

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo: 48/4488/2018

o ceně obvyklé nemovitosti zapsané na LV č. 447 (stavební parcela č. 555-zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m², jejíž součástí je stavba bez čp/če, garáž) pro obec Hradec Králové a katastrální území Slezské Předměstí, kraj Královéhradecký a příslušenství.

Objednavatel posudku:	1.správcovská a konkurzní, v.o.s. Mgr. Pavel Novák Sladkovského 67 530 02 Pardubice
Účel posudku:	KSHK 35 INS 12405/2013-B-57 Zjištění obvyklé ceny nemovitostí (tržní v čase a místě obvyklé)
Oceňovací předpis:	Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění
Oceněno ke dni:	5.června 2018
Posudek vypracoval:	Ing. Bohuslav Rohlena Nádražní 1500 Nové město nad Metují

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 6 stran textu a 3 strany přílohy.

V Novém Městě nad Metují, dne 18.července 2018

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost zapsaná na LV č. 447 (stavební parcela č. 555-zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m², jejíž součástí je stavba bez čp/če, garáž) pro obec Hradec Králové a katastrální území Slezské Předměstí, kraj Královéhradecký a příslušenství.

Oceňovaná nemovitost se nachází v řadové zástavbě garáží na Slezském Předměstí – za Sodovkárnou. Příjezd je po částečně zpevněné cestě mezi garážemi od ulice Travní, případně od státní silnice I/11 z Hradce Králové směrem na Týniště nad Orlicí.

Nemovitost byla zpřístupněna za přítomnosti insolvenčního správce a zástupců exekutorského úřadu Pardubice - Moravany.

Povinný se místního šetření nezúčastnil.

Na stavebním úřadu Magistrátu statutárního města Hradec Králové není v archivu žádná dokumentace ke garáži. Dle informací byla garáž postavena v letech cca 1961-65. Garáž byla postavena současně s okolními garážemi (5 a 5 proti sobě).

Garáž je napojena na elektro. Kanalizace, voda ani plyn do garáže přivedeny nejsou.

Garáž je vnitřní řadová s plochou střechou. Obvodové kce jsou zděné, střecha tvořena ocel. nosníky se záklopem, krytina lepenka, rozvod elektro, podlaha betonová, omítky, vrata plechová dvoukřídlá.

Stav kcí úměrný stáří, nejsou viditelné poruchy, trhliny apod.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové, č.j. KSHK 35 INS 12405/2013-B-57, ze dne 11. května 2018
- Výpis z KN, LV č. 447 vypracovaný Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním dne 25.5.2018 dálkovým přístupem, prokazující stav evidovaný k datu 25.5.2018
- kopie katastrální mapy
- Plná moc ze dne 31.5.2018 (zmocnění k součinnosti při prohlídce za účelem ocenění nemovitostí ve vlastníka Mgr. Bc. Petra Kadlece)
- Komentář k určování obvyklé ceny vydané MF ČR dne 25.9.2014
- údaje sdělené na Magistrátu Města Hradec Králové
- vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí
- realitní server sreality.cz
- údaje sdělené realitními kanceláři působícími v regionu
- fotodokumentace ze dne 5.6.2018
- prohlídka dne 5.6.2018
- odborná literatura

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník na listu vlastnictví č. 447 pro katastrální území Slezské Předměstí a obec Hradec Králové zapsán:

Petr Kadlec, nar. 29.12.1964

1.4 Předmět ocenění

Stavební parcela č. 555-zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m², jejíž součástí je stavba bez čp/če, garáž) pro obec Hradec Králové a katastrální území Slezské Předměstí, kraj Královéhradecký a příslušenství.

2. OBVYKLÁ CENA

OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN A ZÁVAD

Na LV č. 447 (stavební parcela č. 555-zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m², jejíž součástí je stavba bez čp/če, garáž) pro obec Hradec Králové a katastrální území Slezské Předměstí, kraj Královéhradecký, nejsou zapsána žádná věcná břemena.

V části CLV listu vlastnictví č. 447 jsou zapsána Zástavní právo exekutorské, Zahájení exekuce, Exekuční příkaz k prodeji nemovitostí, Rozhodnutí o úpadku a Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona – viz LV.

Nejedná se o věcná břemena, ale pouze o omezení převodu.

Věcné břemeno

0,-Kč.

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ (TRŽNÍ CENY - V ČASE A MÍSTĚ OBVYKLÉ)

Pro zjištění výše obvyklé ceny nemovitostí jsou všeobecně užívány tři skupiny metod – porovnávací, nákladová a výnosová.

Porovnávací metoda je obvykle tou nejlepší a nejvhodnější, protože „mapuje“ trh v místě a čase. Pro použití této metody je ale nutné, aby se se srovnatelnými nemovitostmi obchodovalo a údaje o realizovaných obchodech musejí být informace dostupné. Ze všech metod bývá porovnávací metoda nejpřesnější.

Nákladová metoda hledá vztah mezi investovanými náklady a jejich uplatnění na trhu.

Výnosová metoda hledá vztah mezi výnosem z majetku a jeho cenou. Zde rozlišujeme vztah nákladové nájemné a ekonomické nájemné. Používá se hlavně při stanovení obvyklé ceny nemovitostí pro prodej.

DEFINICE:

- Tržní hodnota:

Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by se nemovitý majetek směřoval 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.

- Obvyklá cena:

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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Citace: porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným, nebo podobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Předmětem zjištění ceny obvyklé (tržní v čase a místě obvyklé) je nemovitost zapsaná na LV č. 447 (stavební parcela č. 555-zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m², jejíž součástí je stavba bez čp/če, garáž) pro obec Hradec Králové a katastrální území Slezské Předměstí, kraj Královéhradecký a příslušenství.

Pro objektivní stanovení **ceny tržní (obvyklé v čase a místě)** jsem čerpal informace z vlastní databáze realizovaných prodejů, z obecních a městských úřadů, z katastrálních pracovišť, realitních serverů a od realitních kancelářích působících v regionu)

POROVNÁVACÍ METODA:

A) **Realizované** prodeje (R1) garáží v Hradci Králové:

- 1) Garáž, Slezské Předměstí (za Sodovkárnu), garáž řadová vnitřní, rok postavení 1980, elektro, 17 m².

Realizovaná cena: 130.000,-Kč

Termín realizace: listopad 2017

Realitní makléř: EVROPA realitní kancelář, Hradec Králové

- 2) **Nabídky garáží** (N1-N2) (realitní server sreality):

- 1) Uzamykatelné garážové stání v garážovém domě, ulice Mrštíkova (část Malšovice, za OC Futurum), plocha cca 15 m²,

Nabídková cena: 220.000,-Kč

Realitní makléř: EVROPA realitní kancelář, Hradec Králové

Dle realitní makléřky je cena o cca 20 tis. vyšší než by předpokládala, ale má tři zájemce.

Garáže „u Sodovkárny“ se prodávají za ceny 100 až 130 tis. Kč.

- 2) Uzamykatelné garážové stání v přízemí bytového domu, ulice Gagarinova, Slezské Předměstí, plocha 19 m²,
 Nabídková cena: 155.000,-Kč
 Realitní makléř: IDEAL REALITY Hradec Králové s.r.o. Hradec Králové
 Dle názoru realitního makléře je nabídková cena obvyklá.
 Dle jeho zkušeností je cena garáží za „Sodovkárnu“ ve výši 100-120 tis. Kč.

Toto je statistika ze dne 13.7.2018. Realitní server sreality.cz je největší realitní server v České republice. Inzeruje na něm cca 2.550 realitních kanceláří a developerských firem. Dále byly použity zveřejněné informace z realitních serverů www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz apod.

Vyhodnocení objektů porovnávací metodou:

Ozn.	Cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K	Cena porovnávací
R1	130.000,-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,9	0,9	117.000,-
N1	220.000,-	0,8	1,0	0,9	1,0	0,9	0,8	0,5184	114.048,-
N2	155.000,-	0,95	1,0	1,0	1,0	0,9	0,85	0,72675	112.646,-

V porovnávaných nemovitostech není žádný extrém (metodika MF ČR) - nevyřazují žádnou porovnávanou nemovitost.

K – celkový koeficient úprav

K1 – koeficient úpravy na polohu

K2 – koeficient úpravy na velikost

K3 – koeficient úpravy na celkový stav

K4 – koeficient úpravy dle možností napojení na inženýrské sítě

K5 – koeficient úpravy dle pramenu ceny (nabídka, realizace)

K6 – koeficient úpravy dle úvahy znalce

Průměrná cena 343.694,-/3 = 114.564,-Kč

ZÁVĚR:

Stanovuji cenu obvyklou nemovitosti zapsané na LV č. 447 (stavební parcela č. 555-zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m², jejíž součástí je stavba bez čp/če, garáž) pro obec Hradec Králové a katastrální území Slezské Předměstí, kraj Královéhradecký a příslušenství, tak jak je popsáno v posudku, ve výši:

114.000,- Kč

Slovy: Jednstočtrnácttisíc Kč

Skutečná cena obvyklá se vždy zjistí až při dražbě (jedná se o stanovení vyvolávací ceny pro dražbu).

Zhotovitel prohlašuje, že nemá a ani v budoucnu nebude mít prospěch z činností souvisejících s předmětem zjištění ceny obvyklé. Honorář za provedení posudek není závislý na stanovené výše ceny obvyklé. Posudek zohledňuje všechny zpracovateli známé skutečnosti k datu ocenění a nejsou shledány skutečnosti svědčící o nepravdivých nebo zkreslených skutečnostech. Má se za to, že získané informace jsou pravdivé a věrohodné. Pokud by bylo v budoucnosti doloženo, že informace byly předány zpracovateli nepravdivé a nevěrohodné, nenese zpracovatel za ně zodpovědnost.

V Novém Městě nad Metují, dne 18.července 2018

.....
vypracoval

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 5.12.1989, č.j. Spr. 449/89, pro základní obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a rozhodnutím ze dne 19.1.1993, č.j. Spr. 2259/92 pro obor Stavebnictví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 48/4488/2018.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Bohuslav Rohlena