

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Rodinný dům č.p. 382 na p.č. st. 120 v části Jindřichov, včetně příslušenství, dále včetně pozemků parc. č. st. 120 a 868 v katastrálním území Pleče, obci Jindřichov, okrese Šumperk

Znalecký posudek č. 7116-79/2013



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, 14 listů příloh a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení si ponechal znalec.

V Zábřehu dne 14.06.2013

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. 7116-79/2013

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

Podklady dodané objednatelem :

- Objednávka na provedení odhadu předmětu nedobrovolné dražby č.j. 150/2013-A vystavená EURODRÁBY.CZ a.s., U Pískovny 890/1, 182 00 Praha 8, IČ:25023217 ze dne 25.3.2013.
- Celková situace
- Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 182 pro obec Jindřichov a k.ú. Pleče ze dne 12.3.2013, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.
- Náhled katastrální mapy
- 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 : 10.06.2013

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 snížená 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 nejdříve 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. 7116-79/2013

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE MAJETKU

Vlastník majetku :

LV č. 182 pro obec Jindřichov a k.ú. Pleče ze dne 12.3.2013:

1/1 - SJM Staněk Miroslav, r.č.: 821006/5809 a Staňková Martina, r.č.: 855914/6255, Jindřichov
č.p. 382, 788 23 Jindřichov

Adresa majetku :

788 23 Jindřichov č.p. 382

Kód katastrálního území : 660388

Název katastrálního území : Pleče

Kód obce : 536521

Název obce : Jindřichov

Počet obyvatel obce : 1 310

Datum stanovení počtu obyvatel : 01.02.2013

Kód okresu : CZ0715

Název okresu : Šumperk

Název státu : Česká republika

List vlastnictví :

LV č. 182 pro obec Jindřichov a k.ú. Pleče ze dne 12.3.2013, vyhotoveno dálkovým přístupem

Poloha v obci : Ostatní

Místní šetření :

Bylo provedeno dne 10.6.2013

Popis a účel :

Popis obce.

První písemná zmínka o Habarticích, nejstarší doložené vesnici dnešní obce Jindřichov pochází z roku 1351. Samotný Jindřichov vznikl na katastrálním území Pustých Žibřidovic po roce 1862, kdy byla z tamějšího mlýna vybudována papírna. Obcí se stal Jindřichov v roce 1949, kdy k němu byly připojeny Pusté Žibřidovice s částmi Sklené a Potůčnick a vesnice Pleče, která byla součástí Habartic. V roce 1953 byl Potůčnick připojen k Hanušovicím. V roce 1976 byly k Jindřichovu připojeny Nové Losiny s osadami Labe a Josefová (tato osada po válce v podstatě zanikla) a Habartice s osadou Rudkov, dále byl připojen Pekařov, do té doby část obce Bukovice, které byly v tomto roce připojeny k Velkým Losinám.

Na rozvoji obce se největší měrou podílela továrna na celulózu a papír a to hlavně cílevědomou výstavbou bytů pro své zaměstnance. Obec se nachází na sever od Šumperka ve směru na Hanušovice při státní silnici Šumperk – Hanušovice. V obci je obecní úřad. Jindřichov nabízí v současné době málo pracovních příležitostí, většina obyvatel za prací dojíždí do Hanušovic, Šumperka a okolí. V obci je obchod. Je zde vybudován veřejný vodovod, veřejný rozvod elektro a plyn.

Poloha oceňované nemovitosti.

Oceňované nemovitosti se nacházejí mimo zastavěnou část obce při státní silnici Hanušovice – Jeseník v blízkosti říčky Branná. V místě je zaveden veřejný rozvod vody, elektro a plynu. Veřejný rozvod kanalizace v místě není proveden.

Popis oceňované nemovitosti.

Předmětem ocenění je volně stojící zděný přízemní rodinný dům s částečným podsklepením se střešou s polovalbou. Podkroví je využito. V rodinném domě je jeden byt o velikosti 3+1. V domě je vybudovaná koupelna s WC. Původní stáří rodinného domu bylo odhadnuto na rok 1925. Rodinný dům je cca 2 roky volný a není obýván, není ani temperován a jinak udržován.

Rodinný dům je založen na betonových a smíšených základových pasech bez izolace proti zemní vlhkosti. V kuchyni v přízemí je osazena kuchyňská linka, sporák není osazen, je proveden obklad části kuchyně, vodovodní baterie jsou demontovány. Na podlaze v kuchyni je položena dlažba. Vnitřní omítky jsou hladké. Stropy jsou dřevěné s rovným podhledem a s hladkou omítkou. Dveře v rodinném domě jsou hladké a náplňové. Okna jsou osazena dvojitá ven a dovnitř otevíravá, částečně zdvojená. Ve sklepě jsou okna jednoduchá. Střešku tvoří tradiční dřevěný krov se střešní krytinou ze šablon na bednění. Klempířské konstrukce jsou z plechu pozinkovaného v provedení oplechování střechy, žlaby, svody a jsou oplechovány parapety. Venkovní omítky jsou hladké. Na domě je osazen bleskosvod. Vytápění je ústřední na tuhá paliva, kotel je umístěn ve sklepě. Radiátory jsou částečně demontovány. V domě je proveden rozvod teplé a studené vody. . Zdrojem teplé vody je elektrický boiler. V koupelně je instalována smaltovaná vana, umývadlo je demontované. Je proveden obklad vany a koupelny. WC je umístěno v koupelně. Schody do podkroví jsou dřevěné s podstupnicemi. Podlahy v obytných místnostech jsou prkenné, částečně betonové. Rozvody nn jsou nefunkční – elektroměr je demontován. Na části střechy (přístavba verandy a koupelny) chybí část krytiny, střešou zatéká. V této části domu se projevuje plíseň. Zdivo jeví známky vlhkosti vlivem trvale zvýšené zemní vlhkosti.

Rodinný dům měl v době místního šetření zaplaven sklep – cca 30 cm vody. Podle sdělení

souseda se voda ve sklepech vyskytuje trvale. Pozemek kolem rodinného domu by vlivem místní průtrže mračen silně podmáčený. Dešťová voda nemá kam odtékat, původní dešťová kanalizace vedoucí do místní vodoteče byla po r. 1997 (povodně) zpevněním břehů říčky Branná zaslepena. Rodinný dům je odpojen od veřejného rozvodu vody, elektro a plynu. Rodinný dům je napojen na vlastní betonovou žumpu. V rodinném domě je nefunkční ústřední topení. Poškozeny budou pravděpodobně i rozvody vody.

Příslušenství :

Příslušenství tvoří:

- dřevěný objekt skladu materiálu postavený jako stavba s mělkými základy, dřevěné sloupky s jednostranným obitím. Střeška je pultová nízká se střešní krytinou pálenou. Je provedena impregnace. Vrata jsou dřevěná, tesařsky zpracovaná. Stáří je odhadnuto na rok 1935. Zastavěná plocha je 7,42 m x 10,13 m = 75,16 m².
- Plot dřevěný, branka dřevěná,
- přípojka vody, elektro, plynu, kanalizace, betonová žumpa, betonové předložené schody.

Stavební úpravy :

Rodinný dům nebyl zásadně rekonstruován, částečné rekonstrukce (ústřední vytápění, přístavba koupelny) byly provedeny převážně neodborně, rekonstrukce nebyly dokončeny. Vlivem zanedbané údržby vyplývající z nezajištěné temperace v zimním období, porušené střešní krytiny a zatopení sklepních prostor vykazuje dům zvýšené opotřebení.

Vhodnost využití :

Dům vyžaduje pro účel bydlení nutnou rekonstrukci.

Věcná břemena a jiná omezení :

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Na LV č. 182 ze dne 12.3.2013 pro k.ú. Pleče, obec Jindřichov je uvedeno Zástavní právo smluvní ve prospěch České spořitelny, a.s. které vzniklo na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 27.6.2008. Zástavní právo nebylo v ceně obvyklé zohledněno.

V části C LV č. 182 pro obec Jindřichov a k.ú. Pleče ze dne 12.3.2013 jsou sále uvedena uvedena:

- nařízení exekuce z 28.12.2009;
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ze dne 6.1.2010;
- zástavní právo exekutorské s právní mocí ke dni 15.1.2010;
- exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí ze dne 4.1.2011;
- zástavní právo exekutorské s právní mocí ke dni 20.1.2011;
- nařízení exekuce ze dne 21.3.2011;
- nařízení exekuce s právní mocí ke dni 5.2.2011;
- nařízení exekuce ze dne 19.5.2011;
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ze dne 16.6.2011;
- nařízení exekuce ze dne 18.5.2012;
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ze dne 22.6.2011;
- zástavní právo exekutorské s právní mocí ke dni 1.7.2011;
- rozhodnutí o úpadku ze dne 7.12.2011;
- rozhodnutí o úpadku ze dne 7.12.2011;
- nařízení exekuce ze dne 30.3.2012;
- exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí ze dne 4.11.2012 a další.

Rodinný dům se ohledně rizika povodní nachází v zóně č. 2 – nízké nebezpečí výskytu povodně. V r. 1997 byl dům povodní zasažen – v blízkosti protéká říčka Branná.

Postavení na trhu :

Je podprůměrné.

OCENĚNÍ

Seznam oceňovaných objektů

- 1.1. Rodinný dům č.p. 382
1.2. Pozemky p.č. st. 120 a p.č. 868

1.1. Rodinný dům č.p. 382

ANALÝZA OCENĚNÍ OBJEKTU

Věcná hodnota objektu :

Pořadí	Seznam použitých metod
1	Ukazatelová

1. Ukazatelová

Komentář :

V rodinném domě je jeden byt o velikosti 3+1. Sklep nebyl v době místního šetření přístupný (byl zaplaven vodou).

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	$1.76 \cdot 4.02 + 8.13 \cdot 7.92 + 1.42 \cdot 3.90$	77.00
Rodinný dům		77.00

Zastavěná plocha celkem : **77 m²**

Podlahová plocha

Výkaz výměr :

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Rodinný dům	$27.36 + 2.96 \cdot 3.47 + 1.29 \cdot 3.44 + 3.28 \cdot 1.17 + 1.02 \cdot 1.50 + 3.62 \cdot 5.83 + 3.77 \cdot 2.51 - 1.82 \cdot 0.80 + 1.54 \cdot 1.96 + 2.01 \cdot 1.94 + 3.26 \cdot 1.14 + 6.18 \cdot 3.78 + 3.48 \cdot 3.26$ Podlahová plocha sklepa byla odhadnuta v ploše 27,36 m ² .	121.89
Rodinný dům		121.89

Podlahová plocha celkem : **122 m²**

Počet měrných jednotek [m³ obestavěného prostoru]

Výkaz výměr :

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Rodinný dům	$32.19 \cdot 2.80 + 1.76 \cdot 4.02 \cdot 2.44 + 8.13 \cdot 7.92 \cdot (4.97 + 1.98) + 1.42 \cdot 3.90 \cdot 2.77$	570.24
Rodinný dům		570.24

Celkem : **570.24 m³ obestavěného prostoru**

Výpočet reprodukční ceny :

Základní hodnota : 2 375 Kč/m³ obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice: 2 540 Kč/m³ obestavěného prostoru
Koeficient úpravy základní hodnoty :
Zařízení staveniště 1.0240
Území se ztíženými výrob. podmínkami 1.0370
Celkem : 1.0619

Výchozí hodnota jednotková : 2 697 Kč/m³ obestavěného prostoru
Výchozí hodnota celková : 1 537 937 Kč
Úprava výchozí hodnoty : přímá

Komentář :

S ohledem na starší databázi jednotkových cen je tato cena upravena jednotkovými meziročními inflačními koeficienty a koeficientem vybavenosti a technického stavu RD.

Aritmetický výraz :

$1537938 \cdot 1.021 \cdot 1.039 \cdot 1.047 \cdot 1.018 \cdot 1.001 \cdot 1.028 \cdot 1.019 \cdot 1.025 \cdot 1.028 \cdot 1.063 \cdot 1.01 \cdot 0.65$

Koeficient úpravy výchozí hodnoty : 0.8718

Reprodukční cena jednotková : 2 351 Kč/m³ obestavěného prostoru

Reprodukční cena celková : **1 340 791 Kč**

Opotřebení : lineární
Stáří : 88 roků
Celková životnost : 105 roků

Komentář :

Stáří je z r. 1925. Celková životnost stavby byla odhadnuta na 105 roků.

Míra opotřebení : 83.81 %
Věcná hodnota jednotková : 381 Kč/m³ obestavěného prostoru

Věcná hodnota : **217 081 Kč**

Rekapitulace věcné hodnoty :

Komentář :

Předmětem ocenění je volně stojící zděný rodinný dům přízemní s částečným podsklepením se střechou s polovalbou s využitým podkrovím.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Ukazatelová	1.00	217081.00

Reprodukční cena : 1 340 791 Kč

Věcná hodnota :	217 081 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 300 000,- Kč.

Porovnávací hodnota : **300 000 Kč**

Rekapitulace porovnávací hodnoty :**Komentář :**

Tržní hodnota - cena obvyklá byla odhadnuta za stavbu hlavní s příslušenstvím a za pozemky se součástmi.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Přímá	1.00	300000.00

Porovnávací hodnota :	300 000 Kč
-----------------------	------------

1.2. Pozemky p.č. st. 120 a p.č. 868**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 kancelářemi v regionu ve sledovaném období a je ve výši 177,- Kč/m².

Předmětem ocenění jsou pozemky:

- p.č. st. 120 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 232 m²

- p.č. 868 - zahrada o výměře 546 m²

Aritmetický výraz :

(232+546)*177.00

Porovnávací hodnota : **137 706 Kč**

Rekapitulace porovnávací hodnoty :**Komentář :**

Tržní hodnota - cena obvyklá za pozemky p.č. st. 120 a p.č. 868 v k.ú. Pleče je zde uvedena pouze orientačně a k ceně obvyklé za rodinný dům se již nepřičítá. Je v ní již obsažena.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Přímá	1.00	137706.00

Porovnávací hodnota :	137 706 Kč
-----------------------	------------

Rekapitulace majetku

Název objektů	Reprodukční cena	Věcná hodnota	Výnosová hodnota	Porovnávací hodnota
1.1. Rodinný dům č.p. 382	1 340 791	217 081	-	300 000
1.2. Pozemky p.č. st. 120 a p.č. 868	-	-	-	137 706
Celkem		217 081	Nebyla použita	300 000

Souhrnná rekapitulace

Majetek	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč] (Cena obvyklá)
Znalecký posudek č. 7116-79/2013	217 081	-	300 000	300 000
Celkem	217 081	Nebyla použita	300 000	300 000

Věcná hodnota **217 081 Kč**
Dvěstěsedmnácttisícosmdesátjednakorunčeských

Výnosová hodnota **Nebyla použita**

Porovnávací hodnota **300 000 Kč**
Třistatisíckorunčeských

Tržní hodnota **300 000 Kč**
Třistatisíckorunčeských

Z Á V Ě R

Cílem předloženého ocenění bylo vypracovat návrh tržní hodnoty – ceny obvyklé rodinného domu č.p. 382 na p.č. st. 120 v části Jindřichov, včetně příslušenství, dále včetně pozemků parc. č. st. 120 a 868 v katastrálním území Pleče, obci Jindřichov, okrese Šumperk.

Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 182 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Šumperk.

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 (ceny obvyklá) oceňovaných nemovitostí odhadnuta ve výši

300 000,- Kč

Slovy: Třistatisíckorunčeských

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. 7116-79/2013 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Zábřehu dne 14.6.2013

Ing. Václav Hoplíček
tel. 603154604