

TRŽNÍ OCENĚNÍ č. 7187-008/2017

**objektu rodinné rekreace č.p. 46 na pozemku p.č. st. 143
pozemky p.č. st. 143, p.č. 82/3**

**vše katastrální území Zahrádka, obec Rožmitál na Šumavě, okres Český
Krumlov**

LV č.: 115

klient: Ing. Eva Procházková
insolventní správce
náměstí Svobody 1548/5
669 02 Znojmo

adresa nemovitosti: Rožmitál na Šumavě
Zahrádka č.p. 46
382 42 Rožmitál na Šumavě

zpracoval: Josef Jirsa
Družstevní 460
381 01 Český Krumlov

datum místního šetření:	16.01.2017
datum, k němuž je nemovitost oceněna:	16.01.2017
datum zpracování:	19.01.2017
posudek obsahuje:	22 stran

typ	rekreační chata
poloha	Obec Rožmitál na Šumavě, místní část Zahrádka 14 km jihovýchodně od Českého Krumlova,
vlastnictví	s.r.o.
vlastník	Katharina a Barbara s.r.o. v likvidaci, Tovární 881/7, 66902 Znojmo, IČ: 25511092
zastavěná plocha	p.č. St. 143 – 63 m²
rok výstavby / rekonstrukce	1992/1992

rizika spojená s vlastnictvím nemovitosti: - jsou zapsána v části „C“ (omezení vlastnického práva) výpisu z katastru nemovitostí č. 115 pro kat. území 742821 Zahrádka ze dne 05.02.2016

povodeň/potopa není

přístupový pozemek ano pozemek p.č. 2053/5 – vlastník: ČR-Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové

věcná břemena není

zástavní práva ne – není evidováno

Podmínky platnosti tržní hodnoty:

nebyly stanoveny

tržní hodnota současná (k 16.01.2017)

900 000 Kč

Tato zpráva o hodnocení vyjadřuje hodnotu výše uvedeného majetku v absolutním vlastnictví, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Zpráva byla zpracována k technickému stavu a právním skutečnostem, platným k 16.01.2017 – ke dni místního šetření. Výměry byly zjištěny při vnější obhlídce objektu – přístup do vnitřních prostor nebyl umožněn. Zpracovateli zprávy je známo, že zpráva má sloužit jako podklad pro aukci zájmové nemovitosti. Zpracovateli zprávy není známo nic o tom, že by zpráva měla zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění vkladu do obchodní společnosti, stanovení základu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný, účel.

Oceňovaný majetek je zapsán na **listu vlastnictví č. 115**. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 05.02.2016 je přílohou této zprávy.

Zpracovatel zprávy chápe tržní hodnotu jako cenu, za kterou by mohl být majetek prodán, kupující i prodávající mají přiměřené znalosti o všech podstatných skutečnostech a současně je zachována vzájemná výhodnost obchodu.

Pokud je obecná cena majetku stanovena za předpokladu jeho nabídky na volném trhu, předpokládá se, že majetek bude nabízen na trhu po dobu přiměřeně dlouhou pro nalezení kupce.

Oceňovaný majetek byl ke dni ocenění užíván výhradně k rodinné rekreaci a nebyl pronajat.

Oceňovaný majetek jsem osobně prohlédl z vnější strany a při zpracování ocenění jsem vzal v úvahu následující faktory :

Polohu, velikost a využitelnost pozemku

Velikost, technický stav a využitelnost stávající stavby a venkovních úprav

Nejvyšší a nejlepší využití majetku

Převažující trendy v dané lokalitě, obecné podmínky a relativní poptávku po tomto druhu nemovitostí na trhu

Náklady na pořízení majetku jako nového snížené o jeho opotřebení. Opotřebení představuje ztrátu hodnoty, která je způsobena technickými, ekonomickými, morálními, právními nebo jinými vlivy.

Prodeje, poptávkové a nabídkové ceny a výši nájemného srovnatelných majetků v okolí i v celé lokalitě

Předmětem ocenění je pouze stavba a pozemky. Jakýkoliv jiný majetek jako je vnitřní zařízení, technologie nesouvisející se stavbami, apod. byl z ocenění vyloučen.

Výměry stavby byly zjištěny při místním šetření, případně převzaty z podkladů poskytnutých klientem a byly namátkově ověřovány.

POPISNÉ INFORMACE

POPIS LOKALITY

Rekreační chata se nachází v obci Rožmitál na Šumavě, místní část Zahrádka – v její souvislé zástavbě.

Rožmitál na Šumavě je obcí vzdálenou od okresního města Český Krumlov cca 19 km. V obci je základní občanská vybavenost – škola, školka, lékař, pošta, obchod a služby.

Ke dni 1. 1. 2017 zde žilo cca 408 obyvatel.

V Rožmitále na Šumavě je autobusová zastávka, železniční stanice přímo v obci není, je však v blízkosti, v obci Bujanov.

OCEŇOVANÝ MAJETEK

Podle skutečnosti zjištěné na místě i podle podkladů poskytnutých zadavatelem posudku má oceňovaný majetek – **rekreační chata s příslušenstvím**.

Zastavěná plocha 1.PP: 63,00 m² - využitelná plocha: 50,40 m²

Zastavěná plocha 1. NP: 63,00 m² - využitelná plocha: 50,40 m²

Zastavěná plocha podkroví: 57,00 m² - využitelná plocha: 34,20 m²

STAVEBNĚ-TECHNICKÝ POPIS

Konstrukční řešení					
Konstrukce	Provedení	% dokončení	konstrukce	Provedení	% dokončení
základy	betonové pasy prokládané kamenem	100	střešní krytina	Betonová na bednění	100
izolace proti zem. vlhkosti	s izolací proti zemní vlhkosti	100	obvodové stěny	zděné	100
svislé nosné konstrukce	zděné v tl 40 30 cm	100	vnější úprava povrchů	Opracovaný kámen	100
stropy	s rovným podhledem	100	vnitřní úprava stěn	vápenné, hrubé	100
krov	dřevěný vázaný	100	schodiště	dřevěné stupnicové + zábradlí	100

Vybavení					
Konstrukce	Provedení	% dokončení	Konstrukce	Provedení	% dokončení
okna	plastov zdvojená	100	rozvod vody	plast, studená a teplá	100
dveře	dřevěné plné nebo prosklené	80	rozvod plynu	chybí	100
podlahy obyt. místností	povlakové, dlažba	70	zdroj teplé vody	elektrický zásobník	100
podlahy nebytových místností	keramická dlažba	70	vybavení kuchyně	kuchyňská linka včetně spotřebičů	100
vytápění	lokální	70	vybavení koupelny	umyvadla-a WC,	100
elektroinstalace	třířázová	100	vybav. WC	WC splachovací	100

Rok výstavby / kolaudace	RD (dvoubytový)	1992/1992.
Provedené rekonstrukce/rok		-
Opotřebení v %		30

OCENĚNÍ

ÚVOD

Při stanovení indikace tržní hodnoty majetku jsou zpravidla používány tři mezinárodně uznávané metody ocenění. Jedná se o metodu porovnávací, příjmovou a nákladovou.

Porovnávací metoda analyzuje tržní ceny, které byly v posledním období zaplacený nebo nabízeny za porovnatelné typy majetku. Dále jsou provedeny korekce indikované tržní hodnoty, které zohledňují případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného majetku v návaznosti na trh existujících srovnatelných majetků.

Příjmová metoda analyzuje tržní hodnotu na základě budoucích příjmů z vlastnictví. K indikaci hodnoty se dospívá diskontováním a / nebo kapitalizací příjmu odpovídající kapitalizační mírou.

Nákladová metoda analyzuje náklady na pořízení majetku jakožto nového. Tato část může být snížena opotřebení nebo jiné znehodnocení.

Při stanovení aktuální tržní hodnoty jsem použil porovnávací metodu v kombinaci s metodou nákladovou. Metoda příjmová v tomto případě není vypovídací hodnotou oceňovaného majetku. Metoda nákladová je sice jistým způsobem vypovídající, ale pro danou lokalitu je vhodnější ji kombinovat s porovnávací metoda.

Nemovitost je kvalitně provedena, má další rozvojovou plochu, je připojena na elektrickou rozvodnou síť, místní zdroj pitné vody, splašková kanalizace je zaústěna do nepropustné jímky na vyvážení a přístup k ní je možný z účelové komunikace bez zpevněného povrchu, Jejím vlastníkem je ČR – Lesy ČR, s.p.

Zásadní omezení užívání nemovitosti nebylo zjištěno.

NÁKLADOVÁ METODA

U nákladové metody ocenění je tržní hodnota pozemku připočtena k upraveným nákladům na pořízení budov a staveb jako nových. Náklady na pořízení majetku jako nového jsou náklady na vybudování stejného majetku při současných cenách, při použití stejných materiálů, stavebních a výrobních norem, projektu, celkového uspořádání a kvality provedení.

Ke stanovení tržní hodnoty předmětného majetku v jeho aktuálním stavu je z částky nákladů na pořízení majetku jako nového odečítána částka, která reprezentuje snížení hodnoty vyplývající z fyzické opotřebovanosti majetku a funkční nebo ekonomické nedostatečnosti, pokud existují a jsou měřitelné. Tyto tři prvky snižující hodnotu jsou definovány následně:

Technické opotřebení

Je snížení hodnoty vyplývající z provozu a z působení vnějšího prostředí.

Funkční nedostatky

Jsou snížení hodnoty způsobené obvykle zdokonalením metod, projektů, celkového uspořádání, materiálů nebo technologií, jehož důsledkem je nepřiměřenost, nadbytečná kapacita, nadměrná konstrukce, nedostatečné využití nebo nadměrné provozní náklady části daného majetku.

Ekonomické nedostatky

Jsou neodstranitelná snížení hodnoty v důsledku působení vnějších negativních vlivů na daný majetek, jako jsou všeobecné ekonomické podmínky, dostupnost financování nebo neharmonické využití majetku.

Aplikované technické opotřebení zohledňuje stáří nemovitého majetku a jeho stavebně technický stav.

Funkční nedostatky uplatněné při ocenění zohledňují zejména tu skutečnost, že majetek by z hlediska konstrukčního a dispozičního mohl být řešen jednodušeji a účelněji. Funkční nedostatky byly stanoveny porovnáním nákladů na reprodukci oceňovaného majetku a nákladů na jeho nahrazení, tedy na výstavbu objektu na současné materiálové, konstrukční a dispoziční úrovni se srovnatelným množstvím komerčně využitelných prostor.

Ekonomické nedostatky v rámci nákladové metody vycházejí z poměru nabídky a poptávky v tomto sektoru nemovitostí v daném místě a čase. Zohledňují také možný nesoulad mezi příjmovou stránkou pronájmu nemovitosti a nákladů na výstavbu.

Při kvantifikaci těchto ekonomických nedostatků oceňovaného majetku jsem vycházel z mé průběžně aktualizované databáze vycházející ze sledování ekonomických nedostatků pro tento typ majetku v porovnatelných lokalitách. Jako podpůrný argument byly uvažovány koeficienty prodejnosti nemovitostí stanovené v příslušné vyhlášce vydané Ministerstvem financí České republiky (ty signalizují rovnováhu mezi nabídkou a poptávkou).

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k názoru, že tržní hodnota oceňovaného majetku indikovaná nákladovou metodou je :

920 000 Kč

Podrobný popis výpočtů provedených pro získání indikací hodnoty oceňovaného majetku použitím nákladové metody je uveden v tabulce:

Výpočet nákladové hodnoty nemovitosti:

1) stavba rekreační chaty na pozemku p.č. St. 143

nákladová hodnota:

obytná plocha celkem	96,00 m ²	x	10.000,- Kč/m ²	960.000,- Kč
vedlejší plochy celkem	34,20 m ²	x	9.000,- Kč/m ²	307.800,- Kč
opotřebení 30 %			-	380.340,- Kč

věcná hodnota stavby rodinného domu ke dni ocenění

887.460,- K

2) Pozemek

Předmětem ocenění je i pozemek, který tvoří se stavbou RCH jednotný funkční celek:

pozemek p.č.	výměra (m ²)	
St. 143	63	zastavěná plocha
82/3	298	ostatní plocha
celková výměra	361 m ²	

Porovnáním byla stanovena hodnota pozemků na 100,- Kč/m².

361 m ²	x	100,- Kč/m ²	36 100,- Kč
tržní hodnota pozemků ke dni ocenění			36.100,- Kč
celková věcná hodnota oceňovaných nemovitostí			923.560,- Kč
celková věcná hodnota ke dni ocenění (zaokrouhlená)			920.000,- Kč

POROVNÁVACÍ METODA

Stanovení tržní hodnoty nemovitosti jako celku

Při analýze pro stanovení tržní hodnoty majetku jako celku jsem vzal do úvahy rekreační chaty o srovnatelné velikosti, které byly v regionu v nedávné době prodány nebo nabízeny k prodeji. Všechny tyto nemovitosti se nacházejí ve srovnatelných lokalitách.

V případě, že se jednalo o nabídky, jsem tuto skutečnost zohlednil koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami. Pro analýzu výše uvedených transakcí se srovnatelným majetkem jsem pro stanovení indikace tržní ceny oceňovaného majetku zvolil za srovnávací jednotku jeden čtvereční metr čisté využitelné plochy a velikost pozemku. Tato jednotka je u tohoto druhu majetku považována za standardní.

Při stanovení tržní hodnoty tímto oceňovacím přístupem byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, vlastnická práva, technický stav majetku, vybavenost, poloha, dostupnost pro automobilovou a hromadnou dopravu, možnost parkování, poloha v obci, velikost a další příslušenství.

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k názoru, že tržní hodnota nemovitosti jako celku indikovaná porovnávací metodou je

900 000 Kč

slovy: devět set tisíc Kč

Podrobný popis výpočtů provedených pro získání výše uvedené indikace:
rekreační chaty (RCH)

1. RCH 4+1 - Kosov

využitelná plocha	142,40 m ²
pozemek:	562,00 m ²
kolaudace 1982	nabídka 01/2017
cena: 1.119.000,-Kč včetně provize RK	

2. RCH 3+1 - Římov, 4+1

Využitelná plocha	118,00 m ²
pozemek:	454,00 m ²
kolaudace 2000	nabídka 12/2016
cena: 890.000,-Kč včetně provize RK	

3. RCH 3+1 Kladenské Rovné

využitelná plocha	124,00 m ²
pozemek:	362,00 m ²
kolaudace 1992	nabídka 01/2017,
cena: 950.000,-Kč bez provize RK	

Tržní hodnota stanovená porovnáním a vyhodnocením:

900.000,- Kč

ZÁVĚR

Toto hodnocení vyjadřuje můj názor na tržní hodnotu předmětného majetku v absolutním vlastnictví, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Hodnocení bylo zpracováno ke skutečnostem platným k 16.01.2017.

Aplikacemi výše popsaných metod ocenění byly pro stanovení tržní hodnoty majetku určeny následující indikace :

	Indikace (Kč)	Váha (%)	Vážený průměr (Kč)
Porovnávací metoda	900 000	80	720 000
Příjmová metoda	0	0	0
Nákladová metoda	920 000	20	184 000
Výsledná hodnota			904 000
Zaokrouhleno			900 000

Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu běžně nabízeny, a v současné době i obchodovány. Na trhu je v současné době velké množství podobných i přibližně stejných rekreačních chat a proto je třeba při stanovení tržní hodnoty, tedy hodnoty prodejnosti do ca 6-i měsíců, vycházet z faktu, že nabídka převyšuje poptávku. Z tohoto důvodu se domnívám, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétné nabídku a poptávku po tomto druhu majetku. Proto považuji indikaci porovnávací metody za rozhodující a přisoudil jsem jí váhu 80%, nákladové metodě 20%.

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k závěru, že tržní hodnota oceňovaného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu je ke dni 16.01.2017 reprezentována částkou

900 000 Kč

(slovy: devět set tisíc korun českých)

Neprováděl jsem žádné šetření ohledně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku. Za skutečnosti právního charakteru nepřebírám žádnou odpovědnost.

Nezkoumal jsem žádné finanční údaje týkající se současného ani budoucího potenciálu majetku produkovat příjem v provozu, pro který je majetek využíván nebo by mohl být využíván.

Závěry uvedené v této zprávě mohou být plně pochopeny po přečtení následujících příloh, předpokladů a omezujících podmínek a obecných podmínek poskytnutých služeb.

OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY A PŘEDPOKLADY

1.

Nebylo provedeno žádné šetření a převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tedy prodejné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností, pokud by se nezjistilo něco jiného.

2.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo části této zprávy jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

3.

Údaje o rozměrech pozemků, budov a staveb byly získány mým běžným šetřením a předaných zástupcem vlastníka, z projektové dokumentace nebo z veřejných evidencí jako je Katastr nemovitostí a nebyly ve všech případech ověřovány.

Popisy pozemků a staveb jsou uvedeny pouze pro identifikační účely a neměly by sloužit k účelu převodu majetku nebo být podkladem k jiné právní listině bez příslušného ověření.

4.

Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond, apod. Při prohlídce nebyly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly.

Závěry uvedené ve Zprávě o ocenění předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako je azbest, močovino-formaldehydová pojiva a izolace nebo jiné potenciálně škodlivé nebo nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozbory, geologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.

5.

Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění.

6.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

7.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný souhlas se všemi aplikovatelnými státními zákony a nařízeními.

8.

Tato zpráva byla vypracována pouze za účelem zjištění tržní hodnoty pro její aukci.

9.

Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, souhlasu, povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění

pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v této zprávě.

10.

Zjištěná objektivní tržní hodnota je platná pro finanční strukturu platnou k datu ocenění.

OSVĚDČENÍ

Já níže podepsaný, tímto osvědčuji, že:

1.

V současné době ani v blízké budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z majetku, který je předmětem zpracovaného tržního ocenění.

2.

Zpracovaný posudek zohledňuje všechny mně známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadované hodnoty.

3.

Při zpracování posudku byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržního ocenění, tak jak jsou uvedeny na zvláštním listě.

4.

Při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že mně předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

V Českém Krumlově, dne 19.01.2017

.....

Znalec

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 8. dubna 1992, čj. Spr 643/92 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

*Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 7187-008/2017 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.*

V Českém Krumlově dne 19. 01. 2017

.....
Znalec