

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 96521/2024

(označení 8219-308/2024)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: pozemku parc.č. st. 75, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 106, a pozemku parc.č. 64/1, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Domašov nad Bystřicí, obci Domašov nad Bystřicí, okrese Olomouc (LV č. 29), pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Zdeněk Ráček
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou
Kpt. Jaroše 256
595 01 Velká Bíteš
Č.j. 179 EX 445/24

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 27.12.2024 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 5 příloh.

Vyhotovení číslo 3 z celkového počtu 3.

V Ostravě 21.1.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit uvedené nemovitosti vč. součástí a příslušenství
- Ocenit samostatně zjištěné jednotlivé závady (věcný břemena, nájemní vztahy) s nemovitými věcmi spojenými (v případě, že závady nebudou zjištěny, uvést že tyto zjištěny nebyly)
- Stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství ve vlastnictví povinného se zohledněním závad spojených s nemovitými věcmi (věcná břemena, nájemní vztahy) v případě, že závady spojené s nemovitými věcmi byly zjištěny

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává pro účely exekučního 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. 29 pro k.ú. Domašov nad Bystřicí ze dne 24.11.2024

Kopie katastrálních map

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

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

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Zdeňka Ráčka sp. zn. 179 EX 445/24-74 o ustanovení znalce ze dne 25.11.2024

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 27.12.2024. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovitých věcí, povinný se ani přes zaslanou výzvu nedostavil (viz. příloha č. 4).

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 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 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 zapracoval do tabulek. Analýza dat je zpracována ve srovnávací tabulce.

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 vlastník je v KN na LV č. 29 uveden:

Vlastnické právo		Podíl
Růžička Viktor MUDr., Vrbová 297/3, Chomoutov, 78335 Olomouc		
Omezení vlastnického práva		
Typ		
Zákaz zatížení		
Zástavní právo smluvní		
Jiné zápisy		
Typ		
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti		
Zahájení exekuce - MUDr. Růžička Viktor		
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého		
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh		

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

Znalci nebyly exekutorem ani povinným předloženy žádné nájemní či jiné smlouvy zatěžující nemovité věci.

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název: Rodinný dům č.p. 106, vč. pozemků
Adresa: Libavská č.p. 106, Domašov nad Bystřicí
Okres: Olomouc
Obec: Domašov nad Bystřicí
Katastrální území: Domašov nad Bystřicí

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Olomouc, v obci Domašov nad Bystřicí, při ul. Libavská, v sousedství Hospody U Podjezdu, cca 250 m od zastávky autobusu „Domašov nad Bystřicí, žel.st.“ a cca 400 m od vlakové zastávky „Domašov nad Bystřicí“. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení a občanské vybavenosti. Přístup a příjezd k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 1515/2 (ve vlastnictví obce Domašov nad Bystřicí. V obci Domašov nad Bystřicí je k dispozici omezená občanská vybavenost, vzdálenost do centra obce je cca 200 m. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve městě Šternberk ve vzdálenosti cca 17 km.

Nemovitá věc je tvořena pozemkem parc.č. st. 75, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 106 a pozemkem parc.č. 64/1, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Domašov nad Bystřicí, obci Domašov nad Bystřicí, okrese Olomouc (LV č. 29)

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- klidné místo k bydlení
- udržovaný stav domu

Negativa oceňované nemovité věci:

- v obci je omezená občanská vybavenost

Popis nemovitých věcí na LV č. 29

a) Pozemky

<i>Pozemky</i>	<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
St.	75	553	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Domašov nad Bystřicí, č.p. 106, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 75					
	64/1	533	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu, součástmi a příslušenstvím. Pozemky jsou rovinaté a nachází se na nich rodinný dům, vedlejší stavby, trvalé porosty a venkovní úpravy. Celková výměra pozemků činí 1 086 m².

b) Stavba

- Rodinný dům č.p. 106, součást pozemku parc.č. st. 75

Rodinný dům je samostatně stojící, se 2.NP a půdním prostorem pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou betonové. Nosné obvodové konstrukce jsou zděné smíšené. Střecha je sedlová, se střešní krytinou plechovou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou vápenné. Okna jsou instalována plastová. Elektroinstalace je provedena. Je proveden rozvod vody. Ostatní nebylo možno zjistit.

Stavba je napojena na IS: elektro, voda

Zastavěná plocha objektu je cca 130 m². Celková podlahová plocha domu činí cca 190 m².

Rodinný dům byl postaven dle údajů uvedených v katastru nemovitostí v roce 1945. Stavba se nachází v udržovaném stavu, po dílčích opravách a modernizacích (minimálně nová střešní krytina, okna).

Údaje získané z katastru nemovitostí:

Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	31.12.1945	Druh svislé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	183	Připojení na kanalizační síť:	Nezjištěno
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Jiné (i bez topení)
Počet podlaží:	2	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

c) Součásti a příslušenství

- venkovní úpravy

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

- vedlejší stavby

Ve dvorní části, na pozemku p.č. st. 75 se nachází vedlejší stavby, které doplňují stavbu hlavní. Bližší informace k těmto objektům nebylo možno zjistit, z důvodu, že znalci nebyla umožněna prohlídka

- trvalé porosty

Na pozemcích se nachází stromy a keře, různého druhu a stáří

Znalci nebyly zadavatelem či povinným předány žádné nájemní či jiné smlouvy zatěžující nemovité věci.

2. Obsah znaleckého posudku

I. Odhad ceny obvyklé

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

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 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.

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 okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné rodinné domy v rozmezí **cca 2 000 tis. až 4 900 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, příslušenství, velikosti obytné plochy, velikosti pozemku apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1: Srovnávací analýza

	oceňovaná	Srov. 1	Srov. 2	Srov. 3	Srov. 4
	Libavská 106, Domašov nad Bystřicí	Náměstí 39, Domašov nad Bystřicí	Dřevařská 1072/6, Šternberk	Opluštilova 937/2, Šternberk	Svatoplukova 529, Moravský Beroun
ZÁKLADNÍ ÚDAJE					
plocha pozemku	1 086	395	600	214	1071
užitná plocha v m2 (UP)	190	160	148	154	250
Realizovaná cena		1 999 000	4 900 000	3 350 000	2 890 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE					
Typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod	nabídková cena
<i>korekce pro typ trans.</i>		1,00	1,00	1,00	0,85
Koeficient pro datum prodeje		X.24	XI.24	VIII.24	XI.24
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		1 999 000 Kč	4 900 000 Kč	3 350 000 Kč	2 456 500 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY					
K1		horší	horší	srovnatelný	horší
<i>korekce pro tech. stav a vybavení</i>		1,10	1,10	1,00	1,30
K2		srovnatelná	lepší	lepší	lepší
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		1,00	0,75	0,75	0,90
K3		horší	horší	horší	horší
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,10	1,10	1,10	1,10
K4 - <i>korekce velikosti pozemku</i>		1,20	1,10	1,30	1,00
cena za m2 užitné plochy		18 141	33 050	23 330	12 646
průměrná upravená cena za m2 užitné plochy	21 792	18 141	33 050	23 330	12 646
Indikovaná hodnota nemovité věci	4 140 457				

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

Korekce pro datum prodeje – Jelikož se jedná o převody v poslední době, znalec neuplatnil srážku či přírážku k realizovaným cenám.

K1 - Koeficient úpravy na technický stav a vybavení – domy v lepším stavu nebo s lepším vybavením 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

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační):

4 140 457,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno):

4 140 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **rodinné domy** se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 2 000 tis. až 4 900 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, ale zejména technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti (koeficienty K1-K4).

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-K4.

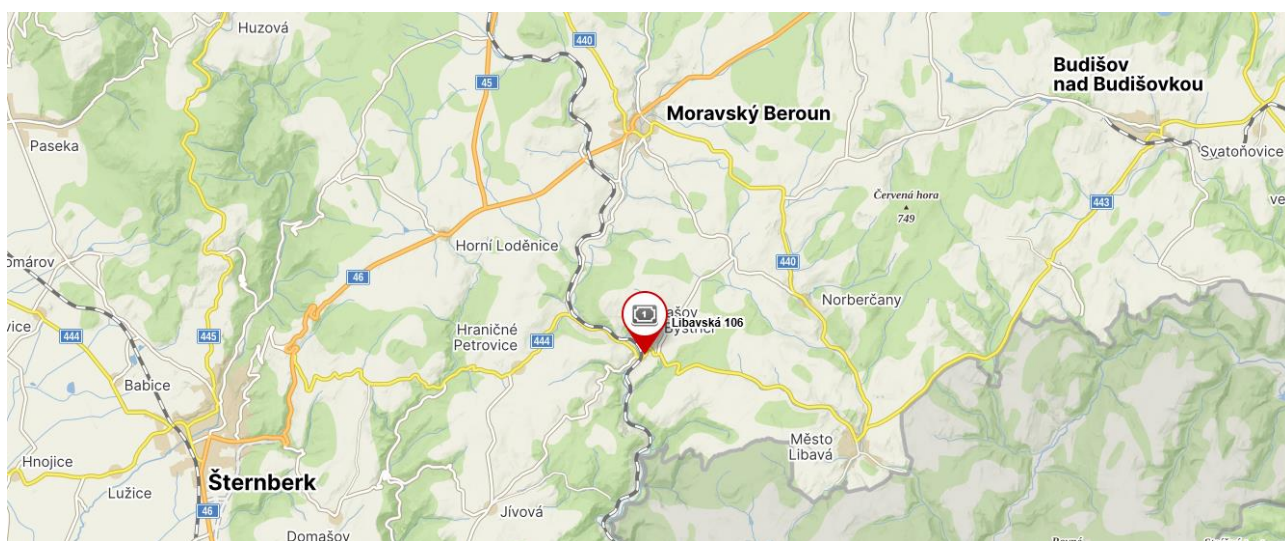
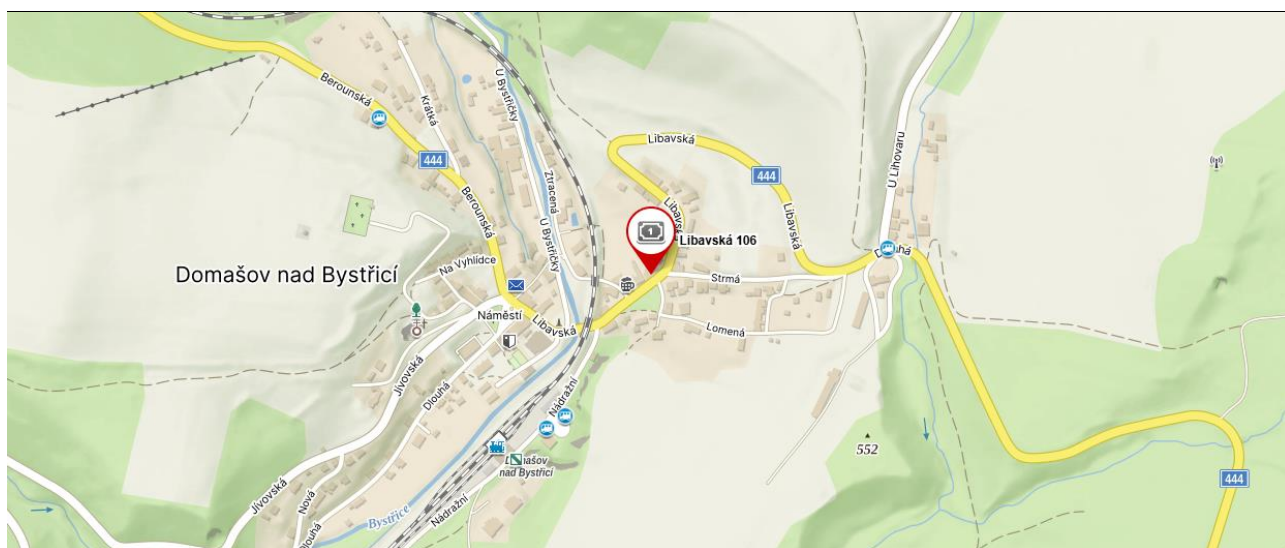
F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace





Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, Náměstí 39, Domašov nad Bystřicí

Realizovaná cena: 1 999 000,- Kč

Užitná plocha: 160 m²

Plocha pozemku: 395 m²

Prodej zděného dvoupodlažního rodinného domu. Disponuje byty 4+kk a 2+kk, doplněných nebytovým prostorem. Vybavení domu zahrnuje euro okna, kompletní rozvody elektřiny, vody a odpadů, a ústřední topení včetně rozvodů a radiátorů.

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

Řízení č.: **V-13652/2024-805**



Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, Dřevařská 1072/6, Šternberk

Realizovaná cena: 4 900 000,- Kč

Užitná plocha: 148 m²

Plocha pozemku: 600 m²

Prodej rodinného dvoupatrového domu s půdou, menší zahradou a parkovacím stáním u domu. V přízemí domu se nachází obývací pokoj, jídelna, kuchyně, spíž a koupelna s toaletou. V druhém patře jsou dva pokoje, ložnice, kuchyň a balkon. Dům má plastová okna a je vytápěný revidovaným plynovým kotlem, v obývacím pokoji v přízemí se nachází kamna s výměníkem. Na pozemku domu je menší sklep.

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

Řízení č.: **V-14988/2024-805**



Nemovitá věc č. 3

Rodinný dům, Opluštilova 937/2, Šternberk

Realizovaná cena: 3 350 000,- Kč

Užitná plocha: 154 m²

Plocha pozemku: 214 m²

Prodej dvoupodlažního rodinného domu. Přízemí domu dispozičně nabízí průchozí garáž, spojovací chodbu se schodištěm do 2. NP, kuchyň, ložnici, obývací pokoj, spižírnu a koupelnu s umyvadlem, vanou a toaletou. 1. patro je dispozičně rozděleno na spojovací chodbu se schodištěm, ložnici, obývací pokoj, podkrovní pokoj, samostatnou toaletu a terasu. Dům je v dobrém technickém stavu určenému k budoucí rekonstrukci. Vytápění domu je zajištěno prostřednictvím lokálních topidel na tuhá paliva. Ohřev vody zajišťuje el. boiler. Podkrovní část je osazena sedlovou střechou bez zateplení s plechovou krytinou. K domu náleží technické zázemí, které je rozděleno na garáž, dílnu a skladovací místnost. Technické zázemí nabízí také sklep se sníženým stropem. Dům je napojen na obecní kanalizaci, vodovodní řad a elektřinu.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 8/2024

Řízení č.: **V-11182/2024-805**



Nemovitá věc č. 4

Rodinný dům, Svatoplukova 529, Moravský Beroun

Realizovaná cena: 2 890 000,- Kč

Užitná plocha: 250 m²

Plocha pozemku: 1071 m²

Prodej rodinného domu, který má jedno podzemní, jedno nadzemní podlaží a půdou. K domu patří pozemek.

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

Řízení č.: **V-15073/2024-805**



Příloha č. 4: Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí



Ing. René Butkov, Ph.D. MBA soudní znalec, oceňování nemovitostí

Doručuje se:

Povinný: MUDr. Viktor Růžička, Vrbová 297/3, Olomouc, 783 35

Na vědomí: **Mgr. Zdeněk Ráček, soudní exekutor**

V Ostravě dne 11.12.2024

Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.

Na základě usnesení **sp. zn. 179 EX 445/24-74** o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Zdeňkem Ráčkem Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

I. část

- pozemek parcelní číslo. St. 75 o výměře 553m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Olomoucký kraj - KP Olomouc, pro obec Domašov nad Bystřicí, katastrální území Domašov nad Bystřicí, na listu vlastnictví č. 29, jehož součástí je stavba: Domašov nad Bystřicí, č.p. 106, rod. dům,

- pozemek parcelní číslo. 64/1 o výměře 533m², druh pozemku trvalý travní porost, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Olomoucký kraj - KP Olomouc, pro obec Domašov nad Bystřicí, katastrální území Domašov nad Bystřicí, na listu vlastnictví č. 29.

II. část

- jiná plocha parcelní číslo. 194/1 o výměře 998m², druh pozemku ostatní plocha, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Olomoucký kraj - KP Olomouc, pro obec Mladeč, katastrální území Mladeč, na listu vlastnictví č. 729

- neplodná půda parcelní číslo. 194/2 o výměře 38m², druh pozemku ostatní plocha, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Olomoucký kraj - KP Olomouc, pro obec Mladeč, katastrální území Mladeč, na listu vlastnictví č. 729

- jiná plocha parcelní číslo. 194/3 o výměře 3988m², druh pozemku ostatní plocha, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Olomoucký kraj - KP Olomouc, pro obec Mladeč, katastrální území Mladeč, na listu vlastnictví č. 729

- pozemek parcelní číslo. 202/19 o výměře 457m², druh pozemku orná půda, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Olomoucký kraj - KP Olomouc, pro obec Mladeč, katastrální území Mladeč, na listu vlastnictví č. 729

- pozemek parcelní číslo. 202/20 o výměře 2826m², druh pozemku orná půda, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Olomoucký kraj - KP Olomouc, pro obec Mladeč, katastrální území Mladeč, na listu vlastnictví č. 729

Příloha č. 5: Kopie doručenek datových zpráv



Doručenka datové zprávy

Předmět: Žádost o zpřístupnění nemovitých věcí
ID zprávy: 1451341694
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 11.12.2024 v 13:59:31

Odesílatel: René Butkov - RENÉ BUTKOV, Česká 754/25, Zábřeh, 70030 Ostrava, CZ
ID schránky: 4Szudzb
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba
Odesílající osoba: Oprávněná osoba

Adresát: Viktor Růžička, Vrbová 297/3, Chomoutov, 78335 Olomouc, CZ
ID schránky: u5yj4us
Typ schránky: Fyzická osoba

Zmocnění: Nezádáno
Naše čís. jednací: Nezádáno
Naše spisová zn.: Nezádáno
Vaše čís. jednací: 179 EX 445/24
Vaše spisová zn.: Nezádáno
K rukám: Nezádáno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

11.12.2024 v 13:56:12 EV0: Datová zpráva byla podána.
11.12.2024 v 13:56:12 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
11.12.2024 v 13:59:31 EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné dřívější datum doručení fikcí není dotčeno.

G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit uvedené nemovitosti vč. součástí a příslušenství
- Ocenit samostatně zjištěné jednotlivé závady (věcný břemena, nájemní vztahy) s nemovitými věcmi spojenými (v případě, že závady nebudou zjištěny, uvést že tyto zjištěny nebyly)
- Stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství ve vlastnictví povinného se zohledněním závad spojených s nemovitými věcmi (věcná břemena, nájemní vztahy) v případě, že závady spojené s nemovitými věcmi byly zjištěny

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. st. 75, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 106 a pozemku parc.č. 64/1, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Domašov nad Bystřicí, obci Domašov nad Bystřicí, okrese Olomouc (LV č. 29), odhaduji ve výši

4 140 000,- Kč

slovy: čtyři-miliony-jedno-sto-čtyřicet-tisíc-korun-českých

2) Znalci nejsou známy žádné právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby

3) 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 znalcem. 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 určena 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 96521/2024 do evidence posudků.

V Ostravě 21.1.2025



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