

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Bytová jednotka č. 764/6 v domě č.p. 760, 761, 762, 763, 764 v části Uničov, nacházejícím se na pozemku parc. č. st. 1075, st. 1076, st. 1077, st. 1078, st. 1079, včetně se spoluvlastnického podílu 5840/234885 na společných částech domů č.p. 760,761,762,763,764 a na pozemcích p.č. st. 1075, st. 1076, st. 1077, st. 1078 a st. 1079, katastrální území Uničov

Znalecký posudek č. 7156-120/2013



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

V Zábřehu dne : 13.08.2013

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. 7156-120/2013

Z Á V Ě R

Ú V O D

ZÁKLADNÍ POJMY :

ADMINISTRATIVNÍ CENA - cena zjištěná dle cenového předpisu (v současné době Zákon č.151/1997 SB. o oceňování majetku a změně některých zákonů Vyhláška ministerstva financí České republiky č.279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb.) ve znění vyhlášky MF ČR č. 450/2012 Sb.

CENA POŘIZOVACÍ - cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitosti, zejména staveb, cena v době jejich postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

ČISTÝ ROČNÍ STABILIZOVANÝ VÝNOS - výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

HODNOTA LIKVIDAČNÍ - peněžní částka, kterou je majitel likvidovaného majetku přinucen přijmout v případě, kdy se majetek musí prodat při časově omezené nabídce na trhu.

HODNOTA POROVNÁVACÍ - hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

HODNOTA REPRODUKČNÍ - hodnota, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

HODNOTA TRŽNÍ (obvyklá cena) - "odhadovaná částka", za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku." (Definice dle IVSC - aktualizace rok 1998).

HODNOTA VĚCNÁ - (dle právního názvosloví " časová cena " věci), je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

HODNOTA VÝNOSOVÁ - uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

TRH - interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

ZKRATKY :

ČSÚ - Český statistický úřad

JKSO - Jednotná klasifikace stavebních objektů

KB - Komerční banka, a.s.

NUS - Náklady spojené s umístěním stavby

SKP - Standardní klasifikace produkce

ÚRS - ÚRS Praha, a.s.

ÚSI - Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU :

- Objednávka na provedení odhadu předmětu nedobrovolné dražby ze dne 23.7.2013 pod č.j. 345/2013-A
- Celková situace
- Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 3747 pro obec Uničov a k.ú. Uničov ze dne 10.7.2013, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí
- Náhled katastrální mapy
- Informace o parcele č.p. 1900/59 v k.ú. Uničov (přístupový pozemek)
- Porovnávané bytové jednotky – 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 : 12.08.2013

Počet vyhotovení : 2

Počet výtisků v archivu zhotovitele : 1

M E T O D Y O C E Ň O V Á N Í

METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY :

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Nemovitosti zpravidla dělíme na:

- stavby
- venkovní úpravy
- pozemky (včetně vodních ploch)

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje.

U staveb těmito vstupními údaji jsou:

- délka [m]
- zastavěná plocha [m²]
- obestavěný prostor [m³]
- vnitřní využitelná (pronajmutelná) plocha [m²]
- stáří stavby
- reprodukční pořizovací cena 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy, příp. 1 m délky
- opotřebení stavby

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické a morální opotřebení
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila.

U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

Poznámka:

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

METODA VÝNOSOVÁ :

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

- stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu
- stanovení odpovídající kapitalizační míry (skladba faktorů $r_1 - r_4$)
- 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)

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:

$$r = r_1 + r_2 + r_3 + r_4,$$

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. 7156-120/2013

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Vlastník majetku :

LV č. 3747 pro k.ú. Uničov:

1/1 – Kvapil Antonín, r.č.: 710830/5303, Nerudova 764, 78391 Uničov

Adresa majetku :

783 91 Uničov, Nerudova 764

Kód katastrálního území : 774502

Název katastrálního území : Uničov

Kód obce : 505587

Název obce : Uničov

Počet obyvatel obce : 11 810

Datum stanovení počtu obyvatel : 01.02.2013

Kód okresu : CZ0712
Název okresu : Olomouc
Název státu : Česká republika

List vlastnictví :

LV č. 3747 pro obec Uničov a k.ú. Uničov ze dne 10.7.2013, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

Poloha v obci : Ostatní

Místní šetření :

Bylo provedeno dne 12.8.2013

Popis a účel :

Předmětem ocenění je bytová jednotka o velikosti 2+kk. Třetí místnost byla rozdělena příčkou, díky čemuž vznikl jídelní kout a místnost s podlahovou plochou 5,71 m² užívaná jako ložnice (svojí výměrou nespĺňuje podmínku obytné místnosti). Jídelní kout má plochu 4,24 m². K bytové jednotce přináležejí zděný sklep s laťkovými dveřmi s podlahovou plochou 4,05 m².

Bytová jednotka se nachází ve 3 NP podsklepeného zděného bytového domu sestávajícího z pěti sekcí vzájemně propojených v suterénu. Bytová jednotka se nachází v jedné z krajních sekcí. Střecha je s polovalbou a se střešní krytinou pálenou. Na domě je instalován bleskosvod. Klempířské konstrukce jsou z plechu pozinkovaného v provedení oplechování střechy, žlaby, svody a jsou oplechovány parapety. Venkovní omítky jsou přírodní škrábané. Okna jsou osazena plastová, schody jsou betonové s terasovým povrchem. Podlaha ve sklepě je provedena z betonové mazaniny. V domě je instalován rozvod světelné a motorové sítě nn s jističi, je proveden rozvod požární vody. Vytápění domu je dálkové. V kuchyni (resp. kuchyňském koutu) je osazen kombinovaný sporák, je proveden obklad části kuchyně, osazen odsavač par. Do kuchyně je zavedena teplá a studená voda, zdrojem teplé vody je plynová karma. Dveře jsou hladké. Na chodbě a v jídelně je na podlaze položena dlažba. V místnosti užívané jako ložnice (5,71 m²) je betonová mazanina s textilní krytinou. Vnitřní omítky jsou hladké. V koupelně je osazen plastový sprchový kout, umývadlo, je zde umístěno WC a plynová karma. Je proveden obklad koupelny, na podlaze je položena keramická dlažba. V obytných místnostech jsou parkety. Bytový dům je napojen na veřejný rozvod vody, kanalizace, elektro, plynu, dálkové topení, kabelovou televizi a telefon. Stáří domu je z r. 1960.

V posledním období byla jednotka opravena a byla změna dispozice (kuchyně byla přemístěna do části chodby, původní kuchyně byla přepažena příčkou, WC bylo umístěno v koupelně, namísto vany byl osazen sprchový kout). V souvislosti s tím byly provedeny nové obklady, dlažby, byla osazena nová plastová okna a vyspraveny vnitřní omítky a byla provedena úprava vnitřních rozvodů.

Věcná břemena a jiná omezení:

Věcná břemena nebyla zjištěna.

V části C LV č. 3747 pro obec Uničov a k.ú. Uničov ze dne 10.7.2013 je uvedeno **zástavní právo** smluvní pro Českou spořitelnu, a.s., Olbrachtova 1929/62, 14000 Praha-Krč s právními účinky vkladu práva ke dni 23.4.2008.

Dále je zde evidováno **zástavní právo** smluvní pro Modrou pyramidu stavební spořitelnu a.s., Bělehradská 222/128, 12021 Praha-Vinohrady s právními účinky vkladu práva ke dni 26.10.2005.

Zástavní práva nebyla v ocenění zohledněna.

Na výše uvedeném LV je dále uvedeno **nařízení exekuce** pověřeným soudním exekutorem JUDr. Tomášem Vránou, Komenského 38, 750 00 Přerov s právní mocí ke dni 17.4.2010, **exekuční příkazy k prodeji nemovitých věcí, nařízení exekuce, usnesení soudu o nařízení exekuce. Výše uvedené omezení nebylo v ceně obvyklé zohledněno.**

Historie :

Bytový dům byl postaven jako novostavba a od té doby nebyl přistavován ani nastavován a podobně.

Postavení na trhu :

Postavení na trhu je neutrální.

OCENĚNÍ**Seznam oceňovaných objektů**

1.1. Bytová jednotka č.764/4

1.2. Pozemky

1.1. Bytová jednotka č.764/4**ANALÝZA OCENĚNÍ****Věcná hodnota objektu :**

Pořadí	Seznam použitých metod
1	Přímá

1. Přímá**Komentář :**

Jednotková cena je ve výši 22000,- Kč/m² podlahové plochy bytové jednotky.

Počet měrných jednotek [m² plochy]

Výkaz výměr :

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Bytová jednotka č. 764/6	$1.84*1.39+0.77*0.15+0.74*1.57+1.65*2.52+0.86*1.26+0.39*1.02+2.42*1.75+2.35*2.43+4.17*4.25+4.19*2.96+2.46*1.87+0.59*0.37+1.59*2.55$ Bytová jednotka byla v průběhu posledních let přestavěna a byla také částečně změněna dispozice. K bytové jednotce přináležejí sklep 1,59 m x 2,55 m a balkon 1,65 m x 0,98 m.	58.42
Bytová jednotka č. 764/6		58.42

Celkem : **58 m² plochy**

Aritmetický výraz - Reprodukční cena celkově :

58.42*22000.00

Reprodukční cena celková : 1 285 240 Kč

Reprodukční cena jednotková : 22 000 Kč/m² plochy

Opotřebení : lineární

Stáří : 53

Celková životnost : 100

Komentář :

Stáří objektu je odhadnuto metodou fiktivního stáří na rok 1960.

Míra opotřebení : 53.00 %
Věcná hodnota jednotková : 10 340 Kč/m² plochy

Věcná hodnota : **604 063 Kč**

Rekapitulace věcné hodnoty :**Komentář :**

Předmětem ocenění je bytová jednotka o velikosti 2+kk.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Přímá	1.00	604063.00

Reprodukční cena :	1 285 240 Kč
--------------------	--------------

Věcná hodnota :	604 063 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 650000,- Kč.

Porovnávací hodnota : **650 000 Kč**

Rekapitulace porovnávací hodnoty :**Komentář :**

Tržní hodnota - cena obvyklá byla odhadnuta za stavbu hlavní, t.j. bytovou jednotku č. 764/6 v domě č.p. 760, 761, 762, 763, 764 v části Uničov, nacházejícím se na pozemku parc. č. st. 1075, st. 1076, st. 1077, st. 1078, st. 1079, včetně se spoluvlastnického podílu 5840/234885 na společných částech domů č.p. 760,761,762,763,764 a na pozemcích p.č. st. 1075, st. 1076, st. 1077, st. 1078 a st. 1079, katastrální území Uničov

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Přímá	1.00	650000.00

Porovnávací hodnota :	650 000 Kč
-----------------------	------------

1.2. Pozemky**ANALÝZA OCENĚNÍ****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 843 Kč/m².

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl 5840/234885. Na základě komutativního zákona je celková výměra všech pozemků vynásobena velikostí spoluvlastnického podílu.

Předmětem ocenění jsou pozemky:

- p.č. st. 1075 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 160 m²
- p.č. st. 1076 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 193 m²
- p.č. st. 1077 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 156 m²
- p.č. st. 1078 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 195 m²
- p.č. st. 1079 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 161 m²

Aritmetický výraz :

$(160+193+156+195+161)*5840/234885*843.00$

Porovnávací hodnota : **18 130 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	18130.14

Porovnávací hodnota :	18 130 Kč
-----------------------	-----------

Rekapitulace majetku

Název objektů	Reprodukční cena	Věcná hodnota	Výnosová hodnota	Porovnávací hodnota
1.1. Bytová jednotka č.764/4	1 285 240	604 063	-	650 000
1.2. Pozemky	-	-	-	18 130
Celkem		604 063	Nebyla použita	650 000

Souhrnná rekapitulace

Majetek	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč] (Cena obvyklá)
Znalecký posudek č. 7156-120/2013	604 063	-	650 000	650 000
Celkem	604 063	Nebyla použita	650 000	650 000

Věcná hodnota **604 063 Kč**
Šestsetčtyřicetšedesátřikorunčeských

Výnosová hodnota **Nebyla použita**

Porovnávací hodnota **650 000 Kč**
Šestsetpadesátisickorunčeských

Tržní hodnota (Cena obvyklá) **650 000 Kč**
Šestsetpadesátisickorunčeských

Z Á V Ě Ř

Cílem předloženého ocenění bylo provedení odhadu obvyklé ceny bytové jednotky č. 764/6 764/6 v domě č.p. 760, 761, 762, 763, 764 v části Uničov, nacházejícím se na pozemku parc. č. st. 1075, st. 1076, st. 1077, st. 1078, st. 1079, včetně se spoluvlastnického podílu 5840/234885 na společných částech domů č.p. 760,761,762,763,764 a na pozemcích p.č. st. 1075, st. 1076, st. 1077, st. 1078 a st. 1079, katastrální území Uničov.

Oceňované nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 3747 a 2131 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrálního pracoviště Olomouc.

Ocenění bylo vypracováno za účelem provedení odhadu předmětu nedobrovolné dražby pro pověřeného „dražebníka“ EURODRAŽBY.CZ a.s, č.j. 345/2013-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

650 000,- Kč

Slovy: Šestsetpadesátisickorunčeských

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. 7156-120/2013 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Zábřehu dne 13.8.2013

Ing. Václav Hoplíček
tel. 603154614