OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Rodinný dům č.p. 783 na pozemku parc. č. 2196 v části Zlaté Hory, včetně příslušenství, dále včetně pozemků parc. č. 2196 a 3197, v katastrálním území Zlaté Hory

Znalecký posudek č. 7142-106/2013

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

V Zábřehu dne 20.07.2013

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. 7142-106/2013

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 č.j. 259/2013-A vystavená EURODRAŽBY.CZ a.s., Čimická 780/61, 181 00 Praha - Čimice
- Poloha obce v regionu a nemovitosti v obci
- Výpis z katastru nemovitostí-LV č. 365 pro obec Zlaté Hory a k.ú. Zlaté Hory v Jeseníkách ze dne 14.5.2013, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí
- Náhled katastrální mapy pro obec Zlaté Hory a k.ú. Zlaté Hory
- 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 : 17.07.2013

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.

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 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 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 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. 7142-106/2013

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE MAJETKU

Vlastník majetku :
LV č. 365 pro obec Zlaté Hory a k.ú. Zlaté Hory v Jeseníkách:
1/1 - Botezatu Petr, r.č.: 771224/5442, Nám. Svobody 20, 793 75 Zlaté Hory

Adresa majetku :
Nádražní 783, 793 76 Zlaté Hory

Kód katastrálního území :	793191
Název katastrálního území :	Zlaté Hory v Jeseníkách
Kód obce :	597996
Název obce :	Zlaté Hory
Počet obyvatel obce :	4 028
Datum stanovení počtu obyvatel :	01.02.2013
Kód okresu :	CZ0711
Název okresu :	Jeseník
Název státu :	Česká republika

List vlastnictví :

LV č. 365 pro obec Zlaté Hory a k.ú. Zlaté Hory v Jeseníkách ze dne 14.5.2013, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

Poloha v obci : Ostatní

Místní šetření :
Bylo provedeno dne 17.7.2013.

Popis a účel :
Předmětem ocenění je volně stojící zděný jednopodlažní rodinný dům s technickým přízemím. Střecha je plochá s nízkým spádem se střešní krytinou živičnou svařovanou (před 3 lety byla položena nová krytina). Na RD je osazen bleskosvod. Klempířské konstrukce jsou z plechu pozinkovaného v provedení oplechování střechy, žlaby, svody a jsou oplechovány parapety. Venkovní omítky jsou břízolitové, vnitřní omítky jsou dvouvrstvé hladké. Je proveden keramický obklad soklu. Stropy jsou s rovným podhledem. Okna jsou osazena dřevěná zdvojená, dveře hladké. V domě je vestavěná garáž s dřevěnými otevíravými vraty. Rodinný dům je založen na betonových základových pasech s izolací proti zemní vlhkosti. Podlaha v garáži je z betonové mazaniny. Vytápění je ústřední plynové (ve stáří 10 let). Schody do sklepa jsou z ocelové schodnice a dřevěnými stupni. Schody jsou příkré. V technickém přízemí je kromě garáže umístěna prádelna, kotelna sklad chodba a šatna. V prádelně je osazena smaltovaná vana, je proveden obklad vany a prádelny, je zde rozvod teplé a studené vody. Podlaha je z betonové mazaniny. V kotelně je instalován plynový kotel ÚT, plynoměr je odpojen, odpojen je i elektroměr. Zdrojem teplé vody byl kombinovaný ohřev. Ve II. NP je situován byt 3+1, všechny místnosti jsou samostatně přístupné, nejsou průchozí. V koupelně je instalována smaltovaná vana s obkladem vany i koupelny, na podlaze je položena dlažba. WC je samostatné s obkladem a dlažbou, bez umývátka. V kuchyni je kuchyňská linka, kuchyňský sporák je demontován (byl zde osazen elektrický sporák, plyn do kuchyně není zaveden), je proveden obklad v místě sporáku. Na podlaze je PVC. V obytných místnostech je na podlaze dřevotříska, na ní jsou volně položeny koberce, na chodbě je dlažba. Vstup do obytné části je ze zadní strany po předložených schodech a zasklené přistavěné verandě, nezateplené.. Dům není cca 1,5 roku užíván, je odpojen od elektřiny a plynu, v zimním období nebyl temperován. Vlivem nevětrání a nedostatečné tepelné izolace (tepelně poddimenzované obvodové zdivo)se na zdivu začíná projevovat plíseň. Do objektu před opravou střešní krytiny zateklo. Dům je napojen na veřejný vodovod, betonovou žumpu, je možno jej napojit na plyn a elektro. Stáří RD je z r. 1973. RD nebyl zásadně rekonstruován ani opravován . Byl pouze opravován a udržován.

Příslušenství :
Příslušenství tvoří zejména:
- ploty, brána, branka, zpevněné plochy, opěrné zdi, venkovní schody
- přípojky vody, kanalizace, elektro, plynu
- betonová žumpa

Věcná břemena a jiné omezení :
Věcná břemena nebyla zjištěna.
V části C LV č. 365 pro obec Zlaté Hory a k.ú. Zlaté Hory v Jeseníkách ze dne 14.5.2013 je uvedeno **zástavní právo smluvní** pro Českou spořitelnu, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha - Krč s právními účinky vkladu ke dni 29.8.2007. Zástavní právo nebylo zohledněno v ceně obvyklé.
Při místním šetření nebyly zjišťovány možné poruchy vnitřních rozvodů, zejména vody, elektro.

Postavení na trhu :
V lokalitě je neutrální. V širším regionu je podprůměrné.

O C E N Ě N Í

Seznam oceňovaných objektů

1.1. Rodinný dům č.p. 783.
1.2. Pozemky p.č. 2196 a p.č. 2197.

1.1. Rodinný dům č.p. 783.

ANALÝZA OCENĚNÍ OBJEKTU

Věcná hodnota objektu :

Pořadí	Seznam použitých metod
1	Ukazatelová

1. Ukazatelová

Komentář :
V RD je jeden byt o velikosti 3+1 s hygienickým zázemí v RD.

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. 783	10.76*8.43+1.40*3.80	96.03
Rodinný dům č.p. 783		96.03

Zastavěná plocha celkem : **96 m^2**

Podlahová plocha
Výkaz výměr :

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Rodinný dům č.p. 783.	7.34*4.16+2.87*1.25+0.70*1.76+1.39*1.36+1.09*2.00+3.49*3.29+1.20*2.62+2.02*2.67+2.11*1.86+0.75*0.75+1.05*1.79+1.91*3.46+0.88*1.00+3.51*3.70+3.70*3.94-0.60*0.37+6.00*3.66+2.84*3.69+0.73*1.66+1.45*1.68+1.30*3.70+1.00*2.50 V RD je balkon v ploše 1.35 m x 9.36 m.	144.04
Rodinný dům č.p. 783.		144.04

Podlahová plocha celkem : **144 m^2**

Počet měrných jednotek [m3 obestavěného prostoru]
Výkaz výměr :

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Rodinný dům č.p. 783	10.76*8.43*(2.30+3.58)+1.40*3.80*(3.10+2.10)	561.02
Rodinný dům č.p. 783		561.02

Celkem : **561.02 m^3 obestavěného prostoru**

Výpočet reprodukční ceny :

Základní hodnota : 2 521 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice: 2 672 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 : 2 939 Kč/m^3 obestavěného prostoru
Výchozí hodnota celková : 1 648 838 Kč
Úprava výchozí hodnoty : přímá

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

Aritmetický výraz :
1648837*1.021*1.039*1.047*1.018*1.001*1.028*1.019*1.025*1.063*1.01

Koeficient úpravy výchozí hodnoty : 1.3047

Reprodukční cena jednotková : 3 835 Kč/m^3 obestavěného prostoru

Reprodukční cena celková : **2 151 262 Kč**

Opotřebení : lineární
Stáří : 40 roků
Celková životnost : 100 roků

Komentář :
Byla zvolena lineární metoda výpočtu opotřebení. Stáří je z r. 1973.

Míra opotřebení : 40.00 %
Věcná hodnota jednotková : 2 301 Kč/m^3 obestavěného prostoru

Věcná hodnota : **1 290 757 Kč**

Rekapitulace věcné hodnoty :

Komentář :
Předmětem ocenění je volně stojící přízemní zděný podsklepený rodinný dům s plochou střechou ve stáří 40 let.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Ukazatelová	1.00	1290757.00

Reprodukční cena :	2 151 262 Kč

Věcná hodnota :	1 290 757 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 690 000,- Kč, a to s ohledem na to, že RD je již delší dobu prázdný, je odpojen od veřejného rozvodu elektro, plynu a jeho tepelná izolace je nedostatečná.

Porovnávací hodnota : **690 000 Kč**

Rekapitulace porovnávací hodnoty :

Komentář :
Tržní hodnota - cena obvyklá je odhadnuta za rodinný dům s příslušenstvím a za pozemky se součástmi.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Přímá	1.00	690000.00

Porovnávací hodnota :	690 000 Kč

1.2. Pozemky p.č. 2196 a p.č. 2197.

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 a je ve výši 224,- Kč/m^2.
Předmětem ocenění jsou pozemky:
- p.č. 2196 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 173 m^2,
- p.č. 2197 - zahrada o výměře 616 m^2.

Aritmetický výraz :
(173+616)*224.00

Porovnávací hodnota : **176 736 Kč**

Rekapitulace porovnávací hodnoty :

Komentář :
Tržní hodnota - cena obvyklá je zde uvedena 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	176736.00

Porovnávací hodnota :	176 736 Kč

Rekapitulace majetku

Název objektů	Reprodukční cena	Věcná hodnota	Výnosová hodnota	Porovnávací hodnota
1.1. Rodinný dům č.p. 783.	2 151 262	1 290 757	-	690 000
1.2. Pozemky p.č. 2196 a p.č. 2197.	-	-	-	176 736
Celkem		1 290 757	Nebyla použita	690 000

Souhrnná rekapitulace

Majetek	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč] (Cena obvyklá)
Znalecký posudek č. 7142-106/2013	1 290 757	-	690 000	690 000
Celkem	1 290 757	Nebyla použita	690 000	690 000

Věcná hodnota	**1 290 757 Kč** **Jedenmiliondvěstědevadesáttisícsedmsetpadesátsedmkorunčeských**
Výnosová hodnota	**Nebyla použita**
Porovnávací hodnota	**690 000 Kč** **Šestsetdevadesáttisíckorunčeských**
Tržní hodnota (Cena obvyklá)	**690 000 Kč** **Šestsetdevadesáttisíckorunčeských**

Z Á V Ě R

Cílem předloženého ocenění bylo provedení odhadu obvyklé ceny rodinného domu č.p. 783 v části Zlaté Hory postaveného na pozemku p.č. 2196, včetně příslušenství, dále včetně pozemků parc. č. 2196 a 2197 v obci Zlaté Hory a v katastrálním území Zlaté Hory v Jeseníkách, okrese Jeseník.

Oceňované nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 365 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrálního pracoviště Jeseník.

Ocenění bylo vypracováno za účelem provedení odhadu nedobrovolné dražby pro pověřeného „dražebníka“ EURODRAŽBY.CZ a.s, č.j. 259/2013-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

690 000,- Kč

Slovy: Šestsetdevadesáttisíckorunčeských

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. 7142-106/2013 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Zábřehu dne 20.7.2013

Ing. Václav Hoplíček
tel. 603154614