

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 64/2744/2013

o ceně nemovitostí - původního objektu rodinného domu, číslo popisné 62, se stavební parcelou číslo 115 s venkovními úpravami a s náletovými trvalými porosty v katastrálním území Panenský Týnec, obci Panenský Týnec, kraj Ústecký.

Objednavatel posudku:

Mgr. Jaromír Franc
soudní exekutor
Husova 64
506 01 Jičín

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitého
majetku

Spis:

Sp. zn. 023 EX 02220/08

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno ustanovení zákona č.151/1997 Sb.,
o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve
znění pozdějších předpisů

Oceněno ke dni:

6.dubna 2013

Posudek vypracoval:

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

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 18 stran a přílohy.

V Hradci Králové, dne 10.dubna 2013

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovitosti

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. Usnesení soudního exekutora

2. Výpis z katastru nemovitostí

3. Snímky katastrálních map

4. Polohová mapa

5. Porovnávané nemovitosti

Oceňované nemovitosti se nalézají ve středním zastavěném území města Panenský Týnec a jsou přístupné z místní veřejné asfaltové komunikace mezi zástavbou samostatně stojících objektů rodinných domů.

Nemovitosti tvoří:

- objekt bydlení číslo popisné 62, na stavební parcele číslo 115,

- stavební parcela číslo 115, evidovaná v katastru nemovitostí
v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 119m² ,

- venkovní úpravy,

– náletové trvalé porosty.

- CHARAKTERISTIKA NEMOVITOSTÍ

Struktura popisu a stavu nemovitého majetku

a) označení:

=====

Oceňované nemovitosti jsou evidovány na Výpise z katastru nemovitostí z listu vlastnictví číslo 390 pro katastrální území Panenský Týnec, obec Panenský Týnec, kraj Ústecký.

Původní objekt rodinného domu číslo popisné 62 je objektem bez podzemního podlaží a s jedním nadzemním podlažím pod sedlovou střechou.

Objekt byl postaven v roce 1870.

b) přípojky: - objekt není napojen na žádnou přípojku
===== inženýrských sítí

c) příslušenství: - venkovní úpravy (přípojky inženýrských
===== sítí: elektrická přípojka, vodovodní
přípojka, kanalizační přípojka; přípojky
jsou odpojené a nefunkční), vstupní
dřevěná branka, cihelný plný plot do
ulice

d) součásti: - trvalé náletové porosty
=====

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

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

+ nemovitosti ve střední zastavěné části města - velikost objektu i pozemku - havarijný stav nemovitého majetku - povinnost úhrady daně z převodu nemovitostí kupujícím - nařízení exekuce - exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - zástavní právo exekutorské pro Generali Pojišťovnu a.s. - zástavní právo exekutorské pro Českou Pojišťovnu a.s. - zástavní právo exekutorské pro Slávii Pojišťovnu a.s. - zástavní právo exekutorské pro společnost ZUQ Czech, s.r.o. - zástavní právo exekutorské pro Home Credit a.s. - zástavní právo exekutorské pro Českou podnikatelskou pojišťovnu

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:
=====

- 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 ekonomicky 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 2015. 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.

j) nájemní vztahy:

- nemovitý majetek není ke dni místního šetření předmětem žádného

nájemního smluvního vztahu

k) věcná břemena:

=====

- v katastru nemovitostí nejsou zapsána žádná věcná břemena, která by nemovitý majetek znehodnocovala

l) movité věci:

=====

- nejsou předmětem ocenění vyjma přímého vybavení, které je nutné pro plnohodnotné využívání rodinného domu (předměty sociálních zařízení)

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.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako spoluvlastníci nemovitostí v SJM na listu vlastnictví číslo 390 pro katastrální území Panenský Týnec, obec Panenský Týnec, kraj Ústecký evidováni:

- pan Ján Kroka, rodné číslo 730601/9259, trvale bytem Stará Červená Voda, číslo popisné 143, PSČ 790 53, Stará Červená Voda

a

- paní Adela Křoková, rodné číslo 726122/8810, trvale bytem Stará Červená Voda, číslo popisné 143, PSČ 790 53, Stará Červená Voda.

1.4 Přílohy posudku

Usnesení soudního exekutora, Sp. zn. 023 EX 02220/08 ze dne 28.3.2013 o nařízení exekuce na majetek povinného, kterým je pan Ján Kroka, rodné číslo 730601/9259.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Panenský Týnec, obec Panenský Týnec, kraj Ústecký, list vlastnictví číslo 390, vyhotovený soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 2.4.2013.

Snímky katastrálních map pro katastrální území Panenský Týnec, obec Panenský Týnec, kraj Ústecký, vyhotovené soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 2.4.2013 z mapových listů DKM.

Polohová mapa města Panenský Týnec.

Porovnávané nemovitosti - aktuální nabídky v době ocenění.

Fotodokumentace nemovitostí.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu nemovitého majetku bylo provedeno dne 6.4.2013 na místě samém.

1.5 Předmětem ocenění jsou

- 1) Rodinný dům, č.p. 62, na stavební parcele č. 115
- 2) Stavební parcela

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Rodinný dům, č.p. 62, na stavební parcele č. 115

2.1.1 Popis

Předmětem ocenění je objekt rodinného domu, číslo popisné 62. Stavba je bez podzemního podlaží a s jedním nadzemním podlažím pod sedlovou střechou. Objekt byl postaven v roce 1870 na stavební parcele číslo 115. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i konstrukce krátkodobé životnosti jsou v objektu původní a zcela dožilé. V současné době je objekt ve stavu spíše k demoličnímu řízení.

Vnitřní účelová dispozice:

- 1. NP: zádveří, dvě místnosti, zbytek objektu je propadlý
- podkroví: volný půdní prostor

Základové konstrukce stavby jsou běžného zakládání z kamene, vytvořené jako kamenné základové pasy bez provedených izolací proti zemní vlhkosti. Podezdívka je kamenná. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z kamenné opuky, se statickými poruchami na obvodovém zdivu. Stropní konstrukce jsou provedeny s rovným podhledem, dožilé. Krov je dřevěný vaznicový trámový, dožilý a v zadní části již propadlý. Zastřešení je tvořeno sedlovou střechou. Střešní krytina je z pálených tašek, téměř dožilých. Klempířské konstrukce nejsou osazeny. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé vápenné hladké štukové s malbami, dožilé. Fasádní omítky nejsou provedeny. Venkovní obklad není proveden. Vnitřní obklady nejsou provedeny. Schodiště není osazeno. Dveře jsou osazeny dřevěné, částečně prosklené. Vrata nejsou osazena. Okna jsou osazena dřevěná jednoduchá, ven a dovnitř otevíravá. Podlahy v místnostech jsou dřevěné prkenné s nášlapnými vrstvami z PVC, zcela dožilé. Vytápění není zajištěno. V objektu není provedena elektroinstalace. Bleskosvod není na objektu osazen. Rozvod vody je proveden v ocelovém potrubí, zcela dožilém. Dodávka teplé vody není zajištěna. Instalace plynu není provedena. Kanalizace je v původním kameninovém potrubí, zcela dožilém. Sporák není osazen. Z hygienických zařízení je osazeno umyvadlo a ocelová vana. WC není osazeno. Výtah není osazen. Ostatní konstrukce nejsou v objektu provedeny.

Objekt je celkově v havarijním stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby a neprováděné ani nejzákladnější údržbě.

2.1.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	A - nepodsklepený, s jedním nadzem.podlažím
Druh konstrukce:	Zděná

2.1.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	0	=	0.00 m ³
Vrchní stavba	8,81*5,13*3,56	=	160.90 m ³

Zastřešení	$8,81 \cdot 5,13 \cdot 2,07 / 2$	=	46.78 m ³
		celkem =	207.67 m ³

2.1.5 Opotřebení stavby

Při stáří 143 let a životnosti 150 let činí základní opotřebení stavby 95.3333%.

4. OBVYKLÁ CENA

4.1 TRŽNÍ OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU

4.1.1 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 exekučním řízení. Základním rozhodovacím kritériem při volbě způsobu ocenění - odhadu tržní hodnoty se stala metoda věcné hodnoty, neboť stanovení obvyklé ceny výnosovým způsobem, která vychází zejména ze základních hodnot zjištěných z celkových výnosů z pronájmu nemovitostí a s ohledem na možné dosažitelné výnosy po dobu, po kterou bude investor nemovitosti vlastnit, a to s ohledem na místo polohy i kapacitu trhu v produkci daného nemovitého majetku je v daném případě velmi obtížně reálné.

Oceňovaný soubor majetku povinného není ke dni stanovení tržního ocenění pronajat.

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 s popisem stavby, stavebních konstrukcí, velikostí objektu, vlastnictvím parcely a velikostí plošné výměry a druhu pozemku včetně fotodokumentace.

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.

Nemovitý majetek je v exekučním řízení povinného 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 stanovené 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 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 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 spoluvlastník 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 ani jej pronajímat. 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 stanovení obvyklé ceny metodou věcné hodnoty s přihlédnutím zejména k aktuálnímu stavebnímu a technickému stavu nemovitostí. Dále je nutno vzít v úvahu, že nemovitý majetek je zatížen zástavními právy, 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 není v současné době provozován ani částečně k podnikatelské 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 stavebně technickým charakterem 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 jejich stávající podstandardní a havarijní konstrukční i stavební stav.

Pro tržní ocenění jsou vzaty v úvahu zejména tyto faktory:

- časový faktor nabídky - rizikový faktor v zániku zástavních práv v katastru nemovitostí - exekutor neručí za vady na nemovitém majetku - technický, konstrukční a stavební stav objektu - místní poloha - velikost pozemku - využitelnost stavby - energetická náročnost prostorů - náklady na provoz objektu - 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

4.2 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, konstrukcí 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 stavebně technický stav a morální zastarání nemovitého majetku.

Toto ocenění je zpravidla podkladem v rozhodovacím procesu investora, zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost, nebo vybudovat nemovitost novou. K této hodnotě je dále nutno přičíst hodnotu pozemku, je-li ve vlastnictví povinného.

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 objekt v havarijním stavu s podstandardní konstrukční vybaveností a věcná hodnota je tak reálná pro výpočet ceny obvyklé.

4.3 Věcná hodnota nemovitostí - objekt bydlení

4.3.1 Obestavěný prostor

Spodní stavba	0	=	0.00 m ³
Vrchní stavba	160,90	=	160.90 m ³
Zastřešení	46,78	=	46.78 m ³
celkem =			207.68 m ³

4.3.2 Opotřebení stavby

Při stáří 143 let a životnosti 150 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 95.3333%.

4.3.3 Výpočet věcné hodnoty objektu

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	4.177,-
Přepočet základní ceny na současnou úroveň		x 0.7000
Cena za celý obestavěný prostor 207.68 m ³	= Kč	607.235,55
Snížení ceny za opotřebení 95.3333%	- Kč	578.897,69
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	28.337,86
Věcná hodnota nemovitostí - objekt bydlení	Cena celkem Kč	28.338,-

4.4 Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 115

4.4.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²	= Kč	500,-
Cena za 119.00 m ²	= Kč	59.500,-
Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 115	Cena celkem Kč	59.500,-

4.5 Cena nemovitého majetku v místě a čase obvyklá

4.5.1 Popis

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti 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 stavebního a pozemkového fondu hodnocených nemovitostí, polohu v místě, účel možného současného i

budoucího využití jednotlivých částí nemovitého majetku, ale hlavně jeho stavebně technický stav, je optimálním zjištěním obvyklé ceny "Metoda věčné hodnoty."

Zjištěná obvyklá cena je tak reálná i jako metoda porovnávací při srovnání s nabídkovými prodeji obdobných nemovitostí a jejich možnými dosažitelnými prodejními cenami. Tato metoda je založena na srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými nemovitostmi, jejichž úplatný převod vlastnictví co nejbližší odpovídá oceňovanému majetku a je srovnatelný s nabídkami na trhu nemovitostí.

Porovnání je prováděno z hlediska substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, užitná plocha, počet podlaží, poloha v lokalitě, konstrukční systémy, vybavenost, fyzické opotřebení, stav nemovitého majetku, sklonitost terénu, velikost pozemku, tvar parcely, využitelnost plochy, vliv nabídky a poptávky apod.).

Dle porovnávací metody jsou srovnatelné nemovitosti v dané lokalitě v době ocenění obchodovány:

- nabízené pozemky v blízkém okolí oceňovaného nemovitého majetku
v katastrálním území Panenský Týnec:

A) v ploše 997 m² za 581,- Kč / 1m² , k.ú. Panenský Týnec, B) v ploše 1.126 m² za 524,- Kč / 1m² , k.ú. Panenský Týnec,

- nabízené stavby v blízkém okolí oceňovaného nemovitého majetku
v katastrálním území Panenský Týnec:

A) rodinný dům za 890.000,- v k.ú. Panenský Týnec, B) rodinný dům za 999.500,- v k.ú. Vinařice.

Nabídky jsou aktuální, avšak požadované ceny nereálné s ohledem na to, že v jejich ceně jsou zahrnuty i provize a poplatky. Dále dle Českého statistického úřadu bylo zjištěno, že ceny nabídkové byly v roce 2012 v průměru u bytů o 23 % vyšší než ceny skutečné realizované, v průměru u rodinných domů o 15 % vyšší než ceny skutečné realizované a v průměru u pozemků minimálně o 3 % vyšší než ceny skutečné realizované.

Z tohoto důvodu je ocenění provedeno dle současné reálné situace na trhu s nemovitým majetkem v době a místě obvyklé, a to především s ohledem na stavební a konstrukční stav objektu, tvar pozemku, plochu parcely a především s ohledem na celkovou reálnou využitelnost a stav oceňovaného nemovitého majetku.

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 nemovitosti

Věčná hodnota (časová cena) = Kč 87.838,-

Obvyklá cena odvozená z výše uvedených

hodnot	= Kč	90.000,-
Cena nemovitého majetku v místě a čase obvyklá	Cena celkem Kč	90.000,-

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Obvyklá cena

Kč

90.000,-

Slovy: Devadesáttisíc Kč

V Hradci Králové, dne 10.dubna 2013

.....
vypracoval

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v ze dne, č.j., pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 64/2744/2013.