

č.j.: 018 EX 00219/19 – 022
Značka: 4740465295_108630

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 11932-70/2019

o stanovení obvyklé ceny: členská práva a povinnosti člena družstva Stavební bytové družstvo Havířov, spojené s nájmem družstevní bytové jednotky č. 3 v bytovém domě č.p. 1101, postaveném na pozemcích p.č. 944/320, 944/687 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Šumbark, obec Havířov, okres Karviná, LV č. 1764

Objednavatel posudku: Mgr. Lenka Černošková, Exekutorský úřad Prostějov, se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny pro potřeby objednavatele, na základě usnesení č.j.: 018 EX 00219/19 - 022 ze dne 26.3.2019

Určeno pro: Mgr. Lenku Černoškovou, Exekutorský úřad Prostějov, se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov

Oceněno ke dni: 22.7.2019

Vypracoval: Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail : kocourek.fr@seznam.cz

Znalecký posudek je vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 bylo předáno objednavateli, 1 vyhotovení zůstává v archivu zpracovatele. Celkem znalecký posudek obsahuje 23 stran, z toho 9 stran příloh.

V Prostějově, dne 24.7.2019

1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny: členská práva a povinnosti člena družstva Stavební bytové družstvo Havířov, spojené s nájmem družstevní bytové jednotky č. 3 v bytovém domě č.p. 1101, postaveném na pozemcích p.č. 944/320, 944/687 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Šumbark, obec Havířov, okres Karviná, LV č. 1764

Takto stanovená obvyklá cena by měla být na místním trhu zpětně dosažitelná za podmínek udržení situace na stávajícím segmentu trhu s nemovitostmi. Tento trh však může procházet výkyvy, jejichž predikce je v podstatě nemožná, a které jsou ovlivňovány spoustou různých faktorů, jež mnohdy zdánlivě ani nesouvisejí s vývojem na trhu nemovitostí. Z tohoto důvodu doporučuji, pokud by ocenění mělo být použito v období delším než je 6 měsíců ode dne jeho zpracování, provést jeho aktualizaci či nové zpracování.

Obvyklá cena: členská práva a povinnosti člena družstva Stavební bytové družstvo Havířov, spojené s nájmem družstevní bytové jednotky č. 3 v bytovém domě č.p. 1101, postaveném na pozemcích p.č. 944/320, 944/687 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Šumbark, obec Havířov, okres Karviná, LV č. 1764, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

600.000,- Kč

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.
Výše stanovená obvyklá cena je stanovena bez odpočtu omezení zapsaných v
oddíle C výpisu z katastru nemovitostí.**

V Prostějově, dne 24.7.2019

Vypracoval:
Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail : kocourek.fr@seznam.cz

Ing. František Kocourek

2. OBECNÉ PŘEDPOKLADY PRO STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Zpracování znaleckého posudku o obvyklé ceně nemovitých věcí předpokládá několik základních předpokladů a omezujících podmínek. Tyto podmínky především charakterizují ekonomické prostředí, v němž je posouzení prováděno a právní podklady všech použitých dokumentů.

Proto tedy:

1/ Znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.

2/ Znalecký posudek nemovitosti je zpracováno podle podmínek trhu v době jeho provádění a případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku, nemohou být zahrnuty a zpracovatel za ně tedy nezodpovídá.

3/ Předmětem tohoto znaleckého posudku není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vyjádření. Zpracovatel vyjádření k tržní hodnotě proto vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů. Nemůže tedy nést zodpovědnost za případné nesrovnalosti v případě vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem nebo platnosti či správnosti práv k cizím věcem a nájemním vztahům.

4/ Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, má zpracovatel za to, že jsou věrohodné, a nebyly tedy z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

3. POUŽITÉ PODKLADY PRO ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

3.1. POUŽITÉ PODKLADY:

3.1.1. Údaje sdělené vlastníkem členského podílu:

3.1.2. Podklady předané objednavatelem

- Usnesení Soudního exekutora, č.j.: 018 EX 00219/19 – 022, ze dne 26.3.2019

3.1.3. Podklady zajištěné zpracovatelem

- Částečný výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Šumbark, LV č. 1764, vyhotovený dne 19.7.2019
- Neoficiální kopie katastrální mapy pro k.ú. Šumbark, vyhotovená dne 22.7.2019
- Smlouva o nájmu bytové jednotky ze dne 25.3.2013
- Půdorys s tabulkou výměr I. NP bytového domu č.p. 1101
- Fotodokumentace ze dne 22.7.2019
- Situační plán ze dne 22.7.2019
- Místní šetření se zaměřením současného stavu dne 22.7.2019, za přítomnosti povinného a zástupce Stavebního bytového družstva Havířov
- Údaje sdělené objednavatelem znaleckého posudku

3.2. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny: členská práva a povinnosti člena družstva Stavební bytové družstvo Havířov, spojené s nájmem družstevní bytové jednotky č. 3 v bytovém domě č.p. 1101, postaveném na pozemcích p.č. 944/320, 944/687 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Šumbark, obec Havířov, okres Karviná, LV č. 1764

3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Šumbark, LV č. 1764, ze dne 19.7.2019, je bytový dům ve kterém je oceňovaná BJ ve vlastnictví:

Stavební bytové družstvo Havířov, Hornosušská 1041/2, 00415227
Prostřední Suchá, 73564 Havířov

3.4. OMEZENÍ A RIZIKA

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Šumbark, LV č. 1764, ze dne 19.7.2019, je v části C uvedeno následující omezení vlastnického práva:

- Zástavní právo smluvní pro Česká spořitelna, a.s.

Nejsou známa žádná jiná rizika nebo omezení vztahující se k oceňované bytové jednotce.

4. NÁLEZ

4.1. POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ

Předmětem ocenění je: členská práva a povinnosti člena družstva Stavební bytové družstvo Havířov, spojené s nájmem družstevní bytové jednotky č. 3 v bytovém domě č.p. 1101, postaveném na pozemcích p.č. 944/320, 944/687 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Šumbark, obec Havířov, okres Karviná, LV č. 1764

4.2. MÍSTOPIS, POPIS, DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ, STAVEBNĚ-TECHNICKÁ CHARAKTERISTIKA OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ A ÚDAJE O STÁŘÍ A TECHNICKÉM STAVU.

4.2.1. Místopis

Město Havířov je Statutárním městem, má 72.382 obyvatel a katastrálně přímo navazuje na Krajské město Ostrava. V místě je kompletní infrastruktura a občanská vybavenost. Město je dostupné autobusovou a vlakovou dopravou, další složky dopravy tvoří MHD. Oceňovaná bytová jednotka je situovaná v panelovém bytovém domě postaveném v mírně sklonitém terénu v zastavěné části Statutárního města Havířova, místní části Šumbark, na ulici Mládí. Okolní zástavba je tvořena převážně bytovými domy, dále jsou zde objekty občanského vybavení, drobné provozovny a v sousedství garáže. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. Přístup je zajištěn ze zpevněných veřejných komunikací ve vlastnictví Statutárního města Havířova. Možnost parkování na veřejném parkovišti před bytovým domem. Z hlediska polohy se jedná o polohu dobrou.

4.2.2. Bytová jednotka č. 3 (interní značení)



Předmětem ocenění je družstevní právně neoddělená bytová jednotka č. 3 (interní značení v rámci bytového domu), která je situována v I. NP panelového bytového domu č.p. 1101 postaveného na p.č. 944/320, 944/687, v k.ú. Šumbark, na ulici Mládí. Právo užívání oceňované BJ č. 3 vyplývá z vlastnictví členského podílu (členská práva a povinnosti) povinného, jako člena družstva Stavební bytové družstvo Havířov. Jedná se o bytovou jednotku velikosti 3+1 s kompletním sociálním zařízením situovanou v I. NP panelového bytového domu, který je podsklepený, s osmi nadzemními podlažními, zastřešený plochou střechou. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě, oceňovaná BJ je na tyto sítě napojena. Původní stáří bytového domu je z roku 1983, v posledních letech byla na byt. domě provedena revitalizace v rozsahu: nová termofasáda, stoupačky, okna, střecha, modernizace společných prostorů, výtah. V bytové jednotce je původní umakartové jádro, v r. 2011 instalována nová kuchyňská linka, sprchový box, 2x posuvné dveře, v r. 2016 nové WC a umyvadlo. Technický stav bytového domu lze hodnotit jako dobrý, bytové jednotky jako průměrný. Z obývacího pokoje je výstup na lodžii, k bytové jednotce dále náleží sklepní kóje situovaná v I. PP byt. domu.

4.3. SOUČASNÉ A PŘÍHODNĚ MOŽNÉ VYUŽITÍ OCEŇOVANÉ BJ

Oceňovaná BJ je užívána k bydlení vlastníkem členského podílu (povinný), využití k bydlení lze spatřovat jako nejvhodnější i v budoucnu.

5. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY BJ

5.1. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

5.1.1. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY BYTOVÉ JEDNOTKY

Jako nejvhodnější, na české poměry nejlépe aplikovatelná pro zjištění skutečné nákladové ceny staveb, je v daném případě použita v přiměřeném rozsahu metodika reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení.

Základem pro ocenění bytových jednotek je zjištění užité plochy (základní měrná jednotka je tedy 1 m²).

Takto zjištěná cena za měrnou jednotku je dále upravena koeficientem zohledňujícím skutečné provedení a vybavení bytového domu (bytové jednotky), lišící se od běžného standardu a současně nepromítnutelné do opotřebení. Tuto korekci nelze stanovit matematickým výpočtem, je tedy stanovena odborným odhadem znalce.

K ceně stavby je třeba dále připočíst některé další stavební prvky, které jsou součástí stavby (nikoliv tedy movitý majetek), a které nepatří do standardní výbavy daného objektu a současně jejich náklady na pořízení jsou v nezanedbatelné výši.

Od výchozí ceny bytové jednotky se odečte přiměřené opotřebení, které se nejčastěji stanovuje lineární metodou a dále též odborným odhadem znalce. Méně častá je metoda analytického výpočtu opotřebení dle jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti.

Stanovení plánované životnosti jednotlivých bytových jednotek je součástí vlastního oceňovacího systému.

Výsledkem jsou skutečné průměrné (střední) náklady nutné na provedení stavby srovnatelné svými technickými parametry, vybavením, způsobem provedení a v neposlední řadě též opotřebením.

5.1.2. Bytová jednotka č. 3 (interní značení)

Podlahová plocha oceňované bytové jednotky převzata z nájemní smlouvy a půdorysu I. NP byt. domu.

- Podlahová plocha BJ (mimo lodžii a sklepní kóji): **62,44 m²**
- Podlahová plocha lodžie: **4,50 m²** (uvažována 1/2 výměry)
- Podlahová plocha skl. kóje: **4,00 m²** (uvažována 1/2 výměry)

Podlahová plocha celkem: $62,44 \text{ m}^2 + 2,25 \text{ m}^2 + 2,00 \text{ m}^2 = \mathbf{66,70 \text{ m}^2}$

Stanovení přiměřeného opotřebení

S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem znalce ve výši 40 %

Podlahová plocha BJ celkem	m ²	66,70,--
Jednotková cena	Kč/m ²	18.000,--
Korekce jednotkové ceny		1,0
Upravená jednotková cena	Kč/m ²	18.000,--
Cena za celou podlahovou plochu	Kč	1.200.600,--
Snížení ceny za opotřebení 40 %	Kč	480.240,--
Cena jednotky po započtení opotřebení	Kč	720.360,--

5.1.3. Výpočet hodnoty pozemků (spoluvlastnického podílu)

Hodnotu pozemků (spoluvlastnického podílu) nelze stanovit, bytové jednotky v bytovém domě nejsou právně odděleny a není tedy známa celková výměra užitné plochy všech jednotek.

Rekapitulace věcné hodnoty

Reprodukční hodnota bytové jednotky	Kč	1.200.600,-
Věcná hodnota bytové jednotky	Kč	720.360,-
Věcná hodnota pozemku	Kč	0,-
Věcná hodnota celkem	Kč	720.360,-

6. STANOVENÍ SROVNÁVACÍ HODNOTY BJ

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, s ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok, to proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovité věci.

Po nemovitých věcech uvedeného typu, t.j. **družstevní právně neoddělená bytová jednotka o velikosti 3+1, v panelovém bytovém domě**, uvedené velikosti, vybavení, technického stavu, v dané lokalitě a u srovnatelných BJ je **poptávka v souladu s nabídkou**. Proto jsem názoru, že oceňovaná BJ je **obchodovatelná**.

Jednotky k porovnání:

	BJ 3+1 (62 m²), Havířov, ul. Mládi	
	Prodej družstevního bytu 3+1 ve čtvrtém patře osmipodlažního domu po revitalizaci (okna, zateplení, fasáda, vchod, kamerový bezp. systém, výtah). Byt je se zasklenou lodžii se vstupem z obývacího pokoje. Všechny pokoje samostatné, neprůchozí. V kuchyni je kuchyňská linka, kombinovaný sporák a digestoř. Z předsíně je vstup do komory. Prostorná koupelna s vanou, WC oddělené. Jedná se o lokalitu ve městě Havířov, část Šumbark s dostupností veškeré občanské vybavenosti.	
	Cena: 600.000,- Kč (9.680,- Kč/m²)	Zdroj: realitní inzerce
	BJ 3+1 (68 m²), Havířov, ul. Okružní	
	Prodej bytu 3+1 o výměře 68m2 na ulici Okružní v Havířově. Byt se nachází v 6.NP/7.NP domu s výtahem.Dům je po celkové revitalizaci: plastová okna, zateplená fasáda, střecha, nový výtah, vchodové dveře a schránky, sklepy, kompletně opravené lodžie. Pokoje jsou neprůchozí. Byt je v původním stavu, dva pokoje mají nové podlahy a omítky. V předsíni jsou velké vestavěné skříně. V kuchyni je plynový sporák s el. troubou. Možnost převodu do osobního vlastnictví. K bytu patří sklepní kóje, v domě je kolárna, kočárkárna.	
	Cena: 650.000,- Kč (9.560,- Kč/m²)	Zdroj: realitní inzerce
	BJ 3+1 (63 m²), Havířov, ul. Mládi	
	Nabízíme ke koupi družstevní byt o dispozici 3+1 s lodžii s možným převodem do osobního vlastnictví. Byt prošel zdařilou rekonstrukcí tzn. plovoucí podlahy, dlažba, nová koupelna i wc, nové dveře a obložky, podhledy. Výhled z bytu do dvora. V domě výtah přímo do patra. Parkování před domem i kolem domu. Velice klidná lokalita.	
	Cena: 769.000,- Kč (12.206,- Kč/m2)	Zdroj: realitní inzerce

Tabulka srovnávací hodnoty:

BJ	Cena (Kč/m ²)	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						přepočtená cena (Kč/m ²)
		Poloha	Velikost BJ	Vybavení BJ	Technický stav BJ	Ostatní	Zdroj	
BJ Havířov, ul. Mládí	9.680,-	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,90	9.148,-
BJ Havířov, ul. Okružní	9.560,-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	8.604,-
BJ Havířov, ul. Mládí	12.206,-	1,00	1,04	0,95	0,87	1,00	0,90	9.443,-
							Průměrná cena (zaokr.):	9.050,-

Při srovnání realizovaných prodejů družstevních bytových jednotek z vlastní databáze a z nabídek z inzerce realitních kanceláří s bytovou jednotkou oceňovanou, byly srovnány zejména užitné plochy, vybavení, lukrativita lokality, stavebně-technický stav, dispoziční a technické řešení. V neposlední řadě byla také posouzena vybavenost lokality, životní prostředí, napojení na síť, napojení na dopravně komunikační systém, demografické podmínky a další cenotvorné vlivy. Nabídky k prodeji v realitních časopisech na byty se srovnatelnými parametry jsou srovnatelné s obvyklými hodnotami.

V současné době se tedy srovnatelné družstevní bytové jednotky nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových jednotkových cen od 9.560,- Kč/m² do 12.206,- Kč/m², po zohlednění hodnototvornými faktory v rozmezí nabídkových přepočtených jednotkových cen od 8.604,- Kč/m² do 9.443,- Kč/m². Jednotkovou srovnávací hodnotu volím ve výši průměrné ceny: 9.050,- Kč/m². Užitná plocha bytové jednotky č. 3 činí: 66,70 m². Celková srovnávací hodnota tak činí: 9.050,- Kč/m² * 66,70 m² = **600.000,- Kč (zaokrouhleno)**

Výsledná srovnávací hodnota: členská práva a povinnosti člena družstva Stavební bytové družstvo Havířov, spojené s nájmem družstevní bytové jednotky č. 3 v bytovém domě č.p. 1101, postaveném na pozemcích p.č. 944/320, 944/687 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Šumbark, obec Havířov, okres Karviná, LV č. 1764, činí po zaokrouhlení:

600.000,- Kč

7. REKAPITULACE JEDNOTLIVÝCH METOD PRO STANOVENÍ VÝSLEDNÉ OBVYKLÉ CENY

Věcná hodnota oceňované družstevní BJ: **720.360,- Kč**

Srovnávací hodnota oceňované družstevní BJ: **600.000,- Kč**

Výslednou obvyklou cenu oceňované BJ stanovuji ve výši srovnávací hodnoty.

8. STANOVENÍ CENY JEDNOTLIVÝCH PRÁV A ZÁVAD S NEMOVITOSTMI SPOJENÝCH

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Šumbark, LV č. 1764 je v části C uvedeno následující omezení vlastnického práva: (viz. oddíl 3.4.)

Omezení zástavním právem vázne na celém bytovém domě, nelze odečíst přesnou částku vztahující se pouze k oceňované BJ.

9. STANOVENÍ ZÁVAD, KTERÉ PRODEJEM V DRAŽBĚ NEZANIKNOU

Dle znění § 336a odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád ve znění pozdějších předpisů jsou za závady, které prodejem v dražbě nezaniknou považovány věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

Na základě dostupných podkladů a místního šetření nebyly žádné z výše uvedených závad zjištěny.

10. OBVYKLÁ CENA

Tržní hodnota (obvyklá cena) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení výše zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd. Dále je potřeba postihnout veškeré dluhy a závazky, která jsou na nemovitost vázány.

Obvyklá cena:	
členská práva a povinnosti člena družstva Stavební bytové družstvo Havířov, spojené s nájmem družstevní bytové jednotky č. 3 v bytovém domě č.p. 1101, postaveném na pozemcích p.č. 944/320, 944/687 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Šumbark, obec Havířov, okres Karviná, LV č. 1764	600.000,- Kč

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.
Výše stanovená obvyklá cena je stanovena bez odpočtu omezení zapsaných
v oddíle C výpisů z katastru nemovitostí.**

V Prostějově, dne 24.7.2019

Vypracoval:
Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail : kocourek.fr@seznam.cz

.....
Ing. František Kocourek

11. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 4.10.1989, č.j. 3315/89, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem **11932-70/2019**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 04 Prostějov

12. PŘÍLOHY

Usnesení
Výpis z katastru nemovitostí
Neoficiální kopie katastrální mapy
Fotodokumentace
Situační plán
Doručenky

13. OBSAH

č. 11932-70/2019	1
1. Účel stanovení obvyklé ceny	2
2. Obecné předpoklady pro stanovení obvyklé ceny	3
3. Použité podklady pro znalecký posudek o obvyklé ceně	4
3.1. Použité podklady:	4
3.2. Předmět znaleckého posudku	4
3.3. Vlastnictví	4
4. Nález	5
4.1. Popis nemovitých věcí	5
4.2. Místopis, Popis, dispoziční řešení, stavebně-technická charakteristika oceňovaných nemovitých věcí a údaje o stáří a technickém stavu	5
4.3. Současné a příhodně možné využití oceňované BJ	5
5. Stanovení věcné hodnoty BJ	6
5.1. Stanovení věcné hodnoty	6
6. Stanovení srovnávací hodnoty BJ	8
7. Rekapitulace jednotlivých metod pro stanovení výsledné obvyklé ceny	10
8. Stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených	10
9. Stanovení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou	10
10. Obvyklá cena	11
11. Znalecká doložka	12
12. Přílohy	13
13. Obsah	14