

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Objekt bydlení č.p. 34 na p.č. st.31 v části Dubnice, včetně příslušenství, dále včetně pozemků parc. č. st. 31, parc. č. 118/1, parc. č. 118/2 a parc. č. 119, katastrální území Dubnice, obec Lichnov

Znalecký posudek č. 7109-72/2013



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 12 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh a předává se objednavateli ve 2 vyhotoveních. Jedno vyhotovení si ponechal znalec.

V Zábřehu dne 02.06.2013

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. 7109-72/2013

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 ocenění vystavená EURODRAŽBY.CZ a.s., U Pískovny 890/1, 182 00 Praha 8 dne 17.4.2013 pro č.j. 182/2013-A.
- Celková situace – mapa
- Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 94 pro obec Lichnov a k.ú. Dubnice ze dne 5.4.2013, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.
- Náhled katastrální mapy
- Porovnávané rodinné domy – fotodokumentace a tabulka vyhodnocení
- Porovnávané pozemky – fotodokumentace a tabulka vyhodnocení.
- Fotodokumentace.
- Cerifikát 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 : 31.05.2013

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.

Poznámka:

Jednotkové reprodukční ceny a věcné hodnoty staveb hlavních, vedlejších a venkovních úprav jsou pouze orientační (zaokrouhlené).

METODA VÝNOSOVÁ :

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 r1 - r4)
- 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 Zu,

kde

Vje výnosová hodnota majetku

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

Zuje 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:

$$r = r1 + r2 + r3 + r4,$$

kde

r1je míra ekonomické výnosnosti, tj. úroková míra na bezpečné vklady ve lhůtě požadovaného úvěru, snížená o inflační vlivy.

r2je skutečná míra inflace v hodnoceném období.

r3 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.

r4je 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 POROVNÁVACÍ :

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. 7109-72/2013

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Vlastník majetku :

1/1 - SJM Bartoš Lubomír a Bartošová Elena, r.č.: 590807/6603 a r.č.:616216/0983, bytem
Dubnice 34, 794 01 Lichnov.

Adresa majetku :

794 01 Lichnov, Dubnice 34

Kód katastrálního území : 633674

Název katastrálního území : Dubnice

Kód obce : 597554

Název obce : Lichnov

Počet obyvatel obce : 1 090

Kód okresu : CZ0801

Název okresu : Bruntál

Název státu : Česká republika

List vlastnictví :

LV č. 94 pro obec Lichnov a k.ú. Dubnice ze dne 5.4.2013.

Poloha v obci : Ostatní

Místní šetření :

Bylo provedeno dne 31.5.2013 ve 13.00 hod.

Popis a účel :

Předmětem ocenění je volně stojící zděný přízemní rodinný dům bez podsklepení a bez využitého podkroví. Schody na půdu jsou demontovány. Zděný rodinný dům je založen na smíšených základových pasech s porušenou izolací proti zemní vlhkosti. Venkovní omítky jsou částečně dvouvrstvé hladké, částečně jsou břizolitové škrábané. Vnitřní omítky jsou hladké. Okna jsou osazena dřevěná dvojitá s deštěným ostěním. Střeška je dřevěná tradiční krov valbová se střešní krytinou částečně pálenou a částečně z vlnitého plechu. Klempířské konstrukce jsou z plechu pozinkovaného v provedení oplechování střešky, žlaby, svody a jsou oplechovány parapety. bleskosvod není osazen. je proveden vnitřní rozvod světelné a motorové sítě nn s pojistkami. V rodinném domě je proveden rozvod teplé a studené vody. Zdrojem teplé vody je elektrický boiler. Dveře interiérové jsou hladké a náplňové. V kuchyni je proveden obklad kuchyně, kuchyňská linka je částečně demontována, kuchyně spotřebiče (sporák, digestoř) jsou demontovány. Je možnost osadit elektrický sporák (plyn není zaveden). Podlahy v obytných místnostech jsou 1x betonové s textilní krytinou, 1x s dlažbou a 4x je plovoucí podlaha. Na chodbě je dlažba. WC je samostatné, 2 zděné kabinky s obkladem, v předsínce je osazeno umývadlo. Koupelna je vybavena smaltovanou vanou, zděným sprchovým koutem. Je proveden obklad vany, koupelny a sprchového koutu. Stáří rodinného domu bylo odhadnuto na rok 1935. V posledních letech byl RD částečně rekonstruován a modernizován. Byly provedeny nové vnitřní rozvody inž. sítě, byla vybudována nová koupelna, WC, kuchyně, byly provedeny nové vnitřní omítky a byly položeny nové podlahy. Objekt byl znalci zpřístupněn, avšak bez vlastníka nebo jiné informované osoby, které by poskytly podrobnější informace o prováděných opravách, rekonstrukcích a podobně.

Příslušenství :

Příslušenství tvoří zejména:

- vedlejší stavby skladů zděné a dřevěné,
- ploty, přístřešky,
- zpevněné plochy, brána, branka,
- přípojky vody, kanalizace, žumpa,

Vhodnost využití :

Oceňovaná nemovitost je určena k bydlení (po osazení kuchyňského sporáku).

Věcná břemena a jiné ocenění :

Věcná břemena nebyla zjištěna.

V části C LV č. 94 ze dne 5.4.2013 je zapsáno zástavní právo smluvní ve prospěch České spořitelny, a.s., které vzniklo na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 28.1.2008. Zástavní právo nebylo zohledněno v obvyklé ceně.

Dále jsou na LV zapsána nařízení exekuce, exekuční příkazy k prodeji nemovitostí, zástavní práva exekutorská, záznamy o doručení nepravomocné exekuční příkazy o doručení exekučního příkazu o zřízení zástavního práva. Uvedená omezení nebyla v ceně obvyklé zohledněna.

Postavení na trhu :

Je neutrální.

OCENĚNÍ

Seznam oceňovaných objektů

- 1.1. Rodinný dům č.p. 34
- 1.2. Pozemky

1.1. Rodinný dům č.p. 34

ANALÝZA OCENĚNÍ

Věcná hodnota objektu :

Pořadí	Seznam použitých metod
1	Ukazatelová

1. Ukazatelová

Komentář :

V rodinném domě je jeden byt o velikosti 6+kk.

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 č.p. 34	$2.73 \cdot 5.04 + 18.43 \cdot 8.65$	173.18
Rodinný dům č.p. 34		173.18

Zastavěná plocha celkem : **173 m²**

Podlahová plocha

Výkaz výměr :

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Rodinný dům č.p. 34	147.00	147.00
Rodinný dům č.p. 34		147.00

Podlahová plocha celkem : **147 m²**

Počet měrných jednotek [m³ obestavěného prostoru]

Výkaz výměr :

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Rodinný dům č.p. 34	$2.73 \cdot 5.04 \cdot 3.11 + 18.43 \cdot 8.65 \cdot (2.98 + 2.16)$	862.21
Rodinný dům č.p. 34		862.21

Celkem : **862.21 m³ obestavěného prostoru**

Výpočet reprodukční ceny :

Základní hodnota :	2 016 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice:	2 133 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Koeficient úpravy základní hodnoty :	
Zařízení staveniště	1.0240
Území se ztíženými výrob. podmínkami	1.0740
Celkem :	1.0998

Výchozí hodnota jednotková :	2 346 Kč/m ³ obestavěného prostoru
Výchozí hodnota celková :	2 022 745 Kč
Úprava výchozí hodnoty :	přímá

Komentář :

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

Aritmetický výraz :

$2022745 * 1.021 * 1.039 * 1.047 * 1.018 * 1.001 * 1.028 * 1.019 * 1.025 * 1.028 * 1.063 * 1.01 * 0.85$

Koeficient úpravy výchozí hodnoty : 1.1401

Reprodukční cena jednotková : 2 675 Kč/m³ obestavěného prostoru

Reprodukční cena celková : **2 306 050 Kč**

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

Komentář :

Stáří je odhadnuto s ohledem na další životnost (metoda fiktivního stáří) na rok 1935, metodou semikvadratickou.

Míra opotřebení : 69.42 %
Věcná hodnota jednotková : 818 Kč/m³ obestavěného prostoru

Věcná hodnota : **705 190 Kč**

Rekapitulace věcné hodnoty :**Komentář :**

Předmětem ocenění je volně stojící přízemní zděný rodinný dům bez podsklepení bez využitého podkroví pod valbovou střechou.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Ukazatelová	1.00	705190.00

Reprodukční cena :	2 306 050 Kč
--------------------	--------------

Věcná hodnota :	705 190 Kč
-----------------	------------

Porovnávací hodnota objektu :

Pořadí	Seznam použitých metod
1	Přímá

1. Přímá**Komentář :**

Tržní hodnota - cena obvyklá je odhadnuta porovnáním za stavbu hlavní (RD č.p. 34) s příslušenstvím a za pozemky p.č. st. 31, p.č. 118/1, p.č. 118/2 a p.č. 119 se součástmi v k.ú. Dubnice, obec Lichnov.

Tržní hodnota - cena obvyklá je odhadnuta porovnáním ve výši 730 000,- Kč.

Porovnávací hodnota : **730 000 Kč**

Rekapitulace porovnávací hodnoty :**Komentář :**

Tržní hodnota - cena obvyklá byla odhadnuta porovnáním s obdobnými nemovitostmi nabízené realitními kanceláři v regionu ve sledovaném období.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Přímá	1.00	730000.00

Porovnávací hodnota :	730 000 Kč
-----------------------	-------------------

1.2. Pozemky**ANALÝZA OCENĚNÍ****Porovnávací hodnota objektu :**

Pořadí	Seznam použitých metod
1	Přímá

1. Přímá**Komentář :**

Tržní hodnota - cena obvyklá za pozemky byla odhadnuta porovnáním s obdobnými pozemky nabízenými realitními kanceláři v regionu ve sledovaném období a je odhadnuta ve výši 150,- Kč/m². Pozemky jsou rovinaté a tvoří s rodinným domem funkční celek, jsou oploceny.

Předmětem ocenění jsou pozemky:

- p.č. st. 31 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 251 m²,
- p.č. 118/1 - zahrada o výměře 46 m²,
- p.č. 118/2 - zahrada o výměře 41 m²,
- p.č. 119 - zahrada o výměře 372 m².

Aritmetický výraz :

$$(251+46+41+372)*150.00$$

Porovnávací hodnota : **106 500 Kč**

Rekapitulace porovnávací hodnoty :**Komentář :**

Tržní hodnota - cena obvyklá za pozemky je zde uvedena pouze orientačně a k ceně obvyklé za

rodinný dům se již nepřičítá.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Přímá	1.00	106500.00

Porovnávací hodnota :	106 500 Kč
-----------------------	------------

Rekapitulace majetku

Název objektů	Reprodukční cena	Věcná hodnota	Výnosová hodnota	Porovnávací hodnota
1.1. Rodinný dům č.p. 34	2 306 050	705 190	-	730 000
1.2. Pozemky	-	-	-	106 500
Celkem		705 190	Nebyla použita	730 000

Souhrnná rekapitulace

Majetek	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč] (Cena obvyklá)
Znalecký posudek č. 7109-72/2013	705 190	-	730 000	730 000
Celkem	705 190	Nebyla použita	730 000	730 000

Věcná hodnota **705 190 Kč**
Sedmsetpěttisícjednostodevadesátkorunčeských

Výnosová hodnota **Nebyla použita**

Porovnávací hodnota **730 000 Kč**
Sedmsetřicettisíckorunčeských

Tržní hodnota **730 000 Kč**
(Cena obvyklá) **Sedmsetřicettisíckorunčeských**

Z Á V Ě R

Cílem předloženého ocenění bylo vypracovat návrh tržní hodnoty – ceny obvyklé objektu bydlení č.p. 34 postaveného na p.č. st. 31 v části Dubnice, včetně příslušenství, dále včetně pozemků parc. č. st. 31, parc. č. 118/1, parc. č. 118/2 a parc. č. 119, katastrální území Dubnice, obci Lichnov, okrese Bruntál.

Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 94 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.

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

730 000,- Kč

Slovy: Sedmsettřicettisíckorunčeských

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. 7109-72/2013 znaleckého deníku. Znalečné účtuji na základě dokladu.

V Zábřehu dne 2.6.2013

Ing. Václav Hoplíček
tel. 603154604