

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2009/2023

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/Ceny a odhady/nemovité věci



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 225/2, jehož součástí je stavba č. p. 102., zapsaná v katastru nemovitostí jako jiná stavba, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1327 v k.ú. Hostinné, obec Hostinné, okres Trutnov, na Katastrálním úřadě pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov.

Znalec: Ing. Marcel Grygar
Na Svobodě 109/11
747 94 Dobroslavice
telefon: 603 417 098
e-mail: grygar@cenyrealit.cz

Zadavatel: Dražební společnost Morava s. r. o, RČ/IČO: 26275953
Dlouhá 4433
76001 Zlín

TRŽNÍ HODNOTA	4 500 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 23

Počet vyhotovení:

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 04.07.2023

Vyhotoveno: V Dobroslavicích 14.07.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 225/2, jehož součástí je stavba č. p. 102., zapsaná v katastru nemovitostí jako jiná stavba, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1327 v k.ú. Hostinné, obec Hostinné, okres Trutnov, na Katastrálním úřadě pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov. Hlavním účelem znaleckého posudku je nedobrovolná dražba nemovitých věcí.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé pro účely nedobrovolné dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem posudku nebyly dodány žádné další relevantní údaje, které by měly vliv na konečný výrok a výsledek ocenění. Veškeré skutečnosti včetně částečného zaměření a podkladů dodaných zadavatelem byly vyhodnoceny samotným znalcem.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 04.07.2023 za přítomnosti soudního znalce pana Ing. Marcela Grygara.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí nemovitých věcí a provedením fotodokumentace zvenčí. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi a databázi realizovaných nájmu spolupracujících znalců, byly následně použity vzorky pro určení výsledné ceny.

S ohledem na nemožnost zjistit obvyklou cenu dostatečným počtem vzorků vhodných k porovnání, u kterých by byly k dispozici realizované prodejní ceny za posledních 12 kalendářních měsíců, byla zjištěna tržní hodnota výnosovou metodou suplující cenu obvyklou v tomto konkrétním případě, zejména s ohledem na druh oceňovaných nemovitých věcí, které nejsou na trhu tak často obchodovány.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č. 1327 pro k.ú. Hostinné ze dne 27.03. 2023
- kopie katastrální a ortofoto mapy
- informace o povodních
- informace o realizovaných cenách nájmu z databáze znalce
- informace a sdělení poskytnuté objednatelem posudku
- skutečnosti zjištěné při místním šetření
- mapa obce a okolí
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění

- Zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném a účinném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
- informace a sdělení poskytnutá objednatelům posudku
- informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.cenovamapa.cz, www.valuo.cz)
- informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, tudíž jsou považována za věrohodná a nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN. Zdroj dat pro zjištění výnosové hodnoty je rovněž považován za věrohodný, jelikož se jedná o nájemní smlouvy z databáze znalce a realitní inzerce.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit,

aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných nájmu spolupracujících znalců, byly následně použity vzorky pro určení výsledné ceny.

S ohledem na nemožnost zjistit obvyklou cenu dostatečným počtem vzorků vhodných k porovnání z důvodu unikátnosti stavby, jejího umístění a jejich dalších aspektů, u kterých by byly k dispozici realizované prodejní ceny za posledních 12 kalendářních měsíců, byla zjištěna tržní hodnota suplující cenu obvyklou v tomto konkrétním případě, zejména s ohledem na druh oceňovaných nemovitých věcí, které nejsou na trhu tak často obchodovány.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita výnosová metoda. Při její aplikaci jde především o prognózu budoucího prospěchu nemovitosti, odhadnutí vhodné diskontní či kapitalizační míry a na základě tohoto stanovit hodnotu, kterou by nemovitost do budoucna mohla přinášet. Stanovená hodnota se dá uvažovat i jako jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit tak, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitých věcí nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných nájmu spolupracujících znalců a informace o aktuálně nabízených pronájmech z realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Trutnov, obec Hostinné, k.ú. Hostinné

Adresa nemovité věci: Na Valech 102, 543 71 Hostinné

Vlastnické a evidenční údaje

Nikola Nossek, Luční 834, 543 71 Hostinné, LV: 1327, podíl 1 / 1

Místopis

Obec Hostinné leží v Krkonošském podhůří, v k. ú. Hostinné v okrese Trutnov, v Královéhradeckém kraji. Město Hostinné se nachází přibližně 18 km západně od okresního města Trutnov, v severovýchodních Čechách na soutoku řeky Labe a potoku Čistá. Žije zde přibližně 4 300 obyvatel a patří k nejstarším sídlům v Podkrkonoší, později bylo také centrem papírenského průmyslu. Katastrální území má rozlohu 806 ha.

V Hostinném se nachází pošta, knihovna, kino, 2 kulturní zařízení, galerie, středisko pro volný čas dětí a mládeže, školy různých stupňů a typů, zdravotní středisko, ubytovací a restaurační zařízení, obchody, služby apod. Jedná se tedy o obec, kde je dostupná komplexní občanská vybavenost.

Oceňované nemovité věci jsou umístěny v samotném centru obce, v bezprostřední blízkosti

autobusového nádraží, s náměstím ve vzdálenosti cca 160 m a veškerou občanskou vybaveností v dosahu, kterou je rovněž tvořeno jejich nejbližší okolí.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

71	Město Hostinné, Náměstí 69, 54371 Hostinné ostatní plocha - ostatní komunikace
813/6	Město Hostinné, Náměstí 69, 54371 Hostinné ostatní plocha - ostatní komunikace

Celkový popis nemovité věci

Posuzovaným objektem je historická stavba z cihel, která byla odhadem postavena před více než 150 - ti lety, situovaná v památkové zóně na rozhraní ulic Hradební a Na Valech. Má charakter polyfunkčního domu s tím, že v rozsahu celého prvního nadzemního podlaží se nachází komerční prostory, ve kterých dříve současný vlastník provozoval kavárnu. Ve 2.NP domu se nachází nebytové prostory, kde se provozovala diskotéka a v podkroví objektu je zřízena bytová jednotka, která je však k datu místního šetření neobyvatelná, o neznámé dispozici, odhadem o užité ploše cca 90 m². Znalci nebyl umožněn přístup do objektu, avšak z fotodokumentace pořízené v minulosti a předložené zadavatelem posudku je patrné, že narušena byla zejména střešní izolace, včetně střešní krytiny a do objektu pravděpodobně zatékalo. Dílčí rekonstrukce proběhla v roce 2022, kdy došlo zejména k opravě střešní krytiny. Půdorysně má stavba tvar lichoběžníku o zastavěné ploše cca 236 m², v katastru nemovitostí zapsaná jako jiná stavba. Pozemek zastavěná plocha a nádvoří parc. St. 225/2, na kterém stavba stojí a je jeho součástí, má celkovou plochu o výměře 284 m².

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Komentář: Na listu vlastnictví č. 1327 v části C zapsáno:

1. Zástavní právo smluvní smluvní a s tím související závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh, závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, zákaz zcizení a zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele na dobu trvání zástavního práva ve prospěch oprávněného: Santora družstvo, Americká 579/17, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25835858

2. Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu ve prospěch oprávněného: Santora družstvo, Americká 579/17, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25835858

Výše uvedená omezení vlastnických práv na posuzovaných nemovitých věcech nebyla v ceně obvyklé zohledněna a dražbou zaniknou.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Znalci nebyly předloženy nájemní smlouvy či jiná práva neevidovaná v KN a dle poskytnutých informací od objednatele posudku není na oceňovaných nemovitých věcech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova č. p. 102

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek

3. Výnosová hodnota

3.1. Bouda č. p. 102

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při aplikaci výnosové metody byly jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci sloužící ke komerčnímu využití, umístěné v okolí oceňovaných nemovitých věcí.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova č.p. 102

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název		Užitná plocha
1. NP		
Výčet místností: kavárna cca	užitná plocha 150,00 m ²	150,00 m²
2. NP		
Výčet místností: nebytové prostory	užitná plocha 100,00 m ²	100,00 m²
podkroví		
Výčet místností: bytová jednotka	užitná plocha 90,00 m ²	90,00 m²
		340,00 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	celkový cca 1900 =	1 900,00
Obestavěný prostor - celkem:		1 900,00 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	232
Užitná plocha (UP)	[m ²]	340
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 900,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	9 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	9 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	17 100 000
Stáří	roků	150
Další životnost	roků	50
Opotřebení	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	7 695 000

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Šetřením odhadce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovanými pozemky v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných nemovitostech. Pozemky pro výstavbu jsou v okolí oceňované nemovitosti obchodovány v ceně okolo 1.500 Kč za 1 m² výměry v závislosti na velikosti pozemku a jeho umístění v rámci lokality, dostupnosti inženýrských sítí a na možnostech dalšího využití. Tržní hodnota pozemku je stanovena s ohledem na již zastavěné pozemky stavbou bez možnosti další výstavby jednotkovou cenou ve výši 1.500 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
Celková výměra pozemků		0	Hodnota pozemků celkem		0

3. Výnosová hodnota

3.1. Budova č. p. 102

Udržitelný čistý příjem z nájemného vychází z uskutečnitelných čistých nájmů., které lze realizovat na trhu u nemovitostí, které jsou srovnatelné z hlediska velikosti, lokality a stavu. Výše nájmu musí být zvolena tak, aby bylo možné dosáhnout jeho opakovatelnosti na trhu v krátkém časovém období v daném místě a čase.

V současné době se pohybují nájemní prostor vhodných k provozním účelům v Hostinném, Trutnově a blízkém okolí v ceně okolo 1.350 Kč/m²/rok, rozptyl jednotlivých nájmů je poměrně výrazný s ohledem na kvalitu poskytovaného nájmu ze strany pronajímatele. Znalec oceňuje výše uvedené prostory dle analýzy tržního nájemného a to ve výši 1.345 Kč/m²/rok.

Ostatní bytové prostory, které se v objektu nachází lze obchodovat v částce 120 Kč/m²/měsíčně, dle realizovaných cen nájmů v dané lokalitě. Znalec stanovuje cenu nájmu v oceňované stavbě na 120 Kč/m²/měsíčně t.j. 1.440 Kč/m²/rok.

Při stanovení výnosové hodnoty je třeba zohlednit riziko ztráty z neobsazenosti a ztráty z vymáhání v tomto konkrétním případě ve výši 10%.

Aby bylo možné zajistit dlouhodobě udržitelný příjem z nájemného, je nutné nemovitost neustále udržovat. Tyto provozní náklady je nutné v ocenění zohlednit, a to odečtením nákladů na údržbu od čistého příjmu z nájemného, který nemovitost vygeneruje. Náklady na údržbu se obvykle odvozují z hypotetických nákladů na výstavbu budovy a znalec ji stanovuje vzhledem k průběžně prováděné údržbě ve výši 0,90 % z reprodukční ceny.

Míra kapitalizace vyjadřuje mimo jiné riziko investice do nemovitostí a danou lokalitu, která je pro tento druh nemovité věci relativně dobrá, proto je stanovena také s ohledem na možnost prodeje nemovité věci po jednotkách v celkové výši 5 %, což znalec považuje odborným pohledem na současný trh za míru kapitalizace adekvátní.

PROVOZNÍ PROSTORY

1. Pronájem restauračního zařízení, ul. Horská, Trutnov - Horní Staré Město

Pronájem zavedené a vybavené restaurace v Trutnově situované přímo u sídliště. Plocha restaurace činí 62 m² a náleží k ní salonek 35 m². Dále je zde částečně zařízená kuchyň, sociální a skladové zázemí. V letních dnech lze užívat venkovní zastřešené posezení a letní zahrádku s grilem. Parkovat lze poblíž na parkovišti pro cca 10 aut.

Celková cena: 30 000 Kč za měsíc

Poznámka k ceně: +el. a plyn, kauce 30.000,-

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Umístění objektu: Sídliště

Typ domu: Přízemní

Podlaží: 1. podlaží z celkem 1

Užitná plocha: 177 m²

Zdroj:<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/restaurace/trutnov-horni-stare-mesto-horska/917066828#img=2>

2. Pronájem restauračního zařízení, ul. Horská, Trutnov - Střední Předměstí

Pronájem prostor vhodných k podnikání v minulosti užívaných jako cukrárna. Celková podlahová plocha včetně zázemí je 140 m². Teplo a voda je již v ceně. Elektrická energie se vyúčtuje. Prostory jsou částečně vybavené s možností provozování ihned. Nachází se v blízkosti sídliště s parkovištěm před objektem.

Celková cena: 16 500 Kč za měsíc

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Umístění objektu: Sídliště

Typ domu: Patrový

Podlaží: 1. podlaží z celkem 2

Zdroj:<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/restaurace/trutnov-stredni-predmesti-horska/3523609676>

3. Pronájem obchodního prostoru, ul. Maxima Gorkého, Trutnov - Kryblice

Pronájem komerčního objektu, který je situovaný uprostřed sídliště v ul. Maxima Gorkého v Trutnově. V přízemí se nachází prostor bývalé pivnice o rozloze přibližně 180 m². Celková podlahová plocha objektu je přibližně 450 m². Plyn a elektrická energie bude přehlášena na nájemníka. Volné ihned k provozování. Více informací u makléře.

Celková cena: 30 000 Kč za měsíc

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Umístění objektu: Sídliště

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2. podlaží z celkem 3

Zdroj:<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/trutnov-kryblice-maxima-gorkeho/3909747788>

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Ostatní prostory	kavárna	150	1 345	16 813	201 750	5,00
2.	Provozní prostory	nebytový prostor v 2. NP	100	1 345	11 208	134 500	5,00
3.	Obytné prostory	bytová jednotka	90	1 440	10 800	129 600	5,00

v podkroví

Celkový výnos za rok:

465 850

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	340
Reprodukční cena	RC	Kč	17 100 000
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	1 370
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	465 850
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	419 265
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	6 000
Pojištění		Kč/rok	10 000
Opravy a údržba	0,90 % * RC	Kč/rok	153 900
Správa nemovitosti		Kč/rok	12 000
Ostatní náklady		Kč/rok	12 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	193 900
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	225 365
Míra kapitalizace		%	5,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	4 507 300

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova č.p. 102 7 695 000,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek 0,- Kč

3. Výnosová hodnota

3.1. Budova č. p. 102 4 507 300,- Kč

Výnosová hodnota	4 507 300 Kč
Věcná hodnota	7 695 000 Kč

Tržní hodnota

4 500 000 Kč

slovy: Čtyřimilionpětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovaným polyfunkčním objektem v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných objektech sloužících ke komerčnímu využití. Budovy s provozními prostory jsou v okolí Hostinného i vzdálenějších místních částech okresu Trutnov nabízeny a reálně obsazovány v nájemních cenách okolo 1.350 Kč/m²/rok a bytové prostory ve výši 120 Kč/m²/měsíčně v závislosti na velikosti, stavu a vybavení budovy, velikosti pozemku, možnosti parkování a obecně umístění v rámci lokality a na možnostech dalšího využití. Uvedená výnosová hodnota tedy i tržní hodnota po zaokrouhlení je ve výši 4.500.000 Kč.

S ohledem na nemožnost zjistit obvyklou cenu dostatečným počtem vzorků k porovnání byla zjištěna tržní hodnota nemovitých věcí výhradně výnosovou hodnotou, nahrazující cenu obvyklou, a to v tomto konkrétním případě.

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji hodnotu oceňovaných nemovitých věcí ve výši 4.500.000 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při stanovení ceny obvyklé nemohla být využita porovnávací hodnota z důvodu popsaných výše, a proto byla stanovena tržní hodnota výhradně výnosovou metodou, která je stěžejní při stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí, jejichž hlavní účelem má být komerční využití s dosažením výnosu. Ostatní metody jako např. věcná nebo reprodukční metoda by v tomto případě neměly v takové míře vypovídací schopnost včetně stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky MF, a zejména proto nebyly při ocenění využity a aplikovány.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí výnosové hodnoty byla stanovena tržní hodnota. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen zejména korekcí z realitní inzerce. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuse v okruhu spolupracujících zalců. Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena tržní hodnota nahrazující obvyklou cenu, resp. tržní hodnota je v tomto případě substitutem ceny obvyklé.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 225/2, jehož součástí je stavba č. p. 102., zapsaná v katastru nemovitostí jako jiná stavba, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1327 v k.ú. Hostinné, obec Hostinné, okres Trutnov, na Katastrálním úřadě pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov. Hlavním účelem znaleckého posudku je nedobrovolná dražba nemovitých věcí.

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu všech oceňovaných nemovitých věcí ve výši 4.500.000 Kč.

Obvyklá cena:

4 500 000 Kč

slovy: Čtyřimilionpětsettisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci nebyl umožněn přístup do oceňovaných nemovitých věcí, proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření zvenčí, skutečností a podkladů sdělených zadavatelem ocenění, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Výnosová metoda je založena na úsudku znalce, proto komentovaný závěr je jen pravděpodobný.

Znalec neručí za předložené podklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány (zejména prověření projektové dokumentace na stavebním úřadě, která má zachycovat skutečný stav provedení stavby). Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1327	3
Kopie katastrální a ortofoto mapy	2
Fotodokumentace ze dne 04.07.2023	2
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa	1

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7. 3. 2000, č.j. Spr 1305/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2009/2023.

V Dobroslavicích 14.07.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Marcel Grygar
Na Svobodě 109/11
747 94 Dobroslavice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.03.2023 13:15:02

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579297 Hostinné
Kat.území: 645770 Hostinné List vlastnictví: 1327
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i> Nossek Nikola, Luční 834, 54371 Hostinné	945516/3707	

<i>B Nemovitosti</i>					
<i>Pozemky</i>	<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
St.	225/2		284 zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
<i>Součástí je stavba: Hostinné, č.p. 102, jiná st.</i> <i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 225/2</i>					

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- dluhy ve výši 3.250.000,00 Kč
- dluhy vzniklé do 21.12.2042 do výše 9.750.000,00 Kč

Oprávnění pro

**Santora družstvo, Americká 579/17, Vinohrady, 12000
Praha 2, RČ/IČO: 25835858**

Povinnost k

Parcela: St. 225/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 0000592923 ze dne 21.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2021 15:46:49. Zápis proveden dne 12.01.2022; uloženo na prac. Trutnov

V-11937/2021-610

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 06.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 24.11.2022.

V-8373/2022-610

Pořadí k 21.12.2021 15:46

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 0000592923 ze dne 21.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2021 15:46:49. Zápis proveden dne 12.01.2022; uloženo na prac. Trutnov

V-11937/2021-610

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 0000592923 ze dne 21.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2021 15:46:49. Zápis proveden dne 12.01.2022; uloženo na prac. Trutnov

V-11937/2021-610

o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele na dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Santora družstvo, Americká 579/17, Vinohrady, 12000

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

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.03.2023 13:15:02

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579297 Hostinné
Kat.území: 645770 Hostinné List vlastnictví: 1327
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro
Praha 2, RČ/IČO: 25835858
Povinnost k
Parcela: St. 225/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 0000592923 ze dne 21.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2021 15:46:49. Zápis proveden dne 12.01.2022; uloženo na prac. Trutnov
V-11937/2021-610

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 06.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 24.11.2022.
V-8373/2022-610

Pořadí k 21.12.2021 15:46

o **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**
- pro dluhy ve výši 3.246.752,98 Kč, fixní smluvní pokuta ve výši 1.200.000 Kč, smluvní pokuta ve výši 5.250 Kč denně od 22. 4. 2022 do zaplacení celého dluhu, smluvní úrok ve výši 137.221,10 Kč, smluvní úrok 20,9 % ročně z částky 3.246.752,98 Kč od 7. 6. 2022 do zaplacení, zákonný úrok z prodlení ve výši 12.856,39 Kč, zákonný úrok z prodlení ve výši 11,75 % ročně z 3.246.752,98 Kč od 7. 6. 2022 do zaplacení, poplatek za správu měsíčně 549.00 Kč od 7. 6. 2022 do zaplacení a náklady oprávněné v exekučním řízení

Oprávnění pro
Santora družstvo, Americká 579/17, Vinohrady, 12000
Praha 2, RČ/IČO: 25835858
Povinnost k
Parcela: St. 225/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Frýdek-Místek 142 EX-00685/2022 -017 ze dne 10.10.2022. Právní moc ke dni 17.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2022 14:12:26. Zápis proveden dne 15.11.2022; uloženo na prac. Jičín
V-6198/2022-604

Pořadí k 06.09.2022 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní** ze dne 18.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2019 11:33:10.
Zápis proveden dne 27.12.2019.
V-9656/2019-610
Pro: Nossek Nikola, Luční 834, 54371 Hostinné RČ/IČO: 945516/3707

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.03.2023 13:15:02

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579297 Hostinné

Kat.území: 645770 Hostinné

List vlastnictví: 1327

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 27.03.2023 13:37:46

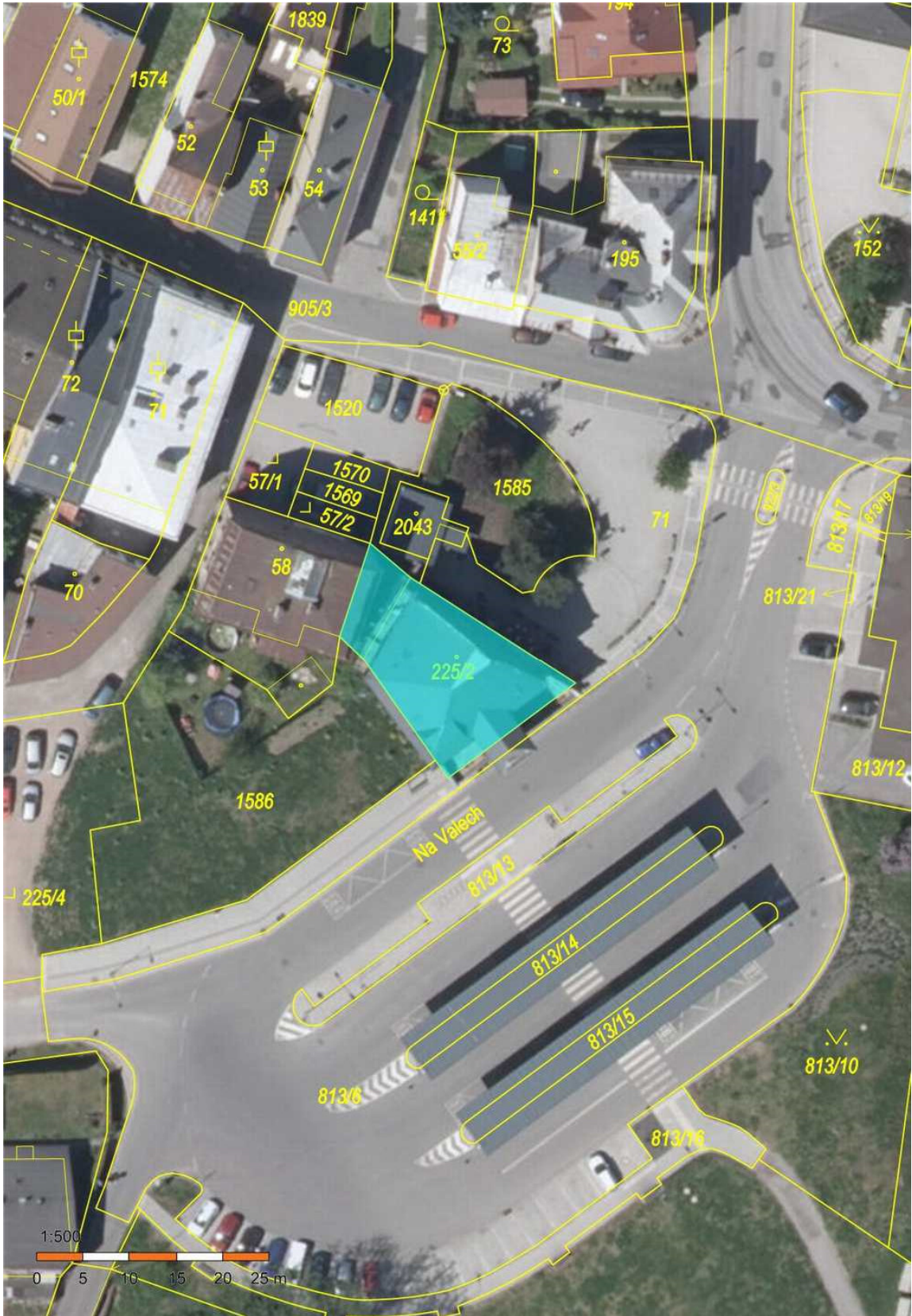
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.
strana 3

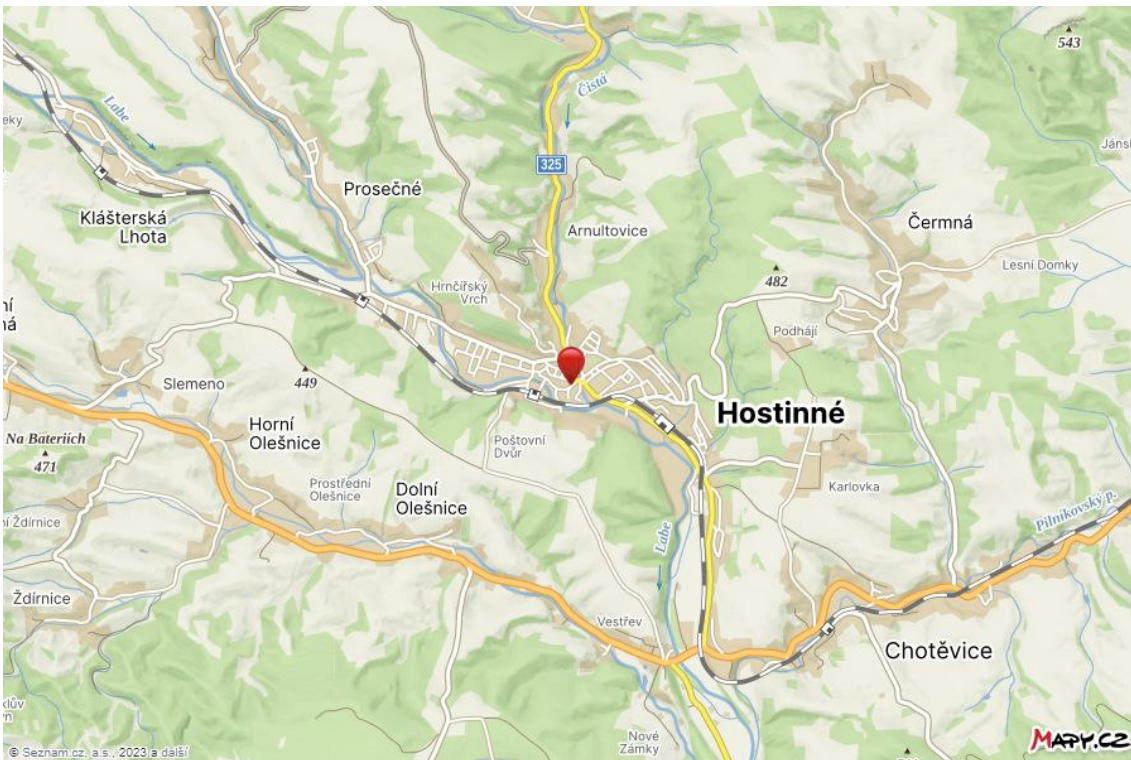








Mapa oblasti



Vyníledat adresy...

Vyber map

- Správní hranice
- Katastrální mapa
- Mapa PK
- Topografická mapa
- Turistická mapa
- Turistika
- Ortofoto
- Základní mapa ČR
- Historické mapy
- Názvy ulic
- Čísla popisná a evidenční
- Záplavové území
- Sietá voda
- 20letá voda
- 100letá voda
- Aktivní zóna 100leté vody
- Největší zaznamenaná povodeň
- Vodoměrné stanice

Adresní místo
Na Valech 102, Hostinné (okres Trutnov)

Chceti bychom Geoportál GEPRO s vlastními daty.

GEPRO

S-JTSK Y= 644732.00 X= 1004680.28