bydlení č. p. 203 na pozemku parc. č. St. 265 včetně pozemku parc. č. St. 265 a pozemku zahrady parc. č. 208/1, se kterými tvoří jednotný funkční celek.

Jedná se o samostatnou zděnou stavbu se dvěma nadzemními podlažími. Nad druhým nadzemním podlažím se nachází půda. Střecha je členitá, okna jsou plastová. Na rodinný dům, přiléhají dvě nízké zděné garáže, mezi nimiž je prostor pro vchod do zahrady. Stavba je podsklepená a má balkon s dřevěným zábradlím

v druhém nadzemním podlaží. Vchod do domu je přímo z ulice skrz hnědé plastové dveře. Dále k rodinnému domu patří samostatná kůlna umístěná na pozemku.

Stavba má zateplenou fasádu. Exteriér prvního nadzemního podlaží je v zadní části domu směrem do zahrady nedokončený, bez omítky. Z přední strany při pohledu ze silnice má první podlaží šedou fasádu z břizolitu ve špatném stavu. Fasáda je zde opadaná, zejména v dolní části a v oblasti oken, v některých místech jsou pouze cihly. Druhé patro je obloženo dřevem a zde je exteriér v dobrém stavu.

V prvním nadzemním podlaží se nachází kuchyň, koupelna s vanou a sprchovým koutem a obývací pokoj s kamny na tuhá paliva. Z tohoto patra vedou schody do sklepa s kotelnou. Sklep je ve špatném stavu, chybí zde omítky, objevuje se plíseň a špína. Do druhého patra vedou další schody. Zde se nachází dva pokoje, koupelna s vanou a sprchovým koutem a samostatné WC. V koupelně a pokojích je popraskaná omítky, na zdech je plíseň. Nad druhým podlažím je k dispozici půda. Celkově je interiér většiny obytných místností v dobrém stavu.

Pozemek, na kterém se rodinný dům nachází, je rovinatý a je oplocen. Od hlavní silnice je oddělen dlážděným chodníkem. Vchod a vjezd na pozemek je možný skrz dřevěnou branku. Možnost parkování je na pozemku nebo v garážích.

Za domem se nachází udržovaná zahrada. Zde se nachází sušák na prádlo, listnaté a jehličnaté stromy, keře a další nízký travní porost.

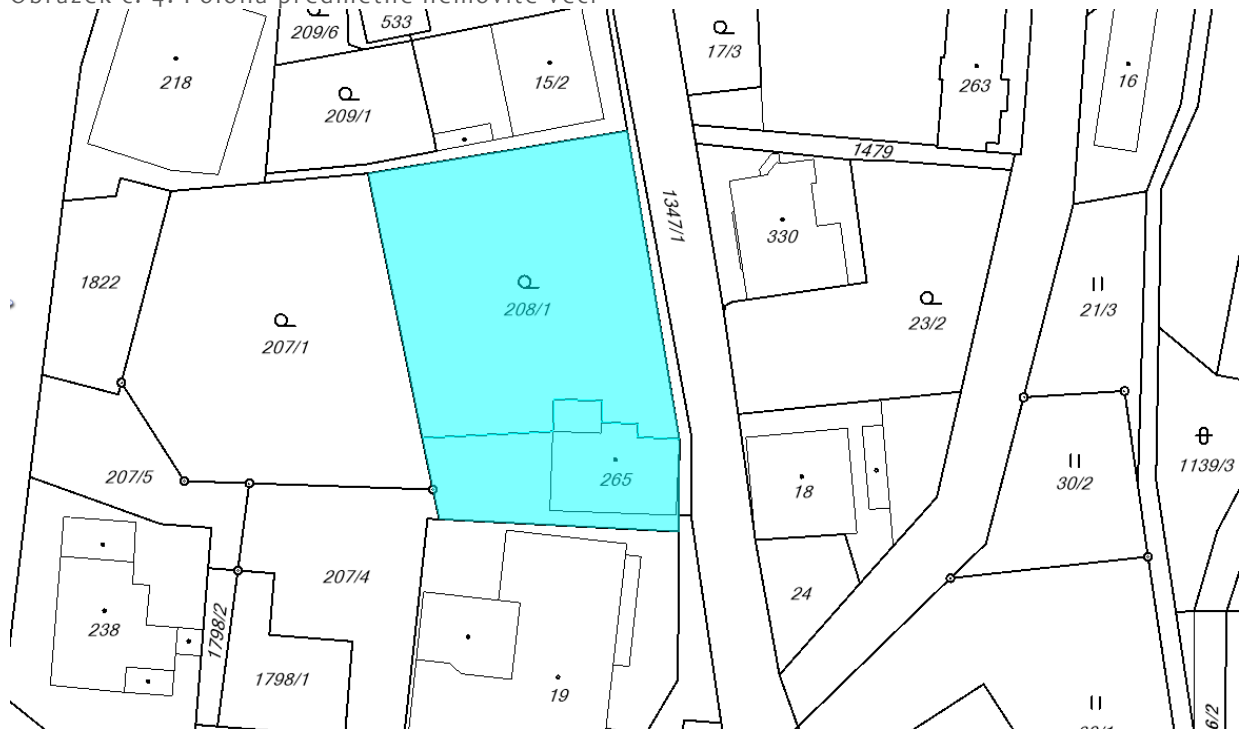
Je zde možnost napojení na elektřinu, vodovod a odpad je sveden do jímky. Vytápět lze tuhými palivy nebo elektricky.

Celkově je stavba v dobrém technickém stavu, avšak vyžaduje dokončení.

V katastru nemovitostí je pozemek parc. č. St. 265 evidován jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 399 m². Parcela č. 208/1 je vedena jako zahrada a její výměra činí 1091 m².

Zastavěná plocha domu včetně garáží činí odhadem 291 m². Na základě informací získaných z náhledu do Katastru nemovitostí (LV, katastrální mapa, ortomapa), provedeného místního šetření a odborného odhadu znaleckého ústavu odhad užitě plochy domu činí 320 m². Půdorys ani jiná technická dokumentace nebyly předloženy.

Obrázek č. 4: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: katastr nemovitostí

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis oceňovaných parcel.

Tabulka č. 1: Popis předmětných pozemků

Parcela č.	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra [m ²]
St. 265	zastavěná plocha a nádvoří	stavba č. p. 203	399
208/1	zahrada		1091
Výměra pozemků celkem			1 490

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 nájmy 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

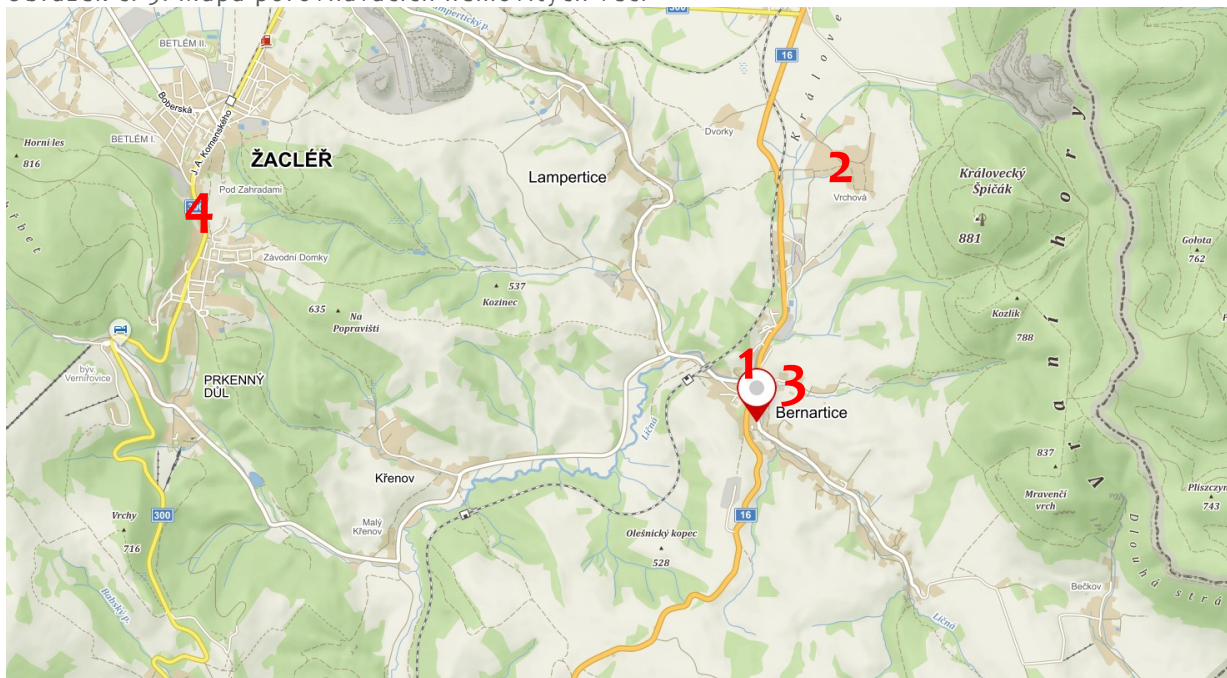
Ocenění předmětné nemovité věci na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací.

Vzhledem ke skutečnosti, že nebyl nalezen dostatečný počet vzorků pro porovnání tržní hodnoty v lokalitě obce Bernartice, 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 některé srovnávací nemovité věci nenachází přímo v lokalitě obce Bernartice, budou pro stanovení ceny obvyklé použity, jelikož se jejich jednotková cena pohybuje v obdobné cenové hladině.

Popis srovnávacích objektů:

- Bernartice** – k prodeji dvougenerační rodinný dům v obci Bernartice v Krkonoších. V přízemí domu je bytová jednotka o velikosti 3 + 1 se začatou rekonstrukcí. V prvním patře je bytová jednotka 3 + 1 po kompletní rekonstrukci;
- Bernartice** – k prodeji zděný patrový rodinný dům 4+kk, postavený v roce 2008 s bazénem a garáží pro 3 – 4 vozy, nacházející se v obci Bernartice, okr. Trutnov. Dvoupodlažní dům s podkrovím o podlahové ploše 320 m² stojí na pozemku o rozloze 936 m². Vnitřní dispozice domu jsou následující: 1NP – garáž, dílna, bazén, sauna, čistírna vody pro bazén, vstupní chodba. 2.NP –otevřený prostor, rozdělený na tři pokoje (jeden s kuchyňským koutem), samostatný pokoj, 2 koupelny s WC, jedná se sprchovým koutem, druhá s vanou a podkroví. Do domu je zavedena elektřina, obecní vodovod, kanalizace je svedena do jímky. Vytápění je pomocí elektrických přímotopů, ohřev vody pomocí bojleru. Okna jsou plastová. Střešní krytinu tvoří asfaltové šindele;
- Bernartice** – k prodeji je dvougenerační rodinný dům se zahradou, který se nachází na klidném místě v centru obce Bernartice. V objektu se nachází 2 byty, přičemž byt ve 2. NP prošel rekonstrukcí. V 1. NP se nachází byt s dispozicí 3+1, o ploše cca 90 m², který je v původním stavu, připraven k rekonstrukci. Bytová jednotka ve 2. NP nabízí samostatný vchod s prostornou předsíní, WC v přízemí, kotelnu s automatickým kotlem na TP, v patře pak chodba, šatna, 2 ložnice, koupelna s vanou, WC a bidetem, kuchyně s barem je propojena s obývací částí. Ohřev vody je řešen kombinovaným bojlerem, odpady septikem. Rekonstrukcí prošel kompletně byt ve 2. NP, a to včetně odpadů, elektřiny a rozvodů vody, oken, dále střecha včetně částečné výměny krovů, zateplení horní části domu. Dům je krajní řadový;
- Žacléř** – prostorný rodinný dům o třech nadzemních a jednom podzemním podlaží. V prvním i druhém nadzemním podlaží jsou téměř totožné samostatné bytové jednotky s vlastní kuchyní, koupelnou a WC. Bytové jednotky jsou rozděleny na kuchyň, obývací pokoj, ložnici, pracovnu, koupelnu a WC. Prostorná půda s možností pro vybudování další bytové jednotky. Dům je podsklepen pod celou svou plochou. Ve sklepě nalezneme dílnu, sklad na nářadí, sklepní prostor a kotelnu s kotlem na tuhá paliva a s plynovým kotlem. Dům je částečně zateplen a je připojen na obecní vodovod, kanalizaci, elektřinu a plyn. Do domu je dále zavedena telefonní přípojka a internet. K domu dále náleží dvougaráž a prostorný pozemek o celkové ploše 1713 m².

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 užitné plochy domu.

Tabulka č. 2: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m ²]	Výměra pozemku [m ²]	Počet podlaží	Poloha domu	Lokalita
Parametry oceňované nemovité věci					
	320,00	1 490,00	2 NP/ 1 PP	samostatný	Bernartice
Parametry oceňované nemovité věci					
1.	280,00	2 163,00	2 NP/ 1 PP	samostatný	Bernartice
2.	320,00	936,00	2 NP	samostatný	Bernartice
3.	203,00	1 402,00	2 NP	v bloku	Bernartice
4.	316,00	1 713,00	2 NP/ 1 PP	samostatný	Žacléř

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Tabulka č. 3: Parametry porovnávacích nemovitostí

Dopravní dostupnost	Typ konstrukce	Technický stav nemovitosti	Inženýrské sítě	Příslušenství
Parametry oceňované nemovité věci				
velmi dobrá	zděná	dobry	E, V, J	dvě garáže, kůlna
Parametry oceňované nemovité věci				
velmi dobrá	cihla	dobry	-	sklep
velmi dobrá	cihla	velmi dobrý	E, V, J	garáž, bazén
velmi dobrá	cihla	dobry	E, V, TP, S	-
velmi dobrá	cihla	dobry	E, V, P, VK, TP	garáž, bazén

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

*Pozn.: E – elektřina, V – vodovod, VK – veřejná kanalizace, S – septik, J – jímka, 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.

Menší užitá plocha srovnávací nemovité věci č. 3 bude zohledněna v rámci adjustační matice prostřednictvím korekčního činitele velikosti výměr. Větší výměra pozemku porovnávací nemovité věci č. 1 a naopak menší výměra pozemku porovnávací nemovité věci č. 2 budou zohledněny prostřednictvím koeficientu vlastních pozemků. Exteriér oceňované nemovité věci není dokončen. Porovnávací nemovitá věc č. 2 a 3 jsou ve velmi dobrém stavebně technickém stavu. Tato odlišnost bude promítnuta na základě korekčního činitele technického stavu a typu konstrukce.

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

Tabulka č. 4: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	2 650 000,00	280,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	6 814,29
2.	2 750 000,00	320,00	1,00	1,10	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80	6 050,00
3.	2 320 000,00	203,00	0,90	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80	6 582,86
4.	2 780 000,00	316,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	7 037,97

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí byly použity 4 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. 5: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	4,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]:	6 050,00
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]:	7 039,97
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]:	6 621,28

Zdroj: vlastní zpracování

Stanovení hodnoty nemovité věci porovnávací metodou:

Tabulka č. 6: Výpočet hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m ²]	320,00
Zastavěná plocha nemovité věci [m ²]	291,00
Celková výměra pozemků [m ²]	1 490,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	6 621,28
Celková cena nemovité věci [Kč]	2 118 809,60
Koeficient omezené prodejnosti	0,90
Výsledná hodnota spol. podílu po zaokrouhlení [Kč]	1 716 000,00
Výsledná hodnota nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	2 119 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

*Pozn.: Výsledná hodnota nemovité věci byla snížena o koeficient 0,9 za omezenou prodejnost (spoluvlastnický podíl 9/10).

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 a spoluvlastnického podílu 9/10 k nemovité věci zapsané na LV č. 107 k. ú. Bernartice (stavba pro bydlení č. p. 203 na pozemku parc. č. St. 265 včetně pozemku parc. č. St. 265 a pozemku zahrady parc. č. 208/1) vč. všech součástí a zjištěných příslušenství:

Tabulka č. 7: Výsledná hodnota nemovité věci

Název	Hodnota
Výsledná hodnota nemovité věci zjištěná na bázi tržních hodnot [Kč]	2 119 000,00
Výsledná hodnota spoluvlastnického podílu zjištěná na bázi tržních hodnot [Kč]	1 716 000,00

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. Kladně je předmětná nemovitá věc hodnocena díky lokalitě. Předmětná nemovitá věc se nachází na okraji malé obce s velmi dobrou dopravní dostupností. Záporně byla výsledná cena ovlivněna nedokončeným exteriérem rodinného domu, částečně zhoršeným stavem interiéru (popraskané zdi) a také faktem, že se jedná o spoluvlastnický podíl, který ovlivní prodejnost dané nemovité věci.

U předmětné nemovité věci LV č. 107 k. ú. Bernartice bylo zjištěno zástavní právo smluvní, zahájení exekuce a rozhodnutí o úpadku (viz výpis z katastru nemovitostí LV č. 107 k. ú. Bernartice). 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 spoluvlastnického podílu 9/10 k nemovité věci zapsané na LV č. 107 k. ú. Bernartice vč. všech součástí a zjištěných příslušenství činí **1 716 000,00 Kč**. Návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 107 k. ú. Bernartice vč. všech součástí a zjištěných příslušenství činí **2 119 000,00 Kč**.

6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovité věci a spoluvlastnického podílu 9/10 k nemovité věci zapsané na LV č. 107 k. ú. Bernartice (stavba pro bydlení včetně příslušného pozemku a pozemku zahrady) ve vlastnictví Peišmanová Lenka, č.p. 203, 54204 Bernartice, za účelem insolvenčního řízení vedeného u Krajského soudu v Hradci Králové pod č. j. KSHK 41 INS 6533/2017, na základě objednávky od insolvenčního správce AS ZIZLAVSKY v.o.s., se sídlem Široká 36/5, Praha 1, PSČ 110 00, IČO: 284 90 738.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci je proveden na základě stavu k 14. 8. 2017.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 107 k. ú. Bernartice je po zaokrouhlení stanoven na:

2 119 000,00 Kč

(slovy: Dva miliony jedno sto devatenáct tisíc korun českých)

Návrh tržní hodnoty spoluvlastnického podílu 9/10 k nemovité věci zapsané na LV č. 107 k. ú. Bernartice je po zaokrouhlení stanoven na:

1 716 000,00 Kč

(slovy: Jeden milion sedm set šestnáct 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 463-3300/2017 do znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme podle připojené likvidace na základě faktury – daňového dokladu č. 17572.

V Praze dne 29. 8. 2017

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. Tereza Hnátková

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha 1 Výpis z KN LV č. 107 k. ú. Bernartice
- 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)