

OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Ocenění pozemku parc. č. st. 191 v katastrálním území Úsobrno, jehož součástí je stavba č.p. 155 v části Úsobrno (objekt bydlení), včetně příslušenství a včetně pozemků parc. č. 243/4 a 903v katastrálním území a obci Úsobrno, okresu Blansko
(přepočítán původního znaleckého posudku č. 6966-181/2012 ze dne 9.10.2012 k roku 2014)

Znalecký posudek č. 7468-109/2014



Objednatel :

EURODRAŽBY.CZ a.s., U Pískovny 890/1, 182 00 Praha 8, IČ: 25023217

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, 10 listů příloh a předává se objednavateli ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení si ponechal znalec.

V Zábřehu dne 9.07.2014

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. 7468-109/2014

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

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU :

- Objednávka č. aktualizace ocenění nemovitosti č. 6966-181/2012 ze dne 9.6.2014
- Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 210 pro obec Úsobrno a k.ú. Úsobrno ze dne 10.7.2014 vyhotovený dálkovým
- Náhled katastrální mapy z dálkového nahlédnutí do katastru nemovitostí.
- Porovnávané rodinné domy – 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 : 04.07.2014

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 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

V je výnosová hodnota majetku

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

Zu 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:

$$r = r1 + r2 + r3 + r4,$$

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 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. 7468-109/2014

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Vlastník majetku :

1/1-Radimecká Petra, r.č.: 825316/3490, Úsobrno 155, 679 39 Úsobrno

Adresa majetku :

Úsobrno 155, 679 39 Úsobrno

Kód katastrálního území : 774774

Název katastrálního území : Úsobrno

Kód obce : 582573

Název obce : Úsobrno

Počet obyvatel obce : 443

Datum stanovení počtu obyvatel : 01.02.2014

Kód okresu : CZ0641

Název okresu : Blansko

Název státu : Česká republika

List vlastnictví :

LV č. 210 pro obec Úsobrno, k.ú. Úsobrno ze dne 10.7.2014 vyhotovený dálkovým přístupem

Poloha v obci : Ostatní

Místní šetření :

Bylo provedeno dne 4.7.2014. Objekt nebyl znalci zpřístupněn. Byla provedena venkovní kontrolní obhlídka, při které bylo zjištěno, že objekt RD č.p. 155 je stejný, jako byl při místním šetření v r. 2012.

Popis a účel :

Oceňované nemovitosti se nacházejí na okraji obce s příjezdem a s přístupem po zpevněné místní komunikaci. Komunikace je poměrně úzká, v místě je na této komunikaci problematické odstavení motorového vozidla.

Předmětem ocenění je volně stojící zděný přízemní objekt rodinného domu č.p. 155 stojícího na pozemku p.č. st. 191 v k.ú. Úsobrno. Rodinný dům je částečně podsklepený, se střechou sedlovou, bez využitého podkroví. V suterénu jsou umístěny sklepy, kotelna a vestavěná garáž. Suterén je přístupný pouze z terénu (dům je postaven ve svahu).

V přízemí domu se nachází kuchyně, 3 obytné místnosti, obytná hala, zádveří, předsíň, koupelna s WC a spíž. Rodinný dům je založen na betonových základových pasech s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné, částečně (v původní části) dřevěné oboustranně opláštěné se zateplením. Stropy jsou provedeny s rovným podhledem, částečně betonové, částečně dřevěné. Střecha je sedlová dřevěná se střešní krytinou onduline. Bleskosvod není osazen. Na domě jsou osazena plastová okna, dveře jsou hladké. Na objektu je provedena "termofasáda". Klempířské konstrukce jsou z plechu pozinkovaného v provedení oplechování střechy, žlaby, svody a jsou oplechovány parapety. Na domě je kamenný sokl jako součást zdiva. Vnitřní omítky jsou hladké. Ve sklepech jsou podlahy z betonové mazaniny s potěrem. Podlahy v obytných místnostech jsou vlýskové (1x) a "plovoucí" (3x). Podlahy ostatních prostor jsou z dlažeb. Vytápění je ústřední na tuhá paliva. V domě je proveden rozvod teplé a studené vody. Zdrojem teplé vody je kombinovaný ohřev. Rozvody nn jsou světelné a motorové s jističi. V rodinném domě jsou osazena krbová kamna. V kuchyni je instalován kombinovaný sporák, je proveden obklad části kuchyně a je osazen odsavač par, je zde rozvod teplé a studené vody. V koupelně je osazena vana smaltovaná, umývadlo. Je proveden obklad vany a koupelny. Na podlaze je položena keramická dlažba. V koupelně je umístěno WC, je zde rozvod teplé a studené vody. Vstup do půdního prostoru je stahovacím žebříkem. Stáří rodinného domu je z r. 1967. V r. 1969 byla provedena zděná přístavba jedné obytné místnosti. V r. 2007 byla na domě provedena střešní krytina, byla vyměněna okna a byl osazen nový boiler na teplou vodu. V r. 2004 byla provedena částečná modernizace dispozičního řešení rodinného domu. V r. 2009 bylo provedeno nové ústřední topení s platovými rozvodnými trubkami. V r. 2009 byla provedena "termofasáda".

Příslušenství :

Příslušenství tvoří:

- plot pletivový s betonovými sloupky, opěrná zeď kamenná, zpevněné plochy z kamenné dlažby, zahradní schody, brána, branka,
- zděná dílna, pergola se zastřešením onduline, voliéra,
- přípojky inž. sítí

Věcná břemena (služebnosti) a jiná omezení :

Věcná břemena/ služebnosti nebyly zjištěny.

V části C LV č. 210 pro obec Úsobrno a k.ú. Úsobrno ze dne 10.7.2014 je uvedeno zástavní právo smluvní pro Českou spořitelnu, a.s., IČO:45244782 s právními účinky vkladu ke dni 4.12.2007 a

zástavní právo smluvní pro PERFECT INVEST, a.s., IČO:27736997 s právními účinky vkladu ke dni 3.4.2009. Zástavní smlouvy nebyly v ceně obvyklé zohledněny.

Na výše uvedeném LV je dále evidováno oznámení o uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné č.j. 586/2014, zápis proveden dne 3.7.2014.

Postavení na trhu :

Je neutrální.

OCENĚNÍ

Seznam oceňovaných objektů

1.1. Rodinný dům č.p. 155 na p.č. st. 191.

1.2. Pozemky.

1.1. Rodinný dům č.p. 155 na p.č. st. 191.

ANALÝZA OCENĚNÍ

Věcná hodnota objektu :

Pořadí	Seznam použitých metod
1	Přímá

1. Přímá

Komentář :

Rodinný dům s jednotkovou cenou ve výši 3950,- Kč/m³ obestavěného prostoru.

Zastavěná plocha

Výkaz výměr :

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Rodinný dům č.p. 155	$9.93 \cdot 6.50 + 2.82 \cdot 7.55 + 1.40 \cdot 3.12 + 4.75 \cdot 4.10$	109.68
Rodinný dům č.p. 155		109.68

Zastavěná plocha celkem : **110 m²**

Podlahová plocha

Výkaz výměr :

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Rodinný dům č.p. 155	155.00	155.00
Rodinný dům č.p. 155		155.00

Podlahová plocha celkem : **155 m²**

Počet měrných jednotek [m³ obestavěného prostoru]

Výkaz výměr :

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
Rodinný dům č.p. 155	$(9.93 \cdot 3.50) \cdot (0.10 + 2.45 - 0.10) + (9.93 \cdot 6.50 + 2.82 \cdot 7.56 + 1.40 \cdot 3.12 + 4.75 \cdot 4.10 - 9.93 \cdot 6.50) \cdot (0.65 + 0.55 + 2.30 + 2.30) / 4 + 9.93 \cdot 6.50$	530.66

Rodinný dům č.p. 155	$(0.10+2.80)+(2.82*7.56+1.40*3.12)*(0.10+2.40+0.40/2)+4.75*4.10*(0.10+2.55+1.25/2)+9.93*6.50*1.85/2$	530.66
----------------------	--	--------

Celkem : **531 m³ obestavěného prostoru**

Aritmetický výraz - Reprodukční cena celkově :

530.66*3950.00

Reprodukční cena celková : 2 096 107 Kč
 Reprodukční cena jednotková : 3 950 Kč/m³ obestavěného prostoru

Opotřebení : semikvadratické

Stáří : 47
 Celková životnost : 100

Komentář :

Stáří objektu je z r. 1967. byla zvolena semikvadratická metoda výpočtu opotřebení.

Míra opotřebení : 34.54 %
 Věcná hodnota jednotková : 2 585 Kč/m³ obestavěného prostoru

Věcná hodnota : **1 372 007 Kč**

Rekapitulace věcné hodnoty :

Komentář :

Předmětem ocenění je volně stojící přízemní částečně zděný a částečně dřevěný objekt rodinného domu s částečným podsklepením se střechou sedlovou vysokou bez využitého podkroví.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Přímá	1.00	1372007.00

Reprodukční cena :	2 096 107 Kč
--------------------	--------------

Věcná hodnota :	1 372 007 Kč
-----------------	--------------

Porovnávací hodnota objektu :

Pořadí	Seznam použitých metod
1	Přímá

1. Přímá

Komentář :

Tržní hodnota - cena obvyklá byla odhadnuta porovnáním s obdobnými nemovitostmi nabízené realitními kanceláři v regionu ve sledovaném období a je ve výši 1 170 000,- Kč.

Porovnávací hodnota : **1 170 000 Kč**

Rekapitulace porovnávací hodnoty :

Komentář :

Tržní hodnota - cena obvyklá byla odhadnuta za stavbu rodinného domu s příslušenstvím a za pozemky se součástmi.

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Přímá	1.00	1170000.00

Porovnávací hodnota :	1 170 000 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 nabízené realitními kancelářemi v regionu ve sledovaném období a je ve výši 150,- Kč/m².

Předmětem ocenění jsou pozemky:

- p.č. st. 191- zastavěná plocha a nádvoří o výměře 122 m²
- p.č. 243/4 - orná půda o výměře 896 m²
- p.č. 903 - ostatní plocha o výměře 530 m²

Aritmetický výraz :

$$(122+896+530)*150.00$$

Porovnávací hodnota : **232 200 Kč**

Rekapitulace porovnávací hodnoty :**Komentář :**

Tržní hodnota - cena obvyklá za pozemky se součástmi je zde uvedena pouze orientačně a k ceně obvyklé za rodinný dům se již nepřičítá. Je v ní již obsažena. Oceňované pozemky tvoří spolu jeden funkční celek a jsou společně oploceny. Na pozemcích se nachází trvalé porosty. Pozemky jsou mírně svažité k severovýchodu. V přístupové komunikaci jsou uloženy všechny inženýrské sítě. Přístup je zajištěn z místní komunikace: p.č. 241/77 - ostatní plocha, ostatní komunikace ve vlastnictví Obce Úsobrno, a přes p.č. 243/6 - trvalý travní porost ve vlastnictví Obce Úsobrno.

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

Pořadí	Metoda	Váha	Výpočtová hodnota
1	Přímá	1.00	232200.00

Porovnávací hodnota :	232 200 Kč
-----------------------	------------

Rekapitulace majetku

Název objektů	Reprodukční cena	Věcná hodnota	Výnosová hodnota	Porovnávací hodnota
1.1. Rodinný dům č.p. 155 na p.č. st. 191.	2 096 107	1 372 007	-	1 170 000
1.2. Pozemky.	-	-	-	232 200
Celkem		1 372 007	Nebyla použita	1 170 000

Souhrnná rekapitulace

Majetek	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč] (Cena obvyklá)
Znalecký posudek č. 7468-109/2014	1 372 007	-	1 170 000	1 170 000
Celkem	1 372 007	Nebyla použita	1 170 000	1 170 000

Věcná hodnota	1 372 007 Kč Jedemiliontřístasedmdesátdvatisícsemkorunčeských
Výnosová hodnota	Nebyla použita
Porovnávací hodnota	1 170 000 Kč Jedemilionstosedmdesáttisícokorunčeských
Tržní hodnota (Cena obvyklá)	1 170 000 Kč Jedemilionstosedmdesáttisícokorunčeských

Z Á V Ě R

Cílem předloženého ocenění je ocenění pozemku parc. č. st. 191 v katastrálním území Úsobrno, jehož součástí je stavba č.p. 155 v části Úsobrno (objekt bydlení), včetně příslušenství a včetně pozemků parc. č. 243/4 a 903v katastrálním území a obci Úsobrno, okrese Blansko (*přepočet původního znaleckého posudku č. 6966-181/2012 ze dne 9.10.2012 k roku 2014*).

Nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 210 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Boskovice.

Ocenění bylo vypracováno za účelem provedení odhadu pro nedobrovolnou dražbu pro pověřeného „dražebníka“ EURODRAŽBY.CZ a.s.

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

1 170 000,- Kč

Slovy:

Jedemilionstosedmdesáttisíckorunčeských

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. 7468-109/2014 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Zábřehu dne 9.7.2014

Ing. Václav Hoplíček
tel. 603154614