



OCENĚNÍ NEMOVITOSTI



Jiří MELICH

Znalec z oboru ekonomika

Odvětví ceny a odhady - specializace nemovitosti

Karla Čapka 681/2

Hradec Králové 2

500 02

mobil: 602 320 276

email: melich@wo.cz

web: www.melich.cz

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 73/3573/2017

o ceně nemovitých věcí - bytové jednotky 1 + kk číslo 56, ve vícebytovém zděném domě, číslo popisné 1175, s podílem 5451/900415 na společných částech domu a na stavební parcele číslo 964/59, pozemkové parcele číslo 964/60, 964/97, 964/98, 964/99, 964/100, 964/101, 964/106, 964/109, 964/112, venkovních úpravách a trvalých porostech, v katastrálním území Hlubočepy, obci Praha, Hlavní město Praha

a o ceně nemovitých věcí - podílu na garáži číslo 85 (garážová stání číslo 222 a 223) ve 2. podzemním podlaží, ve vícebytovém zděném domě, číslo popisné 1175, s podílem 1/48 z 137480/900415 na společných částech domu a na stavební parcele číslo 964/59, pozemkové parcele číslo 964/60, 964/97, 964/98, 964/99, 964/100, 964/101, 964/106, 964/109, 964/112, venkovních úpravách a trvalých porostech, v katastrálním území Hlubočepy, obci Praha, Hlavní město Praha a o ceně věcných břemen na části nemovitých věcí váznoucích.

Objednatel posudku : VPI CZ, veřejná obchodní společnost Sokolovská 5/49 186 00 Praha 8

Účel posudku : Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí

Oceňovací předpis : Ocenění je provedeno podle ustanovení zákona číslo 151 / 1997 Sb., o oceňování majetku

Oceňeno ke dni : 25.dubna 2017

Posudek vypracoval : Jiří Melich Karla Čapka 681 500 02 Hradec Králové 2

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 30 stran s fotodokumentací a přílohy.

✓ Hradci Králové, dne 10.května 2017

- 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
 - metoda porovnávací nemovitých věcí
 - cena nemovitých věcí v místě a čase obvyklá
 5. **REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY**
 6. **ZNALECKÁ DOLOŽKA**
 - **PŘÍLOHY**
 1. Usnesení Městského soudu
 2. Výpis z Obchodního rejstříku
 3. Výpisy z katastru nemovitostí
 4. Snímky katastrálních map
 5. Cenová mapa
 6. Polohová mapa
 7. Porovnávané nemovitosti

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Vícebytový dům, číslo popisné 1175, s oceňovanou bytovou jednotkou číslo 56 a podílem na garáži číslo 85 (se stáním číslo 222 a 223) a s podílem na stavební parcele číslo 964/59, pozemkové parcele číslo 964/60, 964/97, 964/98, 964/99, 964/100, 964/101, 964/106, 964/109 a 964/112, se nalézá ve vlastním zastavěném území Hlavního města Prahy, v místní části Hlubočepy v Silurské ulici, přístupný z místní veřejné asfaltové komunikace, mezi zástavbou samostatně stojících objektů bytových domů.

Nemovité věci tvoří a předmětem ocenění je:

- bytová jednotka číslo 1175/56:

bytová jednotka je ve stavebně nedokončeném stavu. Není realizována dodávka a montáž podlahových krytin, vnitřních zárubní ani dveřních křídel. Koupelna ani WC nejsou dokončeny; (nejsou provedeny obklady ani osazená hygienická zařízení), není osazena kuchyňská linka ani sporák;

- spoluvlastnický podíl na společných částech domu a na stavební parcele číslo 964/59, pozemkové parcele číslo 964/60, 964/97, 964/98, 964/99, 964/100, 964/101, 964/106, 964/109, 964/112, o velikosti 5451/900415,

- garáž číslo 1175/85, podíl 1/48 (garážová stání číslo 222 a 223);
- spoluvlastnický podíl na společných částech domu a na stavební parcele číslo 964/59 a pozemkové parcele číslo 964/60, 964/97, 964/98, 964/99, 964/100, 964/101, 964/106, 964/109, 964/112, o velikosti 1/48 z 137480/900415,
- stavební parcela číslo 964/59, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 1991 m²,
- pozemková parcela číslo 964/60, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, s výměrou 1398 m²,
- pozemková parcela číslo 964/97, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, s výměrou 41 m²,
- pozemková parcela číslo 964/98, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň, s výměrou 36 m²,
- pozemková parcela číslo 964/99, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň, s výměrou 53 m²,
- pozemková parcela číslo 964/100, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň, s výměrou 49 m²,
- pozemková parcela číslo 964/101, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, s výměrou 163 m²,
- pozemková parcela číslo 964/106, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, s výměrou 21 m²,
- pozemková parcela číslo 964/109, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, s výměrou 25 m²,
- pozemková parcela číslo 964/112, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, s výměrou 28 m²,
- venkovní úpravy; podíl,
- trvalé okrasné porosty; podíl,
- věcná břemena.

- CHARAKTERISTIKA NEMOVITÝCH VĚCÍ

Struktura popisu a stavu nemovitých věcí:

a) označení:

Oceňované nemovité věci jsou evidovány na Výpise z katastru nemovitostí z listu vlastnictví číslo 8972, 8137 a 8692 pro katastrální území Hlubočepy, obec Praha, Hlavní město Praha.

- * Bytová jednotka číslo 56, o velikosti 1 + kk se nachází v pátém nadzemním podlaží v objektu vícebytového zděného netyповého domu.
- * Garáž číslo 85, (podzemní garážová stání číslo 222 a 223), se nachází ve druhém podzemním podlaží v objektu vícebytového zděného typového domu.

Objekt je se dvěma podzemními podlažími a se sedmi nadzemními podlažími pod plochou vyspádovanou střechou.

Objekt vícebytového zděného domu byl dostavěn v roce 2009.

Dům vícebytový zděný, číslo popisné 1175, je součástí výstavby novostaveb uceleného komplexu bytových domů mezi zástavbou původních samostatně stojících bytových objektů, nedaleko ulice K Barrandovu.

Celková plocha bytové jednotky je 49,06 m², plocha i s terasou, sklepem a komorou je 113,39 m².

Společnými prostory jsou chodby, schodišťové prostory a kolárna.

b) přípojky:

- funkční napojení na elektrickou přípojku, vodovodní přípojku, kanalizační přípojku, (plynovodní přípojku do kotelny)

c) příslušenství:

- venkovní úpravy; spoluvlastnický podíl: (inženýrské sítě - elektrická přípojka, vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, plynovodní přípojka), venkovní ocelové únikové schody, venkovní předložené betonové schody, zpevněné plochy z betonové zámkové dlažby, betonové obrubníky, oplocení z pozinkovaných plotových rámců na ocelových sloupcích, ocelový drátěný plot ze strojového pletiva na ocelových sloupcích, ocelová branka

d) součásti:

- trvalé okrasné porosty (borovice, javory, vrba, thůje stromkové, thůje keřové, růže záhonové, bobkovišeň, listnaté keře, mahon)

e) inženýrské sítě: - v místě je možnost napojení na veškeré
===== veřejné inženýrské sítě včetně plynovodní
přípojky

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

- + bytová jednotka ve vícebytovém domě v osobním vlastnictví
- bytová jednotka ve stavebně nedokončeném stavu
- vybourané vnitřní příčky v bytové jednotce
- rozdíl ve výměře podlahové plochy proti prohlášení vlastníka
- věcná břemena
- v současném stavebně technickém stavu nemožnost pronájmu
- povinnost úhrady daně z nabytí nemovitých věcí kupujícím
- nutné vynaložení finančních nákladů na dokončení jednotky
- zástavní právo exekutorské pro Společenství vlastníků jednotek domu Silurská 1175, IČ 28 98 43 82
- zástavní právo smluvní pro Pátý otevřený podílový fond, QI investiční společnost, a.s.
- zástavní právo exekutorské pro QI investiční společnost, a.s.
- zahájení exekuce
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- rozhodnutí o úpadku (dle par. 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

g) nájemní vztahy:
=====

- nemovitý majetek není ke dni místního šetření předmětem žádného nájemního smluvního vztahu,

h) věcná břemena:
=====

- v katastru nemovitostí jsou zapsána v oddílu "C" věcná břemena, která nemovité věci částečně znehodnocují,

i) movité věci:
=====

- nejsou předmětem ocenění vyjma přímého vybavení, které je nutné pro plnohodnotné využívání oceňované bytové jednotky (předměty sociálních zařízení, zdroj vytápění, předměty ostatních konstrukcí).

1.2 Vlastnictví

1)

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitých věcí na listu vlastnictví číslo 8972 pro katastrální území Hlubočepy, obec Praha, Hlavní město Praha, evidována firma:

- PVO TRADE, společnost s ručením omezeným, se sídlem Filmařská ulice, číslo popisné 1154/21, Hlubočepy, PSČ 152 00, Praha 5, IČ 27 45 63 40, vlastnickým podílem 5451/900415.

2)

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitých věcí na listu vlastnictví číslo 8192 pro katastrální území Hlubočepy, obec Praha, Hlavní město Praha, evidována firma:

- PVO TRADE, společnost s ručením omezeným, se sídlem Filmařská ulice, číslo popisné 1154/21, Hlubočepy, PSČ 152 00, Praha 5, IČ 27 45 63 40, vlastnickým podílem 49891/5402490 (k oceňovaným nemovitým věcem).

3)

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitých věcí na listu vlastnictví číslo 8637 pro katastrální území Hlubočepy, obec Praha, Hlavní město Praha, evidována firma:

- PVO TRADE, společnost s ručením omezeným, se sídlem Filmařská ulice, číslo popisné 1154/21, Hlubočepy, PSČ 152 00, Praha 5, IČ 27 45 63 40, vlastnickým podílem 1/48.

1.3 Přílohy posudku

Usnesení Městského soudu v Praze číslo jednací: MSPH 79 INS 21192/2016-A-15 ze dne 22.12.2016 o prohlášení insolvenčního řízení na majetek dlužníka, kterým je firma PVO TRADE s.r.o., IČ 27 45 63 40.

Výpis z obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze v oddílu C, vložka 113780, pořizovaný dne 13.4.2017 z počítačové sítě Internet, portál "www.justice.cz."

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Hlubočepy, obec Praha, Hlavní město Praha, list vlastnictví číslo 8972, vyhotovený soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 13.4.2017.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Hlubočepy, obec Praha, Hlavní město Praha, list vlastnictví číslo 8637, vyhotovený soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 27.4.2017.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Hlubočepy, obec Praha, Hlavní město Praha, list vlastnictví číslo 8192, vyhotovený soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 19.4.2017.

Snímky katastrálních map pro katastrální území Hlubočepy, obec Praha, Hlavní město Praha, vyhotovené soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 14.4.2017 z mapových listů DKM, v měřítku 1:600.

Cenová mapa stavebních pozemků Hlavního města Prahy s cenami pro rok 2017.



Polohová mapa Hlavního města Prahy, místní části Hlubočepy a ulice Silurská.

Porovnávané nemovitosti - aktuální nabídky v době ocenění.

Fotodokumentace nemovitých věcí.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu nemovitých věcí bylo provedeno dne 25.4.2017 na místě samém.

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

Nemovité věci tvoří a předmětem ocenění je:

- 1) Bytová jednotka č. 56, v domě vícebytovém č.p. 1175
- 2) Podzemní parkovací stání č. 85 = 2 parkovací místa
- 3) Stavební parcela
- 4) Pozemkové parcely
- 5) Součásti a příslušenství
- 6) Věcná břemena



2.1 Bytová jednotka č. 56, v domě vícebytovém č.p. 1175

2.1.1 Popis

Předmětem ocenění je bytová jednotka 1 + kk, číslo 56, v pátém nadzemním podlaží v objektu vícebytového zděného domu, číslo popisné 1175. Stavba je se dvěma podzemními podlažími a se sedmi nadzemními podlažími pod plochou vyspádovanou střechou. Objekt byl dostavěn v roce 2009 na stavební parcele číslo 964/59. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i osazené konstrukce krátkodobé životnosti jsou v bytové jednotce i v objektu z roku výstavby.

Bytová jednotka je ve stavebně nedokončeném stavu. Není realizována dodávka a montáž podlahových krytin, vnitřních zárubní ani dveřních křídel. Koupelna ani WC nejsou dokončeny; (nejsou provedeny obklady ani osazená hygienická zařízení), není osazena kuchyňská linka ani sporák.

Vnitřní účelová dispozice bytové jednotky 1 + kk, číslo 56:

- chodba	12,22 m ²
- obývací pokoj s kuchyňským koutem	32,82 m ²
- koupelna	4,02 m ²
<hr/>	
- obytná plocha	49,06 m ²
- terasa	35,89 m ²
- sklep	3,14 m ²
- komora a sklad ve 2. PP	25,30 m ²
<hr/>	
* Podlahová plocha celkem	113,39 m ²

Základové konstrukce stavby jsou zhotoveny jako jednostupňové a dvoustupňové železobetonové základové pasy pod nosným systémem stěn a stěnových pilířů, s provedenými vodorovnými i svislými hydroizolacemi proti zemní vlhkosti. Podkladní betonová základová deska je armovaná kari sítí, ze základových pasů je zajištěno konstrukční propojení do zděných nosných stěn pomocí kotevních armatur. Podezdívka je železobetonová. Svislé nosné konstrukce stavby jsou železobetonové a zděné z tvárnic Porotherm a Porobeton. Stropní konstrukce jsou provedeny jako železobetonové monolitické lité desky, s rovným podhledem ze sádkokartonových desek. Krov je železobetonový. Střecha je plochá, vyspádovaná. Střešní krytina je z hydroizolační svařované folie Fatrafol. Klempířské konstrukce jsou osazeny z titanzinkového plechu a dále jsou provedeny vnitřní svody. Vnitřní úprava povrchu je tvořena dvouvrstvími hladkými štukovými omítkami. Fasádní omítka je provedena na tepelné izolaci zateplovacího systému s probarvenou stěrkou. Venkovní obklady jsou provedeny keramické a dále je úprava soklu zhotovena z Marmolitu. Vnitřní obklady nejsou provedeny. Schodiště je betonové s nášlapnými stupni z keramické dlažby, zábradlí je osazeno ocelové s plastovým madlem, dále je osazeno venkovní ocelové únikové schodiště s ocelovým zábradlím.

Dveře jsou osazeny vstupní do objektu plastové prosklené, vstupní dveře do bytové jednotky jsou dřevěné plné protipožární, zárubně ani vnitřní dveřní křídla v jednotce nejsou osazena, dveře na lodžii jsou osazeny francouzské. Vrata jsou osazena roletová sekční, s elektrickým pohonem. Okna jsou osazena plastová a dále je prosvětlení části vnitřních prostor zajištěné sklobetonovými tvárnici. Podlahy v místnostech jsou betonové základní, bez nášlapných vrstev. Vytápění je zajištěno z centrální plynové kotelny v objektu, v místnostech jsou osazené podlahové registry. V objektu je provedena elektroinstalace na 220 V i 380 V, s pojistkovými automaty; (do bytové jednotky je dodávka odpojena). Bleskosvod je na objektu osazen. V bytové jednotce je proveden rozvod studené vody i teplé vody v plastovém potrubí. Zdroj ohřevu teplé vody není osazen, dodávka teplé vody je zajištěna z centrální kotelny. Instalace plynu není provedena, plyn je zaveden pouze do prostoru centrální kotelny. Kanalizace je standardní v plastovém potrubí, se svodem do veřejného kanalizačního řádu. V kuchyni není umístěn žádný sporák. Vnitřní hygienická vybavení nejsou osazena. WC je osazeno standardní splachovací se systémem Geberit. Výtah je v objektu osazen osobní. Z ostatních konstrukcí je proveden rozvod domácího telefonu, je připraveno odvětrávání části vnitřních prostor, rozvod společné televizní antény a na chodbách jsou umístěné hasící hydranty.

Objekt je celkově v dobrém standardním stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby a prováděné běžné údržbě.

Bytová jednotka je ve stavu stavební nedokončenosti s chybějící částí konstrukcí krátkodobé životnosti.

2.1.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1122
 SKP: 46.21.12.2..1
 Typ podle účelu užití: K
 budovy vícebytové (netypové)
 Druh konstrukce: Zděné

2.1.3 Výměry

Místnost	Rozměry	Podlahová plocha
Předsíň	(7,43*1,48)+(1,51*0,70)+(0,99*0,17)	12.22 m ²
Obýv.p.+kk	(5,40*3,25)+(1,65*0,55)+(4,94*2,72)+ (1,54*0,60)	32.82 m ²
Koupelna	(2,00*1,55)+(1,00*0,92)	4.02 m ²
Terasa	7,40*4,85	35.89 m ²
-----		-----
Podlahová plocha bytu celkem		84.95 m ²
K bytu náleží nebytové prostory:		
Sklep	3,14	3.14 m ²
Komora PP	25,30	25.30 m ²
-----		-----
Podlahová plocha bytu a nebytových prostor		113.39 m ²

2.1.4 Opotřebenění stavby

Výpočet opotřebenění analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení	Stáří (B)	Životn. (C)	Cen.podíl (A)	Podíl části	Opotřebenění konstrukce B/C * 100 A
1.	Základy vč. zemních prací	8	150	0.07636	100%	0.4073%
2.	Svislé konstrukce	8	100	0.23925	100%	1.914%
3.	Stropy	8	100	0.10436	100%	0.8349%
4.	Zastřešení mimo krytinu	8	100	0.06745	100%	0.5396%
5.	Krytiny střech	8	50	0.03054	100%	0.4886%
6.	Klempířské konstrukce	8	50	0.00891	100%	0.1426%
7.	Úpravy vnitřních povrchů	8	50	0.07025	100%	1.124%
8.	Úpravy vnějších povrchů	8	50	0.06075	100%	0.972%
9.	Vnitřní obklady keramické	8	50	0.02094	100%	0.335%
10.	Schody	8	100	0.03817	100%	0.3054%
11.	Dveře	8	50	0.00814	100%	0.1302%
12.	Vrata	8	50	0.01415	100%	0.2264%
13.	Okna	8	50	0.06873	100%	1.0997%
14.	Povrchy podlah	8	40	0.03091	100%	0.6182%
15.	Vytápění	8	40	0.05982	100%	1.1964%
16.	Elektroinstalace	8	50	0.03309	100%	0.5294%
17.	Bleskosvod	8	50	0.00509	100%	0.0814%
18.	Vnitřní vodovod	8	50	0.03780	100%	0.6048%
19.	Vnitřní kanalizace	8	50	0.03665	100%	0.5864%

20.	Vnitřní plynovod		0.00000	100%	
21.	Ohřev vody		0.00000	100%	
22.	Vybavení kuchyní				
	8	20	0.01795	100%	0.718%
23.	Vnitřní hyg.zařízení vč.VC				
	8	50	0.00967	100%	0.1547%
24.	Výtahy				
	8	50	0.01655	100%	0.2648%
25.	Ostatní				
	8	40	0.01427	100%	0.2854%
26.	Instalační prefabrik.jádra		0.00000	100%	

					13.5593%

Opotřebení stavby (analytická metoda) = $SUMA(B/C*100A) = 13.5593\%$.

2.1.5 Nedokončená stavba

Koeficient nedokončené stavby = $1 - n$, kde n je součet podílů chybějících a nedokončených konstrukcí a vybavení podle stupně nedokončenosti.

Pol.	Konstrukce a vybavení	Podíl	Stupeň	n
	Cen.podíl	části	nedokon.	

7.	Úpravy vnitřních povrchů			
	0.06880	100%	20%	0.014
9.	Vnitřní obklady keramické			
	0.02094	100%	100%	0.021
11.	Dveře			
	0.03191	100%	80%	0.026
14.	Povrchy podlah			
	0.03091	100%	100%	0.031
16.	Elektroinstalace			
	0.05185	100%	50%	0.026
18.	Vnitřní vodovod			
	0.03291	100%	10%	0.003
19.	Vnitřní kanalizace			
	0.03191	100%	10%	0.003
22.	Vybavení kuchyní			
	0.01795	100%	100%	0.018

23.	Vnitřní hyg.zařízení vč.VC	0.03789	100%	80%	0.030
25.	Ostatní	0.05584	100%	80%	0.045

					0.216

Neuvedené konstrukce a vybavení jsou plně dokončeny a neovlivňují výpočet ceny nedokončené stavby.

Koeficient nedokončené stavby = $1 - n = 1 - 0.216 = 0.7835$.

Předsíň



Kuchyňský kout

Pokoj

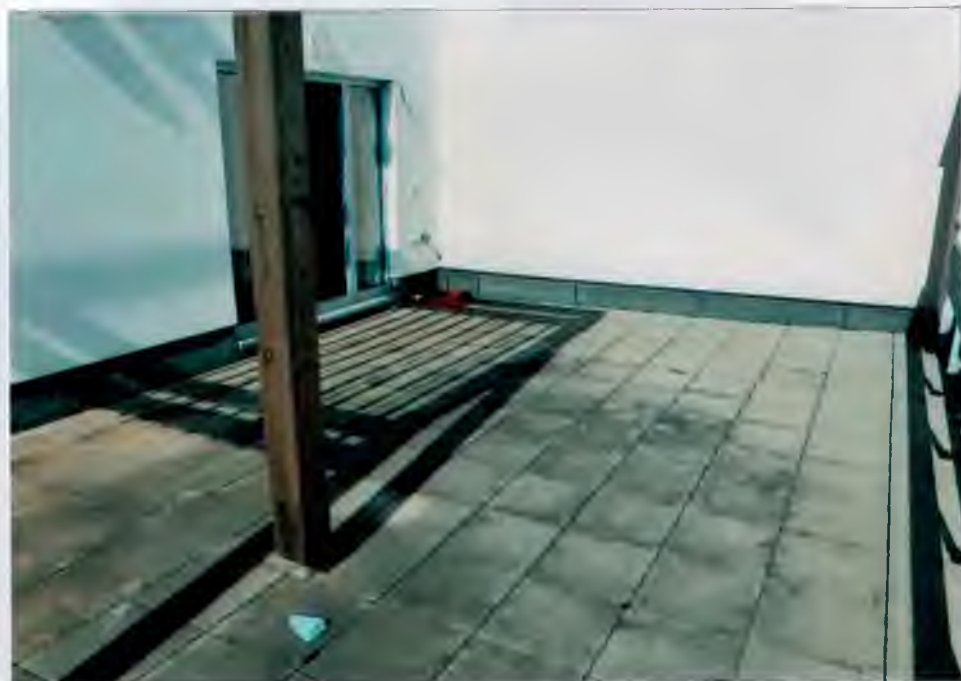


Koupelna s WC

Pokoj s kuchyňským koutem



Terasa



VC
Garážová stání



2.2 Podzemní parkovací stání č. 85 = 2 parkovací místa

2.2.1 Popis

Předmětem ocenění je garáž číslo 85, ve druhém podzemním podlaží v objektu vícebytového zděného domu, číslo popisné 1175. Stavba je se dvěma podzemními podlažími a se sedmi nadzemními podlažími pod plochou vypádanou střechou. Objekt byl dostavěn v roce 2009 na stavební parcele číslo 964/59. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i konstrukce krátkodobé životnosti jsou v nebytové jednotce i v objektu z roku výstavby.

Vnitřní účelová dispozice - garáž číslo 85:

dvě uzavřená garážová stání s vlastními sekčními garážovými vraty;

- garážové stání číslo 222,
- garážové stání číslo 223.

Základové konstrukce stavby jsou zhotoveny jako jednostupňové a dvoustupňové železobetonové základové pasy pod nosným systémem stěn a stěnových pilířů, s provedenými vodorovnými i svislými hydroizolacemi proti zemní vlhkosti. Podkladní betonová základová deska je armovaná kari sítí, ze základových pasů je zajištěno konstrukční propojení do zděných nosných stěn pomocí kotevních armatur. Podezdívka je železobetonová. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z tvárnic Porotherm a Porobeton. Stropní konstrukce jsou provedeny jako železobetonové monolitické lité desky, s rovným podhledem. Krov je železobetonový. Střecha je plochá, vypádaná. Střešní krytina je z hydroizolační svařované folie Fatrafol. Klempířské konstrukce jsou osazeny z titanzinkového plechu a dále jsou provedeny vnitřní svody. Vnitřní úprava povrchu je tvořena dvouvrstvými hladkými omítkami. Fasádní omítka je provedena na tepelné izolaci zateplovacího systému s probarvenou stěrkou. Venkovní obklady jsou provedeny keramické a dále je úprava soklu zhotovena z Marmolitu. Vnitřní obklady nejsou provedeny. Schodiště je betonové s nášlapnými stupni z keramické dlažby, zábradlí je osazeno ocelové s plastovým madlem, dále je osazeno venkovní ocelové únikové schodiště s ocelovým zábradlím. Dveře jsou osazeny protipožární. Vrata jsou osazena sekční, s elektrickým pohonem. Okna nejsou osazena. Podlaha je betonová gletovaná s litou zátěžovou vrstvou. Vytápění není zajištěno. V prostoru je provedena elektroinstalace na 220 V, s pojistkovými automaty. Bleskosvod je na objektu osazen. Rozvod vody není proveden. Zdroj ohřevu teplé vody není osazen. Instalace plynu není provedena. Kanalizace není provedena. Hygienická vybavení nejsou osazena. Výtah je v objektu osazen osobní. Z ostatních konstrukcí je provedeno odvětrávání vnitřních prostor a jsou umístěné hasící hydranty s požárními hlásiči.

Objekt i nebytová jednotka je celkově ve standardním stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby a prováděné základní údržbě.

2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1122

SKP: 46.21.12.2..1

Typ podle účelu užití: K

gar.stání v budově vícebytové (netyp.)

Druh konstrukce: Zděné

2.2.3 Výměry

Místnost Rozměry Podlahová plocha

Garáž 1374,80 1374.80 m²

Podlahová plocha nebytových prostor 1374.80 m²

2.2.4 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení	Stáří (B)	Životn. (C)	Cen.podíl (A)	Podíl části	Opotřebení konstrukce B/C * 100 A

1.	Základy vč. zemních prací					
	8	150	0.07991	100%		0.4262%
2.	Svislé konstrukce					
	8	100	0.25039	100%		2.0031%
3.	Stropy					
	8	100	0.10921	100%		0.8737%
4.	Zastřešení mimo krytinu					
	8	100	0.07059	100%		0.5647%
5.	Krytiny střech					
	8	50	0.03196	100%		0.5114%
6.	Klempířské konstrukce					
	8	50	0.00932	100%		0.1491%
7.	Úpravy vnitřních povrchů					
	8	50	0.09190	100%		1.4704%
8.	Úpravy vnějších povrchů					
	8	50	0.06358	100%		1.0173%
9.	Vnitřní obklady keramické					
			0.00000	100%		
10.	Schody					
	8	100	0.03996	100%		0.3197%
11.	Dveře					
	8	50	0.04262	100%		0.6819%

12.	Vrata					
	8	50	0.00280	100%		0.0448%
13.	Okna					
			0.00000	100%		
14.	Povrchy podlah					
	8	40	0.04129	100%		0.8258%
15.	Vytápění					
			0.00000	100%		
16.	Elektroinstalace					
	8	50	0.06926	100%		1.1082%
17.	Bleskosvod					
	8	50	0.00533	100%		0.0853%
18.	Vnitřní vodovod					
			0.00000	100%		
19.	Vnitřní kanalizace					
			0.00000	100%		
20.	Vnitřní plynovod					
			0.00000	100%		
21.	Ohřev vody					
			0.00000	100%		
22.	Vybavení kuchyní					
			0.00000	100%		
23.	Vnitřní hyg.zařízení vč.VC					
			0.00000	100%		
24.	Výtahy					
	8	50	0.01731	100%		0.277%
25.	Ostatní					
	8	40	0.07457	100%		1.4914%
26.	Instalační prefabrik.jádra					
			0.00000	100%		

						11.8499%

Opotřebení stavby (analytická metoda) = $SUMA(B/C*100A) = 11.8499\%$.

3 . OBVYKLÁ CENA

3.1 TRŽNÍ OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

3.1.1 Popis

Způsob ocenění:

V případě stanovení tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí, 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, které vychází zejména ze základních hodnot zjištěných z celkových výnosů z pronájmu nemovitých věcí a s ohledem na možné dosažitelné výnosy po dobu, po kterou bude investor nemovité věci vlastnit, a to s ohledem na místo polohy i kapacitu trhu v produkci daných nemovitých věcí je v daném případě velmi obtížně reálné.

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

Soubor nemovitých věcí je specifikován v soupisu jednotlivých nemovitých věcí s popisem stavby, stavebních konstrukcí, velikostí jednotky, vlastnictvím parcel a velikostí plošné výměry a druhů pozemků včetně fotodokumentace.

Legislativní úpravy:

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

Zástavní práva uvalená na jednotlivé nemovité věci zanikají prodejem tohoto nemovitého majetku.

V katastru nemovitostí jsou zapsána v oddílu "C" věcná břemena, která nemovité věci částečně znehodnocují.

Nemovitý majetek je ve vlastnictví právnické osoby.

- Obvyklá cena:

Obvyklou cenou se pro účely Zákona o oceňování majetku číslo 151/1997 Sb. rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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.

Metoda ocenění je zvolena zejména s ohledem na charakter nemovitých věcí, 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 nemovitostí, neboť vlastník nemovitých věcí nesmí s nemovitým majetkem nikterak nakládat ani jej pronajímat a nelze tak využít výnosový způsob ocenění. Daný soubor nemovitých věcí 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 oceňovaného souboru nemovitých věcí, a to s ohledem na jejich stávající konstrukční a stavebně nedokončený stav.

Pro tržní ocenění jsou vzaty v úvahu zejména tyto faktory:

- časový faktor nabídky
- technický, konstrukční a stavební stav objektu
- konstrukční a stavební stav bytové jednotky
- konstrukční a stavební stav nebytové jednotky
- místní poloha
- vlastnictví a velikost pozemků
- využitelnost stavby
- využitelnost bytové jednotky
- využitelnost nebytové jednotky
- energetická náročnost prostorů
- náklady na provoz objektu
- náklady na provoz bytové jednotky
- náklady na provoz nebytové jednotky
- nejlepší využití nemovitého majetku
- obecné podmínky v dané lokalitě
- obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitostí
- poptávka na trhu po tomto druhu nemovitého majetku
- závazková práva
- věcná břemena

4.1 Věcná hodnota nemovitých věcí - definice

4.2.1 Popis

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 nemovitou věc, nebo vybudovat nemovitou věc novou. K této hodnotě je dále nutno přičíst hodnotu pozemků, jsou-li ve spoluvlastnictví dlužníka.

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.

Zjištěné výsledky v současné době v České republice jsou tak pro tržní cenu u oceňovaných nemovitých věcí také použitelné, neboť se jedná o bytovou jednotku ve stavebním objektu s dobrou standardní konstrukční vybaveností ke stavebnímu dokončení se součástmi a s příslušenstvím a věcná hodnota je tak reálná pro zjištění ceny obvyklé.

4.3 Věcná hodnota nemovitostí - bytová jednotka č. 56

4.3.1 Podlahová plocha

Obytná plocha	12,22+32,82+4,02	=	49.06 m ²
Terasa	35,89	=	35.89 m ²
Komora a sklep	25,30+3,14	=	28.44 m ²

		celkem =	113.39 m ²

4.3.2 Opotřebení stavby

Při stáří 8 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití analytické metody výpočtu 13.5593%.

4.3.3 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²	= Kč	34.870,-
Index přepočtu základní ceny - nedokončená BJ x		0.7835

Cena za celou výměru 113.39 m ²	= Kč	3.097.888,50
Snížení ceny za opotřebení 13.5593%	- Kč	420.052,-
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	2.677.836,50

Věcná hodnota nemovitostí - bytová jednotka č. 56

Cena celkem Kč 2.677.837,-

4.4 Věcná hodnota nemovitostí - garážová stání

4.4.1 Opotřebení stavby

Při stáří 8 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití analytické metody výpočtu 11.8499%.

4.4.2 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²		= Kč	15.626,-
Cena za celou výměru	1374.80 m ²	= Kč	21.482.624,80
Snížení ceny za opotřebení 11.8499%		- Kč	2.545.669,56
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	18.936.955,24
Započtení spoluhl.podílu	1/48	= Kč	394.519,90

Věcná hodnota nemovitostí - garážová stání

Cena celkem Kč 394.520,-

4.5 Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 964/59

4.5.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²		= Kč	7.140,-
Cena za celou výměru	1991.00 m ²	= Kč	14.215.740,-
Započtení spoluhl.podílu	49891/5402490	= Kč	131.279,74

Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 964/59

Cena celkem Kč 131.280,-

4.6 Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 964/60

4.6.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²		= Kč	7.140,-
Cena za celou výměru	1398.00 m ²	= Kč	9.981.720,-
Započtení spoluhl.podílu	49891/5402490	= Kč	92.179,35

Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 964/60

Cena celkem Kč 92.179,-

4.7 Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 964/97

4.7.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²		= Kč	7.140,-
Cena za celou výměru	41.00 m ²	= Kč	292.740,-
Započtení spoluhl.podílu	49891/5402490	= Kč	2.703,40

Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 964/97

Cena celkem Kč 2.703,-

4.8 Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 964/98

4.8.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²		= Kč	7.140,-
Cena za celou výměru	36.00 m ²	= Kč	257.040,-
Započtení spoluvl.podílu	49891/5402490	= Kč	2.373,72

Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 964/98

Cena celkem Kč 2.374,-

4.9 Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 964/99

4.9.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²		= Kč	7.140,-
Cena za celou výměru	53.00 m ²	= Kč	378.420,-
Započtení spoluvl.podílu	49891/5402490	= Kč	3.494,64

Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 964/99

Cena celkem Kč 3.495,-

4.10 Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parc. 964/100

4.10.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²		= Kč	7.140,-
Cena za celou výměru	49.00 m ²	= Kč	349.860,-
Započtení spoluvl.podílu	49891/5402490	= Kč	3.230,89

Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parc. 964/100

Cena celkem Kč 3.231,-

4.11 Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parc. 964/101

4.11.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²		= Kč	7.140,-
Cena za celou výměru	163.00 m ²	= Kč	1.163.820,-
Započtení spoluvl.podílu	49891/5402490	= Kč	10.747,66

Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parc. 964/101

Cena celkem Kč 10.748,-

4.12 Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parc. 964/106

4.12.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²		= Kč	7.140,-
Cena za celou výměru	21.00 m ²	= Kč	149.940,-
Započtení spoluvl.podílu	49891/5402490	= Kč	1.384,67

Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parc. 964/106

Cena celkem Kč 1.385,-

4.13 Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parc. 964/109

4.13.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²		= Kč	7.140,-
Cena za celou výměru	25.00 m ²	= Kč	178.500,-
Započtení spoluvl.podílu	49891/5402490	= Kč	1.648,41

Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parc. 964/109

Cena celkem Kč 1.648,-

4.14 Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parc. 964/112

4.14.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²		= Kč	7.140,-
Cena za celou výměru	28.00 m ²	= Kč	199.920,-
Započtení spoluvl.podílu	49891/5402490	= Kč	1.846,22

Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parc. 964/112

Cena celkem Kč 1.846,-

4.15 Věcné břemeno - právo užívání nemovitosti * pozemky

4.15.1 Popis

Věcné břemeno:

Věcnými břemeny se v objektivním smyslu rozumí právní institut a v subjektivním smyslu povinnost určitého subjektu. Právní úprava věcných břemen je zakotvena v občanském zákoníku číslo 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že

povinný je nucen něco strpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. To je v podstatě omezení realizace užitné hodnoty vlastní věci ve prospěch oprávněného subjektu. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě. Spojení věcných břemen a vlastnictví je charakteristickým znakem pro věcná břemena, neboť povinnosti z věcných břemen vždy a v některých případech také oprávnění, přecházejí na nové nabyvatele.

Věcné břemeno spočívá v právu umístění PZ s právem vstupu a vjezdu za účelem zajištění oprav, údržby, stavebních úprav a kontroly po části pozemku 964/100 a 964/101.

Věcné břemeno spočívá v právu umístit a provozovat kabelové vedení s právem volného vstupu a vjezdu za účelem zajištění provozu oprav a údržby po části pozemku 964/60, 964/101, 964/100, 964/99 a 964/98.

Věcné břemeno spočívá v oprávnění vedení plynovodní přípojky po části pozemku 964/60 a 964/101.

Věcné břemeno spočívá v oprávnění zřízení, provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení po části pozemku 964/112, 964/101 a 964/98.

Věcné břemeno spočívá v umístění vodního díla a práva vstupu a vjezdu za účelem provádění údržby, oprav a rekonstrukcí a odstraňování havárií a právo neprovedení staveb a neosázení trvalými porosty po části pozemku 964/100, 964/101, 964/109, 964/60, 964/97, 964/98 a 964/99.

Věcné břemeno spočívá v umístění a provozování kabelového vedení s právem volného vstupu a vjezdu za účelem zajištění provozu oprav a údržby po části pozemku 964/60, 964/101, 964/100, 964/99 a 964/98.

Věcné břemeno spočívá ve zřízení, provozování, údržbě a oprav podzemního komunikačního vedení po části pozemku 964/112, 964/101, a 964/98.

4.15.2

Pozemky (1398+41+36+53+49+163+21+25+28)*
7140*0,05 = 647598.00 Kč

4.15.3 Výpočet hodnoty

Cena = Kč -647.598,-
Započtení podílu 49891/5402490 = Kč -5.980,45

Věcné břemeno - právo užívání nemovitosti * pozemky

Cena celkem Kč -5.980,-
=====

4.16 Cena nemovitých věcí v místě a čase obvyklá

4.16.1 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 nemovitostí a jejich možnými dosažitelnými prodejními cenami. Tato metoda je založena na srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž úplatný převod vlastnictví co nejbližší odpovídá oceňovanému majetku a je srovnatelný s nabídkami na trhu nemovitostí.

Ocenění i porovnání je prováděno z hlediska substance (podlahová plocha, zastavěná plocha, užitná plocha, počet podlaží, poloha v lokalitě, konstrukční systémy, vybavenost, fyzické opotřebení, stav nemovitého majetku, sklonitost terénu, velikost a tvar pozemků, vlastnictví parcel, využitelnost plochy, vliv nabídky a poptávky apod.).

METODA POROVNÁVACÍ:

=====

Dle porovnávací metody jsou srovnatelné pozemky v dané lokalitě v době ocenění obchodovány:

- nabízený pozemek v blízkém okolí oceňovaného nemovitého majetku v katastrálním území Hlubočepy:

- A) dle cenové mapy za 7.140,- Kč / 1 m², k.ú. Hlubočepy,
- B) v ploše 2086 m² za 7.095,- Kč / 1 m², k.ú. Hlubočepy.

Dle porovnávací metody jsou srovnatelné bytové jednotky v dané lokalitě v době ocenění obchodovány:

- nabízené bytové jednotky v blízkém okolí oceňovaného nemovitého majetku v katastrálním území Hlubočepy:

- A) byt 1 + kk, 31 m² za 2.490.000,- Kč; (80.323,- / 1 m²),
- B) byt 1 + kk, 38 m² za 3.500.000,- Kč; (92.105,- / 1 m²).

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 bytových jednotek o 20 % vyšší než ceny skutečné realizované a tento stav trval obdobně i v roce 2015 až 2016 a přetrvává i v roce 2017.

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 a bytové jednotky, velikost podlahové plochy, tvar pozemků, plochu parcel, stavební nedokončenost bytové jednotky a především s ohledem na celkovou reálnou využitelnost a stav oceňovaných nemovitých věcí.

Obvyklá cena, resp. její platnost je omezena faktory, které mohou nastat po provedeném ocenění a mohou tak mít vliv na výši ceny obvyklé.

4.16.2 Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí

Věcná hodnota (časová cena) = Kč 3.323.246,-

Cena věcných břemen = Kč -5.980,-

Cena zjištěná porovnávacím způsobem = Kč 3.320.000,-

Obvyklá cena nemovitých věcí
odvozená z výše uvedených hodnot = Kč 3.317.266,-

Cena nemovitých věcí v místě a čase obvyklá

Cena celkem Kč 3.320.000,-
=====

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Obvyklá cena nemovitých věcí celkem Kč 3.320.000,-
=====

Slovy: Třimilionytřistadvacettisíc Kč

V Hradci Králové, dne 10.května 2017



.....
vypracoval

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23.10.1998 č.j. Spr. 2022/98, pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady; specializace nemovitosti.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 73/3573/2017.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené fakturace.

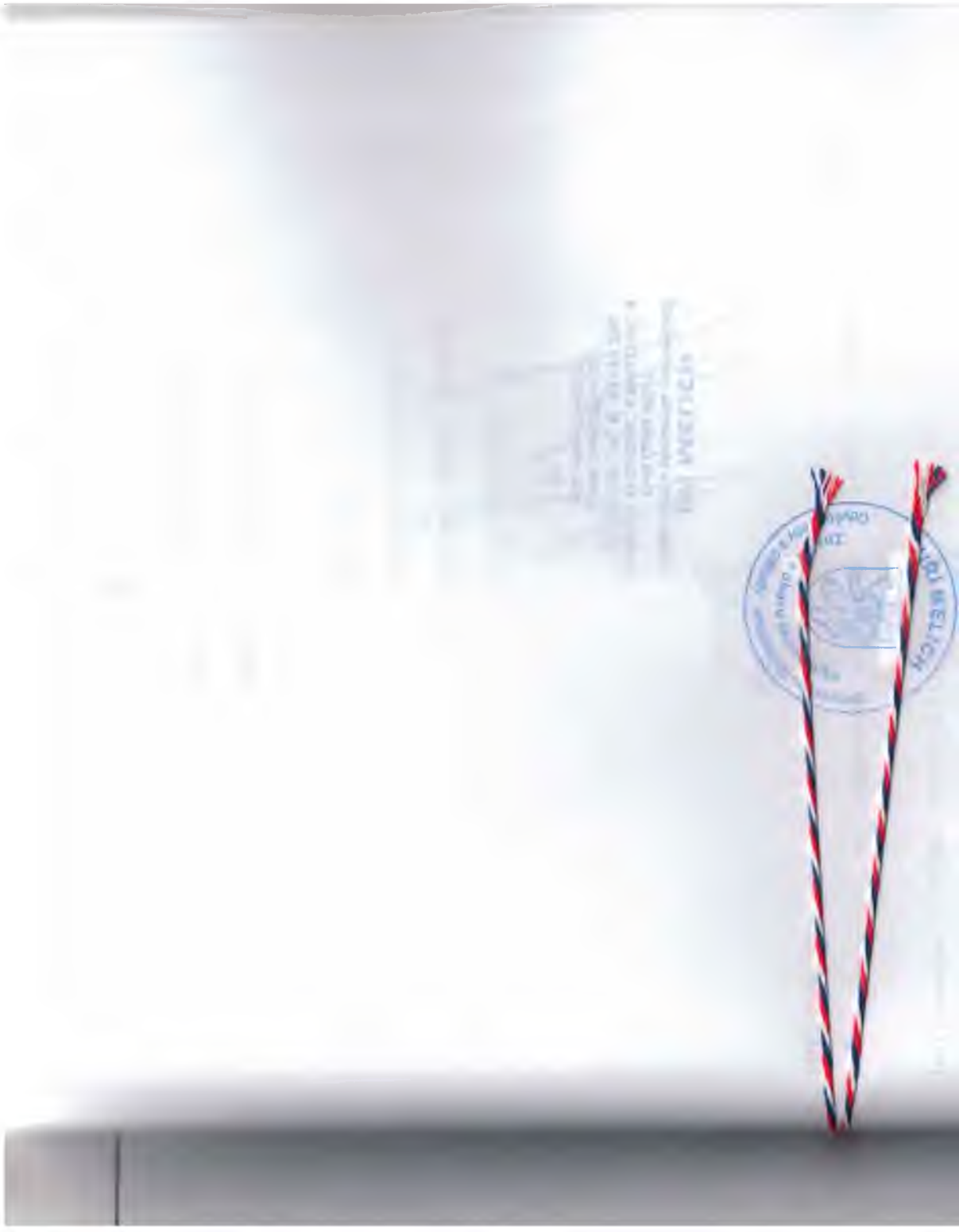
JÍŘÍ MELICH
znalec z oboru ekonomika - nemovitosti
Karla Čapka 681/2
500 02 HRADEC KRÁLOVÉ 2
tel. 602 320 276, IČ: 412 31 256
e-mail: melich@wo.cz
web: www.melich.cz

Jiří MELICH
Karla Čapka 681/2
Hradec Králové 2

500 02

mobil: 602 320 276

email: melich@wo.cz



Postmark: [Emblem] [Text]

Postage & Fees Paid
[Text]

