

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 54/2734/2013

o ceně 1/2 nemovitostí - objektu rodinného domu číslo popisné 6, se zděnou vedlejší stavbou dílny, se stavební parcelou číslo 11 s příslušenstvím a s venkovními úpravami a s pozemkovou parcelou číslo 155 s trvalými porosty v katastrálním území Turkovice u Přelouče, obci Turkovice, kraj Pardubický.

Objednavatel posudku:

Mgr. Jaromír Franc
soudní exekutor
Husova 64
506 01 Jičín

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitého
majetku

Spis:

Sp. zn. 023 EX 01918/08

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle ustanovení zákona č.151/1997
Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

Oceněno ke dni:

13.března 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 23 stran.

V Hradci Králové, dne 23.března 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 obce Turkovice a jsou přístupné z místní veřejné asfaltové komunikace mezi zástavbou samostatně stojících objektů rodinných domů u pošty a obecního úřadu.

Nemovitosti tvoří:

- objekt rodinného domu číslo popisné 6, na stavební parcele číslo 11,

- objekt zděné vedlejší stavby dílny, na pozemkové parcele číslo 155,

- stavební parcela číslo 11, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 385m²,

- pozemková parcela číslo 155, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrada s výměrou 435m²,

- studna kopaná,

- venkovní úpravy,

— 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 412 pro katastrální území Turkovice u Přelouče, obec Turkovice, kraj Pardubický.

Objekt rodinného domu číslo popisné 6 je objektem s jedním částečným podzemním podlažím, s jedním nadzemním podlažím a s volným půdním prostorem pod průnikem sedlových střech.

Objekt zděné vedlejší stavby dílny je objektem bez podzemního podlaží a s jedním nadzemním podlažím pod sedlovou střechou.

Všechny objekty byly postaveny v roce 1920, celková přestavba objektu rodinného domu byla provedena v roce 2002.

b) přípojky: - funkční napojení na vodovodní přípojku,

===== elektrickou přípojku, kanalizační

přípojku do septiku a plynovodní

přípojku

c) příslušenství: - venkovní úpravy (přípojky inženýrských

===== sítí: elektrická přípojka, vodovodní

přípojka, kanalizační přípojka do jímky,

plynovodní přípojka), pilíř HUP, odpadní

kanalizační jímka, oplocení do boční

ulice z ocelových plotových rámců na

ocelových sloupcích a betonové

podezdívce, dřevěný laťový plot na

ocelových sloupcích s betonovým prahem

mezi sloupky, ocelová dvoukřídlová

vrata, plotová ocelová branka, zpevněné

plochy betonové monolitické, zpevněné

plochy z betonových desek 50 x 50 cm,

ocelový přístřešek pro osobní automobil

d) součásti: - trvalé okrasné porosty (thúje stromkové,

===== živý plot z thují stromkových)

- studna kopaná

e) inženýrské sítě: - v místě je možnost napojení z veřejných

===== inženýrských sítí na elektrickou

přípojku, vodovodní přípojku a

plynovodní přípojku

f) klady a zápory nemovitého majetku:

=====

+ nemovitosti ve střední zastavěné části obce + přístup na pozemky a do objektů ze dvou ulic + standardní stav nemovitého majetku + dvě samostatné bytové jednotky + věcné břemeno B 1 k braní vody - povinnost úhrady daně z převodu nemovitostí kupujícím - nařízení exekuce - exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - zástavní právo exekutorské pro STAVBY A LEŠENÍ Růžička, s.r.o. - zástavní právo exekutorské pro firmu MPL TRADING, spol. s r.o. - zástavní právo exekutorské pro pana Zbyňka Linharta - zástavní právo exekutorské pro pana Jana Floriána - zástavní právo soudcovské pro Okresní správu sociálního zabezpečení Pardubice - zástavní právo exekutorské pro firmu EXPERATA, a.s. - zástavní právo exekutorské pro firmu GAMO Pardubice s.r.o. - zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Finančního úřadu

v Přelouči - zástavní právo exekutorské pro Vodovody a kanalizace Pardubice - zástavní právo exekutorské pro firmu OLPET Pardubice s.r.o. - zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro Okresní správu

sociálního zabezpečení Pardubice - zástavní právo exekutorské pro firmu Berner spol. s r.o. - zástavní právo exekutorské pro firmu PPF B2 B.V. - zástavní právo exekutorské pro Vojenskou zdravotní 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:

=====

- 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 doзору

(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 vyšší 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; v katastru nemovitostí je evidováno v oddílu B1 oprávnění k braní vody pro objekt bydlení číslo popisné 6

l) movité věci:

=====

- nejsou předmětem ocenění vyjma přímého vybavení, které je nutné

pro plnohodnotné využívání rodinného domu (předměty sociálních zařízení, zdroj vytápění a ohřevu teplé vody, sporák, předměty ostatních konstrukcí)

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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Usnesení soudního exekutora, Sp. zn. 023 EX 01918/08-119 ze dne 25.2.2013 o nařízení exekuce na majetek povinného, kterým je pan Petr Hejna, rodné číslo 760202/3341.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Turkovice u Přelouče, obec Turkovice, kraj Pardubický, list vlastnictví číslo 412, vyhotovený soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 28.2.2013.

Snímky katastrálních map pro katastrální území Turkovice u Přelouče, obec Turkovice, kraj Pardubický, vyhotovené soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 28.2.2013 z mapových listů DKM.

Polohová mapa obce Turkovice.

Porovnávání nemovitostí - aktuální nabídky v době ocenění.

Fotodokumentace nemovitostí.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu nemovitého majetku bylo provedeno dne 13.3.2013 na místě samém.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako spoluvlastníci nemovitostí na listu vlastnictví číslo 412 pro katastrální území Turkovice u Přelouče, obec Turkovice, kraj Pardubický evidováni:

* v SJM - pan Josef Hejna, rodné číslo 540403/0192, trvale bytem
Turkovice, číslo popisné 6, PSČ 533 63, Turkovice

a

- paní Renata Hejnová, rodné číslo 546003/0400, trvale bytem

Turkovice, číslo popisné 6, PSČ 533 63, Turkovice,
vlastnickým podílem 1/2

a

! pan Petr Hejna, rodné číslo 760202/3341, trvale bytem
Turkovice, číslo popisné 6, PSČ 533 63, Turkovice,
vlastnickým podílem 1/2.

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Rodinný dům, č.p. 6, na stavební parcele číslo 11
- 2) Zděná stavba dílny, na pozemkové parcele číslo 155
- 3) Stavební a pozemková parcela

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Rodinný dům, č.p. 6, na stavební parcele číslo 11

2.1.1 Popis

Předmětem ocenění je objekt rodinného domu se dvěma samostatnými bytovými jednotkami, číslo popisné 6. Stavba je s jedním částečným podzemním podlažím, s jedním nadzemním podlažím a s volným půdním prostorem pod průnikem dvou sedlových střech. Objekt byl postaven v roce 1930 na stavební parcele číslo 11, v roce 2002 byla provedena celková rekonstrukce objektu. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti jsou v objektu původní, část konstrukcí krátkodobé životnosti je v objektu z roku rekonstrukce.

Vnitřní účelová dispozice:

- 1. NP: - bytová jednotka přístupná z přední části, (předsíň, kuchyň, obývací pokoj s krbem, ložnice, dětský pokoj, koupelna s WC, spíž, WC)
- kotelna v rohové spojovací části objektu
- bytová jednotka přístupná z boční cesty, (zádveří, předsíň, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC, spíž)
- podkroví: volný půdní prostor

Základové konstrukce stavby jsou běžného zakládání z prostého betonu, vytvořené jako betonové základové pasy proložené kamenem s dodatečně provedenými vodorovnými izolacemi proti zemní vlhkosti. Podezdívka není provedena. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z plných pálených cihel. Stropní konstrukce jsou provedeny s rovným podhledem. Krov je dřevěný vaznicový trámový. Zastřešení je tvořeno průnikem dvou sedlových střech ve dvou výškových úrovních. Střešní krytina je z pálených tašek a z pozinkovaného plechu nad vstupním zádveřím. Klempířské konstrukce jsou osazeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé vápenné hladké štukové s malbami. Fasádní omítky jsou dvouvrstvé hladké s nátěrem, na jedné čtvrtině objektu je sěrková úprava s nátěrem na zateplovacích deskách. Venkovní obklad je proveden z kabřince a dále je provedena úprava z Marmolitu. Vnitřní obklady jsou provedeny z běžných bělninových obkladaček v prostorách kuchyní, v koupelnách včetně obložení van, sprchového koutu a na WC. Schodiště je osazeno cihelné s dřevěnými prkennými nášlapnými stupni. Dveře jsou osazeny dřevěné plné i dřevěné částečně prosklené. Vrata nejsou osazena. Okna jsou osazena plastová. Podlahy v obytných místnostech jsou betonové s nášlapnými vrstvami z PVC, s textilními krytinami a plovoucí, v chodbě a na sociálním zařízení jsou podlahy betonové s nášlapnou vrstvou z keramické dlažby. Vytápění je zajištěno etážové z kotle na tuhá paliva a dále je osazen kombinovaný plynový kotel, radiátory jsou osazeny litinové žebrové a ocelové deskové, dále je v přední bytové jednotce podlahové vytápění v kuchyni, předsíni a v koupelně s WC. V objektu je provedena elektroinstalace na 220 V i 380 V, s pojistkovými automaty. Bleskosvod není na

objektu osazen. Rozvod studené i teplé vody je proveden v plastovém potrubí. Dodávka teplé vody je zajištěna z osazeného kombinovaného plynového kotle. Instalace plynu je provedena. Kanalizace je v plastovém potrubí. V kuchyni je osazen plynový sporák. Z hygienických zařízení jsou osazena umyvadla, plastová rohová vana, ocelová vana a sprchový kout. WC jsou osazena standardní splachovací. Výtah není osazen. Z ostatních konstrukcí je v objektu provedeno odsávání části vnitřních prostor a v obývacím pokoji jsou osazena krbová kamna.

Objekt je celkově ve standardním stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby, provedené částečné rekonstrukci a prováděné základní údržbě.

2.1.2 Charakteristika stavby

CZCC: 111
 SKP: 46.21.11
 Typ: A - s jedním nadzemním podlažím
 Druh konstrukce: Zděná

2.1.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	$(17,32 \cdot 6,21 \cdot 3,29) + (15,41 \cdot 7,96 \cdot 3,82) + (7,96 \cdot 2,71 \cdot 3,56)$	=	899.23 m ³
Zastřešení	$(17,32 \cdot 6,21 \cdot 3,03/2) + (15,41 \cdot 7,96 \cdot 4,09/2)$	=	413.80 m ³
	celkem =		1313.03 m ³

2.1.5 Opotřebení stavby

Při stáří 83 let a životnosti 120 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 69.1667%.

2.2 Zděná stavba dílny, na pozemkové parcele číslo 155

2.2.1 Popis

Předmětem ocenění je objekt zděné vedlejší stavby dílny. Stavba je bez podzemního podlaží a s jedním nadzemním podlažím pod sedlovou střechou. Objekt byl postaven v roce 1930 na pozemkové parcele číslo 155. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i všechny konstrukce krátkodobé životnosti jsou v objektu původní z roku výstavby.

Vnitřní účelová dispozice:

- 1. NP: prostor dílny, sklad zahradního nářadí

Základové konstrukce stavby jsou běžného zakládání z prostého betonu, vytvořené jako betonové pasy proložené kamenem bez provedených vodorovných izolací proti zemní vlhkosti. Podezdívka je kamenná. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z plných pálených cihel. Stropní konstrukce jsou provedeny s rovným podhledem. Krov je dřevěný trámový. Zastřešení je tvořeno sedlovou střechou. Střešní krytina je z vlnitých osinkocementových desek. Klempířské konstrukce nejsou osazeny. Vnitřní úprava povrchu je

provedena dvouvrstvými vápennými hladkými omítkami. Fasádní omítka je dvouvrstvá hladká s nátěrem. Venkovní obklad není proveden. Vnitřní obklady nejsou provedeny. Schodiště není osazeno. Dveře jsou osazeny dřevěné plné. Vrata nejsou osazena. Okna jsou osazena dřevěná jednoduchá. Podlaha je betonová. Vytápění je zajištěno kamny na tuhá paliva. V objektu je provedena elektroinstalace na 220 V i 380 V. Bleskosvod není na objektu osazen. Rozvod vody není proveden. Zdroj ohřevu teplé vody není osazen. Instalace plynu není provedena. Kanalizace není provedena. Hygienická zařízení nejsou osazena. Ostatní konstrukce nejsou v objektu osazeny.

Objekt je celkově v nižším standardním stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby a prováděné základní údržbě.

2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1274
 SKP: 46.21.19.9
 Typ: A1 - nepodsklepené
 Druh konstrukce: Zděná v tloušťce nad 15 cm

2.2.3 Obestavěný prostor

Podezdívka	$7,94 \times 5,01 \times 0,33/2$	=	6.56 m ³
Vrchní stavba	$7,94 \times 5,01 \times 3,16$	=	125.70 m ³
Zastřešení	$7,94 \times 5,01 \times 2,21/2$	=	43.96 m ³
		celkem =	176.22 m ³

2.2.5 Opotřebení stavby

Při stáří 83 let a životnosti 120 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 69.1667%.

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 staveb, stavebních konstrukcí, velikostí objektů, vlastnictvím parcel a velikostí plošné výměry a druhů pozemků 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 z 1/2 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 provedeního 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 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 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 spoluvlastník majetku, resp. soubor jejich 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 současných spoluvlastníků. 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 vlastníků 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 standardní 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 objektů - místní poloha - velikost pozemků - využitelnost staveb - energetická náročnost prostorů - náklady na provoz objektů - 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 pozemků, jsou-li ve spoluvlastnictví povinného.

U pozemků se vychází z výměr podle evidence katastru nemovitostí, z bonitních půdně ekologických jednotek pozemků, umístění pozemků v dané aglomeraci a možnosti 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 objekty se standardní konstrukční vybaveností a věcná hodnota je tak reálná pro výpočet ceny obvyklé.

4.3 Věcná hodnota nemovitostí - rodinný dům

4.3.1 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	899,23	=	899.23 m ³
Zastřešení	413,80	=	413.80 m ³
		celkem =	1313.03 m ³

4.3.2 Opotřebení stavby

Při stáří 83 let a životnosti 120 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 69.1667%.

4.3.3 Výpočet věcné hodnoty objektu

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	4.177,-
Přepočet základní ceny		x 0.9000
Cena za celý obestavěný prostor 1313.03 m ³	= Kč	4.936.073,68
Snížení ceny za opotřebení 69.1667%	- Kč	3.414.119,27
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	1.521.954,41
Věcná hodnota nemovitostí - rodinný dům	Cena celkem Kč	1.521.954,-

4.4 Věcná hodnota nemovitostí - zděná stavba dílny

4.4.1 Obestavěný prostor

Podezdívka	6,56	=	6.56 m ³
Vrchní stavba	125,70	=	125.70 m ³
Zastřešení	43,96	=	43.96 m ³
		celkem =	176.22 m ³

4.4.2 Opotřebení stavby

Při stáří 83 let a životnosti 120 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 69.1667%.

4.4.3 Výpočet věcné hodnoty objektu

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.224,-
Přepočet základní ceny		x 0.9000
Cena za celý obestavěný prostor 176.22 m ³	= Kč	352.721,95
Snížení ceny za opotřebení 69.1667%	- Kč	243.966,13
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	108.755,82
Věcná hodnota nemovitostí - zděná stavba dílny	Cena celkem Kč	108.756,-

4.5 Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 11

4.5.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²	= Kč	130,-
Přepočet základní ceny		x 0.9000
Cena za 385.00 m ²	= Kč	45.045,-
Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 11	Cena celkem Kč	45.045,-

4.6 Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 155

4.6.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²	= Kč	100,-
Cena za 435.00 m ²	= Kč	43.500,-
Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 155	Cena celkem Kč	43.500,-

4.7 Cena nemovitého majetku v místě a čase obvyklá

4.7.1 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 věcné hodnoty."

Zjištěná obvyklá cena je tak reálná i jako metoda porovnávací při srovnání s nabídkovými prodejmi 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:

- nabízený pozemek v blízkém okolí oceňovaného nemovitého majetku v katastrálním území Turkovice u Přelouče:

A) v ploše 1.693 m² za 138,- Kč / 1m², k.ú. Turkovice u Přelouče

- nabízené stavby v blízkém okolí oceňovaného nemovitého majetku v katastrálním území Turkovice u Přelouče:

A) rodinný dům za 1.490.000,- v k.ú. Turkovice u Přelouče,

B) rodinný dům za 1.899.000,- v k.ú. Turkovice u Přelouče.

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 objektů, tvar pozemků, plochu parcel 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.

4.7.2 Zjištění obvyklé ceny nemovitosti

Věcná hodnota (časová cena)	= Kč	1.719.255,-
Věcné břemeno B1 (brání vody) 1/2	= Kč	5.000,-
Věcná hodnota 1/2	= Kč	859.628,-
Obvyklá cena ½ odvozená z výše uvedených hodnot	= Kč	860.000,-
Cena ½ nemovitého majetku v místě a čase obvyklá	Cena celkem Kč	860.000,-

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Obvyklá cena ½ nemovitého majetku

Kč

860.000,-

Slovy: Osmsetšedesáttisíc Kč

V Hradci Králové, dne 23.března 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 54/2734/2013.