
**ZNALECKÝ POSUDEK
č. 72/122-11**

O HODNOTĚ NEMOVITOSTÍ

**POZEMKOVÉ PARCELY č.2288/4, 2298/8, 2298/9, 2390/5, 2587,
3181/34, 3186, 3385/39, 4479/20,
K.Ú. POČÁTKY, OKR. PELHŘIMOV**

OBJEDNATEL: **JUDR. JAN KUBÁLEK**
KAPROVA 42/14
PRAHA 1
110 00

ZNALECKÝ ÚKOL: OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ PRO POTŘEBY INSOLVENČNÍHO SPRÁVCE

DATUM OCENĚNÍ: **22.DUBNA 2011**

POSUDEK VYPRACOVAL: **ŠTĚPÁNKA TVRZŇÍKOVÁ ING.**
ŠTRÁDOVA 6
ČESKÉ BUDĚJOVICE
370 07

POSUDEK JE PŘEDÁN OBJEDNATELI VE DVOU VYHOTOVENÍCH

V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH DNE 22.4.2011

VYHOTOVENÍ č. 1

OBSAH

1	ZNALECKÝ ÚKOL	3
2	NÁLEZ	3
2.1	PŘEDMĚT OCENĚNÍ	3
2.2	PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	3
2.3	PŘEDPOKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	4
2.4	PRÁVNÍ STAV	5
3	METODY	6
3.1	KATEGORIE HODNOTY	6
3.1.1	TRŽNÍ HODNOTA	6
3.1.2	NETRŽNÍ HODNOTY	7
3.1.3	VYBRANÁ HODNOTA	7
3.2	OBECNÉ METODY OCENĚNÍ	7
3.2.1	NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP	7
3.2.2	VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP	8
3.2.3	POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP	8
4	OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ	9
4.1	POPIS POZEMKOVÝCH PARCEL	9
4.1.1	PARC.Č.2288/4, 2298/8, 2298/9, 2390/5, 2587, 3181/34, 3186, 3385/39, 4479/20	9
4.2	PRÁVA A ZÁVADY SPOJENÉ S NEMOVITOSTÍ	9
4.2.1	PRÁVA	9
4.2.2	POPIS ZÁVAD	9
4.3	POSTUPY OCEŇOVÁNÍ	9
4.3.1	METODA VĚCNÉ HODNOTY	9
4.3.2	METODA VÝNOSOVÁ	10
4.3.3	METODA POROVNÁVACÍ	10
5	ZÁVĚR	11
5.1	REKAPITULACE VÝLEDNÝCH HODNOT	11
5.2	VÝLEDNÁ HODNOTA – CENA OBVYKLÁ	11
6	PŘÍLOHY	13

1 ZNALECKÝ ÚKOL

Insolvenční správce, JuDr. Jan Kubálek, zadal ve smyslu §219 odst.4 insolvenčního zákona soudnímu znalci znalecký úkol, a to stanovit obvyklou cenu pozemkových parcel (viz.předmět ocenění) v k.ú. Počátky, obec Počátky, okres Pelhřimov, s a příslušenstvím, a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené.

2 NÁLEZ

2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou dále uvedené nemovitosti v Počátkách, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1905, k.ú. Počátky, obec Počátky, okres Pelhřimov:

- pozemková parcela č. 2288/4 o výměře 516 m²,
- pozemková parcela č. 2298/8 o výměře 2953 m²,
- pozemková parcela č. 2298/9 o výměře 2914 m²,
- pozemková parcela č. 2390/5 o výměře 26 m²,
- pozemková parcela č. 2587 o výměře 1633 m²,
- pozemková parcela č. 3181/34 o výměře 92 m²,
- pozemková parcela č. 3186 o výměře 5180 m²,
- pozemková parcela č. 3385/39 o výměře 42 m²,
- pozemková parcela č. 4479/20 o výměře 22 m²,

Poloha a stručný popis

Pozemkové parcely se nacházejí na severním okraji obce, v neuspořádané situaci mimo zastavěné území obce.

Obec Počátky Počátky leží 20km jižně od Pelhřimova a 20km severovýchodně od Jindřichova Hradce, v krajině Českomoravské vrchoviny, v kopcích pokrytých lesy, s bohatstvím rybníků, pramenů potoků, které jsou počátky velkých řek. Podle archeologických nálezů i písemných zpráv osídlení Počátecka nesahá dále než do 2. pol. 13. stol., což ovlivnil fakt, že se nacházíme na Českomoravské vrchovině, tj. v nadmořské výšce kolem 600 - 750 m n. m., v oblasti, která k usazení díky kamenité půdě, bažinám a rašeliništím příliš nelákala. Hospodářský rozmach města je patrný od 2. pol. 19. st., kdy zde bylo otevřeno hned několik továren, z nichž některé fungují dodnes, dále byla založena celá řada institucí a spolků. Největší turistický ruch město zažívalo na začátku 20. století, kdy bylo vyhledávaným rekreačním místem pro čisté ovzduší i léčivou vodu. Z Počátek vedou turistické trasy po vyznačených stezkách, do Telče, Studené, Jindřichova Hradce, Kamenice nad Lipou, Pelhřimova, Horní Cerekve (všechna města do vzdál. 25 km).

2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Pro vypracování posudku byly znalcem opatřeny nebo objednatelům poskytnuty tyto podklady:

- fotokopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Pelhřimov, dne 20.4.2011, LV č.1905 k.ú. Počátky, obec Počátky, okres Pelhřimov,
- fotokopie katastrální mapy dálkovým přístupem ,
- Informace se stavebního odboru Městského úřadu v Počátkách
- Informace a údaje získané při místním šetření dne 20.4.2011

Pro vypracování posudku byly znalcem získány tyto další podklady a informace z internetové sítě:

- katastr nemovitostí www.cuzk.cz
- dálkový přístup do katastru nemovitostí
- www.sreality.cz
- www.jihoceskereality.cz
- a další realitní servery
- www.statnisprava.cz
- www.mestaobce.cz.

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitosti ke dni místního šetření.

2.3 PŘEDPOKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Předpoklady

Běžně nedostupné informace o Předmětu ocenění byly převzaty od objednatele a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Prohlášení

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s Předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.

Věcná omezení

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto posudku je kalkulováno pro účely uvedené v kap. 1. Znalecký úkol. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Tento znalecký posudek nenahrazuje z hlediska technického stavu „geologický průzkum či jiné posouzení či průzkumy týkající se archeologie či ekologických zátěží“.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se Předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto posudkem díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

Časové omezení

Výsledná hodnota v tomto znaleckém posudku je stanovena na základě údajů o předmětu ocenění známých ke dni ocenění a informací o budoucím vývoji v době zpracování posudku. Za skutečnosti nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Za předpokladu, že nedojde od data zpracování posudku k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění, makroekonomickému vývoji v ČR, vývoji daného segmentu trhu, lze považovat výslednou hodnotu v tomto znaleckém posudku za udržitelnou po dobu šesti měsíců od data zpracování tohoto posudku.

2.4 PRÁVNÍ STAV

Vlastnictví

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že oceňované nemovitosti jsou ve vlastnictví paní Marie Půlkrábové, r.č. 465826/103.

Stavebněprávní stav

Ke stavebněprávnímu stavu oceňovaných pozemků nebyla vlastníkem předložena žádná stavebněprávní dokumentace.

Způsob užívání pozemků odpovídá jejich evidenci v katastru nemovitostí.

Zástavní a jiná věcná práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí vážnou na oceňovaných pozemkových parcelách :

- Zástavní právo soudcovské na základě Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva č.j.5E-184/2009-12 ze dne 24.11.2009

Vlastnictví oceňovaných nemovitostí není podle výpisu z katastru nemovitostí omezeno žádným dalším zástavním nebo jiným věcným právem třetí osoby, které by snižovalo plánované příjmy vlastníka nebo vyžadovalo jeho neplánované výdaje. Znalec uvažuje, že zástavní právo prodejem oceňovaných nemovitostí zanikne, tudíž v ocenění nejsou uvažována.

Nájemní vztahy k pozemkovým parcelám

Nebyly doloženy žádné nájemní smlouvy.

3 METODY

3.1 KATEGORIE HODNOTY

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užitku, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

Druhy hodnot

Obecně jsou rozlišovány dva druhy hodnot:

1. tržní hodnota
2. netržní hodnoty

3.1.1 TRŽNÍ HODNOTA

Tržní hodnota (*Market Value (EU) někdy Fair Market Value (USA)*) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

Odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po patřičném průzkumu trhu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Předpoklad

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) - využití, ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

- dodržení právních předpisů,
- fyzická realizovatelnost,
- finanční proveditelnost,
- maximální ziskovost.

Cena obvyklá

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako „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.“

Jak je z výše uvedených definic zřejmé, definice obvyklé ceny se věcně shoduje s definicí tržní hodnoty.

3.1.2 NETRŽNÍ HODNOTY

Spravedlivá, reálná hodnota

Fair Value (přiměřená, spravedlivá, reálná hodnota) není synonymem k tržní hodnotě, ale je založena na tržních principech. Je zejména užívána v účetnictví a nemusí všemi okolnostmi transakce splňovat definici tržní hodnoty (jedna ze stran je k transakci nucena nebo transakce je pouze fiktivní). Za určitých podmínek může být tato hodnota rovna tržní hodnotě (např. nepeněžité vklady, přeměny společností). Dále uvedené příklady demonstrují použití *fair value*, kdy tato neodpovídá tržní hodnotě - squeeze out, nabídky převzetí atd.

Hodnota využití

Value-in-Use (Hodnota využití) je hodnota daného majetku, kterou má pro své specifické využití pro konkrétního uživatele bez ohledu na nejvyšší a nejlepší využití.

Investiční hodnota

Investment Value (Investiční hodnota) je hodnota majetku pro konkrétního investora nebo skupinu investorů s konkrétním investičním záměrem. Subjektivní hodnota založená na individuálních investičních požadavcích, tím se odlišuje od tržní hodnoty, která je neosobní a nestranná.

Likvidační hodnota

Liquidation; Forced Sale Value (Likvidační hodnota nebo hodnota při nuceném prodeji) je hodnota, za kterou by bylo možné majetek zpeněžit ve velmi krátké době. Také může být některá strana v nevýhodě nebo nucena ke transakci.

Speciální hodnota

Special value (speciální hodnota) je používána pro případ mimořádného prvku hodnoty převyšující tržní hodnotu. Tato hodnota může vzrůst nad tržní hodnotu při spojení s jiným majetkem (synergický efekt).

Účetní hodnota

Book value (účetní hodnota) je hodnota, která je určena na základě platných zákonných norem v účetnictví.

3.1.3 VYBRANÁ HODNOTA

Tento znalecký posudek je zpracován pro potřeby exekučního řízení. Výsledná hodnota je stanovena v souladu s §66 odst. 5 zákona č. 120/2001 Sb. jako obvyklá cena (viz. kapitola 3.1.1 Tržní hodnota). Postup a metody ocenění nemovitého majetku uvedeného v kapitole 2.1 Znalecký úkol jsou založeny na tržních principech.

3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- * nákladový,
- * výnosový,
- * porovnávací.

3.2.1 NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

Věcná hodnota nemovitosti

V případě nemovitostí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

3.2.2 VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.

Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

Diskontní míra

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočtení částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí.

Riziko

Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat. Jinak řečeno, riziko se splněním prognóz.

Výnosový přístup nebyl v ocenění použit, nemovitost je užívána vlastníkem domu k vlastnímu bydlení.

3.2.3 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu se porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými multiplifikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

4.1 POPIS POZEMKOVÝCH PARCEL

4.1.1 PARC.Č.2288/4, 2298/8, 2298/9, 2390/5, 2587, 3181/34, 3186, 3385/39, 4479/20

Pozemkové parcely se nacházejí severovýchodním směrem od obce Počátky, mimo zastavěné území. Terén je mírně vlnitý. Většina z celkové výměry je evidována v KN jako orná půda, stejně dle skutečného účelu užití.

Dle informace ze stavebního odboru Úřadu města se jedná dle platného Územního plánu z r. 1995 zpracovaného Stavoprojektem Jihlava o pozemky mimo územní plán, evidované jako orná půda.

4.2 PRÁVA A ZÁVADY SPOJENÉ S NEMOVITOSTÍ

4.2.1 PRÁVA

Nájemní vztahy

Při místním šetření nebyla zjištěna nebo doložena žádná nájemní práva, která by zvyšovala či snižovala hodnotu oceňovaných nemovitostí.

4.2.2 POPIS ZÁVAD

Věcná břemena

Dle výpisu z katastru nemovitostí ani z ústní informace vlastníka nebyla zjištěna žádná věcná břemena.

Zástavní práva

Zástavní práva zapsaná v Katastru nemovitostí jsou popsána v bodu 2.4 Právní stav.

Předkupní práva

Dle výpisu z katastru nemovitostí ani z ústní informace vlastníka nebyla zjištěna žádná předkupní práva.

4.3 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ

4.3.1 METODA VĚCNÉ HODNOTY

Výpočet věcné hodnoty staveb vychází z reprodukční ceny a zohledňuje přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené nemovitosti stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Výsledek věcné hodnoty může být pak snížen o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání nemovitosti.

Reprodukční cena

Reprodukční cena pro jednotlivé stavby byla stanovena pomocí technickohospodářských ukazatelů z databáze RTS Brno® v cenové úrovni pololetí roku 2009. Cenová úroveň 02/2010 byla zjištěna podle doposud zveřejněných indexů ČSÚ a interpolací průběhu indexu cen stavebních prací a materiálů ve stejném období předchozího roku. K uvedeným stavebním nákladům byly připočteny další náklady nezbytné k provedení stavby jako náklady na vyhotovení projektové dokumentace, řízení stavby, její pojištění atd.

Hodnota pozemků byla stanovena na základě porovnání dosažitelných cen stavebních pozemků v dané lokalitě s přihlédnutím k pozitivním i negativním faktorům ovlivňujícím hodnotu oceňovaného pozemku:

- atraktivita lokality, orientace ke světovým stranám, tvar pozemku a jeho velikost
dopravní dostupnost,

-
- využitelnost pozemku – inženýrské sítě, možnost a intenzita zastavění (dle územního plánu),
 - omezující vlivy – věcná břemena, ochranná pásma, stavební uzávěra, ekologické zátěže atd.

Výpočet hodnoty pozemků je uveden v příloze.

4.3.2 METODA VÝNOSOVÁ

Z důvodu absence pronájmů nebyla tato metoda použita.

4.3.3 METODA POROVNÁVACÍ

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí v obdobných lokalitách. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

- koeficientem prodejnosti, který vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitostech daného typu,
- koeficientem polohy, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem dopravní dostupnosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem funkční využitelnosti, který zohledňuje stávající způsob užívání eventuelně možnost dalšího využití oceňovaných staveb k jiným účelům a z toho plynoucí funkční omezení a očekávanou výnosnost staveb,
- koeficientem technického stavu, který zohledňuje technický stav porovnávané a oceňované nemovitosti s ohledem na prováděnou údržbu atd.,
- koeficientem velikosti pozemku, který zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry porovnávaných a oceňovaných pozemků s ohledem na jejich využitelnost ve vztahu k rodinnému domu (jako parkovací, odstavná nebo manipulační plocha atd.) a
- koeficientem areálu, který zohledňuje zda se porovnávaná nebo oceňovaná nemovitost nachází uvnitř oploceného areálu bez samostatné přístupové cesty.
- koeficientem vybavenosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě a rozsahu vybavení porovnávané a oceňované nemovitosti (inženýrské sítě, jeřábové dráhy atd.),

V případě ocenění pozemků touto metodou jsou uplatněny ještě další koeficienty:

- koeficientem možnosti zastavění, který je určován s ohledem na statut porovnávaného a oceňovaného pozemku a na vhodnost k další zástavbě oceňovaného pozemku (tj. vliv územně plánovací dokumentace, územního rozhodnutí a stavebního povolení, zainvestování pozemku infrastrukturou, překážek pro zastavění pozemku, již realizované zástavby na pozemku) a
- koeficientem intenzity využití, který zohledňuje stávající způsob využití eventuelně možnost dalšího využití oceňovaného pozemku např. k bydlení, ke komerčním účelům a z toho plynoucí funkční omezení a očekávanou výnosnost staveb na nich realizovaných eventuelně realizovatelných.

5 ZÁVĚR

5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT

Věcná hodnota		
	- pozemků	124.983,- Kč
Věcná hodnota celkem		124.983,- Kč
Výnosová hodnota celkem		- Kč
Porovnávací hodnota		124.983,- Kč
<hr/>		
Hodnota závad		0,- Kč
<hr/>		
Hodnota práv		0,- Kč
<hr/>		

5.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA – CENA OBVYKLÁ

<p style="text-align: center;">VÝSLEDNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ UVEDENÝCH V KAP. 2.1. PŘEDMĚT OCENĚNÍ ČINÍ</p>
<p style="text-align: center;">124 983 Kč</p>

Slovy: jednostodvacetčtyřtisícdevětsetosmdesáttřikoruny české

Poznámka

Výsledkem ocenění je hodnota majetku, která je základem pro stanovení ceny mezi prodávajícím a kupujícím. Cena sjednaná mezi smluvními stranami se může od výsledné hodnoty lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu. Stanovená výše tržní hodnoty majetku představuje částku, za kterou lze za současné situace na konkrétním trhu oceňovaný majetek zobchodovat a to bez ohledu na statut prodávajícího a kupujícího (viz. definice tržní hodnoty – a předpoklad obecného kupujícího).

Převod oceňovaného majetku mezi prodávajícím a kupujícím může v některých případech být zdanitelným plněním ve smyslu zákona o dani z přidané hodnoty. Výsledná hodnota majetku stanovená tímto posudkem je však vždy konečnou cenou pro nabyvatele (tj. pokud převod oceňovaného majetku podléhá režimu zákona o dani z přidané hodnoty, pak je v této hodnotě zohledněna i příslušná daň z přidané hodnoty).

Upozornění

Oceňovaná nemovitost je vhodná jako zástava.

Oceňovaná budova není dle výpisu z katastru nemovitostí evidována v seznamu kulturních památek ve smyslu ustanovení § 13 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Znalci nebyl doložen žádný zpracovaný ekologický audit a nejsou mu známy žádné ekologické zátěže spojené s předmětem ocenění.

Metodické postupy

Výsledná tržní hodnota s pozemky a příslušenstvím **bez zohlednění závad** byla stanovena porovnávací metodou. Vzhledem k možnostem využití nemovitosti a použitým vstupům tato metoda nejlépe vystihuje jejich skutečnou hodnotu. Ocenění porovnávací metodou bylo provedeno porovnáním s nemovitostmi s obdobným funkčním využitím v obdobných lokalitách nabízenými ke koupi.

Vstupy do porovnávací metody byly použity z veřejně dostupných zdrojů, zejména z realitní inzerce. Pravdivost těchto informací znalec neověřoval, rovněž nelze zjistit, jak dlouho je nabízená nemovitost nabízena, případně zda-li není již prodána. Z popsaných důvodů jsou nabídkové ceny porovnávaných nemovitostí upravovány vzhledem ke zjištěným informacím o trhu s nemovitostmi a celkové situaci v regionu.

Metoda výnosová nebyla použita z důvodu užívání nemovitosti zřejmě současným vlastníkem.

Převody předmětu ocenění

Současný nabyvatel nabyl oceňované nemovitosti dědictvím.

Prodejnost

Pozemkové parcely jsou vhodně umístěny vzhledem k jejímu účelu. V regionu je dostatek obdobných nemovitostí nabízených ke koupi.

6 PŘÍLOHY

PŘÍLOHA	Č. 1:	NENÍ POUŽITA
PŘÍLOHA	Č. 2:	NENÍ POUŽITA
PŘÍLOHA	Č. 3:	NENÍ POUŽITA
PŘÍLOHA	Č. 4:	NENÍ POUŽITA
PŘÍLOHA	Č. 5:	VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY
PŘÍLOHA	Č. 6:	FOTOKOPIE VŠEOBECNÉ MAPY
PŘÍLOHA	Č. 7:	FOTOKOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY
PŘÍLOHA	Č. 8:	FOTOKOPIE VÝPISU Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
PŘÍLOHA	Č. 9:	FOTOGRAFIE

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26.5.2009, čj.1885/Z pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 45/95/2010 znaleckého deníku.

Ing. Štěpánka Tvrzníková
Strádova 6
370 07 České Budějovice

V Českých Budějovicích, 27.11.2010