

č.j.: 018 EX 02369/11-169
Značka: GB-01920 / 5555

ZNALECKÝ POSUDEK č. 12164-21/2021

(aktualizace ZP č. 11843-207/2018)

o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: spoluvlastnický podíl id 1/3 na pozemku p.č.st. 73 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 54, včetně id 1/3 této stavby, id 1/3 pozemků p.č. 647/3 – zahrada, p.č. 647/4 – ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Lazníky, obec Lazníky, okres Přerov, LV č. 333

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

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby objednavatele na základě usnesení č.j.: 018 EX 02369/11-169 ze dne 1.12.2020

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

Oceněno ke dni: 15.12.2020

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 57 stran, z toho 42 stran příloh.

V Prostějově, dne 7.4.2021

1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: spoluvlastnický podíl id 1/3 na pozemku p.č.st. 73 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 54, včetně id 1/3 této stavby, id 1/3 pozemků p.č. 647/3 – zahrada, p.č. 647/4 – ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Lazníky, obec Lazníky, okres Přerov, LV č. 333

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 nemovitých věcí: spoluvlastnický podíl id 1/3 na pozemku p.č.st. 73 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 54, včetně id 1/3 této stavby, id 1/3 pozemků p.č. 647/3 – zahrada, p.č. 647/4 – ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Lazníky, obec Lazníky, okres Přerov, LV č. 333, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

111.000,- Kč

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u RD (vedlejší stavby), venkovní úpravy (zpevněné plochy, oplocení, přípojky IS) a trvalé porosty.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Prostějově, dne 7.4.2021

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 NEMOVITÝCH VĚCÍ

3.1. POUŽITÉ PODKLADY:

3.1.1. Podklady předané objednavatelem:

- Usnesení Soudního exekutora, č.j.: 018 EX 02369/11-169 ze dne 1.12.2020

3.1.2. Podklady zajištěné zpracovatelem.

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 333, k.ú. Lazníky, ze dne 20.11.2020
- Neoficiální kopie katastrální mapy pro k.ú. Lazníky, ze dne 15.12.2020
- Fotodokumentace ze dne 15.12.2020
- Situační plán ze dne 15.12.2020
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 17.10.2018 a dále opakované místní šetření dne 15.12.2020 (přístup do RD neumožněn)

Pozn.: přístup do oceňovaného RD nebyl umožněn, povinný rovněž nezastižen. Znalec vychází z venkovní obhlídky a z údajů z místního šetření ze dne 17.10.2020.

3.2. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: spoluvlastnický podíl id 1/3 na pozemku p.č.st. 73 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 54, včetně id 1/3 této stavby, id 1/3 pozemků p.č. 647/3 – zahrada, p.č. 647/4 – ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Lazníky, obec Lazníky, okres Přerov, LV č. 333

3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Lazníky, LV č. 333 ze dne 20.11.2020 jsou oceňované nemovité věci ve spoluvlastnictví:

Němec Jaroslav (1/3)

PREXIMA nemovitosti s.r.o. (1/3)

1. lanškrounská realitní s.r.o. (1/3)

3.4. OMEZENÍ A RIZIKA

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Lazníky, LV č. 333, ze dne 20.11.2020 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva:

- Zástavní práva exekutorská

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Lazníky, LV č. 333, ze dne 20.11.2020 jsou v části D uvedeny následující poznámky a další údaje:

- Nařízení exekuce
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Oceňovaný RD je dlouhodobě neužívaný a ve velmi špatném technickém stavu.

4. NÁLEZ

4.1. POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ:

Předmětem ocenění: spoluvlastnický podíl id 1/3 na pozemku p.č.st. 73 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 54, včetně id 1/3 této stavby, id 1/3 pozemků p.č. 647/3 – zahrada, p.č. 647/4 – ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Lazníky, obec Lazníky, okres Přerov, LV č. 333

4.2. POPIS



Předmětem ocenění je samostatně stojící rodinný dům č.p. 54, zděný z nepálených cihel a kamene, nepodsklepený, přízemní, zastřešený vaznicovou sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Oceňovaný RD je postaven v rovinném terénu v obci Lazníky, která leží 10 km severně od města Přerov. Nejbližší okolní zástavba je tvořena rodinnými domy. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. Přístup je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace. Dům je napojen na obecní vodovod a elektřinu. (pravděpodobně stále odpojena) Odkanalizování provedeno není (pouze suché WC na dvoře). V domě, který je v současnosti neužívaný se nachází bytová jednotka 2+1 bez sociálního zařízení. Vchodovými dveřmi se dostaneme do vstupní chodby, kde je umístěna vodovodní přípojka a je jediným zdrojem vody v domě. Voda není dále rozvedena. Z chodby je po pravé straně přístup do obývacího pokoje, po levé se nachází vstup do kuchyně, která je dále průchozí do zadní chodby. Přes chodbu je přístupný obytný pokoj sloužící pravděpodobně jako ložnice. Vedle chodby je neobytná místnost přistavená pod původní seník a slouží ke skladování. Okna jsou původní dřevěná ve špatném stavu, skleněné výplně částečně chybí. Dveře původní dřevěné. Vytápění je lokální na TP, ohřev vody a koupelna chybí. Suché WC na dvoře. Podlahy místností tvoří dřevěná prkna částečně krytá koberci, beton a dlažba. Původní stáří oceňovaného RD je přes 100 let. V průběhu životnosti byl objekt pravděpodobně opravován. V posledních letech bez údržby. Technický stav je velmi špatný. K taku místního šetření neužíván a ve stávajícím stavu neúčinný. Za RD je situován dvůr, ve dvoře jsou situovány bývalé hospodářské budovy (nebyl umožněn přístup) ke skladování v havarijním stavu. Na dvůr navazuje oplocená zahrada.

S ohledem na předpokládaný celkový technický stav, stáří, provedení, vybavení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem znalce ve výši 90 %.

4.3. SOUČASNÉ A PŘÍHODNĚ MOŽNÉ VYUŽITÍ

Oceňovaný RD č.p. 54, k.ú. Lazníky je ke dni místního šetření neužívaný ve velmi špatném technickém stavu a je neúčinný. Po kompletní rekonstrukci bude oceňovaný objekt vhodný k bydlení.

5. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ

5.1. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

5.1.1. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY STAVEB

Za stavby se považují: budovy, haly, atypické budovy a haly, inženýrské sítě a venkovní úpravy.

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 budov je zjištění obestavěného prostoru a to podle vlastního předpisu pro měření staveb (základní měrná jednotka je tedy 1 m³).

Podle účelu skutečného užití stavby a dále dle jejího stavebnětechnického provedení se zjistí odpovídající cena za tuto měrnou jednotku.

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

Podle tohoto oceňovacího systému se u stavebně propojených objektů počítá samostatně každá účelově a konstrukčně odlišná část, takže některé budovy je třeba ocenit po částech.

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.

Náklady na projekt, technický dozor, rizika, pojištění apod., jsou zahrnuty ve výchozí ceně staveb, stejně tak i cena standardních venkovních úprav (zpevněné plochy, žumpy, oplocení, drobné vedlejší stavby, atd.).

Od výchozí ceny staveb 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 staveb 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. Rodinný dům č.p. 54 na p.č.st. 73 – zastavěná plocha a nádvoří

Informativní obestavěný prostor hlavní stavby (celou stavbu nebylo možné zaměřit a znalec vychází z odborného odhadu)

I. NP:	$(14,60 \cdot 5,80) \cdot (4,35)$	=	368,35 m ³
Přístavba I. NP	$(15,2 \cdot 2,20) \cdot (3,9) - (0,7 \cdot 2,2) \cdot (3,9)$	=	124,41 m ³
Zastřešení I. NP	$(2,9 \cdot 5,8 \cdot 14,6) \cdot 0,5$	=	122,78 m ³
Zastřešení přístavku	$(10,94 \cdot 2,2 \cdot 0,5) \cdot 0,5$	=	6,01 m ³

Informativní obestavěný prostor RD celkem 621,55 m³

Stanovení přiměřeného opotřebení

S ohledem na předpokládaný celkový technický stav, předpokládané stáří, provedení, vybavení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem znalce ve výši 90 %

Obestavěný prostor celkem	m ³	621,55--
Jednotková cena	Kč/m ³	5300,--
Korekce jednotkové ceny		0,8
Upravená jednotková cena	Kč/m ³	4.240,--
Cena za celý obestavěný prostor	Kč	2.635.372,--
Snížení ceny za opotřebení 90 %	Kč	2.371.834,--
Cena stavby po započtení opotřebení	Kč	263.538,--
Cena ideální 1/3 stavby	Kč	87.846,-

5.1.3. Pozemky p.č.st. 73, p.č. 647/3, 647/4

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.

Pro stanovení jednotkové ceny pozemků byly použity databáze realizovaných prodejů v obdobných lokalitách, údaje spolupracujících odhadců přímo v lokalitě. Tyto informace byly vyhodnoceny, byly aplikovány veškeré cenotvorné prvky, které mají vliv na jednotkovou cenu. Výsledkem je jednotková cena pozemku, která by v daném případě byla realizovatelná při prodeji nemovitosti (včetně venkovních úprav, vedlejších staveb a trvalých porostů).

V nejbližších lokalitách se stavební pozemky nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových jednotkových cen od 575,- Kč/m² do 920,- Kč/m². S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím směrnou cenu pozemků při středu uvedeného rozpětí: **750,- Kč/m²**.

Pozemek:

p.č.st. 73 – zastavěná plocha a nádvoří	m ²	253,00
p.č. 647/3 – zahrada	m ²	47,00
p.č 647/4 – ostatní plocha	m ²	1,00
Výměra pozemků celkem	m ²	301,00

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m ²	301,00
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	750,00
Výchozí cena pozemků celkem	Kč	225.750,00
Cena id 1/3 pozemků celkem	Kč	75.250,00

Rekapitulace, LV č. 333, k.ú. Lazníky

Reprodukční hodnota RD č.p. 151	Kč	2.635.372,-
Věcná hodnota RD č.p. 151	Kč	263.538,-
Věcná hodnota pozemků	Kč	225.750,-
Věcná hodnota celkem	Kč	489.288,-
Věcná hodnota ideální 1/3 celkem	Kč	163.096,-

6. STANOVENÍ SROVNÁVACÍ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, 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 nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři 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 nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **1/3 rodinného domu**, uvedené velikosti, technickému stavu, provedení, vybavení, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka minimální, okruh případných poptávajících je prakticky zúžen na ostatní spoluvlastníky**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejich předpokládanému technickému stavu, vybavení, provedení a možnému způsobu využití, jsem názoru, že oceňované nemovité věci **jsou velmi obtížně obchodovatelné**.

RD k porovnání:

	RD Lazníky Realizovaný prodej ze dne 2.1.2020. Zděný RD 46 cca 100 m ² . Celková plocha pozemku 205 m ² . Technický stav je dobrý
	Cena: 1 000 000 Kč <i>Zdroj: dálkový přístup do katastru</i>
	RD Lazníky Realizovaný prodej ze dne 22.11.2019. Zděný RD o jednom podlaží s jednou bytovou jednotkou cca 90 m ² , Celková plocha pozemku 554 m ² . Technický stav je dobrý.
	Cena: 1 299 000,- Kč <i>Zdroj: dálkový přístup do katastru</i>
	RD Lazníky Realizovaný prodej ze dne 30.7.2018. Zděný RD 75 m ² , napojen na vodovod, připojen na kanalizaci, bez plynofikace. Celková plocha pozemku 339 m ² . Technický stav je zhoršený.
	Cena: 380 000,- Kč <i>Zdroj: dálkový přístup do katastru</i>

Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů:

Objekt	Cena (Kč)	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						přepočtená cena (Kč)
		Poloha	Velikost objektu	Technický stav	Výměra pozemků	Ostatní	Zdroj	
RD Lazníky	1 000 000	1,00	0,8	1,5	0,8	1	1,00	364 790
RD Lázníky	1 299 000	1,00	1,03	0,75	0,80	1,00	0,85	499 035
RD Lázníky	380 000	1,00	0,95	1,05	1,01	1,00	1,00	382 841
							Průměrná cena (zaokr.):	420 000

V současné době se tedy srovnatelné objekty v nejbližších lokalitách obchodují v rozmezí cen do 380 000,- Kč do 1.299.000,- Kč, po zohlednění hodnototvornými faktory v rozmezí přepočtených cen od 364.790,- Kč do 499.035,- Kč. S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím srovnávací cenu ve výši průměrné ceny: 420.000,- Kč.

Dále uplatňuji srážku 20 % vyjadřující špatnou obchodovatelnost spoluvlastnického podílu id 1/3.

Celková srovnávací hodnota spoluvlastnického podílu 1/3 tak činí: 420.000,- Kč * 0,80 (srážka 20%) * (1/3) = 111.000,- Kč (zaokrouhleno)

Výsledná srovnávací hodnota oceňovaných nemovitých věcí: spoluvlastnický podíl id 1/3 na pozemku p.č.st. 73 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 54, včetně id 1/3 této stavby, id 1/3 pozemků p.č. 647/3 – zahrada, p.č. 647/4 – ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Lazníky, obec Lazníky, okres Přerov, LV č. 333, tedy činí po zaokrouhlení:

111.000,- Kč

7. REKAPITULACE JEDNOTLIVÝCH METOD PRO STANOVENÍ VÝSLEDNÉ OBVYKLÉ CENY

Věcná hodnota id 1/3 nemovitých věcí na LV č. 333, k.ú. Lazníky: **163.096,- Kč**

Srovnávací hodnota id 1/3 nemovitých věcí na LV č. 333, k.ú. Lazníky: **111.000,- Kč**

Výslednou obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí stanovuji ve výši srovnávací hodnoty, neboť ta nejlépe vystihuje aktuální situaci na trhu nemovitostí.

8. STANOVENÍ CENY JEDNOTLIVÝCH PRÁV A ZÁVAD S NEMOVITOSTMI SPOJENÝCH

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Lazníky, LV č. 333 ze dne 20.11.2020 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva (viz. oddíl 3.4 – omezení a rizika).

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Lazníky, LV č. 333 ze dne 20.11.2020 jsou v části D (poznámky a další obdobné údaje) uvedeny následující poznámky a údaje (viz. oddíl 3.4 – omezení, rizika, poznámky a další údaje)

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 postíženy 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:	
spoluvlastnický podíl id 1/3 na pozemku p.č.st. 73 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 54, včetně id 1/3 této stavby, id 1/3 pozemků p.č. 647/3 – zahrada, p.č. 647/4 – ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Lazníky, obec Lazníky, okres Přerov, LV č. 333	111.000,- Kč

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u RD (vedlejší stavby), venkovní úpravy (zpevněné plochy, oplocení, přípojky IS) a trvalé porosty.

V Prostějově, dne 7.4.2021

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

.....
Ing. František Kocourek

11. PŘÍLOHY

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

12. OBSAH

č. 12164-21/2021	1
1. Účel stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí.....	2
2. Obecné předpoklady pro stanovení obvyklé ceny	3
3. Použité podklady pro znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí.....	4
3.1. Použité podklady:.....	4
3.2. Předmět znaleckého posudku	4
3.3. Vlastnictví	4
3.4. Omezení a rizika	5
4. Nález.....	6
4.1. Popis nemovitých věcí:	6
4.2. Popis.....	6
4.3. Současné a příhodně možné využití	6
5. Stanovení věcné hodnoty nemovitých věcí.....	7
5.1. Stanovení věcné hodnoty.....	7
6. Stanovení srovnávací hodnoty nemovitých věcí	10
7. Rekapitulace jednotlivých metod pro stanovení výsledné obvyklé ceny	12
8. Stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených	12
9. Stanovení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou	12
10. Obvyklá cena	13
11. Přílohy.....	14
12. Obsah	15
13. Znalecká doložka	

13. 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 **12164-21/2021**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov