

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Budova č.p. 1307 na p.č. 2772, včetně příslušenství, dále včetně pozemků parc. č. 2772 a p.č. 2773, katastrální území Boskovice

Znalecký posudek č. 7087-50/2013



Objednatel :

EURODRAŽBY,CZ a.s., U Pískovny 890/1, 182 00 Praha 8, IČ: 25023217.

Účel ocenění :

Provedení odhadu předmětu nedobrovolné dražby.

Zhotovitel :

Ing. Václav Hoplíček, Severovýchod 850/43, 78901 Zábřeh

Posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu, 18 listů příloh a předává se objednavateli ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení si ponechal znalec.

V Zábřehu dne 15.04.2013

O B S A H

Ú V O D :

ZKRATKY
PODKLADY DODANÉ OBJEDNATELEM
ZÁKLAD HODNOTY
ROZSAH OCENĚNÍ
STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY

M E T O D Y O C E Ň O V Á N Í :

METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY
METODA VÝNOSOVÁ
METODA POROVNÁVACÍ
APLIKACE METOD

N Á L E Z A O C E N Ě N Í

ZNALECKÝ POSUDEK č. 7087-50/2013

Z Á V Ě R

Ú V O D

Základní pojmy :

ADMINISTRATIVNÍ CENA - cena zjištěná dle cenového předpisu (v současné době Zákon č.151/1997 SB. o oceňování majetku a změně některých zákonů Vyhláška ministerstva financí České republiky č.279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb.) ve znění vyhlášky MF ČR č. 450/2012 Sb.

CENA POŘIZOVACÍ - cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitosti, zejména staveb, cena v době jejich postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

ČISTÝ ROČNÍ STABILIZOVANÝ VÝNOS - výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

HODNOTA LIKVIDAČNÍ - peněžní částka, kterou je majitel likvidovaného majetku přinucen přijmout v případě, kdy se majetek musí prodat při časově omezené nabídce na trhu.

HODNOTA POROVNÁVACÍ - hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

HODNOTA REPRODUKČNÍ - hodnota, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

HODNOTA TRŽNÍ (obvyklá cena) - "odhadovaná částka", za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku." (Definice dle IVSC - aktualizace rok 1998).

HODNOTA VĚCNÁ - (dle právního názvosloví " časová cena " věci), je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

HODNOTA VÝNOSOVÁ - 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.

TRH - interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

Zkratky :

ČSÚ - Český statistický úřad

JKSO - Jednotná klasifikace stavebních objektů

KB - Komerční banka, a.s.

NUS - Náklady spojené s umístěním stavby

SKP - Standardní klasifikace produkce

ÚRS - ÚRS Praha, a.s.

ÚSI - Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství

Přílohy znaleckého posudku

- Objednávka na provedení odhadu předmětu nedobrovolné dražby č.j. 147/2013-N vystavená EURODRAŽBY.CZ a.s., U Pískovny 890/1, 182 00 Praha 8, IČ:25023217 dne 25.3.2013.
- Situace
- Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 3124 pro obec Boskovice a k.ú. Boskovice ze dne 13.3.2013 - vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.
- Náhled katastrální mapy
- Porovnávané areály – fotodokumentace a tabulka vyhodnocení
- Porovnávané nájemné – fotodokumentace a tabulka vyhodnocení.
- Porovnávané pozemky – fotodokumentace a tabulka vyhodnocení
- Fotodokumentace
- CERTIFIKÁT č. 110/69/QEN/2009-RE vystavený VUT v Brně, certifikačním orgánem Ústavu soudního inženýrství, Údolní 53/244, 602 00 Brno dne 23.9.2009.

Základ hodnoty :

Podkladem pro sjednání tržní ceny (tj. realizované ceny na trhu) je tímto oceněním stanovená tržní hodnota. Tato tržní hodnota, která je vždy odhadem finanční částky, je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGoVA a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval IVSC (viz základní pojmy).

Rozsah ocenění :

Rozsah práce při ocenění nemovitosti vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem vlivům, které mohou její tržní hodnotu významně ovlivnit.

Mezi ně patří:

- Historie a podstata nemovitosti (dle typu oceňovaného majetku)
- Obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitosti
- Účetní hodnota nemovitosti
- Realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí
- Předpokládaný objem výnosu nemovitosti
- Ekologické zatížení nemovitosti
- Věcná břemena

Pokud jsou informace o těchto skupinách problémů dostupné, mohou být využity v prognóze výnosu čistého výnosu majetku, je-li nemovitost oceňována s využitím výnosové metody.

Stanovení tržní hodnoty :

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Informace o programu :

K sestavení elaborátu byl použit program TOMAS verze W 9910. Nositelem autorských práv je firma KONCES, spol. s r. o.

Datum, k němuž je majetek oceněn : 09.04.2013

Počet vyhotovení : 2

Počet výtisků v archivu zhotovitele : 1

METODY OCEŇOVÁNÍ

Metoda stanovení věcné hodnoty :

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Nemovitosti zpravidla dělíme na:

- stavby
- venkovní úpravy
- pozemky (včetně vodních ploch)

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje.

U staveb těmito vstupními údaji jsou:

- délka [m]
- zastavěná plocha [m²]
- obestavěný prostor [m³]
- vnitřní využitelná (pronajmutelná) plocha [m²]
- stáří stavby
- reprodukční pořizovací cena 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy, příp. 1 m délky
- opotřebení stavby

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické a morální opotřebení
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila.

U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

Metoda stanovení výnosové hodnoty :

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sniženého o roční náklady na provoz. Do

těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

- stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu
- stanovení odpovídající kapitalizační míry (skladba faktorů $r_1 - r_4$)
- využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň

Hodnota majetku vyjádřená výnosovou metodou vyplývá ze vzorce

$$V = 100 * Z / r ,$$

ve vzorci je možno Z nahradit Z_u ,

kde

V je výnosová hodnota majetku

Z je čistý roční stabilizovaný výnos (před zdaněním, je-li stanoven z nájmu)

Z_u je upravený stabilizovaný roční zisk (po zdanění), je-li stanoven z provozu nemovitosti jako podnik

r je kapitalizační míra

Kapitalizační míru r lze stanovit jako součet čtyř základních členů: skutečné míry výnosnosti, inflační míry, rizikové míry a míry ekonomické životnosti:

$$r = r_1 + r_2 + r_3 + r_4,$$

kde

r_1 je míra ekonomické výnosnosti, tj. úroková míra na bezpečné vklady ve lhůtě požadovaného úvěru, snížená o inflační vlivy.

r_2 je skutečná míra inflace v hodnoceném období.

r_3 je riziková míra. Výši rizika uložení kapitálu do oceňované nemovitosti nutno posoudit např. dle místních podmínek, podle známé nebo očekávané konkurence, a podle případného nebezpečí ztráty likvidnosti. Můžeme zahrnovat i vlivy konjunktury a nepředvídatelné vlivy.

r_4 je míra ekonomické životnosti. Stanovuje se podle průměrné technické a morální životnosti hmotného majetku oceňované nemovitosti.

Celkovou kapitalizační míru r stanovujeme zásadně skladbou jednotlivých faktorů. Pokud některý faktor není použit, uvede se zdůvodnění.

Metoda stanovení porovnávací hodnoty :

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců.

Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem odhadce je co nejuvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty. Nemovitostmi je charakterizována kvalitativními parametry jako např. využitelný prostor (využitelná plocha), polohou, velikostí apod.

Kvalitativní parametry lze rozdělit do několika úrovní:

a) Základní dělení - objekty mohou být porovnány podle typu, podtypu a speciální charakteristiky, dále dle materiálové charakteristiky, fyzického opotřebení, funkční a ekonomické zastaralosti a

kvality provedení.

b) Charakteristika prostoru - podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavenosti. Popsat fyzické opotřebení, funkční a ekonomickou zastaralost a kvalitu jednotlivých konstrukcí.

c) Další důležitá charakteristika je poloha:

- Poloha v rámci ČR - okres, obec, katastrální území, poloha v místě, zóna a poloha v zóně

- Vybavenost obce /katastrálního území/ a vybavenost konkrétní lokality, v níž je nemovitost situována. Je důležité sledovat cenotvorné charakteristiky vydávané statistickým úřadem.

d) Velikost

- Užitný prostor

- Zastavěná plocha

- Obestavěný prostor

Aplikace metod :

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů).

Z výpočtových metod se v současné době často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty.

Stále větší význam má metoda porovnávací, která nejněpěji zobrazuje situaci na trhu a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti

N Á L E Z A O C E N Ě N Í

Znalecký posudek č. 7087-50/2013

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE MAJETKU

Vlastník majetku :

1/1 - Sedlák Milan, r.č.: 700215/3763, Svatopluka Čecha 1387/23, 680 01 Boskovice.

Adresa majetku :

680 01 Boskovice, Vodní 1307/18

Kód katastrálního území : 608327

Název katastrálního území : Boskovice

Kód obce : 581372

Název obce : Boskovice

Počet obyvatel obce : 11 417

Datum stanovení počtu obyvatel : 01.02.2013

Kód okresu : CZ0641

Název okresu : Blansko

Název státu : Česká republika

List vlastnictví :

LV č. 3124 pro obec Boskovice a k.ú. Boskovice ze dne 13.3.2013, zak. č. PÚ: Vyhotoveno

dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

Poloha v obci : Ostatní

Místní šetření :

Bylo provedeno dne 9.4.2013

Popis a účel :

Předmětem ocenění je uzavřený areál bývalé prodejny stavebnin, následně jako provozovna zámečnictví. Nyní je areál volný. Celý areál je odpojen od veřejných rozvodů elektro, plynu. Objekt sestává z několika samostatných objektů, které tvoří spolu jeden funkční celek a jsou společně oploceny.

1. Administrativní budova (p.č. 2772)

Volně stojící přízemní zděný objekt se střechou sedlovou s vysokým vaznicovým krovem, bez využitého podkroví. Objekt je částečně podsklepen. V objektu byly kanceláře a šatny zaměstnanců. Střešní krytina na dřevěném krovu je pálená. Na objektu je osazen bleskosvod. Okna jsou dřevěná s deštěným ostěním a částečně zdvojená. Stropy jsou s rovným podhledem. Objekt je založen na betonových a smíšených základových pasech bez izolace proti zemní vlhkosti. Ze zádveří je vstup do WC s obkladem, umývadlem, na podlaze je PVC. Dveře jsou v objektu náplňové. Vytápění je ústřední plynové – neužíváno (plyn odpojen). V současné době je objekt vytápěn provizorně - lokálně, s kamny na tuhá paliva (pouze c části objektu). V objektu je rozvod teplé a studené vody s kombinovaným ohřevem teplé vody (ohřev v současné době nefunkční). V domě je bývalá šatna se zděným sprchovým koutem s obkladem a s dlažbou, je zde osazeno umývadlo. V šatně je umístěno WC s obkladem a s dlažbou. Podlaha na chodbě a v šatně je z keramické dlažby. Schody na půdu jsou dřevěné s podstupnicemi. Na půdě je betonová podlaha. Schody do sklepa jsou betonové. Ve sklepě je podlaha betonová, světlá výška sklepa je 168 cm. Tloušťka zdiva je standardní. Stáří objektu je stanoveno odhadem metodou fiktivního stáří na rok 1935. V posledních 10 letech byl objekt opraven do současné podoby.

2. Dílny č. 2 (p.č. 2772)

Jedná se o přízemní zděný objekt se střechou sedlovou a částečně pultovou, se střešní krytinou pálenou. Dílny z východní strany navazují na objekt administrativy. Na domě je osazen bleskosvod. Objekty jsou dispozičně propojeny, mají různou výšku. Venkovní a vnitřní omítky jsou hladké. Vnitřní rozvody elektro jsou světelné a motorové sítě nn s jističi elektrina je odpojena. Podlahy jsou částečně betonové, částečně šterkové. Vrata jsou osazena plechová, okna kovová zdvojená. Dveře jsou hladké. Objekt je založen na betonových a smíšených základových pasech bez izolace proti zemní vlhkosti. Tl. zdiva je standardní. Stáří je stanoveno odhadem s ohledem na další životnost je 50 let.

3. Přístřešek u dílen č. 2 (p.č. 2772).

Předmětem ocenění je přízemní přístřešek se střechou sedlovou. Objekt je založen na betonových základových pasech a patkách bez izolace proti zemní vlhkosti. Dřevěné sloupky jsou jednostranně obité. Podlahy nejsou provedeny, okna ani dveře nejsou osazeny. Nejsou provedeny rozvody inž. sítí. Stáří objektu je stanoveno odhadem na 30 let.

4. Dílny č. 1 (p.č. 2772)

Přízemní zděný objekt s tl. zdiva 30 cm. Objekt je přízemní, bez podsklepení, se střechou sedlovou, střešní krytina je pálená. Vrata jsou plechová, podlaha je z betonové mazaniny. Venkovní a vnitřní omítky jsou hladké. Stropy jsou s rovným podhledem. Objekt je založen na betonových základových pasech bez izolace proti zemní vlhkosti. Okna jsou jednoduchá, kovová. Je proveden vnitřní rozvod světelné a motorové sítě nn s jističi (nefunkční). Dveře jsou hladké. Stáří objektu bylo odhadnuto na 60 let. Jedná se o samostatně stojící objekt v jižní části dvora.

5. Přístřešek u dílen č. 1 (p.č. 2772)

Předmětem ocenění je přízemní dřevěný objekt s pultovou střechou, bez stropů, se střešní krytinou

onduline. Jedná se o stavbu bez základů s dřevěnými jednostranně obitými sloupky. Objekt je přistavěn k dílnám č. 1, je částečně otevřený, s jednoduchými okny. Je provedeno prosvětlení střechy. Stáří je stanoveno odhadem na 30 let.

Oceňovaný areál se nachází v klidné části Boskovic mimo rušnou komunikaci ve smíšené zóně. V sousedství se nacházejí řadové garáže, naproti je výrobní areál. Na pozemek p.č. 2773 navazují pozemky tvořící funkční celky s objekty bydlení. Oceňované pozemky jsou rovinaté, jsou napojeny na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, plyn elektřinu. V současné době jsou sítě odpojeny.

Příslušenství :

Příslušenství tvoří:

- brána a branka kovová, ploty, zpevněná plocha šterková, předložené schody betonové,
- přípojky vody, kanalizace elektro, plynu , kopaná studna s "užitkovou" vodou.

Vhodnost využití :

Oceňované nemovitosti jsou určeny pro výrobu, celý areál je vhodný k provozování drobné řemeslné výroby spojené s prodejem výrobků, skladováním apod.

Věcná břemena a jiná omezení :

Věcné břemeno

V části C LV č. 3124 ze dne 13.3.2013 pro obec Boskovice a k.ú. Boskovice je uvedeno věcné břemeno (úplatné) omezující pozemek parc. č. 2772 ve prospěch E. ON Distribuce, a.s., F.A. s právními účinky vkladu práva ke dni 12.8.2008.

Zástavní právo

V části C LV č. 3124 ze dne 13.3.2013 pro obec Boskovice a k.ú. Boskovice vážne na budově č.p. 1307 s pozemkem parc. č. 2772, dále na pozemku parc. č. 2773 zástavní právo smluvní ve prospěch České spořitelny, a.s., které vzniklo na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 11.1.2008.

Na LV č. 3124 ze dne 13.3.2013 pro obec Boskovice a k.ú. Boskovice jsou dále zapsány:

- Nařízení exekuce usnesením Okresního soudu v Blansku 9EXE-2020/2012-7 ze dne 1.8.2012+
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Jana Grosama č.j. 025 Ex-4924/2012-z ze dne 25.9.2012ě
- Zástavní právo exekutorské č.j. 025 Ex-4924/2012-8 ze dne 25.9.2012.

Postavení na trhu :

Je neutrální až podprůměrné.

Ekologické zatížení :

Nebylo zjišťováno.

OCENĚNÍ

Seznam oceňovaných objektů

- 1.1. Administrativní budova na p.č. 2772.
- 1.2. Dílna č. 2
- 1.3. Dřevěný přístřešek u dílen č. 2
- 1.4. Dílna č. 1
- 1.5. Dřevěný přístřešek u dílen č. 1
- 1.6. Pozemky
- 1.7. Oceňovaný areál s č.p. 1307

1.1. Administrativní budova na p.č. 2772.**ANALÝZA OCENĚNÍ OBJEKTU****Věcná hodnota objektu :**

Pořadí	Seznam použitých metod
1	Ukazatelová

1. Ukazatelová**Komentář :**

Objekt s převládající plochou pro kanceláře. Částečně objekt sloužil jako šatna s hygienickým zázemím.

Zatřídění :

JKSO : 801 6
Budovy pro řízení, správu a administrativu

SKP : 46.21.14.00
Budovy pro obchod a služby

Materiálová charakteristika : zděná z cihel, tvárnic, bloků

Zastavěná plocha

Výkaz výměr :

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Administrativní budova	15.50*9.47	146.79
Administrativní budova		146.79

Zastavěná plocha celkem : **147 m²**

Podlahová plocha

Výkaz výměr :

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Administrativní budova	4.58*4.71+2.51*4.39+1.25*0.89+0.91*1.20+1.22*1.90+4.38*2.00+1.86*4.08-0.10*2.48-0.10*1.00+0.94*1.08+1.00*5.49+0.99*1.42+3.48*3.90+4.06*2.49+0.86*2.82+3.26*3.99+1.20*1.20+4.09*4.15+1.85*4.11+4.12*3.41-0.46*0.19	140.12
Administrativní budova		140.12

Podlahová plocha celkem : **140 m²**Počet měrných jednotek [m³ obestavěného prostoru]**Výkaz výměr :**

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Administrativní budova	15.50*9.47* (3.32+3.92/2)+(0.86*2.82+3.26*3.99+1.20*1.20+4.09*4.15)*1.72	833.24
Administrativní budova		833.24

Celkem : **833.24 m³ obestavěného prostoru****Výpočet reprodukční ceny :**Základní hodnota : 3 080 Kč/m³ obestavěného prostoruHodnota po mat. charakteristice: 2 855 Kč/m³ obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty :

Zařízení staveniště	1.0290
Celkem :	1.0290

Výchozí hodnota jednotková :	2 938 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Výchozí hodnota celková :	2 448 059 Kč
Úprava výchozí hodnoty :	přímá

Komentář :

S ohledem na starší databázi jednotkových cen je tato cena upravena jednotkovými meziročními inflačními koeficienty.

Aritmetický výraz :

$$2448059 * 1.021 * 1.039 * 1.047 * 1.018 * 1.001 * 1.028 * 1.019 * 1.025 * 1.028 * 1.063 * 1.01 * 0.80$$

Koeficient úpravy výchozí hodnoty :	1.0730
-------------------------------------	--------

Reprodukční cena jednotková :	3 152 Kč/m ³ obestavěného prostoru
-------------------------------	---

Reprodukční cena celková :	2 626 761 Kč
----------------------------	---------------------

Opotřebení :	semikvadratické
Stáří :	78 roků
Celková životnost :	100 roků

Komentář :

Byla zvolena semikvadratická metoda výpočtu opotřebení. Stáří objektu je z r. 1935.

Míra opotřebení :	69.42 %
Věcná hodnota jednotková :	964 Kč/m ³ obestavěného prostoru

Věcná hodnota :	803 264 Kč
-----------------	-------------------

Rekapitulace věcné hodnoty :**Komentář :**

Přízemní zděný objekt s částečným podsklepením se střechou sedlovou vysokou, bez využitého podkroví.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Ukazatelová	1.00	803264.00

Reprodukční cena :	2 626 761 Kč
--------------------	--------------

Věcná hodnota :	803 264 Kč
-----------------	------------

Výnosová hodnota objektu :

Pořadí	Seznam použitých metod
1	Stabilizovaný výnos

1. Stabilizovaný výnos**Komentář :**

Roční nájemné bylo odhadnuto jako dosažitelné porovnáním s nabídkovými nájmy nabízenými realitními kancelářemi v regionu ve sledovaném období a je ve výši 140,- Kč/m²/rok.

Podlahová plocha pronajímatelná je celkem 140,79 m². "Propad" nájemného je uvažován ve výši 30 %. Míra kapitalizace je ve výši 6 %.

Dosažitelné roční nájemné je: 140,79 x 140,00*0,70 = 11 823,00 Kč/rok.

Odečitatelné položky jsou ve výši 20 % z ročního dosažitelného nájemného.

Výpočet výnosové hodnoty :

	Příjmy [Kč]	Výdaje [Kč]
Nájemné	-	
Roční dosažitelné nájemné	13 797	
Daň z nemovitosti		-
Pojistné budov		-
Odpisy střešních - amortizace		-
Náklady na údržbu		-
Náklady provozní		-
Pronájem pozemku		-
Odečitatelné položky		2 759

Míra kapitalizace : **6.00 %**

Stabilizovaný roční výnos 11 038

Výnosová hodnota : **183 967 Kč**

Rekapitulace výnosové hodnoty :

Komentář :

Byla zvolena metoda věčné renty.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Stabilizovaný výnos	1.00	183967.00

Výnosová hodnota : 183 967 Kč

1.2. Dílna č. 2

ANALÝZA OCENĚNÍ OBJEKTU

Věcná hodnota objektu :

Pořadí	Seznam použitých metod
1	Ukazatelová

1. Ukazatelová

Komentář :

V době ocenění byl objekt prázdný.

Zatřídění :

JKSO : 812
 Budovy pro výrobu a služby
 SKP : 46.21.13.00
 Budovy pro průmysl a skladování
 Materiálová charakteristika : zděná z cihel, tvárnic, bloků

Zastavěná plocha

Výkaz výměr :

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Dílna č. 2	$2.14*3.63+2.51*5.04+12.80*7.98$	122.56
Dílna č. 2		122.56

Zastavěná plocha celkem : **123 m²**

Podlahová plocha

Výkaz výměr :

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Dílna č. 2	$4.87*2.02+3.48*1.36+12.11*7.12$	100.79
Dílna č. 2		100.79

Podlahová plocha celkem : **101 m²**

Počet měrných jednotek [m³ obestavěného prostoru]

Výkaz výměr :

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Dílna č. 2	$(2.14*3.63+2.51*5.04)*(2.58+1.41)+12.80*7.98*$ $((2.49+3.93)/2+3.20)$	736.21
Dílna č. 2		736.21

Celkem : **736.21 m³ obestavěného prostoru**

Výpočet reprodukční ceny :

Základní hodnota : 2 916 Kč/m³ obestavěného prostoru
 Hodnota po mat. charakteristice: 2 624 Kč/m³ obestavěného prostoru
 Koeficient úpravy základní hodnoty :
 Zařízení staveniště 1.0420
 Celkem : 1.0420

Výchozí hodnota jednotková : 2 734 Kč/m³ obestavěného prostoru
 Výchozí hodnota celková : 2 012 798 Kč
 Úprava výchozí hodnoty : přímá

Komentář :

S ohledem na starší databázi jednotkových cen je tato cena upravena jednotkovými meziročními inflačními koeficienty.

Aritmetický výraz :

$2012798*1.021*1.039*1.047*1.018*1.001*1.028*1.019*1.025*1.028*1.063*1.01$

Koeficient úpravy výchozí hodnoty : 1.3412

Reprodukční cena jednotková : 3 667 Kč/m³ obestavěného prostoru

Reprodukční cena celková : **2 699 659 Kč**

Opotřebení : lineární

Stáří : 60 roků
 Celková životnost : 100 roků

Komentář :

Byla zvolena lineární metoda výpočtu opotřebení. Stáří objektu je stanoveno odhadem na 60 let.

Míra opotřebení : 60.00 %
 Věcná hodnota jednotková : 1 467 Kč/m³ obestavěného prostoru

Věcná hodnota : **1 079 864 Kč**

Rekapitulace věcné hodnoty :

Komentář :

Předmětem ocenění je přízemní zděná dílna bez podsklepení bez stropů se sklonitou střechou.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Ukazatelová	1.00	1079864.00

Reprodukční cena :	2 699 659 Kč
--------------------	--------------

Věcná hodnota :	1 079 864 Kč
-----------------	--------------

Výnosová hodnota objektu :

Pořadí	Seznam použitých metod
1	Stabilizovaný výnos

1. Stabilizovaný výnos

Komentář :

Podlahová plocha pronajímatelná je 100,79 m². Roční dosažitelné nájemné porovnáním je 140,- K/m²/rok. Míra kapitalizace je 6 %. "Propad" nájemného je uvažován ve výši 30 %.

Roční dosažitelné nájemné je: 100,79x140,00*0,70 = 9.877,- Kč/rok.

Odečitatelné položky jsou uvažovány ve výši 20 %, t.j. 1975,- Kč.

Výpočet výnosové hodnoty :

	Příjmy [Kč]	Výdaje [Kč]
Nájemné	-	
Dosažitelné nájemné	9 877	
Daň z nemovitosti		-
Pojistné budov		-
Odpisy střešních - amortizace		-
Náklady na údržbu		-
Náklady provozní		-
Pronájem pozemku		-
Odečitatelné položky		1 975

Míra kapitalizace : **6.00 %**

Stabilizovaný roční výnos 7 902

Výnosová hodnota : 131 700 Kč

Rekapitulace výnosové hodnoty :**Komentář :**

Byla zvolena metoda věčné renty.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Stabilizovaný výnos	1.00	131700.00

Výnosová hodnota :	131 700 Kč
--------------------	------------

1.3. Dřevěný přístřešek u dílen č. 2**ANALÝZA OCENĚNÍ OBJEKTU****Věcná hodnota objektu :**

Pořadí	Seznam použitých metod
1	Přímá

1. Přímá**Komentář :**

Dřevěné sloupky s jednostranným obitím. Jednotková cena je odhadnuta porovnáním s cenami, které dosahují stavební firmy v regionu za obdobné nemovitosti, je odhadnuta na 850,- Kč/m² obestavěného prostoru.

Zastavěná plocha

Výkaz výměr :

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Dřevěný přístřešek	5.01*6.04	30.26
Dřevěný přístřešek		30.26

Zastavěná plocha celkem : 30 m²

Podlahová plocha

Výkaz výměr :

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Dřevěný přístřešek	4.97*5.98	29.72
Dřevěný přístřešek		29.72

Podlahová plocha celkem : 30 m²Počet měrných jednotek [m³ obestavěného prostoru]**Výkaz výměr :**

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Dřevěný přístřešek	5.01*6.04*3.76	113.78
Dřevěný přístřešek		113.78

Celkem : 114 m³ obestavěného prostoru

Aritmetický výraz - Reprodukční cena celkově :

113.78*850

Reprodukční cena celková : 96 713 Kč
 Reprodukční cena jednotková : 850 Kč/m³ obestavěného prostoru

Opotřebení : lineární

Stáří : 30

Celková životnost : 50

Komentář :

Byla zvolena lineární metoda výpočtu opotřebení. Stáří je 30 roků.

Míra opotřebení : 60.00 %

Věcná hodnota jednotková : 340 Kč/m³ obestavěného prostoru

Věcná hodnota : **38 685 Kč**

Rekapitulace věcné hodnoty :

Komentář :

Předmětem ocenění je přízemní dřevěný objekt s pultovou střechou.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Přímá	1.00	38685.00

Reprodukční cena :	96 713 Kč
--------------------	-----------

Věcná hodnota :	38 685 Kč
-----------------	-----------

Výnosová hodnota objektu :

Pořadí	Seznam použitých metod
1	Stabilizovaný výnos

1. Stabilizovaný výnos

Komentář :

Roční dosažitelné nájemné je odhadnuto ve výši 50,- Kč/m²/rok. Podlahová plocha je 29,72 m². "Propad" nájemného je uvažován ve výši 40 %. Odečitatelné položky jsou uvažovány ve výši 20 % z ročního nájemného. Míra kapitalizace je 6 %.

Roční dosažitelné nájemné: 29,72*50*0,60 = 892,- Kč/rok..

Výpočet výnosové hodnoty :

	Příjmy [Kč]	Výdaje [Kč]
Nájemné	-	
Dosažitelné nájemné	892	
Daň z nemovitosti		-
Pojistné budov		-
Odpisy střešních -		-

amortizace		
Náklady na údržbu		-
Náklady provozní		-
Pronájem pozemku		-
Odečitatelné položky		178

Míra kapitalizace : **6.00 %**

Stabilizovaný roční výnos 714

Výnosová hodnota : **11 900 Kč**

Rekapitulace výnosové hodnoty :

Komentář :

Byla zvolena metoda věčné renty.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Stabilizovaný výnos	1.00	11900.00

Výnosová hodnota :	11 900 Kč
--------------------	-----------

1.4. Dílna č. 1

ANALÝZA OCENĚNÍ OBJEKTU

Věcná hodnota objektu :

Pořadí	Seznam použitých metod
1	Přímá

1. Přímá

Komentář :

Objekt sestává z dřevěné a zděné části. Zděná část má jednotkovou cenu 2.750,- Kč/m³ OP. Dřevěná část má jednotkovou cenu 850,- Kč/m³ obestavěného prostoru. Zděná část tvoří 46 % obestavěného prostoru, dřevěná část tvoří 54 % obestavěného prostoru.

Zastavěná plocha

Výkaz výměr :

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Dílna č. 1	7.17*10.87	77.94
Dílna č. 1		77.94

Zastavěná plocha celkem : **78 m²**

Podlahová plocha

Výkaz výměr :

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Dílna č. 1	5.01*6.42-1.35*0.29+5.58*6.90	70.27
Dílna č. 1		70.27

Podlahová plocha celkem : **70 m²**Počet měrných jednotek [m³ obestavěného prostoru]**Výkaz výměr :**

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Dílna č. 1	$7.17 \cdot 10.87 \cdot (3.56 + 1.79)$	416.97
Dílna č. 1		416.97

Celkem : **417 m³ obestavěného prostoru****Aritmetický výraz - Reprodukční cena celkově :**

416.97*0.46*2750+416.97*0.54*850.00

Reprodukční cena celková : 718 856 Kč

Reprodukční cena jednotková : 1 724 Kč/m³ obestavěného prostoru

Opotřebení : lineární

Stáří : 60

Celková životnost : 80

Komentář :

Byla zvolena lineární metoda. Stáří je 60 let.

Míra opotřebení : 75.00 %

Věcná hodnota jednotková : 431 Kč/m³ obestavěného prostoruVěcná hodnota : **179 714 Kč****Rekapitulace věcné hodnoty :****Komentář :**

Předmětem ocenění je dílna č. 1 postavená částečně jako objekt zděný přízemní se střechou sedlovou bez podsklepení a částečně jako objekt dřevěný se střechou sedlovou bez podsklepení.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Přímá	1.00	179714.00

Reprodukční cena :	718 856 Kč
--------------------	------------

Věcná hodnota :	179 714 Kč
-----------------	------------

Výnosová hodnota objektu :

Pořadí	Seznam použitých metod
1	Stabilizovaný výnos

1. Stabilizovaný výnos**Komentář :**Nájemné za zděnou část je 140,- Kč/m²/rok, za dřevěnou část je 50,- Kč/m²/rok. Podlahová plocha celkem činí 70,27 m². Zděná část tvoří 46 % a dřevěná část tvoří 54 %. Propad nájemného je

uvažován 30 %. Odečitatelné položky jsou ve výši 20 %. Míra kapitalizace je 6 %.
 Dosažitelné nájemné: $(70,27 \cdot 0,46 \cdot 140 + 70,27 \cdot 0,54 \cdot 50) \cdot 0,70 = 4496,-$ Kč/rok.

Výpočet výnosové hodnoty :

	Příjmy [Kč]	Výdaje [Kč]
Nájemné	-	
Dosažitelné nájemné	4 496	
Daň z nemovitosti		-
Pojistné budov		-
Odpisy střešních - amortizace		-
Náklady na údržbu		-
Náklady provozní		-
Pronájem pozemku		-
Odečitatelné položky		899

Míra kapitalizace : **6.00 %**

Stabilizovaný roční výnos 3 597

Výnosová hodnota : **59 950 Kč**

Rekapitulace výnosové hodnoty :

Komentář :

Byla zvolena metoda věčné renty.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Stabilizovaný výnos	1.00	59950.00

Výnosová hodnota :	59 950 Kč
--------------------	-----------

1.5. Dřevěný přístřešek u dílen č. 1

ANALÝZA OCENĚNÍ OBJEKTU

Věcná hodnota objektu :

Pořadí	Seznam použitých metod
1	Přímá

1. Přímá

Komentář :

Jednotková cena je 850,- Kč/m³.

Zastavěná plocha

Výkaz výměr :

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Dřevěný přístřešek	$5.20 \cdot 6.11$	31.77
Dřevěný přístřešek		31.77

Zastavěná plocha celkem : **32 m²**

Podlahová plocha

Výkaz výměr :

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Dřevěný přístřešek	5.14*6.06	31.15
Dřevěný přístřešek		31.15

Podlahová plocha celkem : **31 m²**

Počet měrných jednotek [m³ obestavěného prostoru]

Výkaz výměr :

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Dřevěný přístřešek	5.20*6.11*3.25	103.26
Dřevěný přístřešek		103.26

Celkem : **103 m³ obestavěného prostoru**

Aritmetický výraz - Reprodukční cena celkově :

103.26*850.00

Reprodukční cena celková : 87 771 Kč

Reprodukční cena jednotková : 850 Kč/m³ obestavěného prostoru

Opotřebení : lineární

Stáří : 30

Celková životnost : 40

Komentář :

Byla zvolena lineární metoda. Stáří je 30 roků.

Míra opotřebení : 75.00 %

Věcná hodnota jednotková : 213 Kč/m³ obestavěného prostoru

Věcná hodnota : **21 943 Kč**

Rekapitulace věcné hodnoty :

Komentář :

Přízemní dřevěný objekt s jednostranným opláštěním postavený jako stavba bez základů.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Přímá	1.00	21943.00

Reprodukční cena :	87 771 Kč
--------------------	-----------

Věcná hodnota :	21 943 Kč
-----------------	-----------

Výnosová hodnota objektu :

Pořadí	Seznam použitých metod
1	Stabilizovaný výnos

1. Stabilizovaný výnos**Komentář :**

Roční dosažitelné nájemné je uvažováno ve výši 50,- Kč/m²/rok. Podlahová plocha k pronájmu činí 31,15 m². "Propad" nájemného je uvažován ve výši 40 %. Míra kapitalizace j činí 6 %. Odečitatelné položky jsou ve výši 20 %.

Dosažitelné nájemné je: $31,15 \cdot 50 \cdot 0,60 = 935$ Kč/rok.

Výpočet výnosové hodnoty :

	Příjmy [Kč]	Výdaje [Kč]
Nájemné	-	
Dosažitelné nájemné	935	
Daň z nemovitosti		-
Pojistné budov		-
Odpisy střešních - amortizace		-
Náklady na údržbu		-
Náklady provozní		-
Pronájem pozemku		-
Odečitatelné položky		187

Míra kapitalizace : **6.00 %**

Stabilizovaný roční výnos 748

Výnosová hodnota : **12 467 Kč**

Rekapitulace výnosové hodnoty :**Komentář :**

Byla zvolena metoda věčné renty.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Stabilizovaný výnos	1.00	12467.00

Výnosová hodnota :	12 467 Kč
--------------------	-----------

1.6. Pozemky**ANALÝZA OCENĚNÍ OBJEKTU****Porovnávací hodnota objektu :**

Pořadí	Seznam použitých metod
1	Přímá

1. Přímá**Komentář :**

Tržní hodnota - cena obvyklá byla odhadnuta porovnáním s obdobnými pozemky nabízenými realitními kanceláři v regionu ve sledovaném období a je odhadnuta ve výši 351,- Kč/m².

Předmětem ocenění jsou pozemky:

- p.č. 2772 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 903 m²,
- p.č. 2773 - zahrada o výměře 328 m².

Aritmetický výraz :

$$(903+328)*351.00$$

Porovnávací hodnota : **432 081 Kč**

Rekapitulace porovnávací hodnoty :

Komentář :

Tržní hodnota - cena obvyklá za pozemky je zde uvedena pouze orientačně a k ceně obvyklé za stavby hlavní (za celý areál) se již nepřičítá. Je v této ceně již obsažena.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Přímá	1.00	432081.00

Porovnávací hodnota :	432 081 Kč
-----------------------	------------

1.7. Oceňovaný areál s č.p. 1307

ANALÝZA OCENĚNÍ OBJEKTU

Porovnávací hodnota objektu :

Pořadí	Seznam použitých metod
1	Přímá

1. Přímá

Komentář :

Tržní hodnota - cena obvyklá byla odhadnuta porovnáním s obdobnými areály nabízenými realitními kanceláři v regionu ve sledovaném období a je uvažována výši 1 000 000,- Kč.

Porovnávací hodnota : **1 000 000 Kč**

Rekapitulace porovnávací hodnoty :

Komentář :

Tržní hodnota - cena obvyklá je odhadnuta za stavby hlavní s příslušenstvím a za pozemky se součástmi.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Přímá	1.00	1000000.00

Porovnávací hodnota :	1 000 000 Kč
-----------------------	--------------

Rekapitulace majetku

Název objektů	Reprodukční cena	Věcná hodnota	Výnosová hodnota	Porovnávací hodnota
1.1. Administrativní budova na p.č. 2772.	2 626 761	803 264	183 967	-
1.2. Dílna č. 2	2 699 659	1 079 864	131 700	-
1.3. Dřevěný přístřešek u dílen č. 2	96 713	38 685	11 900	-
1.4. Dílna č. 1	718 856	179 714	59 950	-
1.5. Dřevěný přístřešek u dílen č. 1	87 771	21 943	12 467	-
1.6. Pozemky	-	0	0	432 081
1.7. Oceňovaný areál s č.p. 1307	-	0	0	1 000 000
Celkem		2 123 470	399 984	1 000 000

Souhrnná rekapitulace

Majetek	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč] (Cena obvyklá)
Znalecký posudek č. 7087-50/2013	2 123 470	399 984	1 000 000	1 000 000
Celkem	2 123 470	399 984	1 000 000	1 000 000

Věcná hodnota **2 123 470 Kč**
Dvamilionyjednostodvacettřítisícčtyřístasedmdesátko
runčeských

Výnosová hodnota **399 984 Kč**
Třístadevadesátdevěttisícdevětsetosmdesátčtyřikorun
českých

Porovnávací hodnota **1 000 000 Kč**
Jedemmilionkorunčeských

Tržní hodnota **1 000 000 Kč**
 (Cena obvyklá) **Jedemmilionkorunčeských**

Z Á V Ě R

Cílem předloženého ocenění bylo provedení odhadu obvyklé ceny výrobního a skladového areálu č.p. 1307 na p.č. 2772, včetně příslušenství, dále včetně pozemků p.č. 2772 a 2773, katastrální území a obec Boskovice, obci Boskovice, okres Blansko.

Nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 3124 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Boskovice.

Ocenění bylo vypracováno za účelem provedení odhadu nedobrovolné dražby pro pověřeného „dražebníka“ EUODRAŽBY.CZ a.s, č.j. 147/2013-N.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro stanovení tržní hodnoty k uvedenému datu, je tržní hodnota (cena obvyklá) oceňovaných nemovitostí odhadnuta ve výši

1 000 000,- Kč

Slovy: Jedenmilionkorunčeských

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ostravě dne 6.4.1984, č.j. Spr. 2011/84 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 7087-50/2013 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Zábřehu dne 15.4.2013

Ing. Václav Hoplíček
tel. 603154614