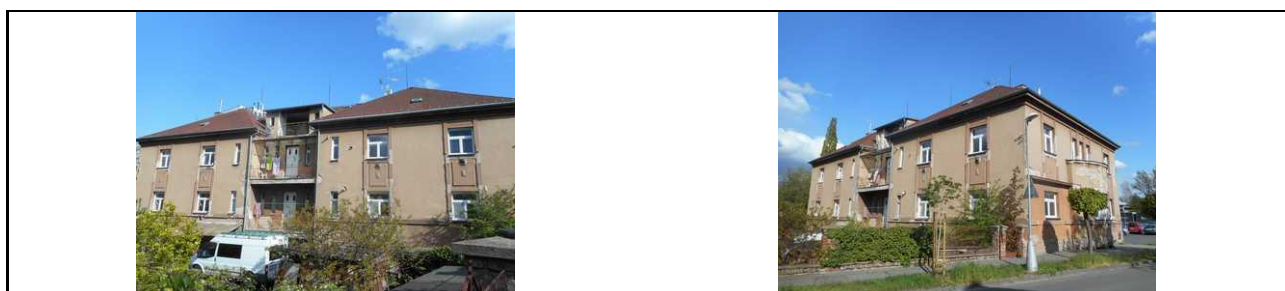


Znalecký posudek o obvyklé ceně

Číslo 801-90/2020

Předmět ocenění:	Bytový dům - nerozdělený na jednotky - bez nebytových prostor		
Název nemovité věci:	Pozemek p.č. st. 254, součástí je stavba Slezské Předměstí čp. 276, rodinný dům, a pozemek p.č. 968/11, to vše v k.ú. Slezské Předměstí obce Hradec Králové.		
Číslo popisné:	276	Na pozemku parc. č.:	St. 254
Pozemky parc. č.:	St. 254, 968/11		
Ostatní stavby:			
Katastrální území:	Slezské Předměstí	LV č.:	26326, 2144
Kraj:	Královéhradecký	Okres:	Hradec Králové
Obec:	Hradec Králové	Část obce:	Slezské Předměstí
Ulice:	Polní	Číslo orientační:	PSČ: 50002



Vlastník stavby: Michal Motyčka, Štefánikova 317/16, 50011 Hradec Králové, spoluvlastnický podíl: 1 / 48
Vlastník pozemku: Michal Motyčka, Štefánikova 317/16, 50011 Hradec Králové, spoluvlastnický podíl: 1 / 48
Michal Motyčka, Štefánikova 317/16, 50011 Hradec Králové, spoluvlastnický podíl: 1 / 48

OBJEDNATEL

Adresa: **Ing. Petr Zbořil** insolvenční správce pana Michala Motyčky
Partyzánská 1619/7, 79201 Bruntál

ZHOTOVITEL

Adresa: **ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav**
Chelčického 686, 533 51 Pardubice
Telefon: 735038308
e-mail: info@zuom.cz
IČ: 02777339
DIČ: CZ02777339

ÚČEL POSUDKU: Určení obvyklé ceny pro potřeby insolvenčního řízení

OBVYKLÁ CENA	14 000 000 Kč
OBVYKLÁ CENA podíl id. 1/48	200 000 Kč

Datum místního šetření: **05.05.2020**
Počet stran: 22 stran včetně příloh

Stav ke dni : **05.05.2020**

V Pardubicích dne 18.5.2020

SEZNAM

1. ÚVOD
 - Znalecký úkol
 - Místní šetření
 - Určení obvyklé ceny

2. METODY OCEŇOVÁNÍ
 - Definice pojmů
 - Oceňovací metody

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
 - Identifikace nemovitosti
 - Místopis
 - Celkový popis nemovitosti
 - Poloha a dopravní dostupnost
 - Přístup a příjezd
 - Vyhodnocení rizik

4. VÝPOČTY
 - Výpočet
 - Komentář k určení ceny
 - Rekapitulace
 - Seznam podkladů a příloh

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA
 - Znalecká doložka

6. PŘÍLOHY
 - Osvědčení
 - Přílohy
 - Fotodokumentace

1. ÚVOD

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření proběhlo za účasti pí. Lenky Silberové a znalci nebyla umožněna prohlídka jednotlivých bytů.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neproňávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

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

- metoda výnosová (příjmová)

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

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ**SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI**

Kraj: Královéhradecký	Obec, část obce: Hradec Králové, Slezské Předměstí	Počet obyvatel: 92 742
KÚ: Slezské Předměstí	Ulice: Polní	Číslo popisné: 276

Bytový dům	stávající stav	
Počet podlaží PP/NP/Podkroví	1/2/NE	
Počet bytových/nebytových jednotek	8	0
Garáže v objektu / počet stání:	ne	0
Zastavěná plocha 1NP:	444 m ²	
Obestavěný prostor:	5 537 m ³	
Jednotková cena:	5 000 Kč/m ³	
Celková výměra pozemku:	1 323 m ²	
Započitatelná plocha	757,50 m ²	
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	591,00 m ²	333,00 m ²
Stáří / další životnost:	84	
Opotřebení celkové:	65,00 %	
Rozestavěnost:	100,00 %	

Technický stav stavby:	neudržovaná k částečné rekonstrukci
Energetický průkaz stavby:	
Vytápění:	ústřední / etážové - plyn
Typ konstrukce domu:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Druh stavby:	soliterní
Forma užívání:	bydlení
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí
Provedené dílčí rekonstrukce:	<input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> ostatní

Místopis a inženýrské sítě			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř	
Okolí nemovité věci:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Poloha v obci:	Okrajová část - smíšená zástavba		
Prodejnost nemovité věci:			
Přípojky (veřejné / vlastní):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon / dat. síť
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace		

Rekapitulace rizik	
Rizika:	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí; Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.; Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
Pojištění proti povodni:	není nutné

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Hradec Králové je krajské město s úplnou občanskou vybaveností, které je v rámci ČR jednou z nejvyhledávanějších lokalit k bydlení.

Oceňované nemovitosti jsou lokalizovány na východním okraji zastavěného území města, v části Slezské Předměstí, v zóně smíšené zástavby, na rohu ulic Polní a Orlická. V místě jsou kompletní inženýrské sítě. Přístup je po komunikaci se zpevněným povrchem.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Okrajová část - smíšená zástavba

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Jedná se o zděný bytový dům se dvěma nadzemními a jedním podzemním podlažím, se sedlovou střechou. Podkroví není využito.

Objekt je uložen na základových pasech bez hydroizolace, obvodové konstrukce jsou zděné tl. 40-80 cm, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný sedlový, krytina z živíčního šindele, klempířské konstrukce úplně z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné hladké, fasádní omítky vápenocementové, vnitřní obklady keramické v běžném rozsahu, schody betonové a teracové, dveře náplňové, okna plastová s izolačním zasklením, podlahy z prken, PVC, s textilním povrchem, laminátové plovoucí, teracové a z keramické dlažby, vytápění ústřední teplovodní s kotli na plyn a původní plynovými kamny WAV, elektroinstalace světelná i motorová, bleskosvod, je rozvedena studená i teplá voda, ohřev TUV v kotlích ÚT, vnitřní kanalizace od zařizovacích předmětů, vnitřní rozvody plynu do částí bytů, vybavení kuchyní tvoří kuchyňské linky s elektrospotřebiči popř. s plynovým sporákem, vnitřní hygienické vybavení tvoří vany, umývadla a WC mísy, zděná bytová jádra.

Dům pochází z roku 1936. V průběhu let byla prováděna minimální údržba a modernizace. Byla pouze vyměněna okna a střešní krytina vč. klempířských konstrukcí. Byty jsou většinou po rekonstrukci s běžným standardem vybavení. Stavebně-technický stav objektu je průměrný.

S ohledem na skutečnost, že je oceňován menšinový ideální spoluvlastnický podíl na domě, a že většina bytů (7 z 8) je pronajata a s ohledem na epidemiologickou situaci, nebylo možné provést prohlídku jednotlivých bytů.

Technický popis oceňované nemovité věci

Stavba dokončena v r. 1936

Dílčí rekonstrukce v r.

Celková rekonstrukce v r.

Stavebně technický stav: neudržovaná k částečné rekonstrukci

Energetický průkaz stavby:

Rekonstrukce stavby: celková dílčí střecha fasáda, zateplení okna, dveře interiér

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.): / voda / kanalizace / plyn / elektro telefon/datová síť

Přístupová komu.: zpevněná nezpevněná přes pozemky parc. číslo 1087/12, 1083

Využití: bydlení pronájem podnikání bydl. a podnik. část obsazen volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem

jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
1087/12	ostatní plocha - ostatní komunikace	Statutární město Hradec Králové
1083	ostatní plocha - ostatní komunikace	Statutární město Hradec Králové

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitá věc není pronajímána / propachtována

Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Typ smlouvy: nájemní smlouvy

Doba nájmu: na dobu neurčitou

Výše nájmu: 59 885,- Kč/měsíc

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Nájemné je spíše na spodní hranici nájemného v dané lokalitě, avšak odpovídá stavebně-technickému stavu objektu.

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

V katastru nemovitostí je budova evidována jako rodinný dům. Ve skutečnosti se jedná o bytový dům.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitá věc:	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na oceňovaných nemovitostech vážně zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, viz zápisy v části C listu vlastnictví č. 26326 pro k.ú. Slezské Předměstí.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 26326					
Kraj:	CZ052 Královéhradecký	Okres:	CZ0521 Hradec Králové		
Obec:	569810 Hradec Králové	Katastrální území:	646971 Slezské Předměstí		
Ulice:	Polní	č.o.:			
Vlastníci				Podíl	
FO	RČ: 620305/1910	Michal Motyčka	Štefánikova 317/16, 50011 Hradec Králové	1 / 48	
Stavby				stavba je součástí pozemku	
část obce	Slezské Předměstí	Rodinný dům	č.p. 276	na pozemku p.č. St. 254	ANO
Pozemky					
St. 254	Stavební parcela	Parcela KN	776 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

LIST VLASTNICTVÍ číslo 2144

Kraj:	CZ052 Královéhradecký	Okres:	CZ0521 Hradec Králové
Obec:	569810 Hradec Králové	Katastrální území:	646971 Slezské Předměstí
Ulice:	Polní	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
FO RČ:	620305/1910 Michal Motyčka	Štefánikova 317/16, 50011 Hradec Králové	1 / 48
Pozemky			
968/11	Pozemková parcela Parcela KN	547 m ²	zahrada

4. VÝPOČTY

Výpočet věcné hodnoty staveb

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1. PP	444,00 m ²	166,50 m ²
1. NP	444,00 m ²	277,00 m ²
2. NP	444,00 m ²	314,00 m ²
Celkem započítatelná plocha		757,50m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1. PP	sklepy	333,00 m ²	0,50	166,50m ²
1. PP - celkem		333,00 m²		166,50 m²
1. NP	byt č. 1	90,00 m ²	1,00	90,00m ²
	byt č. 2	46,00 m ²	1,00	46,00m ²
	byt č. 3	69,00 m ²	1,00	69,00m ²
	byt č. 4	72,00 m ²	1,00	72,00m ²
1. NP - celkem		277,00 m²		277,00 m²
2. NP	byt č. 5	70,00 m ²	1,00	70,00m ²
	byt č. 6	80,00 m ²	1,00	80,00m ²
	byt č. 7	70,00 m ²	1,00	70,00m ²
	byt č. 8	94,00 m ²	1,00	94,00m ²
2. NP - celkem		314,00 m²		314,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
1. PP	14,80*30,00*(0,10+2,35+0,30)	= 1 221,00 m ³
1. NP	14,80*30,00*(3,28+0,30)	= 1 589,52 m ³
2. NP	14,80*30,00*(3,14+0,30)	= 1 527,36 m ³
zastřešení	14,80*30,00*(0,40+4,60/2)	= 1 198,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		= 5 536,68 m³

Zastavěná plocha	[m ²]	444
Obestavěný prostor	[m ³]	5 536,68
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 000

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	27 683 400
Stáří	roků	84
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	65,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	9 689 190

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky jsou rovinné, vzájemně na sebe navazují, tvoří funkční celek. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace. V místě jsou kompletní inženýrské sítě.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 254	776		1 / 48	0
zahrada	968/11	547		1 / 48	0
Celková výměra pozemků:		1 323		Hodnota pozemků celkem:	0

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c							Foto Kč/m ²
Hradec Králové - Plotiště nad Labem, ul. Petra Jilemnického Bytový dům Hradec Králové, Areál bytového domu s restaurací v Hradci Králové – Plotiště nad Labem se skládá ze 3 budov se 37 bytovými jednotkami (2+1, 2+kk, 1+1 a garsonky). V ubytovacím zařízení probíhá v současné době rozsáhlá rekonstrukce, přibude 11 jednotek. Jedna budova je zcela podsklepená, možnost pronájmu. Obecní vodovod, 2x vlastní studna, kanalizace, plyn, ústřední vytápění s kotlem na TP. Nová plastová okna, rozvody vody, topení, elektřiny, plynu a odpadů. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Lokalita - v méně atraktivní lokalitě - koeficient 1,10; Velikost objektu - větší - hůře prodejny - koeficient 1,20; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,85; Vliv pozemku - pouze pod stavbou - koeficient 1,15; Úvaha zpracovatele ocenění - komerční prostory - koeficient 0,90; Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,9; Lokalita - v méně atraktivní lokalitě 1,1; Velikost objektu - větší - hůře prodejny 1,2; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav 0,85; Vliv pozemku - pouze pod stavbou 1,15; Úvaha zpracovatele ocenění - komerční prostory 0,9;							
Hradec Králové - Plotiště nad Labem, ul. Koutníková Bytový dům Hradec Králové, Dům se třemi ordinacemi a bytem o dispozici 2+1. Ordinance lze upravit na byty. Objekt je podsklepený, po částečné vnitřní rekonstrukci, udržovaný, příslušenství tvoří samostatná garáž. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Lokalita - v méně atraktivní části města - koeficient 1,05; Velikost objektu - menší - snáze prodejny - koeficient 0,85; Celkový stav - mírně lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,95; Vliv pozemku - menší pozemek - koeficient 1,05;	2 036,00	1 223		34 800 000	17 092	1,05	17 947
	311,00	613		6 500 000	20 900	0,80	16 720



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,9; Lokalita - v méně atraktivní části města 1,05; Velikost objektu - menší - snáze prodejny 0,85; Celkový stav - mírně lepší stavebně-technický stav 0,95; Vliv pozemku - menší pozemek 1,05;

Hradec Králové, ul. 1 658,00 1 093 55 000 000 33 172 0,66 21 894

Velké náměstí

Bytový dům Hradec Králové, Jedná se o zděný dvojdům na historickém Velkém náměstí, Hradec Králové. V domech celkem osm bytů a nebytové prostory využívané jako restaurace – přízemí a dvě podzemní podlaží. Byty po rekonstrukci v r. 2014. Oba domy mají společný vstup a každý své schodiště, možnost vestavby výtahu. Domy jsou v dobrém technickém stavu.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Lokalita - v atraktivnější lokalitě - koeficient 0,80; Velikost objektu - větší - hůře prodejny - koeficient 1,15; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení - koeficient 1,10; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - nebytové prostory v suterénu - koeficient 0,80;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,9; Lokalita - v atraktivnější lokalitě 0,8; Velikost objektu - větší - hůře prodejny 1,15; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení 1,1; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav 0,9; Úvaha zpracovatele ocenění - nebytové prostory v suterénu 0,8;

Variační koeficient před úpravami: 28,92 % Variační koeficient po úpravách: 11,71 %

Užitná plocha	757,50 m ²		
Minimální jednotková cena:	16 720 Kč/m ²	Minimální cena:	12 665 400 Kč
Průměrná jednotková cena:	18 854 Kč/m ²	Průměrná cena:	14 281 905 Kč
Maximální jednotková cena:	21 894 Kč/m ²	Maximální cena:	16 584 705 Kč
Stanovená jednotková cena:	18 900 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	14 316 750 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Podklady pro výnosovou metodu jsou převzaty z účetnictví.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Obytné prostory	bytový dům	1,00	718 260	59 855	718 260
Celkový výnos za rok:						718 260

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m ²	1
Reprodukční cena	RC	Kč	27 683 400
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	N _j	Kč/(m ² *rok)	718 260
Dosažitelné hrubé roční nájemné	N _j * PP	Kč/rok	718 260
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	N _h	Kč/rok	682 347
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba	2.00 % z RC	Kč/rok	553 668
Správa nemovitosti	0.10 % z RC	Kč/rok	27 683
Pojištění		Kč/rok	3 249
Daň z nemovitých věcí		Kč/rok	10 351
Ostatní náklady		Kč/rok	5 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	599 951
Čisté roční nájemné	N=N _h -V	Kč/rok	82 396
Míra kapitalizace		%	6,00
Výnosová hodnota	C_v	Kč	1 373 267

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Komentář ke stanovení obvyklé ceny a vhodnosti zástavy

Oceňované nemovitosti se nacházejí v okrajové části krajského města, v okolí je dostupná základní občanská vybavenost. Z pohledu účelu užití se jedná spíše o průměrnou lokalitu.

Stanovená obvyklá cena je ovlivněna skutečností, že se jedná o bytový dům ve spoluvlastnictví více osob, které navíc v domě nebydlí a všechny byty jsou pronajaty. Oceňován je menšinový spoluvlastnický podíl a znalci nebyla umožněna prohlídka jednotlivých bytů. Byla provedena pouze prohlídka společných prostor a informace o jednotlivých bytech byly získány od správce objektu pí. Silberové.

Podle dostupných informací je většina bytů po úplné nebo částečné rekonstrukci. Údržba domu jako celku je však zanedbaná a dům vyžaduje revitalizaci. Výhodou je, že k domu patří vlastní oplocený pozemek. V okolí domu jsou horší parkovací možnosti.

Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut, nabídka srovnatelných nemovitostí, a to i v širším okolí, je minimální. Navíc cena výrazně kolísá podle lokality.

Při stanovení obvyklé ceny kladu vyšší důraz na hodnotu zjištěnou porovnávacím způsobem, neboť na základě zkušeností s oceňováním obdobných nemovitostí v daném regionu dlouhodobě lépe vystihuje úroveň trhu. K výnosové hodnotě je rovněž přihlédnuto s tím, že je velmi nízká.

Oceňován je menšinový spoluvlastnický podíl. Koupě takovýchto podílů bývá většinou předmětem spekulativního nákupu a cena bývá v takovýchto případech výrazně nižší, než odpovídá prostému matematickému vyjádření. Uvádí se, že až o 40 %. S ohledem na velikost oceňovaného podílu, tj. 1/48, předpokládám v tomto případě cenu blízkou se k této hranici.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Porovnávací hodnota	14 316 750 Kč
Výnosová hodnota	1 373 267 Kč
Věcná hodnota	9 689 190 Kč
Obvyklá cena	14 000 000 Kč

Slovy: čtrnáctmilionů Kč

V Pardubicích dne: 18.5.2020

Vypracoval : **Ing. Libor Hemelík**

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 801-90/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 26326 ze dne 9.5.2018.	3
Kopie katastrální mapy.	3
Fotodokumentace nemovité věci.	3

Osvědčení:

Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.05.2018 12:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 15 INS 2704/2018 pro Petr Zbořil, Ing.

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569810 Hradec Králové

Kat.území: 646971 Slezské Předměstí

List vlastnictví: 26326

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Červenková Libuše, Lužická 47/10, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	395603/003	1/24
Hofmeisterová Petra, Čelakovského 609/11, 50002 Hradec Králové	745324/3050	2/24
Horčíčková Marie, č.p. 209, 53401 Ostřetín	525412/009	2/24
Hruška Pavel, Mánesova 658/5a, 50002 Hradec Králové	390129/026	4/24
Hruška Petr, Pod Zámečkem 1054/48, Nový Hradec Králové, 50006 Hradec Králové	370420/020	1/12
Motyčka Michal, Štefánikova 317/16, Moravské Předměstí, 50011 Hradec Králové	620305/1910	1/48
Ornst Jiří, Poděbradova 529, 54701 Náchod	380821/039	4/24
Pařízek Luboš Ing., Mrázova 1432/46, Předměstí, 41201 Litoměřice	570628/1977	1/24
Pařízek Miroslav Ing., Chelčického 1264/9, Předměstí, 41201 Litoměřice	511105/192	1/24
Silberová Lenka, Polní 276/3, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	785506/3051	1/12
Sovová Iva, Pelclova 361/8, 50003 Hradec Králové	645620/1565	1/48
Vomočilová Věra, Lázeňská 319, 54224 Svoboda nad Úpou	405504/708	2/24
Zidková Eva, Žižkova 300, 53854 Luže	366107/052	2/24

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 254	776	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Slezské Předměstí, č.p. 276, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 254				

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec

Motyčka Michal, Štefánikova 317/16, Moravské
Předměstí, 50011 Hradec Králové, RČ/IČO: 620305/1910
Z-5042/2014-505

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec - Mgr.
Petr Polanský 131 EX-3105/2014 -7 ze dne 16.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni
20.06.2014. Zápis proveden dne 24.06.2014; uloženo na prac. Liberec

Z-5042/2014-505

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Bohumil Brychta, Nádražní 486, 517 21 Týniště nad Orlicí

Motyčka Michal, Štefánikova 317/16, Moravské
Předměstí, 50011 Hradec Králové, RČ/IČO: 620305/1910
Z-102/2018-602

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 194 EX 796/17-10 ze dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.
strana 1

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.05.2018 12:00:00

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 569810 Hradec Králové
Kat.území: 646971 Slezské Předměstí List vlastnictví: 26326
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

27.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 05.01.2018. Zápis proveden dne 11.01.2018;
uloženo na prac. Hradec Králové

Z-102/2018-602

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k 1/48

Motyčka Michal, Štefánikova 317/16, Moravské
Předměstí, 50011 Hradec Králové, RČ/IČO: 620305/1910
Parcela: St. 254 Z-101/2018-602

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 194 EX 796/17-20 ze dne
05.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 05.01.2018. Zápis proveden dne
12.01.2018; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-101/2018-602

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: St. 254

Z-6002/2005-602

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí o dědictví D 853/1970 ze dne 25.11.1970.

POLVZ:1017/1970

Z-701017/1970-602

Pro: Hruška Petr, Pod Zámečkem 1054/48, Nový Hradec Králové, 50006 RČ/IČO: 370420/020
Hradec Králové

o Rozhodnutí o dědictví D 1685/1978 Z 17.11.1978.

POLVZ:41/1979

Z-700041/1979-602

Pro: Vomočilová Věra, Lázeňská 319, 54224 Svoboda nad Úpou RČ/IČO: 405504/708

o Rozhodnutí o dědictví D 53/1988 Z 14.4.1988.

POLVZ:16/1988

Z-700016/1988-602

Pro: Ornst Jiří, Poděbradova 529, 54701 Náchod RČ/IČO: 380821/039

o Rozhodnutí o dědictví D 1588/1993 Z 28.3.1994.

POLVZ:101/1994

Z-700101/1994-602

Pro: Horčičková Marie, č.p. 209, 53401 Ostřetín RČ/IČO: 525412/009

o Rozhodnutí o dědictví D 446/1975 ROZHODNUTI ZE DNE 9.2.1976.

POLVZ:250/1994

Z-700250/1994-602

Pro: Červenková Libuše, Lužická 47/10, Slezské Předměstí, 50003 RČ/IČO: 395603/003
Hradec Králové

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

strana 2

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.05.2018 12:00:00

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 569810 Hradec Králové
Kat.území: 646971 Slezské Předměstí List vlastnictví: 26326
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- o Rozhodnutí o dědictví D 871/1994 Potvrzení o rozhodnutí o vypořádání dědictví č.j. D 936/61 okresního soudu v Hradci Králové ze dne 12.9.1994.
POLVZ:38/1995 Z-700038/1995-602
Pro: Zídková Eva, Žižkova 300, 53854 Luže RČ/IČO: 366107/052
- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 1084/1997 ze dne 8.12.1999, nabytí právní moci dne 4.1.2000.
POLVZ:75/2000 Z-700075/2000-602
Pro: Zídková Eva, Žižkova 300, 53854 Luže RČ/IČO: 366107/052
Motyčka Michal, Štefánikova 317/16, Moravské Předměstí, 50011 620305/1910
Hradec Králové
Sovová Iva, Pelcova 361/8, 50003 Hradec Králové 645620/1565
- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody D-123/2001 -45 ze dne 03.12.2002. Právní moc ke dni 04.02.2003.
Z-4612/2003-602
Pro: Pařízek Luboš Ing., Mrázova 1432/46, Předměstí, 41201 RČ/IČO: 570628/1977
Litoměřice
Pařízek Miroslav Ing., Chelčického 1264/9, Předměstí, 41201 511105/192
Litoměřice
- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody D 1234/2003 -47 ze dne 07.01.2004. Právní moc ke dni 28.01.2004.
Z-1942/2004-602
Pro: Hruška Pavel, Mánesova 658/5a, 50002 Hradec Králové RČ/IČO: 390129/026
Hruška Petr, Pod Zámečkem 1054/48, Nový Hradec Králové, 50006 370420/020
Hradec Králové
- o Smlouva darovací ze dne 08.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 18.11.2015. Zápis proveden dne 10.12.2015.
V-14659/2015-602
Pro: Silberová Lenka, Polní 276/3, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové RČ/IČO: 785506/3051
Králové
- o Smlouva darovací ze dne 31.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 01.11.2017. Zápis proveden dne 22.11.2017.
V-12609/2017-602
Pro: Hofmeisterová Petra, Čelakovského 609/11, 50002 Hradec Králové RČ/IČO: 745324/3050

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 09.05.2018 17:50:14

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.
strana 3

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

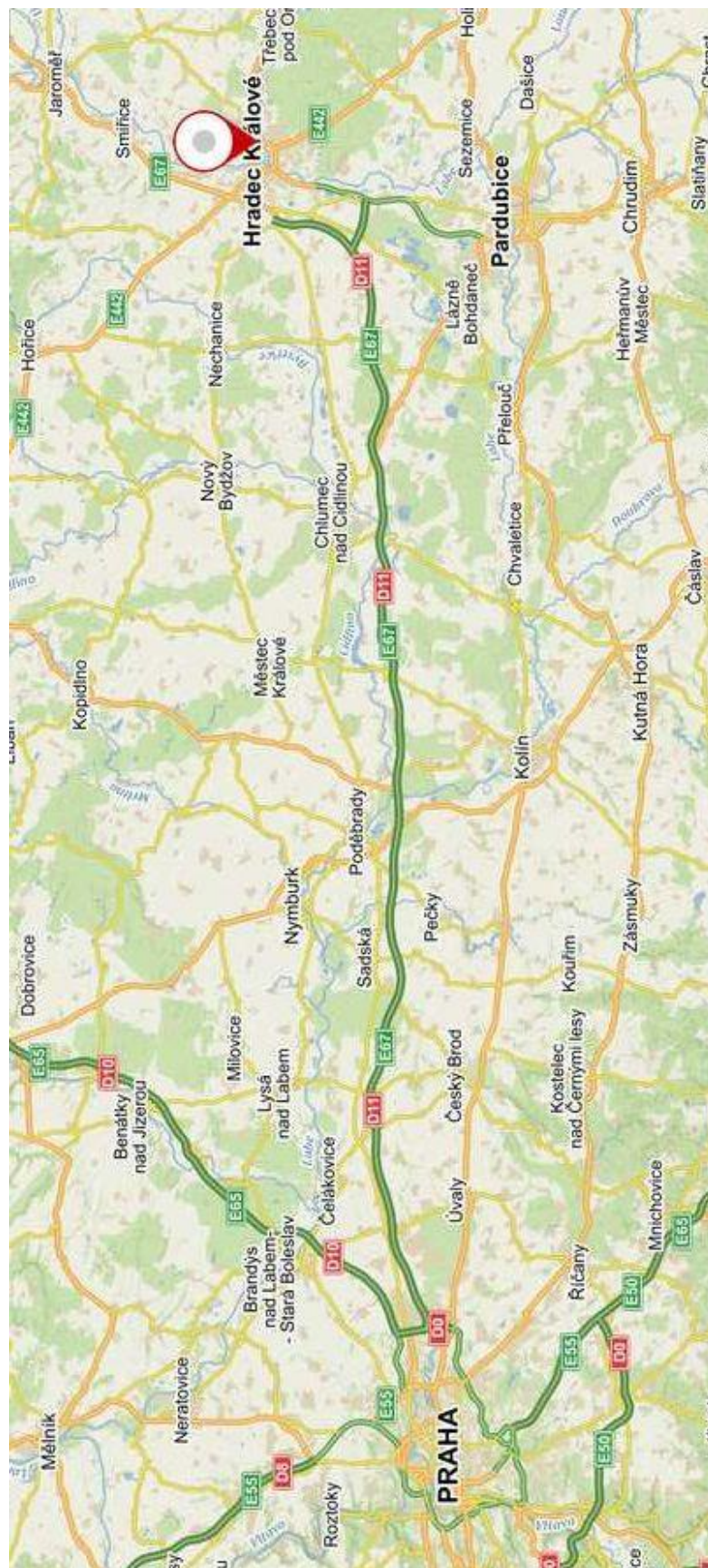
Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

