

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 84/3184/2015

o ceně nemovitých věcí - pozemkové parcely číslo 850/1 s trvalým lesním porostem v katastrálním území Nasavrky, obci Nasavrky, kraj Pardubický.

Objednavatel posudku:

Česká insolvenční v.o.s.
insolvenční správce
Fráni Šrámka 1139/2
500 02 Hradec Králové

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí
dlužnice, paní Mgr. Yvety Burkušové

Oceňovací předpis:

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

Oceněno ke dni:

21.května 2015

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 15 stran a přílohy.

V Hradci Králové, dne 1.června 2015

1. NÁLEZ

1.1 Blížeší údaje o nemovitě věci

OBSAH: 1. NÁLEZ - blížeší údaje o nemovitých věcech

=====

- CHARAKTERISTIKA NEMOVITÝCH VĚCÍ

2. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

3. OBVYKLÁ CENA - rámec

4. - věcná hodnota nemovitých věcí v Kč

- cena nemovitých věcí v místě a čase
obvyklá

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

- PŘÍLOHY

1. Usnesení Krajského soudu

2. Výpis z rejstříku ARES

3. Výpis z katastru nemovitostí

4. Snímky katastrálních map

5. Polohová mapa

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá mimo vlastní zastavěné území města Nasavrky a je přístupná z lesní cesty v blízkosti areálu zatopeného lomu za objektem potápěčů, číslo popisné 37, přes cizí sousední pozemkové parcely.

Nemovité věci tvoří a předmětem ocenění je:

- pozemková parcela číslo 850/1, evidovaná v katastru nemovitostí
v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití dobývací prostor
s výměrou 6870m²,

- lesní porost na nelesním pozemku.

- CHARAKTERISTIKA NEMOVITÝCH VĚCÍ

Struktura popisu a stavu nemovitých věcí

a) označení:

=====

Oceňovaná nemovitá věc je evidována na Výpise z katastru nemovitostí z listu vlastnictví číslo 595 pro katastrální území Nasavrky, obec Nasavrky, kraj Pardubický.

Pozemek není oplocen, parcela je ve střední části plochy dělena nezpevněnou cestou. Ve střední části pozemku na jeho pravém okraji došlo k částečnému sesuvu půdy a do okraje pozemku tak zasahuje vodní hladina ze sousední cizí parcely číslo 846/1.

b) přípojky: - na pozemku se nenacházejí

=====

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

d) součásti: - trvalé porosty (lesní porost na nelesním
===== pozemku; 90 % smrky, 10 % smíšený
listnatý porost)

e) inženýrské sítě: - v místě není možnost napojení na žádné
===== inženýrské sítě

f) klady a zápory nemovitých věcí:
=====

+ plocha pozemkové parcely - tvar pozemku - chybějící inženýrské sítě v místě - povinnost úhrady daně z nabytí nemovitých věcí kupujícím - zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro Finanční úřad

v Hradci Králové - zahájení exekuce - rozhodnutí o úpadku (dle par. 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - nařízení exekuce * ložisko dobývacího prostoru není předmětem ocenění

Ačkoli je pozemková parcela číslo 850/1 evidována v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití dobývací prostor, jedná se ve skutečnosti o nelesní pozemek s lesním porostem.

Protože je stav evidovaný v katastru nemovitostí rozdílný se skutečným stavem v terénu, je ocenění provedeno v souladu s paragrafem 9, odst. 5 zákona číslo 151/1997 Sb. a ocenění tak vychází ze skutečného stavu.

g) umístění nemovitých věcí 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 nemovitých věcí:
=====

- 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 2018. 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,

i) nájemní vztahy:

=====

- nájemní smlouva nebyla předložena,

j) věcná břemena:

=====

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

k) movité věci:

=====

- nejsou předmětem ocenění.

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.

Je však nutné konstatovat, že oceňovaný nemovitý majetek není obvyklým majetkem, protože na běžném realitním trhu nejsou k dispozici žádné nemovitosti zatížené exekucemi, insolvenčními nebo konkursními řízeními a pro tyto nemovitosti platí podmínky pro oceňování majetku obdobné pro oceňování nemovitostí ve finanční tísní, neboť úkolem zpeněžitele není suplovat činnosti realitních kanceláří, ale provést zpeněžení nemovitých věcí za účelem uspokojení oprávněných a věřitelů.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitých věcí na listu vlastnictví číslo 595 pro katastrální území Nasavrky, obec Nasavrky, kraj Pardubický evidována:

- paní Mgr. Yveta Burkušová, rodné číslo 626220/0164, trvale
bytem Resslova ulice, číslo popisné 602/31, PSČ 500 02, Hradec
Králové 2.

1.4 Přílohy posudku

Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové číslo jednací: KSHK 42 INS 21801/2012-A-11/celk.2 ze dne 24.4.2013 o prohlášení insolvenčního řízení na majetek dlužnice, kterou je paní Mgr. Yveta Burkušová, rodné číslo 626220/0164, IČ 67 49 12 51.

Výpis z Registru ekonomických subjektů, vedený Českým statistickým úřadem v ARES, pořízený dne 16.5.2015 z počítačové sítě Internet, portál "www.info.mfcr.cz."

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Nasavrky, obec Nasavrky, kraj Pardubický, list vlastnictví číslo 595, vyhotovený soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 16.5.2015.

Snímky katastrálních map pro katastrální území Nasavrky, obec Nasavrky, kraj Pardubický, vyhotovené soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 16.5.2015 z mapových listů DKM.

Polohová mapa města Nasavrky.

Fotodokumentace nemovitých věcí.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu nemovitých věcí bylo provedeno dne 21.5.2015 na místě samém.

* Tento znalecký posudek byl vypracován znalcem na základě všech dostupných informací, které měl k dispozici v době místního šetření a při jeho písemném vyhotovování. Znalec si proto vyhrazuje právo na korekci závěrů, pokud by byly zjištěny jakékoli jiné podstatné skutečnosti, které mu nebyly známy při vypracování tohoto ocenění.

1.5 Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemková parcela číslo 850/1 - ostatní plocha
- 2) Lesní porost na nelesním pozemku

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Pozemková parcela číslo 850/1 - ostatní plocha

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

2.1.1 Výměra pozemku

Výměra pozemku 6870 = 6870.00 m²

2.1.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 1001 - 2000	3	0.75
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce V ostatních případech	5	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
6. Občanská vybavenost v obci Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	3	0.95
Součin hodnot		0.325

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.325$$

2.1.3 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, zemědělství)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota P _i
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	0.30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	4	0.01
3. Možnost napojení pozemku na inž.sítě obce Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	3	-0.10
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	1	-0.01
5. Parkovací možnosti Omezené parkovací možnosti	1	-0.02
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti Nevýhodná poloha	1	-0.10
7. Vlivy ostatní neuvedené Vlivy snižující cenu	1	-0.30
Celkem *		-0.52

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.52) \times 0.3 = 0.144$$

2.1.4 Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	282,75
<hr/>		
$ZC = ZC_v \times I_u = 870 \text{ Kč} \times 0.325 = 282.75 \text{ Kč}$		
I_p - index polohy		x 0.1440
Koeficient nezastavěného pozemku		x 0.7000
<hr/>		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	28,50
Po vynásobení redukčním koeficientem x 0.829	= Kč	23,63
$R = (200 + (0.8 * 6870)) / 6870 = 0.829$		
Cena za celou výměru 6870.00 m ²	= Kč	162.338,10
<hr/>		
Pozemková parcela číslo 850/1 - ostatní plocha	Cena celkem Kč	162.338,-

4. OBVYKLÁ CENA

4.1 TRŽNÍ OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

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 nemovitých věcí, 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, neboť stanovení obvyklé ceny výnosovým způsobem, která vychází zejména ze základních hodnot zjištěných z celkových výnosů z pronájmu nemovitých věcí a s ohledem na možné dosažitelné výnosy po dobu, po kterou bude dlužník nemovité věci vlastnit, a to s ohledem na místo polohy i kapacitu trhu v produkci daného nemovitého majetku je v daném případě obtížně reálné.

Účelem stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí je potřeba zjištění celkové obvyklé ceny nemovitých věcí, 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 nemovitými věcmi, 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 druhu pozemku.

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 insolvenčním řízení povinné 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 provedeného 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 vlastník majetku, resp. soubor jeho oceňovaných nemovitých věcí 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 nemovitých věcí nesmí s nemovitými věcmi nikterak nakládat ani je pronajímat a nelze tak použít výnosový způsob ocenění. Jedná se o pozemkovou parcelu s lesním porostem na nelesním pozemku v okrajové části města. 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 nemovitých věcí je tak odhadována na základě zjištění obvyklé ceny metodou věcné hodnoty s přihlédnutím zejména k aktuálnímu stavu nemovitých věcí. Dále je nutno vzít v úvahu, že vlastník se nachází v procesu insolvenčního řízení, což signalizuje ekonomické potíže vlastníka nemovitých věcí a v současných podmínkách v naší republice to okolí vnímá jako možnost relativně výhodného nákupu. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o soubor nemovitých věcí, který není v současné době provozován ani z části k žádné podnikatelské činnosti, je nutno pohlížet na kupujícího i s tím, že nebude kupovat nemovité věci s cílem pouhého uložení finančních prostředků. Daný soubor nemovitostí je úzce specifikován jeho plochou charakteru pozemkové parcely s porostem, 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 nemovitých věcí a jejich možné 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 pozemku - vlastnictví parcely - využitelnost pozemku - náklady na udržování - ekonomické výsledky vlastníka nemovitých věcí - nejlepší využití nemovitých věcí - obecné podmínky v dané lokalitě - poptávka na trhu po tomto druhu nemovitého majetku - obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitostí - závazková práva

4.2 Věcná hodnota nemovitých věcí - definice

4.2.1 Popis

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

Věcná hodnota nemovitých věcí je dána součtem zůstatkových hodnot veškerých jeho částí. Zůstatkové hodnoty jsou určeny z reprodukčních pořizovacích cen s ohledem na skutečný stav nemovitých věcí. Podle stavu bude zjištěna odpovídající cena za konkrétní měrnou jednotku s ohledem na skutečný stav nemovitých věcí.

Toto ocenění je zpravidla podkladem v rozhodovacím procesu investora, zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitou věc, nebo nemovitou věc jinou. Hodnotou je cena pozemku, je-li ve vlastnictví dlužnice.

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 nemovitých věcí také použitelné, neboť se jedná o pozemkovou parcelu nelesního pozemku s lesním porostem a věcná hodnota je tak reálná pro výpočet ceny obvyklé.

4.3 Věcná hodnota nemovitostí -pozemková parcela 850/1

4.3.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²	= Kč	15,-
Přepočet základní ceny na současnou úroveň		x 0.7000
Cena za 6870.00 m ²	= Kč	72.135,-
Věcná hodnota nemovitostí -pozemková parcela 850/1	Cena celkem Kč	72.135,-

4.4 Cena nemovitých věcí v místě a čase obvyklá

4.4.1 Popis

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí jako celku

Při analýze pro stanovení obvyklé ceny nemovité věci jako celku byl vzat v úvahu zejména faktický stav nemovitých věcí, 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 nemovitých věcí, 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 pozemku, využitelnost plochy, vliv nabídky a poptávky apod.).

Ocenění je provedeno dle současné reálné situace na trhu s nemovitými věcmi v době a místě obvyklé, a to především s ohledem na tvar pozemku, plochu parcely a dále též s ohledem na celkovou reálnou využitelnost a stav oceňovaných nemovitých věcí.

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.

4.4.2 Zjištění obvyklé ceny nemovitosti

Věcná hodnota (časová cena)	= Kč	72.135,-
Obvyklá cena odvozená z výše uvedených hodnot	= Kč	70.000,-
Cena nemovitých věcí v místě a čase obvyklá	Cena celkem Kč	70.000,-

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Obvyklá cena	Kč	70.000,-
--------------	----	----------

Slovy: Sedmdesáttisíc Kč

V Hradci Králové, dne 1.června 2015

.....
vypracoval

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA