

**Equity
Solutions**

APPRAISALS

Posudek / č. 742-3579/2017

Stanovení hodnoty nemovité věci

**zapsané na LV č. 132 k. ú. Rumburk
ve vlastnictví Benčíková Zdeňka
Jiříkovská 595/68, Rumburk 1, 408 01 Rumburk
KSUL 91 INS 6311/2016**

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 12. 12. 2017

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.....	14
5 OCENĚNÍ.....	15
5.1 Volba metody ocenění.....	15
5.2 Výpočet hodnoty nemovité věci na bázi tržních hodnot.....	15
5.3 Celková hodnota nemovitých věcí bez zohlednění věcného břemene	20
5.4 Věcné břemeno	21
5.5 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza	22
5.6 Závěrečná analýza	22
6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ.....	23
ZNALECKÁ DOLOŽKA	24
SEZNAM PŘÍLOH.....	25

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. 132 k. ú. Rumburk (rodinný dům včetně pozemku a pozemek orné půdy) ve vlastnictví Benčíková Zdeňka, Jiříkovská 595/68, Rumburk 1, 408 01 Rumburk, pro potřeby insolvenčního řízení č. j. KSUL 91 INS 6311/2016, 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 21. 11. 2017.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 132 k. ú. Rumburk se zohledněním věcného břemene je po zaokrouhlení stanoven na:

1 421 000,00 Kč

(Slovy: Jeden milion čtyři sta dvacet jedna tisíc korun českých)

Návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 132 k. ú. Rumburk bez zohlednění věcného břemene je po zaokrouhlení stanoven na:

1 431 000,00 Kč

(Slovy: Jeden milion čtyři sta třicet jedna tisíc korun českých)

Počet stran posudku:

Posudek obsahuje včetně titulní strany 25 stran textu a 13 stran příloh.

Počet vyhotovení:

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

Dne: 12. 12. 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 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. 132 k. ú. Rumburk

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 právnická 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 užité 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 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 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, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená 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 přikládaná 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. 132 k. ú. Rumburk (rodinný dům Rumburk 1, č. p. 595 umístěný na pozemku parc. č. 998 včetně tohoto pozemku a pozemek orné půdy parc. č. 1000/1) ve vlastnictví Benčíková Zdeňka, Jiříkovská 595/68, Rumburk 1, 408 01 Rumburk, pro potřeby insolvenčního řízení č. j. KSUL 91 INS 6311/2016, 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 21. 11. 2017.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 21. 11. 2017 s možností přístupu do vnitřních prostor nemovité věci. U místního šetření byla přítomna Zdeňka Benčíková.

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:	Rodinný dům Rumburk 1, č. p. 595 umístěný na pozemku parc. č. 998 včetně tohoto pozemku a pozemek orné půdy parc. č. 1000/1
Kraj:	Ústecký
Okres:	Děčín
Obec:	Rumburk
Katastrální území:	743518 Rumburk

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceněným nemovitým věcem je zapsáno dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 132 k. ú. Rumburk. Jako vlastníci oceňovaných nemovitých věcí je uvedena Benčíková Zdeňka, Jiříkovská 595/68, Rumburk 1, 408 01 Rumburk.

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

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 132 k. ú. Rumburk (příloha č. 1 tohoto znaleckého posudku) bylo zjištěno zástavní právo smluvní, exekuce na část majetku a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti jako související zápis. Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

Věcné břemeno

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 132 k. ú. Rumburk bylo zjištěno věcné břemeno chůze a jízdy v souvislosti se zřízením, rekonstrukcemi, opravami provozováním PZ v rozsahu geometrického plánu č. 2352-07207/2007 ze dne 11. 12. 2007 s oprávněním pro RWE GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567 s povinností k parcele parc. č. 1000/1 (V-605/2008-531) a k parcele parc. č. 998 (V-605/2008-531). Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. DZP/090/200/2007/VBD ze dne 06. 03. 2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 19. 03. 2008 (V-605/2008-531). Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva.

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 s pozemky a pozemek orné půdy. Nemovitě věci zapsané na LV č. 132 k. ú. Rumburk se nachází ve městě Rumburk.

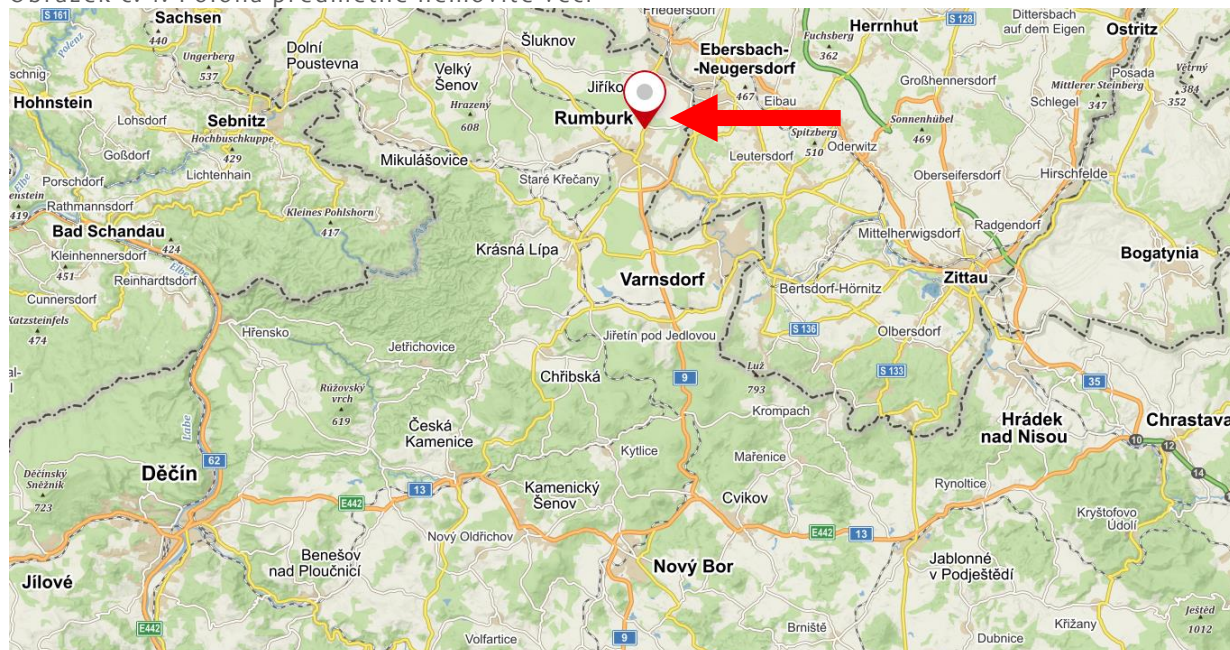
Rumburk je město v nejsevernější části České republiky, ve východní části Ústeckého kraje, v severovýchodní části okresu Děčín, ve Šluknovském výběžku. Město leží ve Šluknovské pahorkatině a protéká jím říčka Mandava. V Rumburku jsou hraniční přechody do německých měst Seifhennersdorfu a Neugersdorfu. Město leží v nadmořské výšce 387 m. n. m. a žije zde 11 095 obyvatel. Město se dělí na tři místní části, jež odpovídají třem katastrálním územím: Rumburk 1 (k. ú. Rumburk), Rumburk 2 - Horní Jindřichov (k. ú. Horní Jindřichov) a Rumburk 3 - Dolní Křečany (k. ú. Dolní Křečany). Ve městě je veškerá občanská vybavenost a možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

Autobusová doprava. Autobusové spojení má Rumburk od roku 1910, dnes má autobusová doprava hlavní uzel na autobusovém nádraží nacházejícím se u železničního nádraží v centru města. Dálkovou autobusovou dopravu zajišťují především linky čtyř dopravců propojující Šluknovsko s Prahou. Regionální autobusovou dopravu na Šluknovsku zajišťuje zejména společnost ČSAD Semily a. s.

Železniční doprava. Z Rumburku vedou železniční tratě do čtyř směrů a na území města se nacházejí tři železniční stanice a zastávky. Vlaky jezdí například do směrů Děčín, Doksy, Šluknov, Kolín či Mladá Boleslav.

Automobilová doprava. Páteř silniční sítě tvoří silnice první třídy číslo I/9 spojující Prahu s hraničním přechodem Rumburk, která dále pokračuje do Německa. Důležitý uzlem je taktéž silnice druhé třídy číslo II/266 spojující obce Šluknovského výběžku a Rumburk se Šluknovem.

Obrázek č. 1: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Předmětný rodinný dům s pozemkem a pozemek orné půdy jsou umístěny v severovýchodní části Rumburku v ulici Jiřkovská u silnice druhé třídy číslo II/263, která spojuje Kravaře a Českou Kamenici. Rodinný dům se

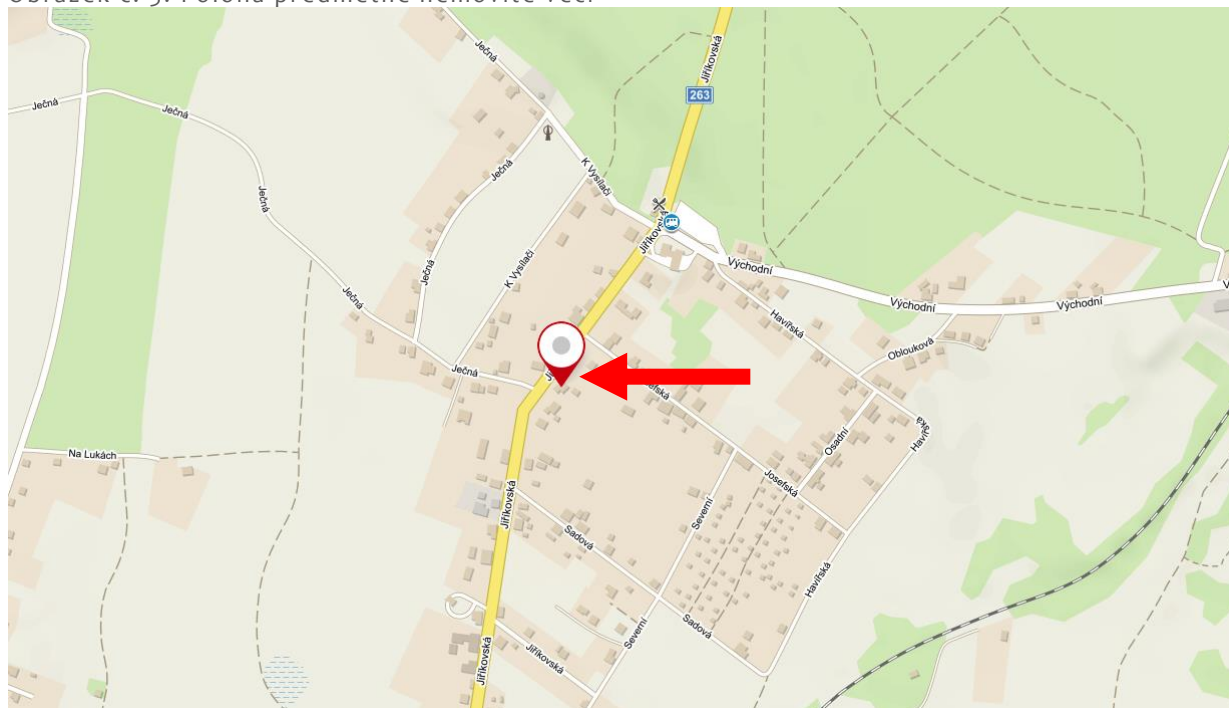
nachází v okrajové části města. V blízkosti oceňované nemovité věci se nachází autobusová zastávka a restaurace, centrum města je vzdáleno zhruba 1 500 metrů. Jedná se o rezidenční lokalitu rodinných domů.

Obrázek č. 2: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 3: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc představuje rodinný dům č. p. 595 včetně pozemku parc. č. 998, se kterým tvoří jednotný funkční celek a pozemek orné půdy parc. č. 1000/1. Pozemek orné půdy se nachází v blízkosti předmětného rodinného domu. Mezi pozemkem, na kterém je umístěn rodinný dům, a pozemkem orné půdy vede štěrková komunikace.

Rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími je rozdělen na zděnou a dřevěnou část. Původní dřevěná část domu je bez rekonstrukce a izolace. Tato část domu je stará zhruba 200 let. Zděná část domu byla zrekonstruovaná v roce 2000. Při rekonstrukci byla provedena izolace pomocí polystyrenu (10 cm) a nová fasáda. Dům je celkově v horším stavu, je špatně izolován od pozemku, stěny místy navlhají a je vidět plíseň. Okna domu jsou původní dřevěná s venkovními žaluziemi. Střecha je valbová s eternitovými deskami (IPA). Krov je zateplen pomocí vaty. Dům je napojen na přípojky elektřiny, vodovodu a plynovodu. Vytápění pomocí tuhých paliv.

Přízemní část domu i půdní vestavba ve druhém nadzemním podlaží je dispozičně řešena jako 3+1. Obě jednotky disponují vlastním sociálním zařízením. Interiér domu je v původním stavu. Místy chybí omítka na stěnách, stěny jsou částečně vlhké s pokročilou plísní. Podlahy jsou zhruba z poloviny původní dřevěné, z druhé poloviny jsou pokryty betonem. Stropy jsou částečně dřevěné. Ve druhém nadzemním podlaží je umístěn krb. Za domem je částečná přístavba, ve které se nachází kotel na tuhá paliva a skladovací prostor.

Rodinný dům je od silnice oddělen pruhem trvalého travního porostu. Ze silnice vede dlážděný chodník ke vchodovým dveřím. Pozemek, na kterém je rodinný dům umístěn, je rovinatý a částečně tvoří zahradu domu. Zahrada se nachází vedle a za domem. Na zahradě je především trvalý travní porost. Za domem je umístěna dřevěná kolna bez pevného základu (cca 25 m²). Na pozemku není žádná studna, pouze pod domem je malá studánka s malou produkcí vody. Pozemek je částečně oplocen dřevěným a kovovým plotem. Vjezd na pozemek je volný bez vrat z ulice Jiříkovská. Parkování je možné na pozemku.

Pozemek parc. č. 1000/1 je bez oplocení. Na pozemku se nachází pouze trvalý travní porost a pár starších vzrostlých stromů.

V katastru nemovitostí je parcela parc. č. 998 vedena jako zastavěná plocha a nádvoří a její výměra činí 694 m². Pozemek parc. č. 1000/1 je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda o výměře 910 m².

Obrázek č. 4: Náhled do katastrální mapy



Zdroj: náhled do katastru nemovitostí

Zastavěná plocha domu činí odhadem 172 m². Na základě informací získaných z náhledu do Katastru nemovitostí (LV, katastrální mapa a ortomapa), provedeného místního šetření a odborného odhadu znaleckého ústavu odhad užitné plochy domu činí 170,40 m². Půdorys domu ani jiná technická dokumentace nebyly k dispozici.

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis oceňovaných parcel.

Tabulka č. 1: Popis předmětných pozemků

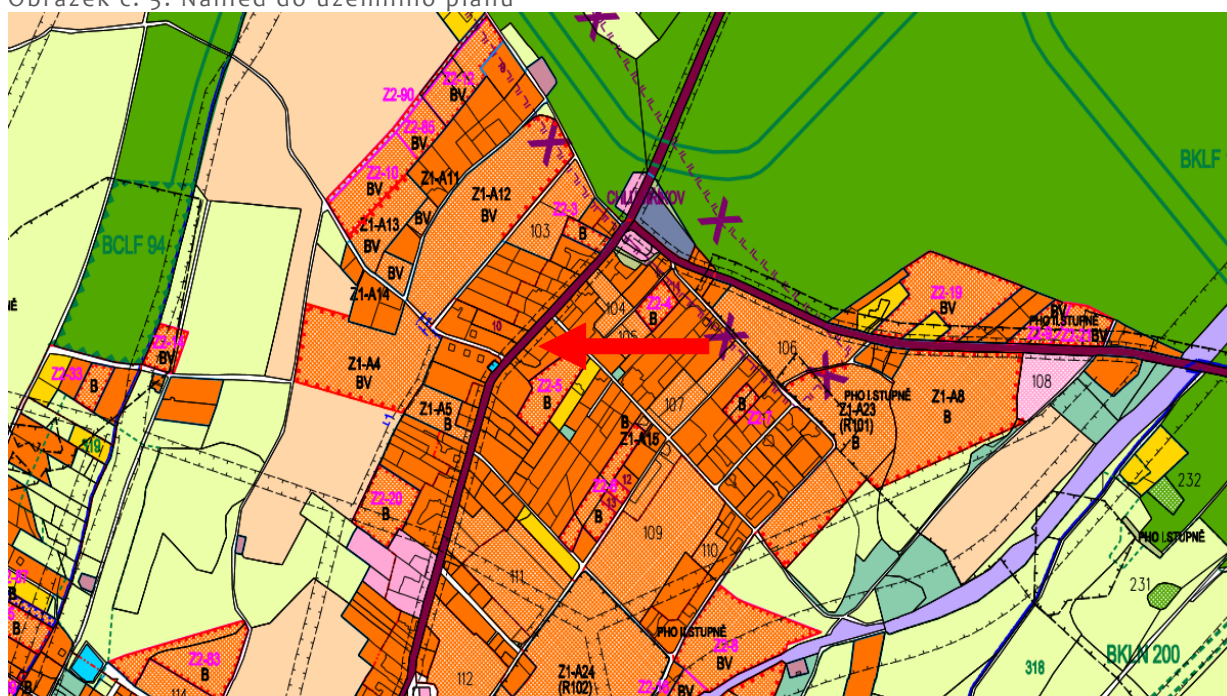
Parcela č.	Druh pozemku	Způsob ochrany	Výměra [m ²]
998	zastavěná plocha a nádvoří		694,00
1000/1	orná půda	zemědělský půdní fond	910,00
Výměra pozemků celkem			1 604,00

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Na základě informací dostupných z územního plánu města Rumburk jsou pozemky parc. č. 998 a parc. č. 1000/1 vedeny jako plochy bydlení.

Jelikož se jedná o pozemky, které jsou odděleny silnicí, a tudíž netvoří jednotný funkční celek, budou pozemky oceněny zvlášť. Rodinný dům č. p. 595 bude oceněn včetně pozemku parc. č. 998, na kterém je umístěn. Pozemek parc. č. 1000/1 bude oceněn samostatně jako stavební.

Obrázek č. 5: Náhled do územního plánu



Zdroj: náhled do územního plánu města Rumburk

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 určeny 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.

■ Rodinný dům č. p. 595 včetně pozemku parc. č. 998

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

Vzhledem ke skutečnosti, že oceňovaný dům je specifický, nebyl v daném místě a čase nalezen dostatečný počet obdobných nemovitých věcí. Pro účely ocenění budou vybrány takové nemovité věci, které se nachází co nejbližší předmětné nemovité věci i přes skutečnost, že svým charakterem zcela neodpovídají oceňovanému rodinnému domu.

Popis srovnávacích objektů:

- 1. Rumburk - Rumburk 1-** k prodeji zděný rodinný dům, nachází se v klidné části a těsné blízkosti centra města Rumburk, ul. Na Příkopěch. Dispozice přízemí: kuchyně, 3 místnosti, WC, koupelna a prostorná chodba. V prvním patře jsou tři místnosti, koupelna s WC. Dům je z 1/3 podsklepen, vytápěn plynovým kotlem. Ohřev TUV bojler;
- 2. Staré Křečany** - prodej rodinného domu s garáží a rozlehlou zahradou v lokalitě Národního parku České Švýcarsko. Po kompletní rekonstrukci má dům fasádu zateplenou polystyrenem, střechu pokrytou šindelem, opravená okna a značnou část interiéru obloženou dřevem;
- 3. Rumburk** - prodej rodinného domu v Rumburku. Dům s pozemkem o výměře 2495 m² je v dobrém stavebně technickém stavu, z části podsklepený a suchý. Dispozice domu: v přízemí domu se nachází kuchyň s obývacím pokojem, kde jsou krbová kamna s výměníkem postavená ve stylu staročeské pece, dále ložnice, technická místnost, koupelna (bojler- noční proud) a samostatné WC. V 1.NP je velký podkrovní pokoj;
- 4. Rybniště** – k prodeji rodinný dům na polosamotě u lesa, v obci Rybniště. Rybniště je obec ve východní části v okr. Děčín, na severní straně Lužických hor. Lze využít jako chalupu k rekreaci. Dům o dispozici 5+1 o užitné ploše 180 m² stojí na pozemku o výměře 871 m².

Obrázek č. 6: 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. 3: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m ²]	Výměra pozemku [m ²]	Dispozice RD	Počet podlaží	Poloha domu	Lokalita
Parametry oceňované nemovité věci						
	170,40	694,00	2x 3+1	2	samostatný	Rumburk
Parametry porovnávacích nemovitých věcí						
1.	200,00	768,00	-	2	samostatný	Rumburk
2.	336,00	1 988,00	-	2	samostatný	Staré Křečany
3.	200,00	2 495,00	-	2	samostatný	Rumburk
4.	180,00	871,00	5+1	2	samostatný	Rybniště

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Tabulka č. 4: Parametry porovnávacích nemovitostí

Dopravní dostupnost	Typ konstrukce	Technický stav nemovitosti	Vybavení	Inženýrské sítě	Příslušenství
Parametry oceňované nemovité věci					
velmi dobrá	cihlová	dobry	původní	E, V, P, TP	kolna
Parametry porovnávacích nemovitých věcí					
velmi dobrá	cihlová	dobry	standardní	E, V, P, VK, J	garáž, kolna
dobrá	cihlová	výborný	standardní	E, V, TP	sklep, garáž
velmi dobrá	smíšená	výborný	standardní	E, V, TP, SE	-
dobrá	cihlová	dobry	standardní	E, V, SE	sklep

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

*Pozn.: E – elektřina, V – vodovod, P – plyn, 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 užitná plocha srovnávací nemovité věci č. 2 bude zohledněna korekčním činitelem velikosti výměr. Větší rozloha pozemku nemovité věci č. 2 a č. 3 bude zohledněna koeficientem vlastních pozemků. Srovnávací nemovité věci č. 2 a č. 4 se nachází v méně výhodných lokalitách, tato odlišnost bude upravena koeficientem lokality. Nemovité věci č. 2, č. 3 a č. 4 jsou v lepším stavebně technickém stavu. Z tohoto důvodu budou jejich jednotkové ceny upraveny korekčním činitelem technického stavu. Srovnávací nemovité věci č. 1, č. 2 a č. 3 disponují lepším stavem vybavení. Tento fakt je upraven koeficientem vybavení.

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.	1 798 000,00	200,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,80	6 832,40
2.	3 249 000,00	336,00	1,10	0,95	1,05	0,80	0,95	1,00	0,80	6 450,89
3.	2 340 000,00	200,00	1,00	0,90	1,00	0,95	0,90	1,00	0,80	7 202,52
4.	1 950 000,00	180,00	1,00	1,00	1,05	0,95	1,00	1,00	0,80	8 645,00

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. 6: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	4,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]:	6 450,89
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]:	8 645,00
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]:	7 282,70

Zdroj: vlastní zpracování

Stanovení hodnoty nemovité věci porovnávací metodou:

Tabulka č. 7: Výpočet hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m ²]	170,40
Zastavěná plocha nemovité věci [m ²]	172,00
Celková výměra pozemků [m ²]	694,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	7 282,70
Celková hodnota nemovité věci [Kč]	1 240 972,08
Výsledná hodnota nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	1 241 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

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

■ **Pozemek parc. č. 1000/1**

Všechny porovnávací nemovité věci se nachází v lokalitě obce Rumburk stejně jako oceňovaná nemovitá věc.

Na základě informací dostupných z územního plánu města Rumburk je pozemek parc. č. 1000/1 veden jako plocha bydlení.

Popis srovnávacích objektů:

- Rumburk - Rumburk 1** – k prodeji stavební pozemek v klidné části nedaleko centra u osvětlené komunikace. Jižní svah. Elektřina na hranici pozemku;
- Rumburk - Rumburk 1** – prodej stavebního pozemku v Rumburku. Výměra cca 1.500 m². Sítě na hranici pozemku;
- Rumburk - Rumburk 1** – pozemek k výstavbě rodinných domů nedaleko centra Rumburka. Elektřina na pozemku, plyn, voda v dosahu. Výměra 3 000 m².

Obrázek č. 7: 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 celkové výměry pozemku.

Tabulka č. 8: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Celková rozloha [m ²]	Druh pozemku	Terén	Lokalita	Dopravní dostupnost	Umístění	Inženýrské sítě
Parametry oceňované nemovité věci							
	910,00	stavební	rovinatý	Rumburk	velmi dobrá	okraj města	v dosahu
Parametry porovnávacích nemovitých věcí							
1.	1 600,00	stavební	rovinatý	Rumburk	velmi dobrá	okraj města	na hranici pozemku
2.	1 500,00	stavební	rovinatý	Rumburk	velmi dobrá	okraj města	na hranici pozemku
3.	3 000,00	stavební	mírně svažité	Rumburk	velmi dobrá	okraj města	v dosahu

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

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

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient tvaru pozemků,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient právních vztahů,
- K5 – koeficient příslušenství,
- 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 pozemku srovnávací nemovité věci č. 3 bude zohledněna korekčním činitelem velikosti výměr.

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

Tabulka č. 9: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	368 000,00	1 600,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	184,00
2.	435 000,00	1 500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	232,00
3.	750 000,00	3 000,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	210,00

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 celkové výměry pozemku.

Tabulka č. 10: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]:	184,00
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]:	232,00
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]:	208,67

Zdroj: vlastní zpracování

Stanovení hodnoty nemovité věci porovnávací metodou:

Tabulka č. 11: Výpočet hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Celková rozloha nemovité věci [m ²]	910,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	208,67
Celková hodnota nemovité věci [Kč]	189 889,70
Výsledná hodnota nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	190 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

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

5.3 Celková hodnota nemovitých věcí bez zohlednění věcného břemene

V následující tabulce jsou uvedeny výsledné hodnoty jednotlivých nemovitých věcí a celková hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 132 k. ú. Rumburk.

Tabulka č. 12: Celková hodnota nemovitých věcí

Název	Hodnota
Výsledná hodnota rodinného domu č. p. 595 a příslušného pozemku parc. č. 998 po zaok.[Kč]	1 241 000,00
Výsledná hodnota pozemku parc. č. 1000/1 po zaokrouhlení [Kč]	190 000,00
Celková hodnota nemovitých věcí bez zohlednění věcného břemene po zaokrouhlení [Kč]	1 431 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.4 Věcné břemeno

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 132 k. ú. Rumburk bylo zjištěno věcné břemeno chůze a jízdy v souvislosti se zřízením, rekonstrukcemi, opravami provozováním PZ v rozsahu geometrického plánu č. 2352-07207/2007 ze dne 11. 12. 2007 s oprávněním pro RWE GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567 s povinností k parcele parc. č. 1000/1 (V-605/2008-531) a k parcele parc. č. 998 (V-605/2008-531).

Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. DZP/090/200/2007/VBD ze dne 06. 03. 2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 19. 03. 2008 (V-605/2008-531). Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva.

Ocenění věcného břemene je dle Zákona č. 303/2013 Sb. §16b odstavec 5. Věcné břemeno je určeno jednotně částkou 10 000 Kč.

Tabulka č. 13: Výpočet věcného břemene

Název	Hodnota
Celková hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení [Kč]	1 431 000,00
Věcné břemeno chůze a jízdy	10 000,00
Výsledná hodnota včetně zohlednění věcného břemene	1 421 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.5 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza

V tabulce níže je uveden výsledný návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 132 k. ú. Rumburk (rodinný dům Rumburk 1, č. p. 595 umístěný na pozemku parc. č. 998 včetně tohoto pozemku a pozemek orné půdy parc. č. 1000/1) vč. všech součástí a zjištěných příslušenství:

Tabulka č. 14: Výsledná hodnota nemovité věci

Název	Hodnota
Výsledná hodnota nemovitých věcí se zohledněním věcného břemene [Kč]	1 421 000,00
Výsledná hodnota nemovitých věcí bez zohlednění věcného břemene [Kč]	1 431 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.6 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, charakter a polohu nemovité věci. Kladně je předmětná nemovitá věc hodnocena díky lokalitě. Předmětné nemovité věci se nachází ve městě Rumburk s dobrou dostupností. Jedná se o rodinný dům včetně pozemku a dle územního plánu města Rumburk o stavební pozemek (vedený dle katastru nemovitostí jako orná půda). Nemovité věci se nachází u jedné z hlavních silnic. Pozemky jsou odděleny štěrkovou komunikací.

U předmětné nemovité věci bylo zjištěno zástavní právo smluvní, exekuce na část majetku a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti jako související zápis (viz výpis z katastru nemovitostí LV č. 132 k. ú. Rumburk). 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 výpisu z katastru nemovitostí LV č. 132 k. ú. Rumburk bylo zjištěno věcné břemeno chůze a jízdy v souvislosti se zřízením, rekonstrukcemi, opravami provozováním PZ v rozsahu geometrického plánu č. 2352-07207/2007 ze dne 11. 12. 2007 s oprávněním pro RWE GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567 s povinností k parcele parc. č. 1000/1 (V-605/2008-531) a k parcele parc. č. 998 (V-605/2008-531). Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. DZP/090/200/2007/VBD ze dne 06. 03. 2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 19. 03. 2008 (V-605/2008-531). Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva.

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. 132 k. ú. Rumburk vč. všech součástí a zjištěných příslušenství činí **1 421 000,00 Kč se zohledněním věcného břemene** a **1 431 000,00 bez zohlednění věcného břemene**.

6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 132 k. ú. Rumburk (rodinný dům včetně pozemku a pozemek orné půdy) ve vlastnictví Benčíková Zdeňka, Jiříkovská 595/68, Rumburk 1, 408 01 Rumburk, pro potřeby insolvenčního řízení č. j. KSUL 91 INS 6311/2016, 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 21. 11. 2017.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 132 k. ú. Rumburk se zohledněním věcného břemene je po zaokrouhlení stanoven na:

1 421 000,00 Kč

(Slovy: Jeden milion čtyři sta dvacet jedna tisíc korun českých)

Návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 132 k. ú. Rumburk bez zohlednění věcného břemene je po zaokrouhlení stanoven na:

1 431 000,00 Kč

(Slovy: Jeden milion čtyři sta třicet 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 742-3579/2017 do znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme podle připojené likvidace na základě faktury – daňového dokladu č. 17865.

V Praze dne 12. 12. 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. Lenka Hluší

Bc. Tereza Hnátková

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha 1 Výpis z KN LV č. 132 k. ú. Rumburk
- 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)