

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 214/2674/2012 * PEKLA

o ceně 1/4 nemovitostí - pozemkové parcely číslo 945/5 a 945/144 s trvalými porosty v katastrálním území Pekla, obci Cerekvice nad Loučnou, 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** : 5. 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 archivu znalce. Celkem posudek obsahuje 15 stran s fotodokumentací a přílohy.

V Hradci Králové, dne 8. 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 Cerekvice nad Loučnou, pozemky jsou před vlastní zastavěnou částí katastrálního území Pekla při průjezdu z Hrušové po pravé straně za vodárnou a jsou přístupné v aleji z asfaltové komunikace a ze zpevněných polních cest.

Nemovitosti tvoří:

- pozemková parcela číslo 945/5, evidovaná v katastru nemovitostí s výměrou 2832 m² v druhu pozemku trvalý travní porost,
- pozemková parcela číslo 945/144, evidovaná v katastru nemovitostí s výměrou 347 m² v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha,
- náletové listnaté stromy.

- CHARAKTERISTIKA NEMOVITOSTÍ

Struktura popisu a stavu nemovitého majetku

a) označení: =====

Oceňované nemovitosti jsou evidovány na Výpise z katastru nemovitostí z listu vlastnictví číslo 393 pro katastrální území Pekla, obec Cerekvice nad Loučnou, kraj Pardubický.

Pozemkové parcely nejsou oploceny.

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

c) příslušenství: - venkovní úpravy (nezjištěny)
=====

d) součásti: - trvalé porosty (náletové listnaté stromy
a keře v břehu pod silnicí)
=====

e) inženýrské sítě: - v místě není možnost napojení na žádnou
z veřejných inženýrských sítí
=====

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

- + plocha pozemkových parcel
- + možnost převodu majetku na spoluvlastníky nemovitostí
- pozemková parcela číslo 945/144 je tvořena břehem pod vyvýšenou
místní komunikací
- parcely nejsou napojeny na žádné inženýrské sítě
- tvar pozemku
- spoluvlastnické podíly
- 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Pekla, obec Cerekvice nad Loučnou, kraj Pardubický, list vlastnictví číslo 393, vyhotovený soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 4.12.2012.

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

Podklady z územního plánu Obce Cerekvice nad Loučnou.

Polohová mapa obce Cerekvice nad Loučnou a místní části Pekla.

Fotodokumentace nemovitostí.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu bylo provedeno dne 5.12.2012 na místě samém.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako spoluvlastníci nemovitostí na listu vlastnictví číslo 393 pro katastrální území Pekla, obec Cerekvice nad Loučnou, kraj Pardubický evidováni:

- ! pan Jan Beneš, rodné číslo 540108/0157, trvale bytem Bělečská ulice, číslo popisné 139/26, Malšova Lhota, PSČ 500 09, Hradec Králové 9, vlastnickým podílem 1/4,
- pan Jaroslav Beneš, rodné číslo 340925/112, trvale bytem Brandlova ulice, číslo popisné 502, Litomyšlské Předměstí, PSČ 566 01, Vysoké Mýto, vlastnickým podílem 1/2
- a
- pan Petr Rybička, rodné číslo 741007/3693, trvale bytem ulice Pod Nádražím, číslo popisné 334, Pražské Předměstí, PSČ 566 01, Vysoké Mýto, vlastnickým podílem 1/4.

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

Předmět ocenění:

- 1) Pozemková parcela číslo 945/5 - trvalý travní porost
- 2) Pozemková parcela číslo 945/144 - ostatní plocha

Pozemkové parcely



2.1 Pozemková parcela číslo 945/5 - trvalý travní porost

Oceněno podle 29 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Pozemková parcela, druh pozemku trvalý travní porost, parcelní číslo 945/5 je dle osobního zjištění znalce v podkladech Pozemkového úřadu ve Svitavách vedena v kódu klasifikace BPEJ číslo 35600 pro výměru 2.832 m².

2.1.2 Výměra zemědělského pozemku

Výměra pozemku 2832 = 2832.00 m²

2.1.3 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (podle 29 vyhlášky)

Základní cena za m ² zem.pozemku (BPEJ=35600)	= Kč	13,75
Cena za celou výměru 2832.00 m ²	= Kč	38.940,-
Koeficient prodejnosti Kp (dle přílohy č.39)	x	1.0000
Po započtení 0.00% všech přírážek a srážek	= Kč	38.940,-
Započtení spoluvlastnického podílu 1/4	= Kč	9.735,-

Pozemková parcela číslo 945/5 - trvalý travní porost
Cena celkem Kč 9.735,-
=====

2.2 Pozemková parcela číslo 945/144 - ostatní plocha

Oceněno podle 32 vyhlášky.

2.2.1 Výměra pozemku

Výměra pozemku 347 = 347.00 m²

2.2.2 Výpočet ceny jiného pozemku (podle 32 vyhlášky)

Základní cena za m ² jiného pozemku	= Kč	35,-
(35 + (1000 - 1000) x 0.007414) x 1.00		
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)	x	1.0000
Koeficient 1.00	= Kč	35,-
Cena za celou výměru 347.00 m ²	= Kč	12.145,-
Započtení spoluvlastnického podílu 1/4	= Kč	3.036,25

Pozemková parcela číslo 945/144 - ostatní plocha
Cena celkem Kč 3.036,-
=====

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 odráží 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 podílu 1/4 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) snižena o přiměřené opotřebení odpovídající průměrně potřebné věci (nemovitosti) stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena 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, rozvázně 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 tísní:

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

- 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 kterékoliv 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 z větší části 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
- vlastnictví podílů
- 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 spoluvlastnictví.

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 - pozemková parcela 945/5

4.3.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²	= Kč	13,-
Cena za celý pozemek	2832.00 m ² = Kč	36.816,-
Započtení spoluvlastnického podílu	1/4 = Kč	9.204,-

Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 945/5		
	Cena celkem Kč	9.204,-

4.4 Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 945/144

4.4.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²	= Kč	10,-
Cena za celý pozemek	347.00 m ² = Kč	3.470,-
Započtení spoluvlastnického podílu	1/4 = Kč	867,50

Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 945/144		
	Cena celkem Kč	868,-

4.5 Cena nemovitého majetku v místě a čase obvyklá

4.5.1 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.

4.5.2 Zjištění obvyklé ceny nemovitého majetku

Věcná hodnota (časová cena) 1/4	= Kč	10.072,-
---------------------------------	------	----------

Obvyklá cena 1/4 nemovitého majetku odvozená z výše uvedených hodnot	= Kč	10.000,-
---	------	----------

Cena 1/4 nemovitého majetku v místě a čase obvyklá

Cena celkem Kč	10.000,-
----------------	----------

=====

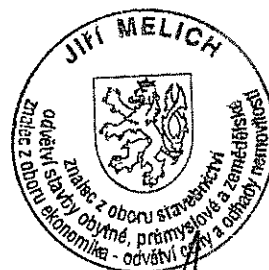
5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Obvyklá cena 1/4 nemovitého majetku celkem	Kč	10.000,-
--	----	----------

=====

Slovy: Desettisíc Kč

V Hradci Králové, dne 8.prosince 2012



.....
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 nemovitostí a obor stavebnictví - odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

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

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

JIŘÍ MELICH
znalec z oboru stavebnictví a ekonomika
Karla Čapka 681/2
500 02 HRADEC KRÁLOVÉ 2
tel. 602 320 276, IČ 422 81 256

Jiří MELICH
Karla Čapka 681/2
Hradec Králové 2
500 02

tel., fax 495 213 130

mobil 602 320 276

