

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 113/3213/2015*GARÁŽ

o ceně nemovité věci - objektu zděné stavby garáže, na cizí stavební parcele číslo 212 v katastrálním území Malý Rohozec, obci Turnov, kraj Liberecký.

Objednavatel posudku:

Firma
PROKONZULTA a.s.
Křenová 299/26
602 00 Brno

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí
dlužníka, pana Jaroslava Klímy

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle ustanovení zákona
č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých
zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Oceněno ke dni:

2.srpna 2015

Posudek vypracoval:

Jiří Melich
Karla Čapka 681/2
500 02 Hradec Králové 2

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

V Hradci Králové, dne 3.srpna 2015

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovitosti

OBSAH: 1. NÁLEZ - bližší údaje o nemovitých věcech

=====

- CHARAKTERISTIKA NEMOVITÝCH VĚCÍ

2. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

3. OBVYKLÁ CENA - rámec

4. - věcná hodnota nemovitých věcí v Kč

- cena nemovitých věcí v místě a čase

obvyklá a porovnání nemovitých věcí

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

- PŘÍLOHY

1. Usnesení Krajského soudu

2. Výpis z rejstříku ARES

3. Výpis z katastru nemovitostí

4. Snímky katastrálních map

5. Polohová mapa

6. Porovnávané nemovitosti

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá mimo vlastní zastavěné území města Turnov v zastavěné místní části katastrálního území Malý Rohozec v ulici Na Vápeníku, vedle místní veřejné asfaltové komunikace v zahradě za samostatným objektem rodinného domu, číslo popisné 83, mezi zástavbou samostatně stojících staveb rodinných domů a je přístupný přes cizí pozemkovou parcelu.

Nemovitá věc je tvořena objektem zděné stavby garáže, postavené na cizí stavební parcele číslo 212.

Nemovité věci tvoří a předmětem ocenění je:

- objekt zděné stavby garáže, na cizí stavební parcele číslo 212.

- CHARAKTERISTIKA NEMOVITÝCH VĚCÍ

Struktura popisu a stavu nemovitých věcí

a) označení:

=====

Oceňovaná nemovitá věc je evidována na Výpise z katastru nemovitostí z listu vlastnictví číslo 746 pro katastrální území Malý Rohozec, obec Turnov, kraj Liberecký.

Pozemek okolo objektu není samostatně oplocen, stavba se nachází v oplocené zahradě.

Stavební parcela číslo 212 je tvořena zastavěnou plochou s objektem zděné stavby garáže.

Objekt zděné garáže byl postaven v roce 1971, Kolaudační rozhodnutí však bylo vydáno až v roce 1980.

b) přípojky: - objekt není napojen na žádné inženýrské
===== síť

c) příslušenství: - venkovní úpravy (nevyskytují se)
=====

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

e) inženýrské sítě: - v místě je možnost napojení z veřejných
===== inženýrských sítí na elektrickou
přípojku, vodovodní přípojku, kanalizační
přípojku i plynovodní přípojku

f) klady a zápory nemovitých věcí:
=====

+ nezjištěno - objekt na cizí stavební parcele - přístup přes cizí pozemkovou parcelu - povinnost úhrady daně z převodu nemovitých věcí kupujícím - zástavní právo exekutorské pro Českou podnikatelskou pojišťovnu - zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro Okresní správu

sociálního zabezpečení Semily - zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro Finanční úřad

Liberec - zástavní právo exekutorské pro Všeobecnou zdravotní pojišťovnu - zástavní právo exekutorské pro Intrum Justitia Czech, s.r.o. - zástavní právo exekutorské pro firmu AB - CREDIT a.s. - zástavní právo exekutorské pro Východočeskou plynárenskou, a.s. - zástavní právo exekutorské pro firmu Mercedes - Benz Financial

Services Česká republika s.r.o. - zahájení exekuce - rozhodnutí o úpadku (dle par. 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - dražební vyhláška - exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - nařízení exekuce

g) umístění nemovitých věcí a vliv širšího okolí:
=====

* na výslednou tržní hodnotu posuzovaného majetku bude mít vliv i řada faktorů vznikajících ze vzájemné interakce mezi nemovitostmi a okolím;

- pracovní příležitosti v blízkém okolí - orientace ke světovým stranám - konfigurace terénu - poloha - převládající zástavba - dopravní obslužnost - parkovací možnosti v okolí - obchod a služby - úřady - životní prostředí - poloha majetku k centru obce - možnost dalšího rozšíření - školství, zdravotnictví, kultura a sport - obyvatelstvo v okolí - malá likvidita nemovitého majetku - velký vliv nemovitostí na své okolí

h) obecné nevýhody nemovitých věcí:
=====

- nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitostí na hotové peníze je zpravidla dlouhá - vysoké náklady na správu a údržbu - všechny operace s nemovitostmi podléhají státnímu doзору

(stavební úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů s ohledem na životní prostředí, nakládání s odpady apod.) - nemovitosti nelze přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy)

i) analýza tržního prostředí s obecným popisem realitního trhu:

=====

konec roku 2008 a počátek roku 2009 se staly obdobím, kdy skončila relativně ekonomicky pozitivní dekáda rozvoje realitního trhu let 1998 až 2008. Vývoj cen, který měl obecně stoupající tendenci a v období po roce 2003 dokonce překračoval i průměrnou inflaci, se náhle stal značně rozkolísaným až turbulentním;

- počínající globální ekonomická krize pro otevřený a relativně malý trh, jako je Česká republika, je vždy jedním z určujících faktorů vývoje makroekonomické a globální tendence ekonomiky. Ekonomická krize, která tradičně začala ve Spojených státech amerických, již zasáhla i Evropskou unii a podle dostupných prognóz lze očekávat další oživení trhu až po roce 2018. Oproti tzv. velké hospodářské krizi z přelomu dvacátých a třicátých let minulého století, kdy hrubý domácí produkt (HDP) klesal až o desítky procent ročně se zdá, že současná krize dosud spojená jen s poklesem růstu, bude mít částečně mírnější průběh. Ekonomická teorie i reálná praxe přitom tvrdila, že v době ekonomické krize obvykle stoupají ceny nemovitostí, protože jsou trhem vnímány, spolu se zlatem, jako spolehlivý uchovatel hodnot na rozdíl např. od akcií nebo jiných druhů cenných papírů. V současné ekonomické a finanční krizi však došlo k popření této původní skutečnosti, kdy od roku 2009 dochází ke stálému trvalému a postupnému poklesu cen nemovitého majetku. Již v první polovině roku 2010 však bylo zřejmé, že pokles cen nemovitostí nadále pokračuje. Pokles cen se týká všech nemovitostí, zejména starších, méně kvalitních a s nízkou užitnou hodnotou a špatnou polohou či dostupností. U těchto typů nemovitostí dochází i k výraznému snížení objemů obchodů, neboť kupující očekávají další pokles cen a prodávající tento reálný pokles stále nechtějí vnímat ani akceptovat a nabídka již vysoce převyšuje poptávku. S trendem úspor finančních prostředků ve společnosti souvisí i plošné opouštění pronajatých prostor, s čímž souvisí i převaha nabídky nájemních bytových i nebytových prostor. Současné nabídkové ceny realitních kanceláří jsou zcela nereálné, za tyto ceny se téměř žádné obchody nerealizují a nemovitý majetek se stal v podstatě nejrozšířenější a jednou z velmi mála komodit, o jejíž vyšší ceny se dá před uzavřením reálné kupní ceny výrazně smlouvat,

i) nájemní vztahy:

=====

- nemovité věci nejsou ke dni místního šetření předmětem žádného nájemního smluvního vztahu,

j) věcná břemena:

=====

- v katastru nemovitostí nejsou zapsána v oddílu "C" žádná věcná břemena, která by oceňované nemovité věci jakkoli znehodnocovala,

k) movité věci:

=====

- nejsou předmětem ocenění vyjma přímého vybavení, které je nutné pro plnohodnotné využívání oceňovaného objektu.

Obvyklou cenou se pro účely Zákona o oceňování majetku číslo 151/1997 Sb. rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Je však nutné konstatovat, že oceňovaný nemovitý majetek není obvyklým majetkem, protože na běžném realitním trhu nejsou k dispozici žádné nemovitosti zatížené exekucemi, insolvenčními nebo konkursními řízeními a pro tyto nemovitosti platí podmínky pro oceňování majetku obdobné pro oceňování nemovitostí ve finanční tísní, neboť úkolem zpeněžitele není suplovat činnosti realitních kanceláří, ale provést optimální zpeněžení nemovitých věcí za účelem uspokojení oprávněných a věřitelů.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovité věci na listu vlastnictví číslo 746 pro katastrální území Malý Rohozec, obec Turnov, kraj Liberecký evidován:

- pan Jaroslav Klíma, rodné číslo 520112/043, trvale bytem Malý Rohozec, číslo popisné 127, PSČ 511 01, Turnov.

1.4 Přílohy posudku

Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové číslo jednací: KSHK 40 INS 10102/2014-A-8/celk.3 ze dne 20.6.2014 o prohlášení insolvenčního řízení na majetek dlužníka, kterým je pan Jaroslav Klíma, rodné číslo 520112/043, IČ 10 50 98 10.

Výpis z Registru ekonomických subjektů, vedený Českým statistickým úřadem v ARES, pořízený dne 28.7.2015 z počítačové sítě Internet, portál "www.info.mfcr.cz."

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Malý Rohozec, obec Turnov, kraj Liberecký, list vlastnictví číslo 746, vyhotovený soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 22.7.2015.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Malý Rohozec, obec Turnov, kraj Liberecký, list vlastnictví číslo 161, vyhotovený z počítačové sítě Internet dne 28.7.2015, portál "<http://nahlizenidokn.cuzk.cz>."

Snímky katastrálních map pro katastrální území Malý Rohozec, obec Turnov, kraj Liberecký, vyhotovené soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 28.7.2015 z mapových listů DKM.

Polohová mapa města Turnov, místní části Malý Rohozec a ulice Na Vápeníku.

Porovnávání nemovitosti - aktuální nabídky v době ocenění.

Fotodokumentace nemovitých věcí.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu nemovitých věcí bylo provedeno dne 2.8.2015 na místě samém.

* Tento znalecký posudek byl vypracován na základě všech dostupných informací a sdělení dlužníka, které tak měl znalec k dispozici v době místního šetření a při jeho písemném vyhotovování tak z nich přímo vycházel. Znalec si proto vyhrazuje právo na korekci závěrů, pokud by byly zjištěny jakékoli jiné podstatné skutečnosti, které mu nebyly známy při vypracování tohoto ocenění nebo by bylo shledáno, že údaje a tvrzení poskytnutá dlužníkem byla nepravdivá či jinak účelová.

1.5 Předmětem ocenění jsou

1) Objekt zděné stavby garáže, na cizí stav.parc. 212

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Objekt zděné stavby garáže, na cizí stav.parc. 212

2.1.1 Popis

Předmětem ocenění je objekt zděné stavby garáže. Stavba je bez podzemního podlaží, s montážní jámou zapuštěnou v hloubce 1,66 m pod úroveň okolního terénu a s jedním nadzemním podlažím pod nízkou pultovou střechou. Objekt byl postaven v roce 1971 na cizí stavební parcele číslo 212. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i konstrukce krátkodobé životnosti jsou v objektu původní z roku výstavby.

Vnitřní účelová dispozice:

- 1. PP: montážní jáma
- 1. NP: garážové stání pro jeden osobní automobil

Základové konstrukce objektu tvoří betonové pasy proložené kamenem, bez provedených izolací proti zemní vlhkosti. Podezdívka je kamenná. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z plných pálených cihel a z plynosilikátových tvárnic. Stropní konstrukce není provedena. Krov je dřevěný trámový. Střecha je nízká pultová. Střešní krytina je z vícevrstvé svařované asfaltované lepenky. Klempířské konstrukce jsou osazeny z pozinkovaného plechu, poškozené a nefunkční. Vnitřní úpravy povrchu tvoří hladké vápenné omítky. Fasádní omítka je dvouvrstvá hladká, pouze na čelní části objektu okolo vrat. Venkovní obklad není proveden. Vnitřní obklady nejsou provedeny. Schodiště není osazeno. Dveře nejsou osazeny. Vrata jsou osazena dřevěná plná, dvoukřídlová. Okno je osazeno dřevěné zdvojené a dále jsou osazeny střešní světlíky. Podlaha je betonová. Vytápění není zajištěno. V objektu není provedena elektroinstalace. Bleskosvod není osazen. V objektu není proveden rozvod vody. Zdroj ohřevu teplé vody není osazen. Instalace plynu není provedena. Kanalizace není provedena. Sporák není osazen. Hygienická zařízení nejsou osazena. Výtah v objektu není osazen. Ostatní konstrukce nejsou v objektu provedeny.

Objekt je celkově v nižším standardním stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby a nyní již prováděné pouze nejzákladnější údržbě.

2.1.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1274
SKP: 46.21.19.9
Typ: B1 - nepodsklepené
Druh konstrukce: Zděná v tloušťce nad 15 cm

2.1.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	2,85*0,97*1,66	=	4.59 m ³
Vrchní stavba	7,27*4,68*2,49	=	84.72 m ³
Zastřešení	7,27*4,68*0,43/2	=	7.32 m ³
celkem =			96.62 m ³

2.1.5 Opotřebení stavby

Při stáří 44 let a životnosti 70 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 62.8571%.

4. OBVYKLÁ CENA

4.1 TRŽNÍ OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

4.1.1 Popis

Způsob ocenění:

=====

Norma mezinárodních standardů pro oceňování na základě tržní hodnoty je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGoVA a s Mezinárodním oceňovacím standardem vydaným institucí International Valuation Standards Committee (IVSC) a uvádí, že tržní hodnota se zjišťuje aplikováním oceňovacích metod, které odráží charakter majetku a okolnosti, za kterých by se optimálně s majetkem obchodovalo na volném trhu s nemovitostmi. Přitom obě zúčastněné strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoli nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, ať ze strany kupujícího nebo prodávajícího s ohledem na všechna relevantní fakta o předmětu prodeje.

V případě stanovení tržní hodnoty oceňovaných nemovitostí, je nutno konstatovat skutečnost, že se jedná o prodej majetku v insolvenčním řízení. Základním rozhodovacím kritériem při volbě způsobu ocenění - odhadu tržní hodnoty se stala metoda porovnávací a metoda věcné hodnoty, neboť stanovení obvyklé ceny výnosovým způsobem, která vychází zejména ze základních hodnot zjištěných z celkových výnosů z pronájmu nemovitostí a s ohledem na možné dosažitelné výnosy po dobu, po kterou bude investor nemovitosti vlastnit, a to s ohledem na místo polohy i kapacitu trhu v produkci daného nemovitého majetku je v daném případě velmi obtížně reálné.

Oceňovaný soubor majetku dlužníka není ke dni stanovení tržního ocenění pronajat.

Účelem stanovení tržní hodnoty nemovitého majetku je potřeba zjištění celkové obvyklé ceny nemovitostí, tedy ceny dosažitelné na trhu nemovitostí v čase vypracování tohoto znaleckého posudku. Je však třeba podotknout, že obvyklá cena vzniká v prostředí, ve kterém probíhá proces aktivního trhu s obdobnými nemovitostmi, který tuto obvyklou cenu věci vytváří. Pokud však trh v množství obchodů vytvářejících prostředí umožňující objektivní stanovení obvyklé ceny metodou porovnávací neprobíhá, používá se zpravidla řešení ke stanovení obvyklé ceny pomocí obecně uznávaných metod a jejich analýzou.

Účelem stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí je potřeba stanovení celkové obvyklé ceny. Soubor nemovitých věcí je specifikován v soupisu jednotlivých nemovitostí s popisem stavby, stavebních konstrukcí, velikostí objektu, vlastnictvím parcely a plošné výměry a druhu pozemku včetně fotodokumentace.

Legislativní úpravy:

=====

S ohledem na účel ocenění není způsob ocenění upraven žádným zvláštním předpisem !

U uvedených nemovitostí jsou v katastru nemovitostí zapsána zástavní práva, která byla na nemovité věci uvalena.

Zástavní práva uvalená na jednotlivé nemovitosti zanikají prodejem těchto nemovitých věcí.

Nemovitý majetek v insolvenčním řízení je vlastnictvím dlužníka jako fyzické osoby.

Definice jednotlivých pojmů:

=====

- Trh:

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

- Tržní ekonomika:

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

- Cena pořizovací:

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

- Cena reprodukční:

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

- Věcná hodnota - časová cena:

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

- Výnosová hodnota:

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

- Tržní hodnota - obvyklá cena nemovitosti:

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

- Čistý roční stabilizovaný výnos:

Jedná se o výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního a finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmu), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

- Tržní cena v tísní:

Jedná se o takovou cenu, za jakou jsou nemovitosti na současném ekonomickém trhu zcela jistě prodejné.

- Likvidační hodnota:

peněžní částka, kterou je vlastník likvidovaného majetku nucen přijmout v případě, kdy se nemovitý majetek musí prodat při časově omezené nabídce na trhu.

- Obvyklá cena:

Tato cena představuje v podstatě aktuální tržní hodnotu použitého předmětného zařízení - negociační cenovou bázi pro jednání vedoucí k uzavření obchodu mezi jednajícím prodávajícím a kupujícím. Cena obvyklá dále zohledňuje skutečné stáří vzhledem k odhadnuté celkové životnosti nemovitosti včetně korekce na zjištění stavebně technického stavu věci (nemovitosti) na straně jedné a tržní interakci na straně druhé, tzn. stav nabídky a poptávky na trhu předmětných staveb ve vztahu k výchozím cenám nových staveb, avšak vždy za normálních tržních podmínek, tj. ne pod nátlakem kterékoli z obchodujících stran.

- Diskontní míra (diskontní sazba):

Je to požadovaná míra návratnosti, která je měřítkem požadované návratnosti na bázi zisků po zdanění a odpisů z kapitálové investice do akciového kapitálu společnosti, vyjadřuje i míru rizika spjatou s danou investicí, která je kvantifikována na základě ekonomických výsledků posledních období, povahy odvětví podnikání, konkurenčního prostředí a prognózovaného potenciálu. Zvážení specifického rizika spjatého s podnikatelským klimatem (ekonomické, právní a komerční aspekty) má rovněž dopad na kvantifikaci odpovídající diskontní sazby neboli požadované míry návratnosti.

S ohledem na skutečnost, že vlastník majetku, resp. soubor jeho oceňovaných nemovitostí se nachází k datu ocenění v zatížení zástavními právy, je nutno považovat obchodní vztahy související s jeho majetkem za vztahy v jisté tísní, což je nutno chápat jako nepochybný cenotvorný faktor, který je ovlivněn i možným očekávaným omezeným rozvojem v dané lokalitě, neboť vlastník nemovitostí nesmí s nemovitým majetkem nikterak nakládat ani jej pronajímat a nelze tak využít výnosový způsob ocenění. To ovlivňuje i výši tržního ocenění s ohledem na možný prodej majetku jako celku. Metoda ocenění je zvolena zejména s ohledem na charakter nemovitostí, jejich situování a stav současného vlastníka. Tržní hodnota nemovitého majetku je tak odhadována na základě stanovení obvyklé ceny metodou porovnávací a metodou věcné hodnoty s přihlédnutím zejména k aktuálnímu stavebnímu a technickému stavu nemovitých věcí. Dále je nutno vzít v úvahu, že nemovitý majetek je zatížen insolvenčním řízením, což signalizuje ekonomické potíže vlastníka nemovitostí a v současných podmínkách v naší republice to okolí vnímá jako možnost relativně výhodného nákupu. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o soubor nemovitého majetku, který není v

současné době ani částečně provozován k podnikatelské činnosti, je nutno pohlížet na kupujícího i s tím, že nebude kupovat nemovitosti s cílem pouhého uložení finančních prostředků. Daný soubor nemovitostí je úzce specifikován jeho stavebně technickým charakterem, a proto je jiné využití nemovitostí sice možné, vždy však za předpokladu nutnosti velkého množství finančních investic do souboru nemovitostí, a to s ohledem na jejich stávající nižší standardní konstrukční a stavební stav.

Pro tržní ocenění jsou vzaty v úvahu zejména tyto faktory:

=====

- časový faktor nabídky - rizikový faktor v zániku zástavních práv v katastru nemovitostí - technický, konstrukční a stavební stav objektu - místní poloha - velikost pozemku - vlastnictví parcely - využitelnost stavby - energetická náročnost prostorů - náklady na provoz objektu - nejlepší využití nemovitých věcí - obecné podmínky v dané lokalitě - obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitostí - poptávka na trhu po tomto druhu nemovitého majetku - závazková práva

4.2 Věcná hodnota nemovitých věcí - definice

4.2.1 Popis

Věcná hodnota nemovitých věcí pro tržní oceňování je zjišťována pro stávající vnitřní trh, protože nemovitá věc je v zásadě nepřemístitelná a trh nemovitých věcí je jasně lokalizován.

Věcná hodnota nemovitých věcí je dána součtem zůstatkových hodnot veškerých jeho částí. Podle stavu, provedení, konstrukcí a vybavenosti byla zjištěna odpovídající cena za konkrétní měrnou jednotku. Zůstatkové hodnoty jsou určeny z reprodukčních pořizovacích cen, snížených o adekvátní míru opotřebení s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání nemovitých věcí.

Toto ocenění je zpravidla podkladem v rozhodovacím procesu investora, zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost, nebo vybudovat nemovitost novou. K této hodnotě je dále nutno přičíst hodnotu pozemku, je-li však ve vlastnictví majitele oceňovaného stavebního objektu.

U pozemků se vychází z výměr podle evidence katastru nemovitostí, z bonitních půdně ekologických jednotek pozemků, umístění pozemků v dané aglomeraci a možností jejich využití. Pro ocenění pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku.

Takto stanovená tržní hodnota je v zemích Evropské unie považována za adekvátní přístup pro zjištění ceny obvyklé.

Zjištěné výsledky v současné době v České republice jsou tak pro tržní cenu u oceňovaných nemovitostí také použitelné, neboť se jedná o objekt s nižší standardní konstrukční vybaveností se základním příslušenstvím a věcná hodnota je tak reálná pro výpočet ceny obvyklé.

4.3 Věcná hodnota nemovitostí - zděná stavba garáže

4.3.1 Obestavěný prostor

Spodní stavba	4,59	=	4.59 m ³
Vrchní stavba	84,72	=	84.72 m ³
Zastřešení	7,32	=	7.32 m ³
celkem =			96.63 m ³

4.3.2 Opotřebení stavby

Při stáří 44 let a životnosti 70 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 62.8571%.

4.3.3 Výpočet věcné hodnoty objektu

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.510,-
Přepočet základní ceny na současnou úroveň		x 0.5000
Cena za celý obestavěný prostor 96.63 m ³	= Kč	121.270,65
Snížení ceny za opotřebení 62.8571%	- Kč	76.227,21
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	45.043,44
Věcná hodnota nemovitostí - zděná stavba garáže	Cena celkem Kč	45.043,-

4.4 Cena nemovitých věcí v místě a čase obvyklá

4.4.1 Popis

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako celku

Při analýze pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako celku byl vzat v úvahu zejména faktický stav nemovitých věcí, lokalita, celková využitelnost, vlastnické vztahy, přístup, inženýrské sítě, poloha v místě apod.

Analýza použitých metod dochází k závěru, že s ohledem na rozsah stavebního a pozemkového fondu hodnocených nemovitých věcí, polohu v místě, účel možného současného i budoucího využití jednotlivých částí nemovitých věcí, ale hlavně jeho stavebně technický stav, je optimálním zjištěním obvyklé ceny "Metoda porovnávací" a Metoda věcné hodnoty."

Zjištěná obvyklá cena je tak reálná i jako metoda porovnávací při srovnání s nabídkovými prodeji obdobných nemovitých věcí a jejich možnými dosažitelnými prodejními cenami. Tato metoda je založena na srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž úplatný převod vlastnictví co nejbližší odpovídá oceňovaným nemovitým věcem a je srovnatelný s nabídkami na trhu nemovitostí.

Ocenění je prováděno z hlediska substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, užitná plocha, počet podlaží, poloha v lokalitě, konstrukční systémy, vybavenost, fyzické opotřebení, stav nemovitěho majetku, sklonitost terénu, velikost pozemku, vlastnictví parcely, tvar pozemku, využitelnost plochy, vliv nabídky a poptávky apod.).

Dle porovnávací metody nejsou srovnatelné objekty garáží v dané lokalitě v době ocenění obchodovány:

- nabízené stavby garáží v blízkém okolí oceňovaných nemovitých věcí co nejbližší katastrálního území Malý Rohozec:

A) garáž za 69.000,- Kč; 20m², vlastní pozemek, k.ú. Liberec,

B) garáž za 100.000,- Kč; 21m², vlastní pozemek, k.ú. Semily.

Nabídky jsou aktuální, avšak požadované ceny nereálné s ohledem na to, že v jejich ceně jsou zahrnuty i provize a poplatky. Dále dle Českého statistického úřadu bylo zjištěno, že ceny nabídkové byly od roku 2012 v průměru u bytů o 23 % vyšší než ceny skutečně realizované, v průměru u rodinných domů, rekreačních objektů a garáží o 15 % vyšší než ceny skutečně realizované a v průměru u pozemků minimálně o 3 až 5 % vyšší než ceny skutečně realizované a tento stav trval obdobně i v roce 2013 a 2014 a přetrvává i v roce 2015.

Z tohoto důvodu je ocenění provedeno dle současné reálné situace na trhu s nemovitým majetkem v době a místě obvyklé, a to především s ohledem na stavební a konstrukční stav objektu, vlastnictvím parcely, tvar pozemku, plochu parcely a především s ohledem na celkovou reálnou využitelnost a stav oceňovaných nemovitých věcí.

Odhadnutá objektivní obvyklá cena je dána finanční strukturou platnou v daném čase k datu zhotovení tržního ocenění. Obvyklá cena, resp. její platnost je omezena faktory, které mohou nastat po provedeném ocenění a mohou tak mít vliv na výši ceny obvyklé.

4.4.2 Zjištění obvyklé ceny nemovitosti

Věcná hodnota (časová cena)	= Kč	45.043,-
Obvyklá cena odvozená z výše uvedených hodnot	= Kč	45.000,-
Cena nemovitých věcí v místě a čase obvyklá	Cena celkem Kč	45.000,-

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Obvyklá cena	Kč	45.000,-
--------------	----	----------

Slovy: Čtyřicetpět tisíc Kč

V Hradci Králové, dne 3.srpna 2015

.....
vypracoval

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA