

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 52689/2025

(označení 8349-88/2025)

o odhadu ceny obvyklé spoluvlastnického podílu ve výši 7/80 na nemovitých věcech: pozemku parcela č. st. 14, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 12, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Kovanice, obci Kovanice, okrese Nymburk (LV 518), pro účely insolvenčního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

LEGAL INS v.o.s.
K Nemocnici 168/18
741 01 Nový Jičín
IČ: 19863152

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 18.7.2025 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 17 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 29.7.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovité věci ve výši spoluvlastnického podílu cenou obvyklou se všemi jejími součástmi i příslušenstvím

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem insolvenčního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku – zdroje dat a jejich analýza

Výpis z KN LV č. 518 pro k.ú. Kovanice ze dne 5.5.2025

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 18.7.2025 za účasti znalce a povinného. Znalci byla zpřístupněna pouze část nemovitých věcí, které užívá povinný.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (rodinné domy), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastníci jsou v KN na LV č. 518 uvedeni:

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Chiňárová Edita, č. p. 12, 28802 Kovanice	7/80
Mírgová Alžbeta, Ervěnická 1044, 43111 Jirkov	7/80
Pompa Miroslav, č. p. 12, 28802 Kovanice	7/80
Pompa Stanislav, U půjčovny 1353/8, Nové Město, 11000 Praha 1	1/32
Pompa Vladimír, Doležalova 1047/7, Černý Most, 19800 Praha 9	7/80
Pompa Vladimír, č. p. 12, 28802 Kovanice	7/80
SJ Pompa Miroslav a Pompová Marie, č. p. 12, 28802 Kovanice	1/2
Radová Margita, Krásova 1841/4, Žižkov, 13000 Praha 3	1/32

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Chiňárová Edita
Nařízení exekuce - Mírgová Alžbeta
Nařízení exekuce - Pompa Stanislav
Podaná žaloba na určení vlastnického práva
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Pompa Miroslav
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Pompa Vladimír
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Pompová Marie
Zahájení exekuce - Chiňárová Edita
Zahájení exekuce - Pompa Stanislav
Zahájení exekuce - Pompa Vladimír

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1.Celkový popis nemovité věci

Název: Rodinný dům č.p. 12, vč. pozemku
Adresa: Kovanice č.p. 12, 288 02 Kovanice
Okres: Nymburk
Obec: Kovanice
Katastrální území: Kovanice

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Nymburk, v obci Kovanice, poblíž obecního úřadu Kovanice, fotbalového hřiště a zámku Kovanice. Ve vzdálenosti cca 200 m se nachází autobusová zastávka „Kovanice“. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení a občanského vybavení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parcela č. 930/2 – ostatní komunikace (ve vlastnictví obce Kovanice). V obci Kovanice je základní občanská vybavenost. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici v okresním městě Nymburk, ve vzdálenosti cca 4 km od nemovitých věcí.

Nemovitá věc je tvořena pozemkem parcela č. st. 14, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 12, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Kovanice, obci Kovanice, okrese Nymburk (LV 518).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- nebyla shledána

Negativa oceňované nemovité věci:

- nutnost dalších investic do oprav a údržby objektu
- umístění u hlavní silnice
- malá výměra pozemků ve funkčním celku se stavbami

Popis nemovitých věcí na LV č. 518

A) pozemky

Výčet pozemků na LV č. 518:

Parcela:		
st. 14	zastavěná plocha a nádvoří	606 m ²

Pozemek je v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu, součástmi a příslušenstvím. Pozemek je rovinný a nachází se na něm rodinný dům, hospodářská budova (v níž je vytvořena bytová jednotka), trvalé porosty a venkovní úpravy.

Celková výměra pozemku činí 606 m².

B) stavby:

- Rodinný dům č.p. 12, součást pozemku parc. č. st. 14

Jedná se samostatně stojící nepodsklepený rodinný dům. Dům má jedno obytné podlaží a půdní prostory. Základy objektu jsou betonové, zdivo zděné z cihel. Střecha je sedlová s krytinou z tašek. Klempířské konstrukce jsou provedené z pozinkovaného plechu. Stropy jsou s rovnými podhledy. Fasádní omítky jsou vápenné, vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Okna v obytných prostorách jsou plastová. Vnitřní dveře jsou plné a prosklené. Podlahy v obytných místnostech jsou prkenné či PVC. Vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva. V domě je proveden rozvod studené i teplé vody, zdrojem teplé vody je elektrický bojler. Odpady jsou svedeny do veřejné kanalizace. Vybavení sanity tvoří vana, umyvadlo a WC.

Ostatní vybavení nebylo možno zjistit, znalci nebyla umožněna prohlídka vnitřních prostor, tyto prostory užívají ostatní spoluvlastníci. Další údaje znalec získal z katastru nemovitostí. (www.cuzk.cz)

Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	31.12.1970	Druh svislé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	4	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	186	Připojení na kanalizační síť:	Připoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)
Počet podlaží:	2	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Napojení na IS: voda, elektřina, kanalizace

Zastavěná plocha objektu činí cca 186 m². Celkovou obytnou plochu domu znalec odhaduje na cca 80 m².

Dispoziční řešení:

1. NP : kuchyně, 2 pokoje, WC, koupelna
2. NP: půdní prostory

Stavba je v užívání více jak 50 let.

- stavba bez čp/če, stojící na pozemku parc. č. st. 14

Jedná se o původní hospodářskou budovu, nezapsanou v katastru nemovitostí.

Jedná se o samostatně stojící nepodsklepenou budovu s jedním nadzemním podlažím a půdou. Základy objektu jsou betonové, zdivo zděné z cihel. Střecha je sedlová s krytinou z tašek. Klempířské konstrukce jsou provedeny z plastu. Stropy jsou s rovnými podhledy. Fasádní omítky jsou vápenné, vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Okna jsou plastová. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v kuchyni. Podlahy v pokoji a kuchyni jsou plovoucí. Vytápění objektu je zajištěno lokální, přímotopy na elektřinu. V domě proveden rozvod studené vody. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka, samostatně stojící sporák. Vybavení sanity tvoří pouze splachovací WC, ostatní vybavení chybí.

Napojení objektu na IS: voda, elektřina, kanalizace

Část objektu (cca 1/2) je využívána k bydlení, obytné prostory sestávají ze vstupní verandy, WC, kuchyně

a obytné místnosti.

Obytná plocha objektu činí cca 50 m².

Zbývající prostory jsou hospodářské.

C) Součásti a příslušenství nemovité věci tvoří:

- venkovní úpravy

přípojky inženýrských sítí (voda, elektro, kanalizace), zpevněné plochy, oplocení včetně vrat a vrátek

- trvalé porosty

stromy a keře různého druhu a stáří

2. Obsah znaleckého posudku

I. Odhad ceny obvyklé

II. Ocenění spoluvlastnického podílu

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Nemovité věci znalec ocenil cenou obvyklou. Definice a způsob určení obvyklé ceny znalec použil ze zákona o oceňování majetku.

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě 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 například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se v okolí nemovité věci běžně obchoduje s rodinnými domy. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V širším okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 2 600 tis. až 4 500 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, součástí a příslušenství, velikosti obytné plochy a pozemku, apod.

Nemovité věci pro srovnání jsou uvedeny v příloze č.3

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce.

Tab. č. 1: Srovnávací analýza

	oceňovaná	Srovnávaná 1	Srovnávaná 2	Srovnávaná 3	Srovnávaná 4
	Kovanice 12, okr. Nymburk	Chvalovice 79, Kovanovice	Hrubý Jeseník 164, okr. Nymburk	Nymburská 9, Zvěřínek	Podlužany 18, Rožďalovice
ZÁKLADNÍ ÚDAJE					
plocha pozemku	606	1 069	585	348	2370
užitná plocha v m2 (UP)	130	82	52	66	152
Realizovaná cena		4 320 000	2 600 000	3 200 000	4 502 200
EKONOMICKÉ ÚDAJE					
Typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod
<i>korekce pro typ trans.</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficient pro datum prodeje		X.24	VII.24	XI.24	V.25
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		4 320 000 Kč	2 600 000 Kč	3 200 000 Kč	4 502 200 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY					
K1		srovnatelný	horší	srovnatelný	Lepší
<i>korekce pro tech. stav a vybavení</i>		1,00	1,10	1,00	0,80
K2		srovnatelná	horší	srovnatelná	Horší
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		1,00	1,05	1,00	1,05
K3		srovnatelné	srovnatelné	srovnatelné	srovnatelné
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		0,80	1,00	1,15	0,70
cena za m2 užitné plochy		42 146	57 750	55 758	17 416
<i>K5 - korekce pro velikost UP</i>		0,75	0,65	0,70	1,05
průměrná upravená cena za m2 užitné plochy	31 616	31 610	37 538	39 030	18 287
Indikovaná hodnota nemovité věci	4 110 106				

Upravená cena za m² UP = (prodejní cena * korekce pro typ transakce * korekce pro datum prodeje * K1 * K2 * K3 * K4 * K5) / užitná podlahová plocha

Korekce pro datum prodeje – jelikož se jedná o prodeje v poslední době, znalec neuplatnil sražku či přírážku k realizovaným cenám. Index je roven 1

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav – domy v lepším stavu mají index menší než 1, v horším stavu větší než 1,

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu – objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1

K3 - Koeficient úpravy na příslušenství - objekty s horším příslušenstvím mají index větší než 1, s lepším příslušenstvím mají index menší než 1

K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku – objekty s menším pozemkem mají index větší než 1, s větším pozemkem menší než 1

K5 - Koeficient úpravy na velikosti UP (užitná plocha) – objekty s větší UP mají index větší než 1 a naopak (s rostoucí výměrou UP klesá jednotková cena za m²)

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační):

4 110 106,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno):

4 110 000,- Kč

II) Ocenění spoluvlastnického podílu

Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu.

Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (**podíl 7/80**), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 35 % z ceny spoluvlastnického podílu.

Úprava spoluvlastnického podílu dle metodiky Asociace znalců a odhadců (AZO):

Cena obvyklá nemovité věci: 4 110 000,- Kč

Cena spoluvlastnického podílu 7/80 359 625,- Kč

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 35 %

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 7/80 činí: 233 756,- Kč

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 7/80 zaokrouhleno: 234 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné rodinné domy se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 2 600 tis. až 4 500 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, případně technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti.

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K5.

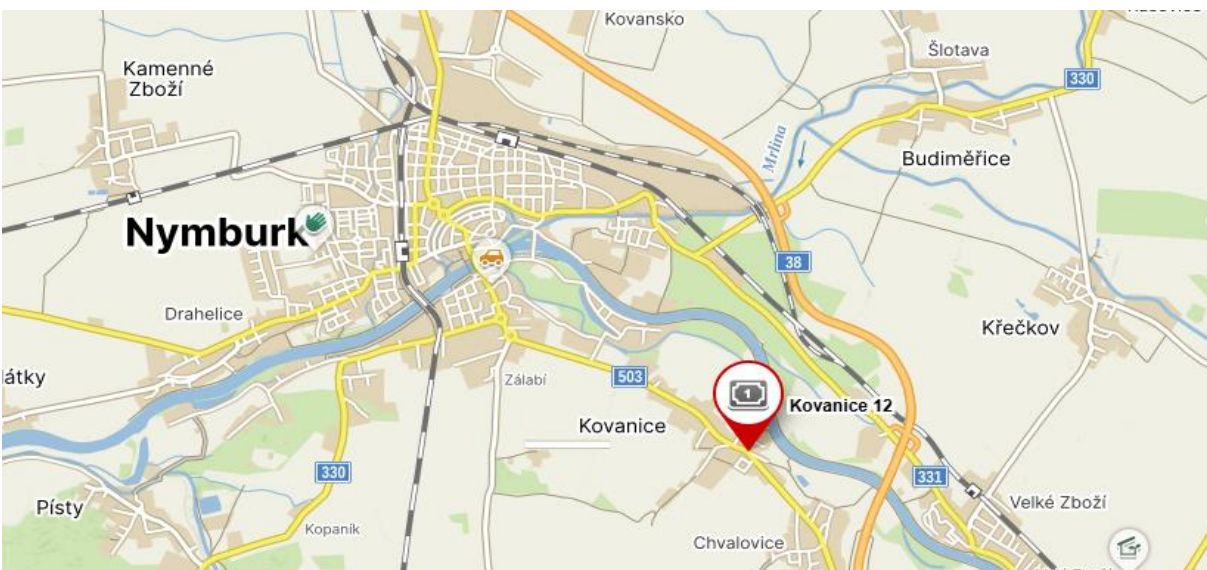
F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace





Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, Chvalovice 79, Chvalovice - Kovanice

Realizovaná cena: 4 320 000,- Kč

Užitná plocha: 82 m²

Plocha pozemku: 1 069 m²

rodinný dům v obci Chvalovice, č.p. 79. Jedná se o jednopodlažní rodinný dům s prostornou půdou pro podkrovní bydlení. Dům o dispozici 2+1, WC, malou koupelnou a technickou místností, kterou je možné upravit na pěknou velkou koupelnu. Topení je ústřední s litinovými radiátory a rok starým plynovým kotlem BOSCH. Voda je čerpaná vodárnou z vlastní studny. Přípojka veřejného vodovodu je na pozemku. Odpady jsou napojeny na obecní podtlakovou kanalizaci. Okna a vchodové dveře jsou plastová. Na obytnou část navazuje hospodářský přístavek s dílnou a kůlnou na dřevo, nářadí apod. Půda domu je nevyužitá. Na pozemku jsou samostatně stojící dvě garáže.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 10/2024

Řízení č.: **V-7802/2024-208**



Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, Hrubý Jeseník 164, Nymburk

Realizovaná cena: 2 600 000,- Kč

Užitná plocha: 52 m²

Plocha pozemku: 585 m²

k prodeji rodinný dům 2+1 v klidné části obce Hrubý Jeseník č.p. 164, okres Nymburk. Jedná se o samostatný cihlový dům se stodolou a pozemkem o celkové výměře 585 m². Dům je určen k rekonstrukci. Velkou výhodou je, že se jeho užitná plocha dá rozšířit, jak v prvním nadpodlaží, tak o obytné podkroví. Vytápění celého domu zajišťují kamna na tuhá paliva, ohřev TUV je el. bojlerem. Nemovitost je napojena na el. energii 230 V, 400 V, obecní kanalizaci, vlastní studnu a obecní vodovod, který není napojen do domu. Obec má základní občanskou vybavenost, je zde školka, škola, obchod, obecní úřad, knihovna, fotbalové hřiště, autobusová zastávka. Vlakové spojení je ve vedlejší obci Oskořínek.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 7/2024

Řízení č.: **V-5683/2024-208**



Nemovitá věc č.3

Rodinný dům, Nymburská 9, Zvěřinec

Realizovaná cena: 3 200 000,- Kč

Užitná plocha: 66 m²

Plocha pozemku: 348 m²

dům venkovského stylu, který je ve stádiu započaté rekonstrukci. Nemovitost se nachází na adrese Nymburská č.p. 9, Zvěřinec, okr. Nymburk. Na oploceném pozemku o celkové výměře 348 m² se nachází přízemní dům 2+1 s podkrovím, které je vhodné k půdní vestavbě, dále dílna, sklad na nářadí, dřevník a garáž. Dům je možno ihned obývat, byla vybudována nová koupelna, ústřední topení s plynovým kotlem, na podlahách v chodbě a v koupelně je položena dlažba, jeden pokoj má betonovou podlahu, v kuchyni a druhém pokoji je podlaha prkenná. Nemovitost je napojena na obecní kanalizaci, plynovod, el. energii 230 V, a obecní vodovod, dalším zdrojem vody je kopaná studna. Tato nemovitost nabízí potenciál pro další vylepšení, rozšíření a úpravy dle vašich představ.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 11/2024

Řízení č.: **V-8673/2024-208**



Nemovitá věc č. 4

Rodinný dům, Podlužany 18, Rožďalovice,

Realizovaná cena: 4 502 200,- Kč

Užitná plocha: 152 m²

Plocha pozemku: 2 370 m²

Samostatně stojící dům. V přízemí se nachází 2 pokoje, obytná kuchyň, koupelna, chodba a se samostatnými vchody kotelna a chlívek. V roce 2012 byla na domě vystavěna nová střecha včetně nového krovu, stropních trámů, podbití a zateplení stropu vatou. Celé podkroví bylo zvýšeno a bylo zabudováno 5 střešních oken z důvodu plánované přestavby na obytné podkroví. Plocha podkroví je cca 150 m² což otevírá možnost k velkorysému rozšíření obytných prostor. V přízemí je kromě jednoho pokoje použita dlažba. V koupelně je sprchový kout a WC. Dům je postaven ze smíšeného zdiva, okna jsou původní dřevěná. Do domu je zavedena elektřina, veřejný vodovod a odpad je sveden do obecní tlakové kanalizace. Vytápění domu je možné buď kotlem na tuhá paliva nebo elektrokotlem, obojí je napojeno do radiátorů. Ohřev vody je zajištěn el. bojlerem.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 5/2025

Řízení č.: **V-3565/2025-208**



G. ZÁVĚR

G.1. Otázka

Úkolem znalce bylo ocenit spoluvlastnický podíl ve výši 7/80 na nemovité věci: **pozemek parcela č. st. 14, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 12, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Kovanice, obci Kovanice, okrese Nymburk (LV 518).**

G.2. Odpověď

1) **Tržní hodnotu spoluvlastnického podílu ve výši 7/80 na nemovité věci: pozemku parcela č. st. 14, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 12, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Kovanice, obci Kovanice, okrese Nymburk (LV 518), určuji ve výši:**

234 000,- Kč

Slovy: dvě-stě-třicet-čtyři-tisíce-korun-českých

2) Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mi nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci znalce. Dle odborného názoru a praxe znalce, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 52689/2025 do evidence posudků.

V Ostravě 29.7.2025



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava