OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Rodinný dům č.p. 170 na p.č. 1139 v části Bukovice, včetně příslušenství, dále včetně pozemků parc. č. 1139, 1140, 1141/1, 1141/2, 1141/3 1529/17, katastrální území Bukovice u Jeseníka, obec Jeseník, okres Jeseník

Znalecký posudek č. 7145-109/2013

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

V Zábřehu dne 23.07.2013

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. 7145-109/2013

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.450/2013 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, 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 na provedení odhadu předmětu nedobrovolné dražby od EURODRAŽBY.CZa.s., U Pískovny 890/1, 182 00 Praha 8 ze dne 26.6.2013 , č.j. 080/2013-A
- Celková situace
- Výpis z katastru nemovitostí-LV č. 721 pro obec Jeseník a k.ú. Bukovice u Jeseníka ze dne 10.2.2013, 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 vystavená VUT v Brně, certifikačním orgánem Ústavu soudního inženýrství, Údolní 53/244, 602 00 Brno ze 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 : 22.07.2013

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 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.

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 nejvěrněji 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 nejvěrněji 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. 7145-109/2013

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Vlastník majetku :
LV č. 721 pro obec Jeseník a k.ú. Bukovice u Jeseníka:
1/1 - SJM Lukáč Marek, r.č.:690827/5803 a Lukáčová Dagmar, r.č.:715602/5811, oba bytem Šumperská 170, 790 01 Jesení - Bukovice.

Adresa majetku :
790 01 Jeseník - Bukovice, Šumperská 170

Kód katastrálního území :	658880
Název katastrálního území :	Bukovice u Jeseníka
Kód obce :	536385
Název obce :	Jeseník
Počet obyvatel obce :	11 841

Datum stanovení počtu obyvatel : 01.02.2013

Kód okresu : CZ0711

Název okresu : Jeseník

Název státu : Česká republika

List vlastnictví :
LV č. 721 pro obec Jeseník a k.ú. Bukovice u Jeseníka ze dne 10.2.2013, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

Poloha v obci : Ostatní

Místní šetření :
Bylo provedeno dne 22.7.2013

Popis a účel :
Předmětem ocenění je volně stojící zděný rodinný dům s částečným podsklepením a s využitým podkrovím. Rodinný dům je založen na betonových základových pasech s izolací proti zemní vlhkosti. Zdivo je provedeno z cihel CD (děrovaných). Stropy jsou s rovným podhledem. Střecha je sedlová vysoká s tradičním dřevěným krovem. Střešní krytina je plechová. Klempířské konstrukce jsou z plechu pozinkovaného v provedení oplechování střechy, žlaby, svody a jsou oplechovány parapety. Sklep není užíván, projevuje se zemní vlhkost z nedaleké říčky Bělá. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé, hladké. Venkovní omítky jsou dvouvrstvé částečně hladké a částečně škrábané. Vnější obklady nejsou provedeny. Vnitřní obklady jsou keramické v provedení obkladu koupelny, vany, kuchyně. Schody jsou do sklepa jsou kamenné, do patra a podkroví jsou schody dřevěné. Dveře jsou hladké a náplňové. Okna jsou osazena dřevěná dvojitá s deštěným ostěním, částečně plastová. Vytápění RD je ústřední plynové se záložním kotlem na tuhá paliva, jsou osazeny litinové radiátory. V I. NP je v obývacím pokoji vybudován krb (nefunkční). Podlahy v obytných místnostech jsou betonové s textilní krytinou, částečně z dřevotřísky s textilní krytinou. Podlahy ostatní jsou z keramické dlažby a betonové s textilní krytinou. V kuchyni v přízemí je osazen kombinovaný sporák, odsavač par, je proveden obklad části kuchyně je zde rozvod teplé a studené vody. Na podlaze je položen koberec, podlaha je betonová "samonivelační". V koupelně v přízemí je osazena vana plastová, umývadlo, je proveden obklad vany a koupelny. Na podlaze je položena dlažba, do koupelny je zavedena teplá a studená voda. Zdrojem teplé vody je elektrický boiler. WC v I. NP je samostatné s obkladem a dlažbou. Umývadlo není osazeno. Ve II. NP je WC umístěno v koupelně. V koupelně ve II. NP je instalována smaltovaná vana, umývadlo, je proveden obklad vany a koupelny, na podlaze je keramická dlažba. Koupelna je umístěna v podkroví, kde je zkosení střechy do výšky 1,53 m nad podlahou. V podkroví je vybudována čajová kuchyně bez osazeného sporáku (lze připojit elektrický sporák). V rodinném domě je v podkroví byt o velikosti 3+kk se samostatným vstupem z chodby, ve II. NP je byt o velikosti 3+kk, rovněž se samostatným vstupem z chodby. Byty jsou pod samostatným uzávěrem, jsou však energeticky propojeny (společný elektroměr, vodoměr, topení). Stáří RD je z r.1920. V osmdesátých letech 20. století byl objekt částečně rekonstruován. Další rekonstrukce proběhla v r. 2005.

Příslušenství :
Příslušenství tvoří:
- garáž zděná, postavená jako objekt na betonových základových pasech ve stáří z r. 1972, garáž je částečně podsklepená, zastavěná plocha 96,30 m^2;
- dřevěný sklad materiálu;
- kovový provizorní sklad materiálu;
- brána, branka, ploty, zpevněné plochy;
- přípojky vody, kanalizace, elektro, plynu.

Vhodnost využití :
Oceňované nemovitosti jsou užívány k bydlení vlastníka horní prostory slouží k příležitostnému ubytování.

Věcná břemena a jiná omezení:
Věcná břemena nebyla zjištěna.

V části C LV č. 721 pro obec Jeseník a k.ú. Bukovice u Jeseníka ze dne 10.2.2013 bylo zjištěno ***zástavní právo smluvní*** pro Českou spořitelnu, a.s., Olbrachtova 1929/62, 14000 Praha - Krč, IČO:4524482 s právními účinky vkladu práva ke dni 9.3.2007. Zástavní právo nebylo v ceně obvyklé zohledněno.

V části C tohoto LV bylo zjištěno ***zástavní právo soudcovské*** pro uspokojení pohledávky pro Okresní správu sociálního zabezpečení Jeseník na základě usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského práva Okresního soudu v Jeseníku -9 E 48/2011 -11 ze dne 16.5.2011 s právní mocí ke dni 9.6.2011, č.j. Z -3752/2011-811. Toto omezení nebylo v ceně obvyklé zohledněno.

Nemovitost je ohledně ***rizika povodní situována v „zóně 3“*** – v bezprostředním okolí protéká říčka Bělá, v r. 1997 byly nemovitosti zasaženy vodou.

O C E N Ě N Í

Seznam oceňovaných objektů

1.1. Rodinný dům č.p. 170
1.2. Pozemky

1.1. Rodinný dům č.p. 170

ANALÝZA OCENĚNÍ

Věcná hodnota objektu :

Pořadí	Seznam použitých metod
1	Ukazatelová

1. Ukazatelová

Komentář :
V rodinném domě jsou dva samostatné byty o velikosti 3+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	13.70*11.60-1.95*4.70+2.70*1.80	154.62
Rodinný dům		154.62

Zastavěná plocha celkem : **155 m^2**

Podlahová plocha

Výkaz výměr :

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Rodinný dům	85.93+148.63	234.56
Rodinný dům		234.56

Podlahová plocha celkem : **235 m^2**

Počet měrných jednotek [m3 obestavěného prostoru]

Výkaz výměr :

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Rodinný dům	13.70*9.63*2.40+(13.70*11.60-1.95*4.70+2.70*1.80)*(3.00+0.75+4.05/2)+11.60*0.75/2*3.20	1223.46
Rodinný dům		1223.46

Celkem : **1 223.46 m^3 obestavěného prostoru**

Výpočet reprodukční ceny :

Základní hodnota : 2 288 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice: 2 447 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Koeficient úpravy základní hodnoty :
Zařízení staveniště 1.0240
Území se ztíženými výrob. podmínkami 1.0370
Celkem : 1.0619

Výchozí hodnota jednotková : 2 598 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Výchozí hodnota celková : 3 178 549 Kč
Úprava výchozí hodnoty : přímá

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

Aritmetický výraz :
3178549*1.021*1.039*1.047*1.018*1.001*1.028*1.019*1.025*1.028*1.063*1.01

Koeficient úpravy výchozí hodnoty : 1.3412

Reprodukční cena jednotková : 3 485 Kč/m^3 obestavěného prostoru

Reprodukční cena celková : **4 263 219 Kč**

Opotřebení : semikvadratické
Stáří : 93 roků
Celková životnost : 120 roků

Komentář :
Stáří objektu RD je z r. 1920. S ohledem na provedené opravy a rekonstrukce byla zvolena

semikvadratická metoda výpočtu opotřebení s prodlouženou životností.

Míra opotřebení : 68.78 %
Věcná hodnota jednotková : 1 088 Kč/m^3 obestavěného prostoru

Věcná hodnota : **1 330 922 Kč**

Rekapitulace věcné hodnoty :

Komentář :
Předmětem ocenění je rodinný dům volně stojící s částečným podsklepením, částečně dvoupodlažní s využitým podkrovím.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Ukazatelová	1.00	1330922.00

Reprodukční cena :	4 263 219 Kč

Věcná hodnota :	1 330 922 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 1 460 000,- Kč.

Porovnávací hodnota : **1 460 000 Kč**

Rekapitulace porovnávací hodnoty :

Komentář :
Tržní hodnota - cena obvyklá byla odhadnuta za rodinný dům č.p. 170 s příslušenstvím a za pozemky p.č. 1139, p.č. 1140, p.č. 1141/1, p.č. 1141/2, p.č. 1141/3 a p.č. 1529/17 se součástmi. Vše v obci Jeseník a v k.ú. Bukovice u Jeseníka.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Přímá	1.00	1460000.00

Porovnávací hodnota :	1 460 000 Kč

1.2. Pozemky

ANALÝZA OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota objektu :

Pořadí	Seznam použitých metod
1	Přímá

1. Přímá

Komentář :
Tržní hodnota - cena obvyklá za oceňované pozemky byla odhadnuta porovnáním s obdobnými pozemky nabízenými realitními kancelářemi v regionu ve sledovaném období a je ve výši 542,- Kč/m^2.
Předmětem ocenění jsou pozemky:
- p.č. 1139 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 196 m^2,
- p.č. 1140 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 96 m^2,
- p.č. 1141/1 - zahrada o výměře 784 m^2,
- p.č. 1141/2 - ostatní plocha,jiná plocha o výměře 290 m^2,
- p.č. 1141/3 - zahrada o výměře 71 m^2,
- p.č. 1529/17 - ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 21 m^2.

Aritmetický výraz :
(196+96+784+290+71+21)*542.00

Porovnávací hodnota : **790 236 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, je v ní již obsažena.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Přímá	1.00	790236.00

Porovnávací hodnota :	790 236 Kč

Rekapitulace majetku

Název objektů	Reprodukční cena	Věcná hodnota	Výnosová hodnota	Porovnávací hodnota
1.1. Rodinný dům č.p. 170	4 263 219	1 330 922	-	1 460 000
1.2. Pozemky	-	-	-	790 236
Celkem		1 330 922	Nebyla použita	1 460 000

Souhrnná rekapitulace

Majetek	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč] (Cena obvyklá)
Znalecký posudek č. 7145-109/2013	1 330 922	-	1 460 000	1 460 000
Celkem	1 330 922	Nebyla použita	1 460 000	1 460 000

Věcná hodnota	**1 330 922 Kč** **Jedenmiliontřistatřicettisícdevětsetdvacetdvakorunčeských**
Výnosová hodnota	**Nebyla použita**
Porovnávací hodnota	**1 460 000 Kč** **Jedenmiliončtyřistašedesáttisíckorunčeských**
Tržní hodnota (Cena obvyklá)	**1 460 000 Kč** **Jedenmiliončtyřistašedesáttisíckorunčeských**

Z Á V Ě R

Cílem předloženého ocenění bylo provedení odhadu obvyklé ceny rodinného domu č.p. 170 v části Bukovice na p.č. 1139, včetně příslušenství, dále včetně pozemků parc. č. 1139, 1140, 1141/1, 1141/2, 1141/3 1529/17, katastrální území Bukovice u Jeseníka, obec Jeseník, okres Jeseník

Oceňované nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 721 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrálního pracoviště Jeseník.

Ocenění bylo vypracováno za účelem provedení odhadu předmětu nedobrovolné dražby pro pověřeného „dražebníka“ EURODRAŽBY.CZ a.s, č.j. 080/2013-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

1 460 000,- Kč

Slovy: Jedenmiliončtyřistašedesáttisíckorunčeských

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. 7145-109/2013 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Zábřehu dne 23.7.2013

Ing. Václav Hoplíček
tel. 603154614