

## OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

**Bytová jednotka č. 467/3 v domě č.p. 467 v části Pod Cvilínem na p.č. 1109 se spoluvlastnickým podílem 551/10000 na společných částech domu č.p. 467 a na pozemku p.č. 1109 v katastrálním území Opavské Předměstí, obci Krnov**

### Znalecký posudek č. 7137-100/2013



**Objednatel :**

EURODRAŽBY.CZ a.s., Čimická 780/61, 181 00 Praha 8 - Čimice

**Účel ocenění :**

Provedení odhadu předmětu nedobrovolné dražby.

**Zhotovitel :**

Ing. Václav Hoplíček, Severovýchod 850/43, 789 01 Zábřeh.

Posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu, 13 listů příloh a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení si ponechal znalec.

V Zábřehu dne 09.07.2013

## **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. 7137-100/2013

### **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 vystavená společností EURODRAŽBY.CZ a.s., Čimická 780/61, 181 00 Praha 8 – Čimice
- Poloha obce v regionu a nemovitostí v obci
- Výpis z katastru nemovitostí-LV č. 4967 pro obec Krnov a k.ú. Opavské Předměstí ze dne 3.4.2013, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.
- Informace o stavbě č.p. 467 v obci Krnov, části Pod Cvilínem
- Náhled katastrální mapy
- Porovnávané bytové jednoty – 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.

**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 :** 03.07.2013

**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 [m<sup>2</sup>]
- obestavěný prostor [m<sup>3</sup>]
- vnitřní využitelná (pronajmutelná) plocha [m<sup>2</sup>]
- stáří stavby
- reprodukční pořizovací cena 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 nemovitosti 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. 7137-100/2013**

#### **IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE MAJETKU**

##### **Vlastník majetku :**

LV č. 4967 pro obec Krnov a k.ú. Opavské Předměstí ze dne 3.4.2013:

1/1 - Pánek Miroslav, r.č.: 550512/1523, SPC F 467/27, Pod Cvilínem, 794 01 Krnov.

##### **Adresa majetku :**

SPC F 467/27, Pod Cvilínem, 794 01 Krnov

**Kód katastrálního území :** 674630

**Název katastrálního území :** Opavské Předměstí

**Kód obce :** 597520

**Název obce :** Krnov

**Počet obyvatel obce :** 24 568

**Datum stanovení počtu obyvatel :** 01.02.2013

**Kód okresu :** CZ0801

**Název okresu :** Bruntál

**Název státu :** Česká republika

**List vlastnictví :**

LV č. 4967 pro obec Krnov a k.ú. Opavské Předměstí ze dne 3.4.2013, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

**Poloha v obci :**

Ostatní

**Místní šetření :**

Bylo provedeno dne 3.7.2013.

**Popis a účel :**

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 467/3 o velikosti 4+1. Stáří domu je z r. 1973. Bytová jednotka je umístěna v I.NP. Jedná se o panelový bytový dům s plochou střechou se střešní krytinou živičnou svařovanou. Klempířské konstrukce jsou z plechu pozinkovaného ve standardním provedení. Parapety jsou z poplastovaného plechu. Na domě je osazen bleskosvod. V r. 2009 byl dům dodatečně zateplen, byla osazena plastová okna, nové vstupní dveře. V tomto roce byla opravena rovněž střecha domu. Dům je založen na betonových základových pasech s izolací proti zemní vlhkosti. Schody jsou typové betonové s PVC. V bytovém domě je instalován osobní výtah. V domě je zabudován rozvod světelné a motorové sítě nn s jističi, dále rozvody teplé a studené vody z dálkového zdroje. Vytápění domu je dálkové. Dům je napojen na rozvody plynu, elektro, veřejné kanalizace, vodovodu. Dále je v domě zavedena kabelová televize, rozvody požární vody pevný telefon a domácí vrátný. V domě je umístěno celkem 34 bytových jednotek, dům je krajní řadový. Dům má 8 nadzemních podlaží, je plně podsklepen.

V bytové jednotce je instalováno typové bytové jádro (umakart). V kuchyni je osazen kombinovaný sporák, odsavač par, je proveden obklad části kuchyně. V koupelně je osazena smaltovaná vana, umyvadlo, vše bez obkladu. Na podlaze je PVC. WC je samostatné – bez obkladu a bez umyvadla, s podlahou z PVC. Z WC a koupelny je zajištěno odvětrání. Vnitřní povrchy jsou částečně z dvouvrstevných omítek, částečně jsou na stěnách tapety. Vnitřní dveře jsou hladké. Podlahy obytných místností jsou z podlahoviny „JESPIL“, na chodbě je PVC s textilem.

Na stěnách jsou tapety. V bytové jednotce jsou hladké dveře. Na podlaze chodby je PVC. Okna jsou osazena plastová. Podlahy v obytných místnostech jsou z podlahoviny "jespil". V bytové jednotce je osazeno typové "umakartové" bytové jádro. V koupelně je na podlaze PVC, vana je bez obkladu, stejně jako celá koupelna. Je zde osazena vana smaltovaná a je osazeno umyvadlo. Je provedeno typové odvětrání. WC je samostatné bez umyvadla. Na podlaze je PVC. Obklad WC není proveden. Je provedeno typové odvětrání. K bytu přísluší sklepní kóje umístěná ve sklepě a lodžie orientovaná na východ. Ve sklepě je sklepní kóje příslušející k oceňované bytové jednotce. Podlaha je z betonové mazaniny. Orientace bytu je na západ, na východ a na jih.

**Věcná břemena a jiná omezení :**

Věcná břemena nebyla zjištěna.

V části C LV č. 4967 ze dne 3.4.2013 pro obec Krnov a k.ú. Opavské Předměstí je uvedeno **zástavní právo smluvní** ve prospěch České spořitelny, a.s. Zástavní právo nebylo v ceně obvyklé zohledněno.

Dále jsou na LV uvedeny **exekuční příkazy** k prodeji nemovitosti, **rozhodnutí o úpadku, zástavní právo exekutorské**. Žádné z výše uvedených omezení nebylo zohledněno v obvyklé ceně.

**Historie :**

Je uvedena v části Popis a účel.

**Postavení na trhu :**

Je neutrální.

# OCENĚNÍ

## Seznam oceňovaných objektů

- 1.1. Bytová jednotka č. 467/3  
 1.2. Pozemek p.č. 1109 v k.ú. Opavské Předměstí

### 1.1. Bytová jednotka č. 467/3

#### ANALÝZA OCENĚNÍ OBJEKTU

#### Věcná hodnota objektu :

Pořadí	Seznam použitých metod
1	Přímá

#### 1. Přímá

##### **Komentář :**

Jednotková cena byla odhadnuta ve výši 24000,- Kč/m<sup>2</sup> Podlahové plochy bytové jednotky.

Počet měrných jednotek [m<sup>2</sup> plochy]

##### **Výkaz výměr :**

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Bytová jednotka č. 467/3	8.60+10.59+1.00+2.50+19.33+8.60+10.53+1.00 +2.50+19.33	83.98
Bytová jednotka č. 467/3		83.98

Celkem : **84 m<sup>2</sup> plochy**

##### **Aritmetický výraz - Reprodukční cena celkově :**

83.98\*24000.00

Reprodukční cena celková : 2 015 520 Kč  
 Reprodukční cena jednotková : 24 000 Kč/m<sup>2</sup> plochy

Opotřebení : lineární

Stáří : 40  
 Celková životnost : 100

##### **Komentář :**

Stáří je z r. 1973. Byla zvolena lineární metoda.

Míra opotřebení : 40.00 %  
 Věcná hodnota jednotková : 14 400 Kč/m<sup>2</sup> plochy

Věcná hodnota : **1 209 312 Kč**

#### **Rekapitulace věcné hodnoty :**

##### **Komentář :**

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 467/3 nacházející se v panelovém domě v sídlištní zástavbě panelových domů v I. NP. Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 4+1, s lodžii a se



sklepní kóji.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Přímá	1.00	1209312.00

Reprodukční cena :	2 015 520 Kč
--------------------	--------------

Věcná hodnota :	1 209 312 Kč
-----------------	--------------

**Porovnávací hodnota objektu :**

Pořadí	Seznam použitých metod
1	Přímá

**1. Přímá****Komentář :**

Tržní hodnota - cena obvyklá byla odhadnuta porovnáním s obdobnými bytovými jednotkami nabízenými realitními kanceláři v regionu ve sledovaném období a je odhadnuta ve výši 700 000,- Kč.

Porovnávací hodnota : **700 000 Kč**

**Rekapitulace porovnávací hodnoty :****Komentář :**

Tržní hodnota - cena obvyklá byla odhadnuta porovnáním s obdobnými bytovými jednotkami nabízenými realitními kanceláři v regionu ve sledovaném období a je ve výši 700 000,- Kč.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Přímá	1.00	700000.00

Porovnávací hodnota :	700 000 Kč
-----------------------	------------

**1.2. Pozemek p.č. 1109 v k.ú. Opavské Předměstí****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 ve výši 275,- Kč/m<sup>2</sup>.

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl 551/10000 na pozemku:

- p.č. 1109 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 257 m<sup>2</sup>.

Na základě komutativního zákona je celková výměra pozemku p.č. 1109 vynásobena velikostí spoluvlastnického podílu.

**Aritmetický výraz :**

257\*551/10000\*275.00

Porovnávací hodnota : **3 894 Kč**

**Rekapitulace porovnávací hodnoty :**

**Komentář :**

Tržní hodnota - cena obvyklá byla odhadnuta za spoluvlastnický podíl ve výši 551/10000 a je zde uvedena pouze orientačně a k ceně obvyklé za bytovou jednotku se již nepřičítá. Je v ní již obsažena.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Přímá	1.00	3894.19

Porovnávací hodnota :	<b>3 894 Kč</b>
-----------------------	-----------------

**Rekapitulace majetku**

Název objektů	Reprodukční cena	Věcná hodnota	Výnosová hodnota	Porovnávací hodnota
1.1. Bytová jednotka č. 467/3	2 015 520	1 209 312	-	700 000
1.2. Pozemek p.č. 1109 v k.ú. Opavské Předměstí	-	-	-	3 894
<b>Celkem</b>		1 209 312	Nebyla použita	700 000

**Souhrnná rekapitulace**

Majetek	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč] (Cena obvyklá)
Znalecký posudek č. 7137-100/2013	1 209 312	-	700 000	700 000
<b>Celkem</b>	1 209 312	Nebyla použita	700 000	700 000

Věcná hodnota

**1 209 312 Kč**

**Jedemiliondvěstědevěttisíctřistadvanáctkorunčeských**

Výnosová hodnota

**Nebyla použita**

Porovnávací hodnota **700 000 Kč**  
**Sedmsettisíckorunčeských**

Tržní hodnota **700 000 Kč**  
(Cena obvyklá) **Sedmsettisíckorunčeských**

## Z Á V Ě R

Cílem předloženého ocenění bylo provedení odhadu obvyklé ceny bytové jednotky č. 467/3 v domě č.p. 467 v části Pod Cvilínem postaveném na pozemku p.č. 1109 se spoluvlastnickým podílem 551/10000 na společných částech domu č.p. 467 a na pozemku p.č. 1109 v katastrálním území Opavské Předměstí, obci Krnov, okrese Bruntál.

Oceňované nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 4967 a 4918 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Krnov.

Ocenění bylo vypracováno za účelem provedení odhadu nedobrovolné dražby pro pověřeného „dražebníka“ EURODRAŽBY.CZ a.s, č.j. 180/2013-A

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

**700 000,- Kč**

Slovy: Sedmsettisíckorunčeských

*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. 7137-100/2013 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.*

V Zábřehu dne 9.7.2013

Ing. Václav Hoplíček  
tel. 603154614