

OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Ocenění bytové jednotky č. 366/5 vymezené v domě č.p. 366, 367 v části Světlá na p.č. st. 395, st. 396 v k.ú. Světlá ve Slezsku, včetně spoluvlastnického podílu 728/10000 na společných částech domu č.p. 366, 367 a na pozemcích parc. č. st. 395, st. 396, katastrální území Světlá ve Slezsku, obci Světlá Hora, okrese Bruntál

Znalecký posudek č. 7335-76/2014



Objednatel :

EURODRAŽBY.CZ Čimická 780/61, 181 00 Praha 8, IČ:25023217

Účel ocenění :

Provedení odhadu předmětu aukce

Zhotovitel :

Ing. Václav Hoplíček, Severovýchod 850/43, 78901 Zábřeh

Posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu, 13 listů příloh a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení si ponechal znalec.

V Zábřehu dne 13.05.2014

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. 7335-76/2014

Z Á V Ě R

Ú V O D

Základní pojmy :

ADMINISTRATIVNÍ CENA - cena určená dle cenového předpisu (v současné době Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/ 2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., a zákona č. 303/2013 Sb., ve znění vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) k provedené některých ustanovení zákona o oceňování majetku.

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

Podklady dodané objednatelem :

- Objednávka č. 336/2014-A vystavená Eurodražby.CZ a.s. Čimická 780/61, 181 00 Praha 8 dne 18.4.2014
- Poloha obce v regionu a nemovitosti v obci
- Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 482 ze dne 24.3.2014 pro obec Světlá Hora a k.ú. Světlá ve Slezsku, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí
- Náhled katastrální mapy
- Informace o stavbě č.p. 366 a č.p. 367 v k.ú. Světlá ve Slezsku
- Porovnávané bytové jednotka – 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 : 12.05.2014

Počet vyhotovení : 2

Počet výtisků v archivu zhotovitele : 1

METODY OCEŇOVÁNÍ

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.

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 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

r₁ je míra ekonomické výnosnosti, tj. úroková míra na bezpečné vklady ve lhůtě požadovaného úvěru, snížená o inflační vlivy.

r₂ je 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.

r₄ 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. 7335-76/2014

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE MAJETKU

Vlastník majetku :

1/1 - Kundrátek Karel, Světlá 366, 79331 Světlá Hora, r.č.: 700816/4856

Adresa majetku :

Světlá 366, 793 31 Světlá Hora

Kód katastrálního území : 760463

Název katastrálního území : Světlá ve Slezsku

Kód obce : 597872

Název obce : Světlá Hora

Počet obyvatel obce : 1 437

Datum stanovení počtu obyvatel : 01.02.2014

Kód okresu : CZ0801

Název okresu : Bruntál

Název státu : Česká republika

List vlastnictví :

LV č. 482 pro obec světlá Hora, k.ú. Světlá ve Slezsku ze dne 24.3.2014, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí

Poloha v obci : Ostatní

Místní šetření :

bylo provedeno dne 12.5.2014

Popis a účel :

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 366/5 vymezená v domě č.p. 366 a č.p. 367 a na pozemcích p.č. st. 395 a p.č. st. 396 v k.ú. Světlá ve Slezsku. Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve III. NP panelového domu s dodatečným zateplením termofasádou. Dům na 3 nadzemní podlaží, je kompletně podsklepený. Střeška je valbová s plechovou střešní krytinou. Na domě je osazen bleskosvod, klempířské konstrukce jsou z plechu pozinkovaného. Venkovní a vnitřní omítky jsou hladké, okna jsou plastová, vstupní dveře jsou plastové, ve sklepě jsou ocelová okna. Schody jsou betonové montované s PVC. V domě je umístěna domácí plynová kotelná, zdrojem teplé vody jsou pro každý byt individuální elektrické boilers. Rozvody nn v domě jsou světelné a motorové s jističi, je zde rozvod požární vody, rozvod STA, je možnost napojení na pevný telefon. Podlahy ve sklepě jsou z betonové mazaniny s potěrem. Ve sklepě jsou kovová jednoduchá okna. Stáří bytového domu je z r. 1975. V r. 2010 byla provedena termofasáda a byla osazena plastová okna.

V bytě je osazena typová kuchyňská linka. Jedná se o byt 2+1, bez balkonu/lodžie, se sklepní kójí.

Vnitřní dveře jsou hladké, podlahy v obytných místnostech jsou plovoucí, na chodbě je plovoucí podlaha. V kuchyni je osazen kombinovaný sporák, odsavač par, je proveden obklad části kuchyně. Podlaha je v kuchyni plovoucí. V koupelně je instalována smaltovaná vana, je osazeno umývadlo, obklad není proveden. V koupelně je osazen elektrický boiler. WC je samostatné bez obkladu a bez umývatka, podlaha je plovoucí. Z koupelny a z WC je provedeno odvětrání. Do kuchyně a do koupelny je proveden rozvod teplé a studené vody. V bytě je domovní telefon s elektrickým vrátným. Cca před 2 lety bylo osazena nová kuchyňská linka a položeny plovoucí podlahy.

Vhodnost využití :

Oceňovaná bytová jednotka je určena k bydlení a je takto i využívána.

Věcná břemena a jiná omezení:

V části C LV č. 482 pro obec Světlá Hora a k.ú. Světlá ve Slezsku ze dne 24.3.2014 je uvedeno zástavní právo smluvní pro Česká spořitelnu, a.s., Olbrachtova 1929/62, 14000 Praha 4 - Krč s právními účinky vkladu práva ke dni 2.9.2009. Zástavní právo nebylo zohledněno v ceně obvyklé.

Na LV je dále evidováno rozhodnutí o úpadku insolvenčního správce, Ing. Ivany Zálešákové usnesením insolvenčního soudu o úpadku KSOS 25 INS-4279/2013 -A8 ze dne 13.3.2013.

Postavení na trhu :

Je neutrální.

Seznam oceňovaných objektů

1.1. Bytová jednotka č. 366/5

1.2. Pozemek p.č. st. 395 a p.č. st. 396

1.1. Bytová jednotka č. 366/5**ANALÝZA OCENĚNÍ OBJEKTU****Věcná hodnota objektu :**

Pořadí	Seznam použitých metod
1	Přímá

1. Přímá**Komentář :**

Jednotková reprodukční cena je 21 000,- Kč /m2 podlahové plochy oceňované jednotky.

Počet měrných jednotek [m2 plochy]

Výkaz výměr :

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Bytová jednotka	19.71+11.73+3.60+2.35+1.20+10.89+2.13+1.10 +4.51	57.22
Bytová jednotka		57.22

Celkem : **57 m² plochy**

Aritmetický výraz - Reprodukční cena celkově :

$(19.71+11.73+3.60+2.35+1.20+10.89+2.13+1.10+4.51)*21000.00$

Reprodukční cena celková : 1 201 620 Kč
Reprodukční cena jednotková : 21 000 Kč/m² plochy

Opotřebení : lineární

Stáří : 39
Celková životnost : 100

Komentář :

Byla zvolena lineární metoda výpočtu opotřebení. Stáří je z r. 1969.

Míra opotřebení : 39.00 %
Věcná hodnota jednotková : 12 810 Kč/m² plochy

Věcná hodnota : **732 988 Kč**

Rekapitulace věcné hodnoty :**Komentář :**

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 366/5 se spoluvlastnickým podílem 728/10000 na společných částech domu č.p. 366 a č.p. 367.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Přímá	1.00	732988.00

Reprodukční cena :	1 201 620 Kč
--------------------	--------------

Věcná hodnota :	732 988 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 kanceláři v regionu ve sledovaném období a je odhadnuta ve výši 230 000,- Kč.

Porovnávací hodnota : **230 000 Kč**

Rekapitulace porovnávací hodnoty :**Komentář :**

Tržní hodnota - cena obvyklá byla odhadnuta za stavbu hlavní, tj. bytovou jednotku č. 366/5 se spoluvlastnickým podílem 728/10000 na společných částech domu č.p. 366 a č.p. 367 a na pozemcích p.č. st. 395 a p.č. st. 396 v k.ú. Světlá ve Slezsku.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Přímá	1.00	230000.00

Porovnávací hodnota : **230 000 Kč**

1.2. Pozemek p.č. st. 395 a p.č. st. 396**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 kanceláři v regionu ve sledovaném období a je odhadnuta ve výši 219,- Kč/m².

Předmětem ocenění jsou pozemky:

- p.č. st. 395 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 175 m²

- p.č. st. 396 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 190 m²

Na základě komutativního zákona je celková výměra pozemků vynásobena velikostí spoluvlastnického podílu.

Aritmetický výraz :

$(175+190)*728/10000*219.00$

Porovnávací hodnota : **5 819 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	5819.27

Porovnávací hodnota :	5 819 Kč
-----------------------	----------

Rekapitulace majetku

Název objektů	Reprodukční cena	Věcná hodnota	Výnosová hodnota	Porovnávací hodnota
1.1. Bytová jednotka č. 366/5	1 201 620	732 988	-	230 000
1.2. Pozemek p.č. st. 395 a p.č. st. 396	-	-	-	5 819
Celkem		732 988	Nebyla použita	230 000

Souhrnná rekapitulace

Majetek	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč] (Cena obvyklá)
Znalecký posudek č. 7335-76/2014	732 988	-	230 000	230 000
Celkem	732 988	Nebyla použita	230 000	230 000

Věcná hodnota **732 988 Kč**
Sedmsetřicetdvatisícdevětsetosmdesátosmkorunčeských

Výnosová hodnota **Nebyla použita**

Porovnávací hodnota **230 000 Kč**
Dvěstěřicettisíckorunčeských

Tržní hodnota **230 000 Kč**
 (Cena obvyklá) **Dvěstěřicettisíckorunčeských**

Z Á V Ě R

Cílem předloženého ocenění bylo provedení odhadu obvyklé ceny bytové jednotky č. 366/5 vymezené v domě č.p. 366, 367 v části Světlá na p.č. st. 395, st. 396 v k.ú. Světlá ve Slezsku, včetně spoluvlastnického podílu 728/10000 na společných částech domu č.p. 366, 367 a na pozemcích parc. č. st. 395, st. 396, katastrální území Světlá ve Slezsku, obci Světlá Hora, okrese Bruntál.

Oceňované nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 428 a LV č. 326 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Bruntál.

Ocenění bylo vypracováno za účelem provedení odhadu nedobrovolné dražby pro pověřeného „dražebníka“ EURODRAŽBY.CZ a.s, č.j. 336/2014-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

230 000,- Kč

Slovy: Dvěstřicettsíkorunčeských

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. 7335-76/2013 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Zábřehu dne 13.5.2014

Ing. Václav Hoplíček
tel. 603154614