

ZNALCKÝ POSUDEK**č. 4.477 - 47 / 24**

o obvyklé ceně nemovitostí – pozemků st.parc.č.582 s RD č.p.338, parc.č.268/14 dle LV 975 pro k.ú.Lutín, se všemi součástmi a příslušenstvím, včetně movitých věcí, které jsou příslušenstvím nemovité věci – se všemi právy, věcnými břemeny a závadami s nemovitostmi spojenými.

Zadavatel posudku: Exekutorský úřad Brno-venkov, soudní exekutor Mgr.Jar.Schafferová,
Křenová 131/35, Brno

Účel posudku: Určení obvyklé ceny – tržní hodnoty nemovitostí pro účely exekuč.dražby
č.j.198 EX 2607/23

Posudek vypracoval: ing. Ladislav Čech, znalec v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování
nemovitých věcí, tel.728512084

Datum místního šetření: 6.- 14.10.2024

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 14.10.2024

Použitý oceňovací předpis: Oceňovací vyhl.č.441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů
Zák. č.151/1997 Sb., o oceňování majetku - ZOM
Zák.č.254/2019 Sb., o znalcích, zn.kancelářích, zn.ústav. - ZZKU
Vyhl.č.503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti
VUT ÚSI Brno - Znalecký standard č.VII – oceňování nemovitostí

Poznámky znalce: bez odpočtu event. dluhů dle C LV

V Olomouci dne 16.10.2024

Tento ZP obsahuje 32 stran včetně příloh a předává se ve 3 vyhotoveních /+1xarchív znalce /.

1. ZADÁNÍ

- 1.1. Znalecký úkon – určení obvyklé ceny – tržní hodnoty nemovitých věcí dle LV pro k.ú.Lutín
- 1.2. Právní úkon – ocenění nemovitých věcí pro exekuční dražbu
- 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem – ne

2. VÝČET PODKLADŮ

- 2.1. Zdroje dat – výběr, výčet a popis zdrojů dat – zdrojem dat oceňované nemovitosti jsou např.místní šetření, info vlastníka nemovitostí, LV nemovitostí, projektová dokumentace PD, územní rozhodnutí ÚR, stavební povolení SP, kolaudační rozhodnutí KR, geometrický plán o vyznačení stavby GP, kupní smlouvy KS, foto, znalecké posudky ZP, atd. Zdrojem dat srovnávací nemovitosti jsou – event. místní šetření, LV, PD, ÚR, SP, KR, GP, KS, foto, nabídkový list dle www.sreality.cz, www.exdražby.cz atd.

3. NÁLEZ

3.1. Podklady pro vypracování posudku.

- 3.1.1. Usnesení č.198 EX 2607/23, o ustanovení znalce
- 3.1.2. Výpis z KN, LV 975, kat.území Lutín – OCO – oceňovaný objekt
 - A: Vlastník: SJM Hitari Faisal MUDr. a Oshaishová Sali, Lutín
 - B: Nemovitosti: st.parc.č.582 - 101 m² – zast.plocha, RD č.p.338
parc.č.268/14 – 1.820 m² – orná půda
celkem PO = 1.921 m² stavební pozemky
 - B1: Jiná práva: bez zápisu
 - C: Omezení vlastnického práva: viz. LV
- 3.1.3. Kopie katastrální mapy, ortofoto, částečná PD z archivu SÚ Lutín
- 3.1.4. Výsledek místního šetření dne 14.10.2024 za účasti Sali Oshaishové, p.Abdula, u SOi pouze znalec, info sousedé SOi
- 3.1.5. Vyhl.č.441/2013 Sb., vyhl.č.503/2020 Sb., z.č.89/2012 Sb., zák.č.151/1997 Sb
zák.č.254/2019 Sb., vyhl.č.434/2023 Sb.
- 3.1.6. Informace RK a webové stránky o tržních cenách nemovitostí v dané lokalitě
- 3.1.7. Zákon č.120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti, OSŘ,
- 3.1.8. Část. projekt. dokumentace – PD 2012, územní souhlas 2013, ohlášení - 2014
- 3.1.9. Info SÚ Lutín, ÚP obce Lutín, KS, KM, foto – SO1, SO2, SO3,

3.1.10. Literatura: prof. ing. Albert Bradáč : Teorie oceňování nemovitostí I, II,
VUT ÚSI v Brně - Znalecký standard č.VII – oceňování nemovitostí

3.2. Popis oceňovaného areálu

Předmětem ocenění dle skutečného stavu jsou pozemek st.parc.č.582 s RD č.p.338, parc.č.268/14 v k.ú.Lutín na ul.Třebčínská viz.kat. mapa. RD č.p.338 tvoří s níže popsaným příslušenstvím a pozemky jednotný funkční celek, příslušenství a pozemky zajišťují plnohodnotné užívání RD a proto je posuzují jako jeden soubor.RD je napojen na elektr.sítě NN, veř.vodovod, kanalizaci, příjezd po zpev.komunikaci.

4. POSUDEK

4.1. Základní pojmy

1. § 2 odst.1) zák.č.151/1997 Sb. - Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
2. Obvyklá cena - dle § 2 odst.2) zák. č. 151/1997 Sb. - je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popř. obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné, nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnota – odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, při náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci

směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. Tržní hodnota je ekvivalentem obvyklé ceny.

Dle důvodové zprávy k zák.č.237/2020 Sb. může ocenění tržní hodnotou, která vychází z tržního prostředí, v některých případech lépe postihnout hodnotu oceňovaného majetku.

3. Věcná hodnota - (časová cena) je to reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání.
4. Reprodukční cena - je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou srovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.
5. Administrativní cena - cena zjištěná dle cenového předpisu - v současné době vyhl.č.441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zák.č.151/1997 Sb.
6. Výnosová hodnota - uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

4.2. Metody tržního ocenění

S účinností od 1.1.2021 zák.č.254/2019 Sb., o znalcích – ZZKU a zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku - ZOM, ve znění pozdějších předpisů a ve znění prováděcích vyhlášek vyhl.č.503/2020 Sb. a vyhl.č.441/2013 Sb. jsou toto závazné předpisy pro určení obvyklé ceny nemovitostí, v § 2 zákona č.151/1997 Sb. je definována „obvyklá cena“, „tržní hodnota“, závazný postup určení obvyklé ceny je stanoven v § 1a vyhl.č.441/2013 Sb., ve znění vyhl.č.434/2023 Sb., znalec používá dále doporučenou metodiku ÚSI VUT Brno.

Vyhl.č.441/2013 Sb., ve znění vyhl.č.434/2023 Sb., účinné k 1.1.2024:

§ 1a odst.1):

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popř.obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

§ 1a: Postup určení obvyklé ceny zahrnuje: / závazné /

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši

ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovaným předmětem a obdobnými předměty,

- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětu oceňovaného jejich korekcí,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů,
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

§ 1a odst.4):

Nemožnost určení obvyklé ceny podle odst.1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b: Určení tržní hodnoty

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů ocenění – metodou porovnávací, nákladovou a výnosovou. Při určení tržní hodnoty se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

4.2.1. Metoda věcné hodnoty (nákladová, substanční) – Cn

Metoda vychází z věcné hodnoty substance - pozemky, stavby.

V ČR je tato metoda ocenění využita v platných oceňovacích vyhl. MF ČR pro stanovení administrativních cen. Metoda založena na zjištění reprodukční ceny, snížená o přiměřené opotřebení.

4.2.2. Metoda výnosové hodnoty - Cv

Výnosová hodnota nemovitostí je součtem diskontovaných budoucích výnosů za jednotlivé roky. Zjistí se u nemovitostí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase) dosažitelného ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, prům. roční opravy a údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí, pojištění ap.

$C_v = Z / p \times 100 \%$ (tzv. věčná renta)

Cv - výnosová hodnota

Z - čistý zisk roční z nájmu nemovitostí

p - míra kapitalizace v procentech

4.2.3. Metoda porovnávací

Metoda porovnávací je nejrozšířenější metoda používána v rozvinutých ekonomických. Tato metoda založena na srovnání oceňovaných nemovitostí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány či nabízeny.

4.3. Výpočet administrativní – zjištěné ceny nemovitostí

Jedná se o ocenění dle vyhl.č.441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. S ohledem na pomocný charakter zjištěné ceny a vzhledem ke skutečnosti, že zjištěná cena nevyjadřuje mnohdy reálnou hodnotu majetku, toto ocenění neprovádím.

4.4. Pozemky stavební - OCO

4.4.1. Popis

celkem $PO = 1.921 \text{ m}^2$ - stavební pozemky, pomocná cena pozemků por. metodou v archivu znalce $CPO = 2.150.000,- \text{ Kč}$ ($1.921 \text{ m}^2 \times 1.119,- \text{ Kč/m}^2$) dle nabídkových cen nezastavěných srovnávacích pozemků dle www.sreality.cz v CÚ 1024.

4.5. RD č.p.338 - OCO

4.5.1. Popis

RD č.p.338 na st.parc.č.582 je samostatně stojící objekt, nepodsklepený, se dvěma nadzemními obytnými podlažími 1.NP – garáž 16,9 m², zádveří 5,43 m², WC a sprcha 2,72 m², techn.místnost 2,21 m², pokoj 13,16 m², sklad 2,56 m², chodba 2,37 m², kuchyně 7,74 m², obývací 28,34 m², 2.NPp podkrovní – P1 17,03 m², P2 14,54 m², P3 13,43 m², P4 12,03 m², chodba 2,01 m², šatna 4,55 m², koupelna 1 4,72 m², koupelna 2 6,9 m²+2xbalkon, viz.PD dispozice v příl., to vše pod sedlovou střechou.

Základy - základové pasy. Zdivo – tl.30 cm + 10 cm polystyren. Stropy – s rovným i šikmým podhledem. Střecha – sedlová střecha. Krytina – tašky. Klempířské kce – oplechování plech. Vnitřní omítky – vápenné. Fasádní omítky – Salith. Vnější obklady – keramické. Vnitřní obklady – keramické. Schody – betonové.Dveře – obložkové.

Okna – plastová. Podlahy obytl.míst. – dlažby, plovoučky. Podlahy ostatních místností – dlažby. Vytápění – podlahové s el.kotlem Protherm. El.instalace – světelná i motorová. Bleskosvod – ano. Rozvod vody – studená i teplá. Zdroj teplé vody – el. bojler. Instalace plynu – ne. Kanalizace – plast. Vybavení kuchyně – chybí el.varná deska.Vnitřní vybavení – umývadla, vana, sprch.kout. Záchod – standard násobně. Ostatní – žaluzie, krb, digestoř. RD č.p.338 je součástí st.parc.č.582 dle NOZ.

4.5.2. Výměry pro ocenění – ZP zast.plocha, PP – podlah.plocha, ePPb – etalon bytový

ZP1.NP = ZP2.NPp = 101 m² viz.LV parc.č.582
 PP1.NPb = 64,53 m² x 1,0 = 64,53 m² = ePPb dle dispozic v příloze
 PP1.NPg = 16,9 m² x 0,4 = 6,76 m² = ePPb
 2.NP = 75,21 m² x 1,0 = 75,21 m² = ePPb
ePPb = cca 147 m² celkem podlahová plocha etalon bytový ePPb
 stáří 10 r., opotřebení o = 10 %, Kth = (1 – o/100) = 0,90 koef. technické hodnoty

4.6. Příslušenství, vedl. stavba VS - OCO

Příslušenství RD: kanal. přípojka, vod.přípojka, el.přípojka, zp.plochy, ploty, plot. vrata i vrátka, zastřešení stání pro auta, dř.kolna, studna, pergola = VS zastavěné plochy 20 m²: CVS = 100.000,- Kč.

4.7. Hodnota porovnávací - Cp

Porovnávací metoda je založena na váženém porovnání obdobných srovnávacích nemovitostí s oceňovanou nemovitostí. Známé ceny nabídkové či realizované srovnávacích souborů jednotkové JCSp se upravují koeficienty Kr, K1 až K6, vyjadřujícími redukci ceny na zdroj / Kr / a rozdílné provedení vybraných základních parametrů nemovitostí srovnávacích oproti oceňované / K1 až K6 /. Přitom je provedení oceňované nemovitosti uvažováno vždy K1 – K6 rovno 1,00 – etalon – a provedení srovnávacích nemovitostí při lepším provedení než u oceňované nemovitosti je hodnota K1 – K6 vyšší než 1,00, při horším provedení než u oceňované nemovitosti je hodnota K1 – K6 menší než 1,00 / základní hledisko je zde vždy cena /. Výsledkem jsou hledané ceny oceňované nemovitosti JCOi, určené z cen srovnávacích nemovitostí JCSp, při teoreticky ideálním výpočtu by tyto dílčí ceny byly totožné, v praxi se výsledná cena porovnávací určí jako aritmetický průměr dílčích cen. Z níže popsaného empirického vzorce pro určení obvyklé ceny $JCO = JCSp \times Kr / K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$ plynou proměnné Kr, K1 až K6, pro

maximální přesnost výpočtu je tedy vhodný výběr takových srovnávacích nemovitostí, u kterých je co nejvíce koef. Kr, K1 až K6 rovno 1,00.

(např. při výpočtu se skutečnou dosaženou prodejní cenou srovnávací je $K_r = 1,00$, při totožné poloze srovnávacího objektu je $K_1 = 1,00$, při totožné velikosti srovnávacího objektu je $K_2 = 1,00$, při totožné dosažitelnosti inž. sítí, dopr. infra, obč.vybavenosti je $K_3 = 1,00$, při stejném opotřebení srovnávacího objektu je $K_4 = 1,00$, při stejné ceně pozemků je $K_5 = 1,00$) - viz.VUT ÚSI Brno – Znalecký standard č.VII– oceňování nemovitostí. Vliv dílčího parametru K_i na dílčí cenu COi je dán empirickým vzorcem: $(\frac{JCS}{K_i} - JCS) \times ePPb$

Srovnávací objekt SO1:

RD Lutín - Třebčín – řadový krajní RD č.p.8 s G, komplexní rekonstrukce po demolici původního RD, 1.NP, 2.NP, 3.NPp, ZPrd = 81 m², ePPb = 160 m², PO = 684 m², CPO = 1.100 tis.Kč dle porovnačky, o = 0%, Kth = (1-o/100) = 1,0, CVS = 0 tis.Kč, kupní cena v CÚ 0924 je 10,29 mil.Kč tj. JCSp = 64.312,-Kč/m², KS č.V-12026/24, verifikováno

Srovnávací objekt SO2:

RD Lutín, ul.Olomoucká – novostavba, řadový krajní RD č.p.325 s G, 1.NP, 2.NP, ZPrd = 96 m², ePPb = 145 m², PO = 440 m², CPO = 700 tis.Kč dle porovnačky, opotřebení o = 0 %, Kth = (1 - o/100) = 1,00, vedl. stavba CVS = 0 tis.Kč, kupní cena v CÚ 1223 je 7,99 mil.Kč tj. JCSp = 55.103,-Kč/m², KS č.V-15851/23, verifik.

Srovnávací objekt SO3:

RD Slatinky – samostatný RD č.p.180 s G, 1.NP, 2.NPp, ZPrd = 212 m², ePPb = 180 m², opotřebení o = 25%, Kth = (1- o/100)= 0,75, PO = 1.002 m², CPO = 1.400 tis.Kč dle porovnačky, vedl. stavba CVS = 0 tis. Kč, kupní cena v CÚ 0424 je 9,65 mil.Kč tj. JCSp = 53.611,- Kč/m², KS č.V-2560/24, verifikováno

Legenda:

JCSp	- cena jedn. srovnávacího objektu požadovaná-zaplacená v tis.Kč/m ²
Kr	- koef. redukce na reálnou cenu srovnávacího objektu
JCS	- cena jednotková srovnávacího objektu po úpravě – CÚ 1024
K1	- koef. úpravy na polohu objektu
K2	- koef. úpravy na velikost objektu–čím větší výměra, tím menší j.cena
K3	- koef. úpravy na inž. sítě, dopravní dostupnost, obč.vybavenost
K4	- koef. úpravy na celkový stav – opotřebení – dle poměrů Kth
K5	- koef. úpravy na cenu pozemku

K6	- koef. úpravy dle odborné úvahy znalce – CVS atd.
KC	- koef. celkový $KC = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$
JCp	- cena porovnávací jednotková v tis. Kč/m ²
JCO	- cena jednotk.oceňovaného objektu „upravená“ z ceny srovn. objektu $JCO = JCSp \times Kr / KC$ U oceňovaného objektu se uvažují všechny koeficienty rovny 1,00, u srovnávacích objektů se volí u lepšího stavu koef. větší než 1,00, u horšího stavu se volí koef. menší než 1,00.
JCOprům	- cena oceňovaného objektu průměrná

oceňovaný objekt OCO:ePPb = 147 m², Kth = 0,90, CPO = 2.150 tis.Kč, CVS = 100 t.

SO	JCSp	Kr	JCS	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC	JCO.
1.	64.312	1,00	64.312	1,05	0,98	1,05	1,111	0,90	0,99	1,069	60.130
2.	55.103	1,03	56.756	1,00	1,00	1,00	1,111	0,85	0,99	0,934	60.707
3.	53.611	1,01	54.147	1,05	0,95	1,05	0,833	0,91	0,99	0,786	68.889
JCp = JCOprům										63.242,- Kč/m ²	
Cp = ePPb x JCOprům = 147 x 63.242 =										9.296.574,- Kč	
Porovnávací hodnota zaokr.										9.297.000,- Kč	

Výše popsaný postup určení porovnávací hodnoty (= obvyklé ceny) je v souladu s § 1a vyhl.č.441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů – základní jednotka pro porovnání je m² podlahové plochy RD ePPbytový, parametry s významným podílem na výši ceny – cenotvorné parametry jsou koef.K1 – K6, vyhodnocení souborů dílčích cen JCMin, JCOmax je dán jejich poměrem $JCOmax/JCMin = 68.889 / 60.130 = 1,14$, když tento poměr je nižší než tolerovaný poměr maximální $11/9 = 1,22$ / pro výslednou hodnotu 10 /.

Výsledná obvyklá cena jednotková = porovnávací hodnota je dána aritmetickým průměrem dílčích cen JC*O*_i (zahrnuje stavbu, pozemky, příslušenství).

Pro ocenění – určení cenotvorných parametrů srovnávacích souborů SO*i*, určení rozdílů těchto parametrů mezi oceňovaným souborem OCO a srovnávacími soubory SO*i* se přiměřeně použije ustanovení § 336 O.S.Ř. pro prodej nemovitých věcí:

§ 336 odst.3) Neumožní-li povinný prohlídku nemovité věci a nelze-li bez ohledání cenu

určit, je soud oprávněn zjednat si do nemovité věci povinného přístup.

Místní šetření u srovnávacích souborů SOi / bez vnitřní prohlídky /, včetně

všech ostatních info a listinných podkladů, umožnilo provedení ocenění

s dostatečnou přesností a znalec je považuje za závazné.

4.8. Určení obvyklé ceny nemovitostí brutto

Jako rozhodující hodnota je posuzována porovnávací hodnota, která jediná splňuje definici obvyklé ceny – tržní hodnoty dle § 2 zákona č.151/1997 Sb.

<u>způsob ocenění</u>	<u>cena / Kč /</u>
porovnávací hodnota	9.297.000,-
<u>Obvyklá cena brutto</u>	<u>9.297.000,-</u>

4.9. Hodnota závad spojených s nemovitostmi

K datu ocenění nevážnou na nemovitostech žádné závady.

Hodnota závad spojených s nemovitostmi **- 0,- Kč**

4.10. Hodnota věcných břemen - / § 16b zákona /

Ke dni ocenění vážnou na oceňovaných nemovitostech věcná břemena dle C LV.

VB1 – věcné břemeno umístění a provoz.elektrozvodného zařízení distribuční soustavy – kabelového vedení elektrické energie, přípojkové skříně.

VB2 – věcné břemeno umístění a provoz.elektrozvodného zařízení distribuční soustavy – kabelového vedení elektrické energie. U obou VB je vždy oprávnění pro ČEZ Distribuce, a.s., povinnost k parc.č.268/14. Ocenění obou VB v souladu s § 16 b odst.1 určeno pevnou částkou 10.000,- Kč.

Cena věcných břemen celkem **- 10.000,- Kč**

4.11. Hodnota výhod - práv spojených s nemovitostmi

Ke dni ocenění nebyly zjištěny výhody - práva spojená s oceňovanými nemovitostmi.

Hodnota výhod - práv spojených s nemovitostmi **+ 0,- Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy dat - ZP zpracován dle obecně uznávaných postupů a standardů daného oboru a odvětví – lege artis – VUT ÚSI Znalecký standard č.VII - oceňování nemovitostí, výsledná cena nemovitostí pravdivě vypovídá o reálné hodnotě majetku.

5.2. Kontrola postupu znalce dle § 52:

písm.a) výběr zdrojů dat - viz.2. Výčet podkladů

písm.b) sběr a vytvoření dat – viz.3. Nález, 4. Posudek

písm.c) zpracování dat – viz.4. Posudek

písm.d) analýza dat a její výsledky – viz.4. Posudek, 6. Závěr

písm.e) interpretace výsledků analýzy dat – viz.5.1.

Ocenění nemovitostí provedeno tzv.obvyklou cenou dle § 2 odst.2) zákona o oceňování majetku použitím porovnávací metody se 3-mi sjednanými cenami.

Znalec nepřibral konzultanta, odměna sjednána dle vyhl.č.504/2020 Sb.

6. ZÁVĚR

Obvyklá cena brutto	9.297.000,-
Hodnota závad	- 0,-
Hodnota věcných břemen	- 10.000,-
Hodnota výhod – práv	+ 0,-

Obvyklá cena nemovitostí zaokr. **9.287.000,- Kč**

slovy: DevětmilionůdvěstěosmdesátisícKč

Obvyklá cena nemovitostí – pozemků

st.parc.č.582 s RD č.p.338, parc.č.268/14

dle LV 975 pro k.ú.Lutín, se všemi součástmi

a příslušenstvím, činí zaokr.

9.287.000,- Kč

Přílohy: 1. Usnesení, LV, KM, ortofoto, půdorysy, foto – OCO - 10xA4

2. KS, KM, foto - SO1, SO2, SO3 - 9xA4

3. Mapa širších vztahů – 1xA4

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 6.12.1995 č.j. Spr.3642 / 95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod položkou č. 4.477 - 47/24 v evidenci posudků. Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č.4.477 - 47/24.

V Olomouci dne 16.10.2024

ing. Ladislav Čech