

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Rodinný dům č.p. 111 na p.č. 708/2 v části Poštorná, včetně příslušenství, dále včetně pozemku parc. č. 708/2, katastrální území Poštorná, obec Břeclav

Znalecký posudek č. 7117-80/2013



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, 789 01 Zábřeh.

Posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh a předává se objednavateli ve 2 vyhotoveních. Jedno vyhotovení si ponechal znalec.

V Zábřehu dne 15.06.2013

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. 7117-80/2013

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. 196/2013-A vystavená EURODRAŽBY.CZ a.s., U Pískovny 890/1, 182 00 Praha 8, IČ:2502317;
- Celková situace – mapa
- Výpis z katastru nemovitostí-LV č. 1740 pro obec Břeclav a k.ú. Poštorná ze dne 12.4.2013, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.
- Náhled katastrální mapy
- Informace o parcele č. 710
- Informace o parcele č. 708/1
- Porovnávané rodinné domy – 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 : 12.06.2013

Počet vyhotovení : 2

Počet výtisků v archivu zhotovitele : 1

M E T O D Y O C E Ň O V Á N Í

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 sníženého 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 nejuvěrněji 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. 7117-80/2013

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE MAJETKU

Vlastník majetku :

1/1 - Hlaváčová Eliška, r.č.: 796024/4050, Julia Fučíka 67/19, 691 41 Břeclav - Poštorná.

Adresa majetku :

691 41 Břeclav - Poštorná, č.p. 111

Kód katastrálního území : 726346

Název katastrálního území : Poštorná

Kód obce : 584291

Název obce : Břeclav

Počet obyvatel obce : 25 015

Datum stanovení počtu obyvatel : 01.02.2013

Kód okresu : CZ0644

Název okresu : Břeclav

Název státu : Česká republika

List vlastnictví :

LV č. 1740 pro obec Břeclav a k.ú. Poštorná ze dne 12.4.2013, vyhotoveno dálkovým přístupem

Poloha v obci : Ostatní

Místní šetření :

Bylo provedeno dne 12.6.2013 ve 13:00 hod.

Popis obce Břeclav.

Významným mezníkem v rozvoji Břeclavi bylo zavedení železnice (Severní dráhy císaře Ferdinanda) - příjezd prvního vlaku se konal 6. června 1839 - a následné vybudování prvního železničního uzlu v Rakousku (1841). Tím byla umožněna industrializace (v následujících letech vznikl cukrovar, pila, v blízké Poštorné cihelna a chemická továrna), železniční uzel se zázemím byl dále rozšiřován (1872 trať na Mikulov, 1900 na Kúty, 1901 do Lednice). Roku 1850 se Břeclav stala sídlem soudního okresu, a v září 1872 byla povýšena na město. Postupně vzrůstaly nacionálně laděné spory (ve městě byla ovšem českojazyčná většina), projevující se zejména ve školství a posléze v boji o radnici po 28. říjnu 1918. Připojením Valticka (1920) se staly součástí Československa také dolnorakouské obce Poštorná (její součástí byla i menší západní část moderního katastrálního území Břeclav s areálem dnešní břeclavské nemocnice) a Charvátská Nová Ves. Dosud samostatné obce Stará Břeclav a Břeclav-židovská obec byly sloučeny s Břeclaví. Podle mnichovské dohody bylo město - národnostně velkou většinou české, ovšem se strategickým významem - připojeno k Německu. V rámci správních reforem v roce 1949 se Břeclav stala sídlem politického okresu. Územní reorganizace v roce 1960 ruší okresy Mikulov a Hustopeče a připojuje je k Břeclavi, která se pro ně stává okresním městem. V letech 1974 a 1976 byly připojeny sousední obce Poštorná, Charvátská Nová Ves a Ladná a značné části ve středu města byly přestavěny v dobovém duchu (panelová sídliště). Od konce 80. let začal útlum průmyslu v Břeclavi. Roku 2006 se znovu osamostatnila místní část Ladná.

Poloha oceňované nemovitosti.

Oceňované nemovitosti se nacházejí ve městě Břeclav v místní části Poštorná při místní zpevněné komunikaci (ul. Julia Fučíka), ve které jsou uloženy všechny inženýrské sítě. Na této komunikaci je možnost odstavení motorového vozidla.

Popis rodinného domu.

Předmětem ocenění je vnitřní řadový rodinný dům (v době ocenění byl sousední dům zbourán, ale jedná se o přízemní řadovou zástavbu rodinných domů), bez podsklepení a bez využitého podkroví. Střecha je sedlová je vysoká se střešní krytinou pálenou, zadní přístavba je s plochou střechou s plechovou krytinou. Původní část domu (se sedlovou střechou) je postavena částečně z nepálených cihel Podkroví není využito. Bleskosvod není osazen. Venkovní omítky jsou hladké, vnitřní omítky jsou hladké. Z uliční strany je proveden obklad soklu. Klempířské konstrukce jsou z plechu pozinkovaného v provedení oplechování střechy, žlaby, svody a jsou oplechovány parapety. Na domě jsou z čelní strany osazena dřevěná dvojitá okna s deštěným ostěním s venkovními žaluziemi, za strany dvora jsou okna plastová. V rodinném domě je vestavěná garáž, která však jako garáž není využívána – příčka oddělující garáž od chodby byla odstraněna a tento prostor je využíván jako hala, kde jsou osazena krbová kamna. Z této místnosti je vstup do dvora. Z čelní strany jsou osazena dřevěná otevíravá vrata. V rodinném domě je situován jeden byt o velikosti 4+kk. V kuchyňském koutě je osazena plynová varná deska odsavač par a elektrická trouba. Je proveden obklad části kuchyně. Na podlaze je položena dlažba. V kuchyni je rozvod teplé a studené vody. Zdrojem teplé vody je elektrický boiler. Vytápění domu je ústřední plynové s otopnými panely. Podlahy v obytných místnostech jsou "plovoucí", na chodbě je položena keramická dlažba. V obývacím pokoji je proveden obklad stropu. V koupelně je osazena plastová vana, umývadlo. Je proveden obklad vany a koupelny, rozvod teplé a studené vody, na podlaze je keramická dlažba. Je zde osazeno WC. Ze dvorní strany je provedena přístavba rodinného domu s plochou střechou a s termofasádou. Původní stáří rodinného domu je z r. 1900. V r. 1985 byla

provedena dvorní přístavba. V r. 1957 byla provedena částečná modernizace rodinného domu. V r. 1993 byla vybudována nová koupelna s WC a kuchyně. V r. 2007 byly provedeny nové "plovoucí" podlahy, dlažby a obklady. V r. 2009 byla osazena nová plastová okna ve dvorní přístavbě.

Příslušenství :

Příslušenství tvoří:

- zděný objekt skladu materiálu postavený jako objekt přízemní,
- přípojka vody, kanalizace, elektro a plynu,
- venkovní terasa s podsklepením,
- zpevněná plocha,

Způsob využití :

Oceňovaný dům je určen k bydlení.

Věcná břemena a jiná omezení:

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Při místním šetření bylo dále zjištěno, že vstup do domu, resp. do stávajících domovních dveří vede přes pozemek jiného vlastníka, p.č. 710, na kterém se nachází i osázená předzahrádka. (Z veřejného pozemku je přístup do RD pouze do garáže.) V tomto pozemku je rovněž uložena i vodoměrná šachta s přípojkou vody a plynová přípojka, které obě vedou z veřejného řadu uloženého v místní komunikaci do oceňovaného rodinného domu. Dále podle sdělení vlastníka je kanalizace z RD svedena na sousední pozemek p.č. 708/1, kde se napojuje na kanalizační přípojku sousedního domu, která splašky odvádí do veřejné kanalizace. Tyto skutečnosti nejsou smluvně ošetřeny, není zřízeno věcné břemeno ani jiné smluvní ujednání o možnosti napojení do kanalizace, uložení přípojek vody, plynu ani možnosti vstupu na pozemek p.č. 710. (Stávající majitel oceňovaného RD a majitel sousedního domu jsou v příbuzenském poměru).

V části C LV č. 1740 pro obec Břeclav a k.ú. Poštorná ze dne 12.4.2013 je uvedeno zástavní právo smluvní pro Českou spořitelnu, a.s. s právními účinky vkladu práva ke dni 16.11.2007. Zástavní právo nebylo zohledněno v ceně obvyklé.

Na LV č. 1740 pro obec Břeclav a k.ú. Poštorná ze dne 12.4.2013 je dále uvedeno nařízení exekuce ze dne 27.1.2011 a exekuční příkaz k prodeji nemovitostí ze dne 22.2.2011. Tyto skutečnosti nebyly zohledněny v ceně obvyklé.

Postavení na trhu :

Je neutrální.

OCENĚNÍ

Seznam oceňovaných objektů

- 1.1. Rodinný dům č.p. 111
- 1.2. Pozemek p.č. 708/2

1.1. Rodinný dům č.p. 111**ANALÝZA OCENĚNÍ OBJEKTU****Věcná hodnota objektu :**

Pořadí	Seznam použitých metod
1	Ukazatelová

1. Ukazatelová**Komentář :**

V rodinném domě je jeden byt o velikosti 4+kk s vlastním hygienickým zázemím.

Zatřídění :

JKSO : 803 6
Domky rodinné jednobytové
SKP : 46.21.11.00
Domy jednobytové a dvoubytové
Materiálová charakteristika : zděné z cihel, tvárnic, bloků

Zastavěná plocha**Výkaz výměr :**

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Rodinný dům	11.01*5.12+7.56*8.31	119.19
Rodinný dům		119.19

Zastavěná plocha celkem : **119 m²**

Podlahová plocha**Výkaz výměr :**

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Rodinný dům	18.33+5.44+14.88+4.76+22.00+12.76+12.95+13.88	105.00
Rodinný dům		105.00

Podlahová plocha celkem : **105 m²**

Počet měrných jednotek [m³ obestavěného prostoru]**Výkaz výměr :**

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Rodinný dům	11.01*5.12*(2.97+1.48)+7.56*8.31*2.97	437.44
Rodinný dům		437.44

Celkem : **437.44 m³ obestavěného prostoru**

Výpočet reprodukční ceny :

Základní hodnota : 1 930 Kč/m³ obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice: 2 042 Kč/m³ obestavěného prostoru
Koeficient úpravy základní hodnoty :
Zařízení staveniště 1.0240
Celkem : 1.0240

Výchozí hodnota jednotková : 2 091 Kč/m³ obestavěného prostoru

Výchozí hodnota celková : 914 687 Kč

Úprava výchozí hodnoty : přímá

Komentář :

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

Aritmetický výraz :

$$914687 * 1.021 * 1.039 * 1.047 * 1.018 * 1.001 * 1.028 * 1.019 * 1.025 * 1.028 * 1.063 * 1.01$$

Koeficient úpravy výchozí hodnoty : 1.3412

Reprodukční cena jednotková : 2 805 Kč/m³ obestavěného prostoruReprodukční cena celková : **1 226 821 Kč**

Opotřebení : semikvadratické

Stáří : 113 roků

Celková životnost : 130 roků

Komentář :

Původní stáří je z r. 1900. S ohledem na provedené rekonstrukce byla zvolena semikvadratická metoda s prodlouženou životností.

Míra opotřebení : 81.24 %

Věcná hodnota jednotková : 526 Kč/m³ obestavěného prostoruVěcná hodnota : **230 157 Kč****Rekapitulace věcné hodnoty :****Komentář :**

Předmětem ocenění je vnitřní řadový rodinný dům bez podsklepení se střechou sedlovou bez využitého podkroví. Do podkroví je pouze stahovací žebřík.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Ukazatelová	1.00	230157.00

Reprodukční cena :	1 226 821 Kč
--------------------	--------------

Věcná hodnota :	230 157 Kč
-----------------	------------

Porovnávací hodnota objektu :

Pořadí	Seznam použitých metod
1	Přímá

1. Přímá**Komentář :**

Tržní hodnota - cena obvyklá byla odhadnuta porovnáním s obdobnými nemovitostmi nabízenými realitními kancelářemi v regionu ve sledovaném období a je ve výši 650 000,- Kč.

Porovnávací hodnota : **650 000 Kč****Rekapitulace porovnávací hodnoty :****Komentář :**

Tržní hodnota - cena obvyklá byla odhadnuta za stavbu hlavní (rodinný dům č.p. 111) s příslušenstvím a za pozemek p.č. 708/2.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Přímá	1.00	650000.00

Porovnávací hodnota :	650 000 Kč
-----------------------	------------

1.2. Pozemek p.č. 708/2**ANALÝZA OCENĚNÍ OBJEKTU****Porovnávací hodnota objektu :**

Pořadí	Seznam použitých metod
1	Přímá

1. Přímá**Komentář :**

Tržní hodnota - cena obvyklá byla odhadnuta porovnáním s jinými obdobnými pozemky nabízenými realitními kancelářemi v regionu ve sledovaném období a je ve výši 696,- Kč/m².

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 708/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 288 m². Pozemek je rovinný.

Aritmetický výraz :

288*696.00

Porovnávací hodnota : **200 448 Kč****Rekapitulace porovnávací hodnoty :****Komentář :**

Tržní hodnota - cena obvyklá je zde uvedena pouze orientačně a k ceně obvyklé za rodinný dům se již nepřičítá. Je v ní již zahrnuta.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Přímá	1.00	200448.00

Porovnávací hodnota :	200 448 Kč
-----------------------	------------

Rekapitulace majetku

Název objektů	Reprodukční cena	Věcná hodnota	Výnosová hodnota	Porovnávací hodnota
1.1. Rodinný dům č.p. 111	1 226 821	230 157	-	650 000
1.2. Pozemek p.č. 708/2	-	-	-	200 448
Celkem		230 157	Nebyla použita	650 000

Souhrnná rekapitulace

Majetek	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč] (Cena obvyklá)
Znalecký posudek č. 7117-80/2013	230 157	-	650 000	650 000
Celkem	230 157	Nebyla použita	650 000	650 000

Věcná hodnota **230 157 Kč**
Dvěstětřicettisícjednostopadesátsedmkorunčeských

Výnosová hodnota **Nebyla použita**

Porovnávací hodnota **650 000 Kč**
Šestsetpadesáttisíckorunčeských

Tržní hodnota **650 000 Kč**
(Cena obvyklá) **Šestsetpadesáttisíckorunčeských**

Z Á V Ě Ř

Cílem předloženého ocenění bylo vypracovat návrh tržní hodnoty – ceny obvyklé objektu bydlení č.p. 111 postaveného na p.č. 708/2 v části Poštorná, včetně příslušenství, dále včetně pozemků parc. č. 708/2 v katastrálním území Poštorná, obci Břeclav.

Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 1740 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Břeclav.

Ocenění bylo vypracováno za účelem provedení odhadu nedobrovolné dražby pro pověřeného „dražebníka“ EURODRAŽBY.CZ a.s.

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

650 000,- Kč

Slovy: Šestsetpadesáttisíckorunčeských

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. 7117-80/2013 znaleckého deníku. Znalečné účtuji na základě dokladu.

V Zábřehu dne 15.6.2013

Ing. Václav Hoplíček
tel. 603154604