

## OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

**Rodinný dům č.p. 155 v obci Kuchařovice s pozemkem parc. č. 30, včetně příslušenství,  
katastrální území Kuchařovice, obci Kuchařovice, okresu Znojmo**

### Znalecký posudek č. 7108-71/2013



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

V Zábřehu dne 31.05.2013

## **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. 7108-71/2013

### **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 jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku." (Definice dle IVSC - aktualizace rok 1998).

HODNOTA VĚCNÁ - (dle právního názvosloví " časová cena " věci), je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku

pak snížena 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 vystavená EURODRAŽBY.CZ a.s., U Pískovny 890/1, 182 00 Praha 8 dne 29.4.2013 pod č.j. 216/2013-N.
- Celková situace – mapa
- Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 403 pro obec Kuchařovice a k.ú. Kuchařovice ze dne 25.4.2013, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.
- Náhled katastrální mapy
- Porovnávané rodinné domy – fotodokumentace a tabulka vyhodnocení.
- Porovnávané pozemky – fotodokumentace a tabulka vyhodnocení.
- Fotodokumentace.
- 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 :** 14.05.2013

**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 [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 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. 7108-71/2013**

#### **IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE MAJETKU**

##### **Vlastník majetku :**

LV č. 403 pro obec Kuchařovice a k.ú. Kuchařovice ze dne 25.4.2013:

1/1 - Fousek Martin, V Zahradách 155, 669 02 Kuchařovice, r.č.: 750209/4721.

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

669 02 Kuchařovice č.p. 155

**Kód katastrálního území :** 676951

**Název katastrálního území :** Kuchařovice

**Kód obce :** 594300

**Název obce :** Kuchařovice

**Počet obyvatel obce :** 951

**Datum stanovení počtu obyvatel :** 01.02.2013

**Kód okresu :** CZ0647

**Název okresu :** Znojmo

**Název státu :** Česká republika

**List vlastnictví :**

LV č. 403 pro obec Kuchařovice a k.ú. Kuchařovice ze dne 25.4.2013, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

**Poloha v obci :** Okolí centra do 500m

**Časové koeficienty :** nepoužito

**Místní šetření :**

Bylo provedeno dne 14.5.2013 ve 13:00 hod.

**Popis a účel :**

V době místního šetření nebyl vlastníkem oceňovaný rodinný dům zpřístupněn. Byla provedena obhlídka nemovitostí zvenčí a byl učiněn popis oceňovaného rodinného domu dle informací do souseda naproti.

Předmětem ocenění je krajní řadový přízemní rodinný dům bez podsklepení a s nedokončeným podkrovím. Původní rodinný dům je postavený z nepálených cihel na smíšených základových pasech s izolací proti zemní vlhkosti. Dům byl v posledních cca 10 letech rekonstruován. Byla provedena částečná nástavba půdního prostoru. Vnitřní omítky jsou hladké, okna jsou osazena dřevěná zdvojená, dveře hladké, vstupní dveře jsou původní - hladké. Venkovní omítky nejsou dokončeny, je provedena venkovní termofasáda, mimo boční průchozí strany. Podlahy jsou v obytných místnostech uvažované jako standardní. Podlahy v ostatních místnostech jsou uvažovány z dlažeb. V koupelně je vana smaltovaná, umývadlo, je proveden obklad vany a koupelny a je položena dlažba. Je zde rozvod teplé a studené vody z centrálního zdroje, kterým je elektrický boiler. WC je samostatné s obkladem a s dlažbou. V kuchyni je osazen elektrický sporák, je proveden obklad části kuchyně, je instalován odsavač par, na podlaze je uvažovaná dlažba. Vytápění je ústřední s elektro kotlem. Schody do podkroví jsou pravděpodobně betonové. Podkroví není dokončeno. Střešní krytina je pálená, klempířské konstrukce jsou z plechu pozinkovaného v provedení oplechování střechy, žlaby, svody. Parapety nejsou dosud osazeny. Ve střešní konstrukci jsou již osazena střešní okna. Rodinný dům není podle sdělení obýván. Původní stáří rodinného domu je odhadnuto na rok 1920.

**Příslušenství :**

Příslušenství tvoří:

- přípojka vody, kanalizace, elektro,
- betonové obrubníky, zpevněné plochy

**Stavební úpravy :**

Rodinný dům byl v posledních několika letech opravován a modernizován, byly provedeny nové omítky, venkovní i vnitřní, byla provedena nadezdívka v půdním prostoru, nové podlahy, nové vnitřní rozvody a byla vybudována nová kuchyně, koupelna a WC. Bylo provedeno nové ústřední topení.

**Vhodnost využití :**

Oceňovaný rodinný dům je určen k bydlení.

**Věcná břemena a jiná omezení:**

Věcná břemena nebyla zjištěna.

V části C LV č. 403 pro obec Kuchařovice a k.ú. Kuchařovice ze dne 25.4.2013 je uvedeno zástavní právo smluvní pro Českou spořitelnu, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha-Krč, IČ:45244782 s právními účinky vkladu práva ke dni 24.8.2005. Zástavní právo nebylo v ceně obvyklé zohledněno.

Na LV č. 406 pro k.ú. Kuchařovice jsou dále zapsána:

- nařízení exekuce usnesením Okresního soudu ve Znojmě ze dne 3.9.2010

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti usnesením OK soudu Znojmo ze dne 4.5.2011
- nařízení exekuce - JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62, 140 00 Praha 4 ze dne 24.5.2011
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ze dne 22.6.2011
- usnesení soudního exekutora - nařízení dražebního jednání Exekutorského úřadu Znojmo 133 EX-1220/2010 ze dne 12.10.2011
- nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástavního práva s doručením 22.6.2011.

**Postavení na trhu :**

Je neutrální, až mírně podprůměrné.

## OCENĚNÍ

### Seznam oceňovaných objektů

- 1.1. Rodinný dům č.p. 155 na p.č. 30
- 1.2. Pozemek p.č. 30

### 1.1. Rodinný dům č.p. 155 na p.č. 30

#### 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.

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. 155	$8.75 \cdot 16.10 - 2.26 \cdot 7.81 - 1.05 \cdot 2.33$	120.78
Rodinný dům č.p. 155		120.78

Zastavěná plocha celkem : **121 m<sup>2</sup>**

Podlahová plocha

**Výkaz výměr :**

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Rodinný dům č.p. 155	102.00	102.00
Rodinný dům č.p. 155		102.00



Podlahová plocha celkem : **102 m<sup>2</sup>**Počet měrných jednotek [m<sup>3</sup> obestavěného prostoru]**Výkaz výměr :**

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Rodinný dům č.p. 155	120.78*(4.30+2.18)	782.65
Rodinný dům č.p. 155		782.65

Celkem : **782.65 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru****Výpočet reprodukční ceny :**Základní hodnota : 2 016 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoruHodnota po mat. charakteristice: 2 133 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty :

Zařízení staveniště 1.0240

Celkem : 1.0240

Výchozí hodnota jednotková : 2 184 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Výchozí hodnota celková : 1 709 308 Kč

Úprava výchozí hodnoty : přímá

**Komentář :**

S ohledem na starší databázi jednotkových cen je tato cena upravena jednotkovými meziročními inflačními koeficienty a koeficientem za nedokončení stavby - 0,75.

**Aritmetický výraz :**

1709307\*1.021\*1.039\*1.047\*1.018\*1.001\*1.028\*1.019\*1.025\*1.028\*1.063\*1.01\*0.75

Koeficient úpravy výchozí hodnoty : 1.0059

Reprodukční cena jednotková : 2 197 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoruReprodukční cena celková : **1 719 452 Kč**

Opotřebení : lineární

Stáří : 93 roků

Celková životnost : 140 roků

**Komentář :**

Stáří rodinného domu je odhadem z r. 1920. Byla použita lineární metoda s prodlouženou životností.

Míra opotřebení : 66.43 %

Věcná hodnota jednotková : 738 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoruVěcná hodnota : **577 244 Kč****Rekapitulace věcné hodnoty :****Komentář :**

Předmětem ocenění je nedokončený krajní řadový přízemní zděný rodinný dům bez podsklepení a s nedokončeným podkrovím. V rodinném domě je jeden byt o velikosti 3+1 s vlastním hygienickým zázemím.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Ukazatelová	1.00	577244.00

Reprodukční cena :	1 719 452 Kč
--------------------	--------------

Věcná hodnota :	577 244 Kč
-----------------	------------

**Porovnávací hodnota objektu :**

Pořadí	Seznam použitých metod
1	Přímá

**1. Přímá****Komentář :**

Tržní hodnota - cena obvyklá byla odhadnuta porovnáním s obdobnými rodinnými domy nabízenými realitními kancelářemi v regionu ve sledovaném období a je ve výši 850 000,- Kč.

Porovnávací hodnota : **850 000 Kč**

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

Tržní hodnota - cena obvyklá byla odhadnuta rodinný dům č.p. 155 s příslušenstvím a za pozemek p.č 30 se součástmi v k.ú. Kuchařovice.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Přímá	1.00	850000.00

Porovnávací hodnota :	850 000 Kč
-----------------------	------------

**1.2. Pozemek p.č. 30****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 310,- Kč/m<sup>2</sup>.

Předmětem ocenění je pozemek:

- p.č. 30 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 178 m<sup>2</sup>.

**Aritmetický výraz :**

178\*310.00

Porovnávací hodnota : **55 180 Kč**

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

Tržní hodnota - cena obvyklá za pozemek p.č. 30 v obci Kuchařovice a v k.ú. Kuchařovice 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	55180.00

Porovnávací hodnota :	55 180 Kč
-----------------------	-----------

**Rekapitulace majetku**

Název objektů	Reprodukční cena	Věcná hodnota	Výnosová hodnota	Porovnávací hodnota
1.1. Rodinný dům č.p. 155 na p.č. 30	1 719 452	577 244	-	850 000
1.2. Pozemek p.č. 30	-	-	-	55 180
Celkem		577 244	Nebyla použita	850 000

**Souhrnná rekapitulace**

Majetek	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč] (Cena obvyklá)
1. Znalecký posudek č. 7108-71/2013	577 244	-	850 000	850 000
Celkem	577 244	Nebyla použita	850 000	850 000

Věcná hodnota

**577 244 Kč****Pětsetšedesátšesttisícdvěstěčtyřicetčtyřikorunčeských**

Výnosová hodnota

**Nebyla použita**

Porovnávací hodnota

**850 000 Kč****Osmsetpadesátšesttisícikorunčeských**Tržní hodnota  
(Cena obvyklá)**850 000 Kč****Osmsetpadesátšesttisícikorunčeských****Z Á V Ě R**

Cílem předloženého ocenění bylo provedení odhadu obvyklé ceny rodinného domu č.p. 155 s pozemkem parc. č. 30, včetně příslušenství v katastrálním území Kuchařovice, obci

Kuchařovice, okrese Znojmo.

Oceňované nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 403 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Znojmo.

Ocenění bylo vypracováno za účelem provedení odhadu nedobrovolné dražby pro pověřeného „dražebníka“ EURODRAŽBY.CZ a.s, č.j. 216/2013-N.

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

**850 000,- Kč**

Slovy: Osmsetpadesáttisíckorunčeských

*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. 7108-71/2013 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.*

V Zábřehu dne 31.5.2013

Ing. Václav Hoplíček  
tel. 603154614