

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2391/2025

(označení 8265-4/2025)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši 3/4 na pozemku parc. č. 1231, jehož součástí je rodinný dům č.p. 429, a na pozemku 1232, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Slušovice, obci Slušovice, okrese Zlín (LV 860), pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Jiří Král
Exekutorský úřad Ostrava
Dvořákova 1512/2
702 00 Ostrava
Č.j. 043 EX 426/24

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 13.2.2025 vypracoval:

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

Počet stran: 16 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 25.2.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenění nemovitých věcí (spoluvlastnického podílu) jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit uvedené nemovitosti a jejich součásti / spoluvlastnický podíl povinného na nemovitostech a jejich součástech
- Určit a ocenit jejich příslušenství
- Zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi, a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitostí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovitosti zatíženy nebyly
- Vyjádřit se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit

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. 860 pro k.ú. Slušovice ze dne 15.12.2024

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. Jiřího Krále, sp. zn. 043 EX 426/24-29 o ustanovení znalce ze dne 8.1.2025.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena znalcem dne 13.2.2025 za účasti dlužnice

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 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 vlastník je v KN na LV č. 860 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Petruželka Petr, č. p. 121, 76315 Veselá	1/4
Petruželková Monika, Na Hrázi 429, 76315 Slušovice	3/4

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Omezení převodu nemovitosti (§ 58 zákona č. 40/1964 Sb.)
Zahájení exekuce - Petruželková Monika

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název: Rodinný dům č.p. 429, vč. pozemků
Adresa: Na Hrázi 429, Slušovice
Okres: Zlín
Obec: Slušovice
Katastrální území: Slušovice

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Zlín, městě Slušovice, v blízkosti dostihového závodiště a golfového hřiště a letiště Slušovice, cca 750 m od autobusové zastávky „Slušovice, výpočetní středisko“ a cca 1,5 km od městského úřadu Slušovice. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku 1229/1 – ostatní komunikace ve vlastnictví Města Slušovice. V městě Slušovice je k dispozici rozšířená občanská vybavenost, nejbližší kompletní občanská vybavenost je k dispozici v okresním městě Zlín cca 12 km od nemovité věci.

Nemovitá věc je tvořena spoluvlastnickým podílem ve výši 3/4 na pozemku parc. č. 1231, jehož součástí je rodinný dům č.p. 429, a na pozemku 1232, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Slušovice, obci Slušovice, okrese Zlín (LV 860)

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v širším centru obce, v dosahu veškeré občanské vybavenosti obce

Negativa oceňované nemovité věci:

- předpoklad dalších investic na rekonstrukce a modernizace domu
- předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl

Popis

A) pozemky

Výčet pozemků na LV č. 860:

Parcela:

1231	zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 168 m ²
1232	zahrada	o výměře 215 m ²

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu, součástmi a příslušenstvím. Jsou mírně svažité a nachází se na nich rodinný dům, venkovní úpravy a trvalé porosty. Celková výměra pozemků činí 383 m².

B) stavby:

- Rodinný dům č.p. 429, součást pozemku parc.č. 1231

Jedná se o krajní rodinný dům v řadové zástavbě, nepodsklepený s 2. NP s plochou střechou z krytiny z pozinkovaného plechu. Základy objektu jsou betonové. Nosné zdivo z tvárnic, fasádní omítky břízolitové. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, okna plastová, podlahy v obytných místnostech tvoří plovoucí podlahy a textilní krytiny. Dveře jsou náplňové, hladké plné či prosklené. Vytápění je ústřední na zemní plyn, rozvody studené i teplé vody – zdrojem teplé vody je kotel ÚT. Dům je připojen na veřejnou kanalizaci. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka a vestavné spotřebiče. Sanitu tvoří umyvadlo, sprchový kout a samostatné WC.

Napojení na IS: voda, elektřina, plyn, kanalizace

Zastavěná plocha objektu činí 112 m². Celková užitná plocha domu činí cca 170 m².

Dílopoziční řešení:

1. NP – skladové prostory, kotelná, garáž, 2 pokoje
2. NP – kuchyně, 4 pokoje, WC, koupelna, komora

Stavba rodinného domu byla dokončena v roce 1978. Objekt se nachází v zanedbanějším stavu, budou nutné další investice do oprav a údržby.

C) Součásti a příslušenství nemovité věci tvoří:

- venkovní úpravy

přípojky inženýrských sítí (elektřina, voda, plyn, kanalizace), oplocení, zpevněné plochy

- trvalé porosty

okrasné stromy a keře různého druhu a stáří

- vedlejší stavba

Na pozemku zahrady se nachází vedlejší stavba

2. Obsah znaleckého posudku

- I. Odhad ceny obvyklé
- II. Ocenění spoluvlastnického podílu

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 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 3 850 tis. až 5 510 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, součástí a příslušenství, velikosti obytné plochy a 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	Srovnávaná 1	Srovnávaná 2	Srovnávaná 3	Srovnávaná 4
	Na Hrázi 429 Slušovice	Příkrá 6863, Zlín	Na Hrázi 423, Slušovice	Slunečná 353 Slušovice	Slunečná 344, Slušovice
ZÁKLADNÍ ÚDAJE					
plocha pozemku	383	281	384	198	723
užitná plocha v m2 (UP)	170	74	170	204	200
Realizovaná cena		3 850 000	5 510 000	4 800 000	5 400 000
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		IX.24	XII.23	VIII.23	VII.23
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,00	1,10	1,13	1,13
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		3 850 000 Kč	6 061 000 Kč	5 424 000 Kč	6 102 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY					
K1		horší	lepší	lepší	lepší
<i>korekce pro tech. stav a vybavení</i>		1,10	0,98	0,90	0,98
K2		lepší	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
<i>korekce pro lokalitu/umístění</i>		0,80	1,00	1,00	1,00
K3		horší	srovnatelné	horší	srovnatelné
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,05	1,00	1,05	1,00
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		1,10	1,00	1,15	0,85
cena za m2 užitné plochy		52 880	34 940	28 895	25 415
<i>K5 - korekce pro velikost UP</i>		0,65	1,00	1,05	1,05
průměrná upravená cena za m2 užitné plochy	31 584	34 372	34 940	30 340	26 686
Indikovaná hodnota nemovité věci	5 369 328				

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 – u starších převodů znalec uplatnil přírážku, protože v poslední době ceny nemovitých věcí opět začaly po stagnaci růst.

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):

5 369 328,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno):

5 370 000,- 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 3/4**), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 15 % z ceny spoluvlastnického podílu.

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

Cena obvyklá nemovité věci: 5 370 000,- Kč

Cena spoluvlastnického podílu 3/4 4 027 500,- Kč

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 15 %

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 3/4 činí: 3 423 375,- Kč

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 3/4 zaokrouhleno: 3 420 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné rodinné domy se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 3 850 tis. až 5 510 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 (koeficienty K1-K5).

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.

Jelikož se jedná o ocenění podílů na nemovitých věcech, znalec snížil aritmetický podíl o srážku v závislosti na výši podílů. 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 %

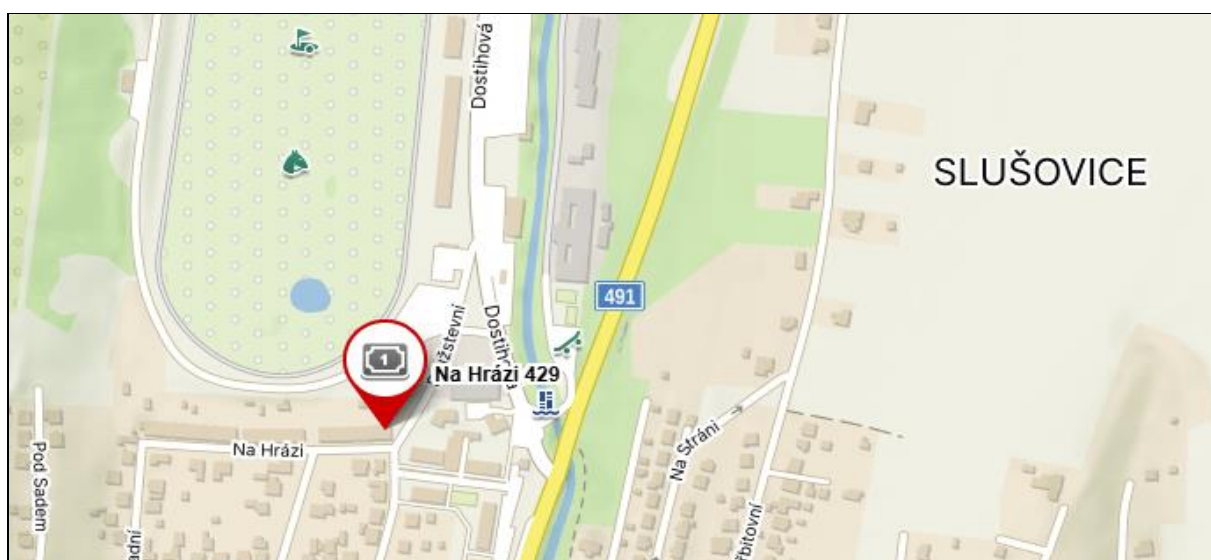
F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace





Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, Příkrá 6863, Zlín

Realizovaná cena: 3 850 000,- Kč

Užitná plocha: 74 m²

Plocha pozemku: 281 m²

Naše společnost Vám zprostředkuje ke koupi bat'ovský půldomek 3+1 na Lesní čtvrti ve Zlíně. Dvoupatrový půldomek je celopodsklepený a je obklopen zahradou o velikosti 244 m² v osobním vlastnictví. Přístup k půldomku je jak z ulice Příkrá, tak z ulice Lesní čtvrt' I, na které lze i parkovat. Obě obytná podlaží jsou v původním stavu s orientací na sever (kuchyně, spíže, toaleta, koupelna, ložnice) a na jih (obývací pokoj, druhá ložnice). Vyjma obývacího pokoje v 1. nadzemním podlaží, ze kterého vedou schody do 2. nadzemního podlaží, jsou všechny obytné místnosti včetně kuchyně neprůchozí. Toaleta je umístěna v přízemí, koupelna ve druhém patře. Vytápění a ohřev vody zajišťuje plynový kotel, který je umístěn společně s bojlerem na teplou vodu ve sklepě pod domem.

www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 9/2024

Řízení č.: V-7976/2024-705



Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, Na Hrázi 423, Slušovice, okr. Zlín

Realizovaná cena: 5 510 000,- Kč

Užitná plocha: 170 m²

Plocha pozemku: 384 m²

Nabízíme Vám rohový dvoupodlažní řadový dům na ulici Na Hrázi, který je vhodný pro větší rodinu, nebo i dvougenerační bydlení. V přízemí domu se nachází vstupní hala, prostorná garáž, kuchyně s jídelnou a komorou, technická místnost s dílnou, toaleta, prostorná prádelna. V patře jsou prostory pro bydlení - 4 prostorné místnosti - dvě s velkou terasou orientovanou na jih, toaleta a koupelna s vanou. Dům je zděný, nepodsklepený, s rovnou střechou. Kolaudovaný byl v roce 1978 a nyní je ve velmi dobrém stavu. Dům je vytápěn kotlem na plyn, jsou vyměněná okna za plastová. Voda je přivedena z obecního vodovodu, odpad sveden do kanalizace. U domu se nachází udržovaná zahrada se zahradním domkem a prostorem pro grilování.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 12/2023

Řízení č.: V-10853/2023-705



Nemovitá věc č. 3

Rodinný dům, Slunečná 353, Slušovice, okr. Zlín

Realizovaná cena: 4 800 000,- Kč

Užitná plocha: 204 m²

Plocha pozemku: 198 m²

Nabízíme Vám ke koupi rodinný dům v klidné lokalitě obce Slušovice, ulice Slunečná. Jedná se o dvoupatrový dům s garáží. Ve druhém patře se nachází 3 samostatné pokoje, koupelna s vanou, umyvadlem a wc. V prvním patře se nachází obývací pokoj, wc, kuchyně a jídelna se vstupem do zimní zahrady. V suterénu domu se nachází prostorná vstupní hala, krbovna, technická místnost a sklad. Dům je zateplen. Vytápění zajišťuje plynový kotel. V garáži je přípojka elektřiny 380 W. Ze sklepa je možné vstoupit na zahradu. Z balkonu ve druhém patře je hezký výhled do okolí. Dům je napojen na elektřinu, vodovodní řád, plyn i kanalizaci. V roce 2004 byla provedena rekonstrukce.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 8/2023

Řízení č.: **V-6452/2023-705**



Nemovitá věc č. 4

Rodinný dům, Slunečná 344, Slušovice, okr. Zlín

Realizovaná cena: 5 400 000,- Kč

Užitná plocha: 200 m²

Plocha pozemku: 723 m²

Řadový rodinný dům, zahrada, garáž a bydlení pro rodinu nebo investici. Chcete bydlet, hledáte zahradu, prostor a nechcete již rekonstruovat? Jedná se o dvoupodlažní dům v klidné části obce se snadnou dostupností do Zlína a Vsetína. Rodinný dům Vám nabízí: celkovou rekonstrukci interiéru včetně oken, kuchyně a dvou koupelen - vytápění zajištěno na plyn a novou elektroinstalaci - zahradu, garáž, pergolu s posezením, kotelnu, technické zázemí - obecní vodovod - prostornou ložnici.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 7/2023

Řízení č.: **V-5772/2023-705**



G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenění nemovitých věcí (spoluvlastnické podíly) jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit uvedené nemovitosti a jejich součásti / spoluvlastnický podíl povinného na nemovitostech a jejich součástech
- Určit a ocenit jejich příslušenství
- Zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi, a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitostí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovitosti zatíženy nebyly
- Vyjádřit se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit

Jelikož nelze určit cenu obvyklou spoluvlastnických podílů, byla určena tržní hodnota

1) Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši 3/4 na pozemku parc. č. 1231, jehož součástí je rodinný dům č.p. 429, a na pozemku 1232, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Slušovice, obci Slušovice, okrese Zlín (LV 860), určuji ve výši

3 420 000,- Kč

Slovy: tři-miliony-čtyři-sta-dvacet-tisíc-korun-českých

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

3) Znalci nejsou známy (ani nebyly předloženy) žádné nájemní smlouvy či smlouvy o věcném břemeni.

4) 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.

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 2391/2025 do evidence posudků.

V Ostravě 25.2.2025



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