

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Bytová jednotka č. 886/2 v domě č.p. 885, 886 v části Nová Ulice na p.č. st. 2129, st. 2130 se spoluvlastnickým podílem o velikosti 703/29034 na společných částech domů č.p. 885, 886 a na pozemcích p.č. st. 2129 a st. 2130, katastrální území Nová Ulice, obci Olomouc

Znalecký posudek č. 7170-134/2013



Objednatel :

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

Účel ocenění :

Provedení odhadu předmětu nedobrovolné dražby.

Zhotovitel :

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

Posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu, 10 listů příloh a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení si ponechal znalec.

V Zábřehu dne 07.09.2013

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. 7170-134/2013

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 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

PODKLADY DODANÉ OBJEDNATELEM :

- Objednávka č. 357/2013-A vystavená EURODRAŽBY.CZ a.s., Čimická 780/61, 181 00 Praha 8 – Čimice
- Poloha obce – mapa oblasti
- Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 10204 pro obec Olomouc a k.ú. Nová Ulice ze dne 14.7.2013, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.
- Náhled katastrální mapy z dálkového nahlédnutí do katastru nemovitostí.
- Výtah z cenové mapy stavebních pozemků
- Porovnávané bytové jednotky – 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 : 06.09.2013

Počet vyhotovení : 2

Počet výtisků v archivu zhotovitele : 0

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 $r_1 - r_4$)
- 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

Vje výnosová hodnota majetku

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

Z_uje 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 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 nejděrněji 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 nejděrněji 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. 7170-134/2013

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Vlastník majetku :

LV č. 10204 pro obec Olomouc a k.ú. Nová Ulice:

1/1 - Nováková Jana, Mgr., Stiborova 886/7, 77900 Olomouc, Nová ulice, r.č.:666209/1568.

LV 1591 pro obec Olomouc a k.ú. Nová Ulice:

703/29034 - Nováková Jana, Mgr., Stiborova 886/7, 77900 Olomouc-Nová Ulice.

Adresa majetku :

779 00 Olomouc-Nová Ulice, Stiborova 886/7.

Kód katastrálního území : 710717

Název katastrálního území : Nová Ulice

Kód obce : 500496

Název obce : Olomouc

Počet obyvatel obce : 99 529

Datum stanovení počtu obyvatel : 01.02.2013

Kód okresu : CZ0712

Název okresu : Olomouc

List vlastnictví :

LV č. 1020 pro obec Olomouc a k.ú. Nová Ulice ze dne 14.7.2013, zak. č. PÚ: Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

LV č. 1591 pro obec Olomouc a k.ú. Nová Ulice - z dálkového nahlédnutí do katastru nemovitostí.

Poloha v obci : Ostatní

Místní šetření :

Bylo provedeno dne 6.9.2013

Popis a účel :

Oceňovaná bytová jednotka je o velikosti 3+1, s hygienickým zázemím, lodžii a dřevěnou sklepní kójí v suterénu. Bytová jednotka se nachází v I. NP domu č.p. 886. Jedná se o vnitřní řadový typový panelový dům s plochou střechou bez dodatečného zateplení. Střešní krytina je živičná svařovaná. Klempířské konstrukce jsou z plechu pozinkovaného v provedení oplechování střechy, vnitřní žlaby a svody a jsou oplechovány parapety. Okna jsou osazena plastová – v celém domě. Venkovní úprava povrchů svislých konstrukcí je z výroby, bez dodatečného zateplení. Vytápění domu je dálkové, stejně jako ohřev teplé vody. Schody jsou betonové s terasovým povrchem. V domě je rozvod telefonu, domácího telefonu s elektrickým vrátným, STA, požární vody. V domě je instalován osobní výtah, v každém vchodě jeden. Dům je napojen na veřejný rozvod vody, kanalizace, elektro, plynu, telefonu, dálkového vytápění a rozvodu teplé vody. Je proveden rozvod světelné a motorové sítě nn s jističi.

Bytový dům je z r. 1986. V r. 2012 byla v osazena plastová okna. A provedeno zastřešení vstupu stříškou z polykarbonátu.

Vnitřní povrchy v bytové jednotce jsou z tapet, které jsou opatřeny nátěrem. Na chodbě je proveden obklad části stěn dřevem. Dveře jsou hladké. Bytové jádro je původní typové "umakartové" s obkladem v koupelně a na WC. V kuchyni je instalován kombinovaný sporák, je proveden obklad části kuchyně, na podlaze je položeno PVC. Podlahy v obytných místnostech jsou z PVC. V koupelně je na podlaze dlažba, je zde osazena smaltovaná vana, umývadlo. V koupelně je proveden obklad koupelny, vana je bez obkladu. WC je samostatné s obkladem a s PVC na podlaze. Umývadlo není osazeno. Z WC a z koupelny je provedeno odvětrání. K bytu přísluší dřevěná sklepní kóje s podlahou z betonové mazaniny. V r. 1990 byla položena dlažba v koupelně a byly provedeny obklady na původním bytovém jádru.

Příslušenství :

Příslušenství domu tvoří přípojky a předložené schody.

Věcná břemena a jiná omezení :

Věcná břemena nebyla zjištěna.

V části C LV č. 10204 ze dne 14.7.2013 pro k.ú. Nová Ulice 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 15.3.2010. Zástavní právo nebylo zohledněno v ceně obvyklé.

Postavení na trhu :

Je neutrální.

NÁLEZ A OCENĚNÍ

Seznam oceňovaných objektů

- 1.1. Bytová jednotka č. 886/2
1.2. Pozemky p.č. st. 2129 a p.č. st. 2130

1.1. Bytová jednotka č. 886/2

ANALÝZA OCENĚNÍ

Věcná hodnota objektu :

Pořadí	Seznam použitých metod
1	Přímá

1. Přímá

Komentář :

Jednotková reprodukční cena je ve výši 22000,- Kč/m² plochy bytu.

Počet měrných jednotek [m² plochy]

Výkaz výměr :

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Bytová jednotka č. 886/2	20.90+12.20+12.20+8.90+10.10+2.90+1.00+3.10+2.10 Bytová jednotka sestává z:pokoj (20,90 m ²), pokoj (12,20 m ²), pokoj (12,20 m ²), kuchyně (8,90 m ²), chodby (10,10 m ²), koupelny (2,90 m ²), WC (1,00 m ²), lodžie (3,10 m ²) a sklepní kóje (2,10 m ²).	73.40
Bytová jednotka č. 886/2		73.40

Celkem : **73 m² plochy**

Aritmetický výraz - Reprodukční cena celkově :

73.40*22000.00

Reprodukční cena celková : 1 614 800 Kč
Reprodukční cena jednotková : 22 000 Kč/m² plochy

Opotřebení : lineární

Stáří : 27
Celková životnost : 100

Komentář :

Stáří domu je z r. 1986. byla zvolena lineární metoda výpočtu opotřebení.

Míra opotřebení : 27.00 %
Věcná hodnota jednotková : 16 060 Kč/m² plochy

Věcná hodnota : **1 178 804 Kč**

Rekapitulace věcné hodnoty :

Komentář :

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 886/2 o velikosti 3+1.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Přímá	1.00	1178804.00

Reprodukční cena :	1 614 800 Kč
--------------------	--------------

Věcná hodnota :	1 178 804 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 1 050 000,- Kč.

Porovnávací hodnota : **1 050 000 Kč**

Rekapitulace porovnávací hodnoty :

Komentář :

Tržní hodnota - cena obvyklá byla odhadnuta za bytovou jednotku č. 886/2 se spoluvlastnickým podílem 703/29034 na společných částech domu č.p. 885 a 886 a na pozemku p.č. st. 2129 a p.č. st. 2130 v k.ú. Nová Ulice.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Přímá	1.00	1050000.00

Porovnávací hodnota :	1 050 000 Kč
-----------------------	--------------

1.2. Pozemky p.č. st. 2129 a p.č. st. 2130

ANALÝZA OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota objektu :

Pořadí	Seznam použitých metod
1	Přímá

1. Přímá

Komentář :

Tržní hodnota - cena obvyklá byla převzata z platné cenové mapy města Olomouc a to 1 240,- Kč/m².

Předmětem ocenění jsou pozemky:

- p.č. st. 2129 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 245 m²
- p.č. st. 2130 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 245 m²

Na základě komutativního zákona je celková výměra obou pozemků vynásobena velikostí spoluvlastnického podílu a následně jednotkovou cenou pozemků.

Aritmetický výraz :

$(245+245)*703/29034*1240.00$

Porovnávací hodnota : **14 712 Kč**

Rekapitulace porovnávací hodnoty :**Komentář :**

Tržní hodnota - cena obvyklá za pozemky je zde uvedena pouze orientačně a k ceně obvyklé za bytovou jednotku se již nepřičítá. Je v ní již obsažena.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Přímá	1.00	14711.81

Porovnávací hodnota :	14 712 Kč
-----------------------	-----------

Rekapitulace majetku

Název objektů	Reprodukční cena	Věcná hodnota	Výnosová hodnota	Porovnávací hodnota
1.1. Bytová jednotka č. 886/2	1 614 800	1 178 804	-	1 050 000
1.2. Pozemky p.č. st. 2129 a p.č. st. 2130	-	-	-	14 712
Celkem		1 178 804	Nebyla použita	1 050 000

Souhrnná rekapitulace

Majetek	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč] (Cena obvyklá)
Znalecký posudek č. 7170-134/2013	1 178 804	-	1 050 000	1 050 000
Celkem	1 178 804	Nebyla použita	1 050 000	1 050 000

Věcná hodnota **1 178 804 Kč**

	Jedemilionjednostosedmdesátosmtisícsmsetčtyřik orunčeských
Výnosová hodnota	Nebyla použita
Porovnávací hodnota	1 050 000 Kč Jedemilionpadesáttisickorunčeských
Tržní hodnota (Cena obvyklá)	1 050 000 Kč Jedemilionpadesáttisickorunčeských

Z Á V Ě R

Cílem předloženého ocenění bylo provedení odhadu obvyklé ceny Bytová jednotka č. 886/2 v domě č.p. 885, 886 v části Nová Ulice na p.č. st. 2129, st. 2130 se spoluvlastnickým podílem o velikosti 703/29034 na společných částech domů č.p. 885, 886 a na pozemcích p.č. st. 2129 a st. 2130, katastrální území Nová Ulice, obci Olomouc, okrese Olomouc.

Oceňované nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 10204 a 1591 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Olomouc.

Ocenění bylo vypracováno za účelem provedení odhadu nedobrovolné dražby pro pověřeného „dražebníka“ EURODRAŽBY.CZ a.s, č.j. 357/2013-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

1 050 000,- Kč

Slovy: Jedemilionpadesáttisickorunčeských

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. 7170-134/2013 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Zábřehu dne 7.9.2013

Ing. Václav Hoplíček
tel. 603154614