

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 214/2674/2012 * HRUŠOVÁ

o ceně nemovitostí - stavební parcely číslo 179/2 a pozemkové parcely číslo 1026 a 1267 v katastrálním území Hrušová, obci Hrušová, kraj Pardubický.

- Objednatel posudku** : Advokátní kancelář
Mgr. Vít Biolek
Bohuslava Martinů 1038/20
500 02 Hradec Králové 2
- Účel posudku** : Zjištění obvyklé ceny nemovitého majetku
- Oceňovací předpis** : Ocenění je provedeno podle ustanovení zákona číslo 151 / 1997 Sb., o oceňování majetku
- Oceněno ke dni** : 7.prosince 2012
- Posudek vypracoval** : Jiří Melich
Karla Čapka 681/2
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 18 stran s fotodokumentací a přílohy.

V Hradci Králové, dne 9.prosince 2012

- OBSAH:** 1. NÁLEZ - bližší údaje o nemovitosti
=====
- CHARAKTERISTIKA NEMOVITOSTÍ
2. PŘEDMĚT OCENĚNÍ
3. OBVYKLÁ CENA - rámec
4. - věcná hodnota nemovitostí v Kč
- cena nemovitostí v místě a čase
obvyklá
5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY
6. ZNALECKÁ DOLOŽKA
- PŘÍLOHY
 - 1. Výpisy z katastru nemovitostí
 - 2. Snímky katastrálních map
 - 3. Polohová mapa

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovitosti

Oceňované nemovitosti se nalézají mimo vlastní zastavěné území obce Hrušová, ve třech samostatných lokalitách jsou přímo přístupné z areálu zemědělského družstva a dále ze zpevněných polních cest.

Nemovitosti tvoří:

- stavební parcela číslo 179/2 o výměře 6 m², evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemková parcela číslo 1026, evidovaná v katastru nemovitostí s výměrou 26338 m² v druhu pozemku orná půda,
- pozemková parcela číslo 1267, evidovaná v katastru nemovitostí s výměrou 51707 m² v druhu pozemku orná půda.

- CHARAKTERISTIKA NEMOVITOSTÍ

Struktura popisu a stavu nemovitého majetku

a) označení:

=====

Oceňované nemovitosti jsou evidovány na Výpise z katastru nemovitostí z listu vlastnictví číslo 254 pro katastrální území Hrušová, obec Hrušová, kraj Pardubický.

Stavební parcela není oplocena, je však součástí oploceného areálu zemědělského družstva.

Pozemkové parcely nejsou oploceny.

b) přípojky: - pozemky nejsou napojeny na žádnou z
===== inženýrských sítí

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

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

e) inženýrské sítě: - v areálu je možnost napojení z veřejných
===== inženýrských sítí na elektrickou
přípojku

f) klady a zápory nemovitého majetku:
=====

- + plocha pozemkové parcely číslo 1026 a 1267
- plocha stavební parcely číslo 179/2
- stavební parcelu číslo 179/2 tvoří část zastavěné plochy pod cizí vedlejší stavbou slepičárny
- ochranné pásmo linky VVN nad pozemkovou parcelou číslo 1026
- parcely nejsou napojeny na žádné inženýrské sítě
- tvar pozemků
- rozhodnutí o úpadku (dle par. 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

g) umístění nemovitostí a vliv širšího okolí:
=====

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

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

h) obecné nevýhody nemovitostí:

- povinnost úhrady daně z převodu nemovitostí kupujícím
- nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitostí na hotové peníze je zpravidla dlouhá
- vysoké náklady na správu a údržbu
- všechny operace s nemovitostmi podléhají státnímu dozoru (stavební úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů s ohledem na životní prostředí, nakládání s odpady apod.)
- nemovitosti nelze přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy)

i) analýza tržního prostředí s obecným popisem realitního trhu:

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

- počínající globální ekonomická krize pro otevřený a relativně malý trh, jako je Česká republika, je vždy jedním z určujících faktorů vývoje makroekonomické a globální tendence ekonomiky. Ekonomická krize, která tradičně začala ve Spojených státech amerických, již zasáhla i Evropskou unii a podle dostupných prognóz lze očekávat další oživení trhu až po roce 2014. Oproti tzv. velké hospodářské krizi z přelomu dvacátých a třicátých let minulého století, kdy hrubý domácí produkt (HDP) klesal až o desítky procent ročně se zdá, že současná krize dosud spojená jen s poklesem růstu, bude mít částečně mírnější průběh. Ekonomická teorie i reálná praxe přitom tvrdila, že v době ekonomické krize obvykle stoupají ceny nemovitostí, protože jsou trhem vnímány, spolu se zlatem, jako spolehlivý uchovatel hodnot na rozdíl např. od akcií nebo jiných druhů cenných papírů. V současné ekonomické a finanční krizi však došlo k popření této původní skutečnosti, kdy od roku 2009 dochází ke stálému trvalému a postupnému poklesu cen nemovitého majetku. Již v první polovině roku 2010 však bylo zřejmé, že pokles cen nemovitostí nadále pokračuje. Pokles cen se týká všech nemovitostí, zejména starších, méně kvalitních a s nízkou užitnou hodnotou a špatnou polohou či dostupností. U těchto typů nemovitostí dochází i k výraznému snížení objemů obchodů, neboť kupující očekávají další pokles cen a prodávající tento reálný pokles stále nechtějí vnímat ani akceptovat a nabídka již vysoce převyšuje poptávku. S trendem úspor finančních prostředků ve společnosti souvisí i plošné opouštění pronajatých prostor, s čímž souvisí i převaha nabídky nájemních bytových i nebytových prostor. Současné nabídkové ceny realitních kanceláří jsou zcela nereálné, za tyto ceny se téměř žádné obchody nerealizují a nemovitý majetek se stal v podstatě nejrozšířenější a jednou z velmi mála komodit, o jejíž výši ceny se dá před uzavřením reálné kupní ceny výrazně smlouvat.

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

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Hrušová, obec Hrušová, kraj Pardubický, list vlastnictví číslo 254, vyhotovený soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 4.12.2012.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Hrušová, obec Hrušová, kraj Pardubický, list vlastnictví číslo 255, vyhotovený z počítačové sítě Internet dne 4.12.2012, portál "<http://nahlizenidokn.cuzk.cz.>"

Snímky katastrálních map pro katastrální území Hrušová, obec Hrušová, kraj Pardubický, vyhotovené soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 4.12.2012 z mapových listů DKM.

Polohová mapa obce Hrušová.

Fotodokumentace nemovitostí.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu bylo provedeno dne 7.12.2012 na místě samém.

1.3 Vlastnictví

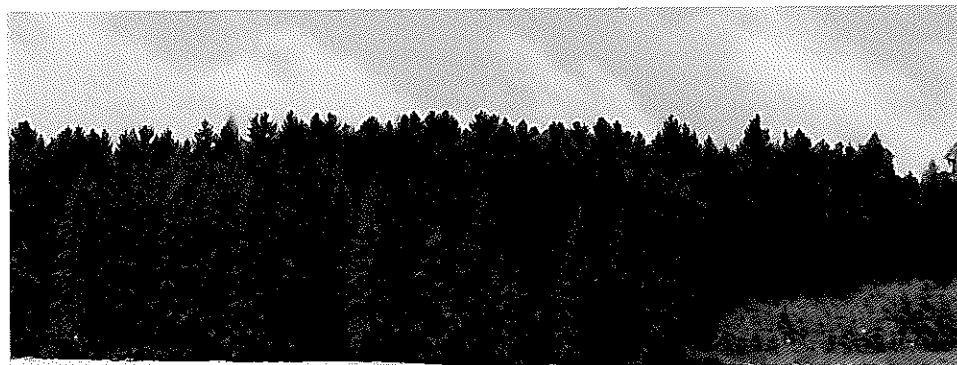
Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitostí na listu vlastnictví číslo 254 pro katastrální území Hrušová, obec Hrušová, kraj Pardubický evidován:

- pan Jan Beneš, rodné číslo 540108/0157, trvale bytem Bělečská ulice, číslo popisné 139/26, Malšova Lhota, PSČ 500 09, Hradec Králové 9.

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

Předmět ocenění:

- 1) Stavební parcela číslo 179/2 - zastavěná plocha
- 2) Pozemková parcela číslo 1026 - orná půda
- 3) Pozemková parcela číslo 1267 - orná půda



2.1 Stavební parcela číslo 179/2 - zastavěná plocha

Oceněno podle 28, 28a vyhlášky.



2.1.1 Výměra stavebního pozemku

Výměra pozemku 6 = 6.00 m²

2.1.2 Úprava ceny pozemku

Není možnost napojení na veřejný vodovod (až -5%) -5%
Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci (až -7%) -7%

2.1.3 Výpočet ceny stavebního pozemku (28, 28a vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku (35 + (1000 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	35,-
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	35,-
Po započtení -12.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	30,80
Koeficienty:		
K _i : změna cen staveb (dle přílohy č.38)	x	2.1830
K _p : prodejnosti (dle přílohy č.39)	x	0.2640
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	17,75
Úprava na minimálních 20,- Kč	= Kč	20,-
Cena za celou výměru 6.00 m ²	= Kč	120,-

Stavební parcela číslo 179/2 - zastavěná plocha
Cena celkem Kč 120,-

=====

2.2 Pozemková parcela číslo 1026 - orná půda

Oceněno podle 29 vyhlášky.



2.2.1 Popis

Pozemková parcela, druh pozemku orná půda, parcelní číslo 1026 je dle osobního zjištění znalce v podkladech Pozemkového úřadu v Ústí nad Orlicí vedena v kódu klasifikace BPEJ číslo 31400 pro výměru 15.350 m² a v kódu klasifikace BPEJ číslo 31100 pro výměru 10.988 m².

2.2.2 Výměra zemědělského pozemku

Výměra pozemku 26338 = 26338.00 m²

2.2.3 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních nebo v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoliv část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližší položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (60%) 60%

2.2.4 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (podle 29 vyhlášky)

Základní cena za m ² zem.pozemku (BPEJ=31400)	= Kč	13,60
Cena za celou výměru 26338.00 m ²	= Kč	358.196,80
Koeficient prodejnosti Kp (dle přílohy č.39)	x	1.0000
Po započtení 60.00% všech přírážek a srážek	= Kč	573.114,88

Pozemková parcela číslo 1026 - orná půda

Cena celkem Kč 573.115,-

2.3 Pozemková parcela číslo 1267 - orná půda

Oceněno podle 29 vyhlášky.

2.3.1 Popis

Pozemková parcela, druh pozemku orná půda, parcelní číslo 1267 je dle osobního zjištění znalce v podkladech Pozemkového úřadu v Ústí nad Orlicí vedena v kódu klasifikace BPEJ číslo 35600 pro výměru 51.707 m².

2.3.2 Výměra zemědělského pozemku

Výměra pozemku 51707 = 51707.00 m²

2.3.3 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních nebo v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližší položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel
- území sousedních obcí (60%) 60%

2.3.4 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (podle 29 vyhlášky)

Základní cena za m ² zem.pozemku (BPEJ=35600)	= Kč	13,75
Cena za celou výměru 51707.00 m ²	= Kč	710.971,25
Koeficient prodejnosti Kp (dle přílohy č.39)	x	1.0000
Po započtení 60.00% všech přírážek a srážek	= Kč	1.137.554,-

Pozemková parcela číslo 1267 - orná půda

Cena celkem Kč 1.137.554,-

=====

3 . OBVYKLÁ CENA

3.1 TRŽNÍ OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU

3.1.1 Popis

Způsob ocenění:

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

V případě stanovení tržní hodnoty oceňovaných nemovitostí, je nutno konstatovat skutečnost, že se jedná o prodej majetku v insolvenčním řízení. Základním rozhodovacím kritériem při volbě způsobu ocenění - odhadu tržní hodnoty se stala metoda věcné hodnoty.

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

Soubor nemovitého majetku je specifikován v soupisu jednotlivých nemovitostí včetně fotodokumentace a s uvedením plošné výměry a druhů pozemků.

Legislativní úpravy:

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

U uvedených nemovitostí jsou v katastru nemovitostí zapsána zástavní práva, která byla na nemovitý majetek uvalena.

Zástavní práva uvalená na jednotlivé nemovitosti zanikají prodejem tohoto nemovitého majetku.

V katastru nemovitostí nejsou zapsána žádná věcná břemena, která by nemovitý majetek znehodnocovala.

Nemovitý majetek je v insolvenčním řízení úpadce jako fyzické osoby.

Definice jednotlivých pojmů:

- Trh:

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

- Tržní ekonomika:

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

- Cena pořizovací:

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

- Cena reprodukční:

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

- Věcná hodnota - časová cena:

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

- Výnosová hodnota:

Je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové

sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti, nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

- Tržní hodnota - obvyklá cena nemovitosti:

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

- Čistý roční stabilizovaný výnos:

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

- Tržní cena v tísni:

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

- Likvidační hodnota:

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

- Obvyklá cena:

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

- Diskontní míra (diskontní sazba):

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

S ohledem na skutečnost, že vlastník majetku, resp. soubor jeho oceňovaných nemovitostí se nachází k datu ocenění v zatížení zástavními právy, je nutno považovat obchodní vztahy související s jeho majetkem za vztahy v jisté tísní, což je nutno chápat jako nepochybný cenotvorný faktor, který je ovlivněn i možným očekávaným omezeným rozvojem v dané lokalitě, neboť vlastník nemovitostí nesmí s nemovitým majetkem nikterak nakládat. Jedná se o pozemkové parcely ploch pro zemědělskou rostlinnou produkci. To ovlivňuje i výši tržního ocenění s ohledem na možný prodej majetku jako celku. Metoda ocenění je zvolena zejména s ohledem na charakter nemovitostí, jejich situování a stav současného vlastníka. Tržní hodnota nemovitého majetku je tak odhadována na základě zjištění obvyklé ceny metodou věcné hodnoty s přihlédnutím zejména k aktuálnímu stavu nemovitostí. Dále je nutno vzít v úvahu, že vlastník se nachází v procesu insolvenčního řízení, což signalizuje ekonomické potíže vlastníka nemovitostí a v současných podmínkách v naší republice to okolí vnímá jako možnost relativně výhodného nákupu. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o soubor nemovitého majetku, který je v současné době provozován k zemědělské činnosti, je nutno pohlížet na kupujícího i s tím, že nebude kupovat nemovitosti s cílem pouhého uložení finančních prostředků. Daný soubor nemovitostí je úzce specifikován jeho charakterem zemědělských pozemků a proto je jiné využití nemovitostí sice možné, vždy však za předpokladu nutnosti velkého množství finančních investic do daného souboru nemovitostí, a to s ohledem na stávající stav nemovitého majetku a jeho zemědělské využití.

Pro tržní ocenění jsou vzaty v úvahu zejména tyto faktory:

=====

- časový faktor nabídky
- rizikový faktor v zániku zástavních práv v katastru nemovitostí
- místní poloha
- velikost pozemků
- 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

4.1 Věcná hodnota nemovitostí - definice

4.2.1 Popis

Věcná hodnota nemovitostí pro tržní oceňování je zjišťována pro stávající vnitřní trh, protože nemovitost je v zásadě nepřemístitelná a trh nemovitostí je jasně lokalizován.

Věcná hodnota nemovitého majetku je dána součtem zůstatkových hodnot veškerých jeho částí. Podle stavu, provedení 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 stav nemovitého majetku.

Toto ocenění je zpravidla podkladem v rozhodovacím procesu investora, zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost, nebo nemovitost jinou. Hodnotou je cena pozemků, jsou-li ve vlastnictví.

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

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

Zjištěné výsledky v současné době v České republice jsou tak pro tržní cenu u oceňovaných nemovitostí také použitelné, neboť se jedná o pozemkové parcely pro zemědělskou rostlinnou produkci a věcná hodnota je tak reálná pro výpočet ceny obvyklé.

4.3 Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 179/2

4.3.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²	= Kč	40,-
Cena za celý pozemek	6.00 m ² = Kč	240,-

Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 179/2		
Cena celkem Kč		240,-

4.4 Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 1026

4.4.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²	= Kč	7,-
Index přepočtu ceny	x	0.9000
Cena za celý pozemek	26338.00 m ² = Kč	165.929,40

Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 1026		
Cena celkem Kč		165.929,-

4.5 Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 1267

4.5.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²	= Kč	9,-
Cena za celý pozemek	51707.00 m ² = Kč	465.363,-

Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 1267		
Cena celkem Kč		465.363,-

4.6 Cena nemovitého majetku v místě a čase obvyklá

4.6.1 Popis

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí jako celku

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

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

Ocenění je prováděno z hlediska substance (užitná plocha, poloha v lokalitě, stav nemovitého majetku, sklonitost terénu, velikost a tvar pozemků, využitelnost plochy, vliv nabídky a poptávky apod.).

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

4.6.2 Zjištění obvyklé ceny nemovitého majetku

Věcná hodnota (časová cena)	= Kč	631.532,-
Obvyklá cena nemovitého majetku odvozená z výše uvedených hodnot	= Kč	630.000,-

Cena nemovitého majetku v místě a čase obvyklá

Cena celkem Kč 630.000,-

=====

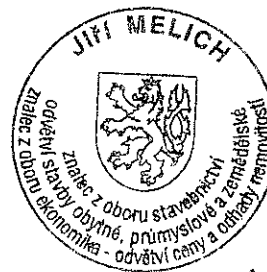
5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

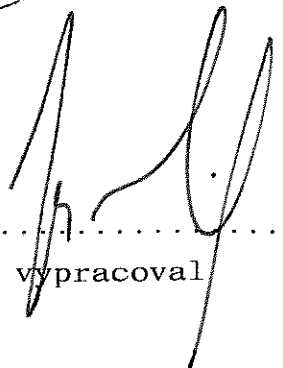
Obvyklá cena nemovitého majetku celkem Kč 630.000,-

=====

Slovy: Šestsetřicettisíc Kč

V Hradci Králové, dne 9. prosince 2012




.....
vypracoval

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný odnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23.10.1998 Spr. 2022/98, pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a dy nemovitostí a obor stavebnictví - odvětví stavby obytné, yslové a zemědělské.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod dovým číslem 214/2674/2012.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené idace.

JIRI MELICH
znalec z oboru stavebnictví a ekonomika
Karla Čapka 681/2
500 02 HRADEC KRÁLOVÉ 2
tel. 602 320 276, IČ 422 31 256

Jiří MELICH

Karla Čapka 681/2

Hradec Králové 2

500 02

tel., fax 495 213 130

mobil 602 320 276

