

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 63512/2024

(označení 8160-249/2024)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci:

spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. St. 50/1, jehož součástí je rodinný dům č.p. 113 a na pozemcích parc.č. 4775/2, 8691 a 8692 včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Břežany u Znojma, obci Břežany, okresu Znojmo (LV č. 86) pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
JUDr. Jíří Trojanovský
Exekutorský úřad Frýdek - Místek
T. G. Masaryka 1108
738 01 Frýdek - Místek
Č.j. 143 EX 00275/24

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 28.8.2024 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 4.9.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovité věci (spoluvlastnický podíl) jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovité věci cenou obvyklou se všemi jejími součástmi i příslušenstvím
- Specifikovat jednotlivé nemovité věci a příslušenství nemovitých věcí
- Specifikovat a ocenit věcná břemena a nájemní práva, která jsou známa nebo budou znalci doložena
- Porovnat a uvést, zda u nájemního práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni není poskytováno nájemné v místě a čase obvyklé nebo je-li hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem 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. 86 pro k.ú. Břežany u Znojma ze dne 3.9.2024

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 JUDr. Jiřího Trojanovského, sp.zn. 143 EX 00275/24-073 o ustanovení znalce ze dne 8.8.2024.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 28.8.2024 za účasti znalce bez účasti spoluvlastníka. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci. Povinný se ani přes výzvu exekutora k prohlídce nedostavil.

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 nálezný znalec 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. 86 uvedeni:

Vlastnické právo	Podíl
Režňáková Marta, Kaštanová 1167, 66501 Rosice	1/2
Trojan Marek, č. p. 113, 67165 Břežany	1/2

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Trojan Marek
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1.Celkový popis nemovité věci

Název: Rodinný dům č.p. 113, vč. pozemků
Adresa: Břežany č.p. 113, Břežany
Okres: Znojmo
Obec: Břežany
Katastrální území: Břežany u Znojma

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Znojmo, v obci Břežany, v souvisle zastavěného území obce, cca 200 m od obecního úřadu. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 3699/4 (ve vlastnictví obce Břežany). V obci Břežany je k dispozici rozšířená občanská vybavenost. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve městě Znojmo, ve vzdálenosti cca 26 km od nemovité věci.

Nemovitá věc je tvořena spoluvlastnickým podílem ve výši 1/2 na pozemku parc.č. st. 50/1, jehož součástí je rodinný dům č.p. 113 a na pozemcích parc.č. 4775/2, 8691 a 8692 včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Břežany u Znojma, obci Břežany, okrese Znojmo (LV č. 86)

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení

Negativa oceňované nemovité věci:

- jedná se o ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/2

Popis nemovitých věcí na LV č. 86

A) pozemky

Výčet pozemků na LV č. 86:

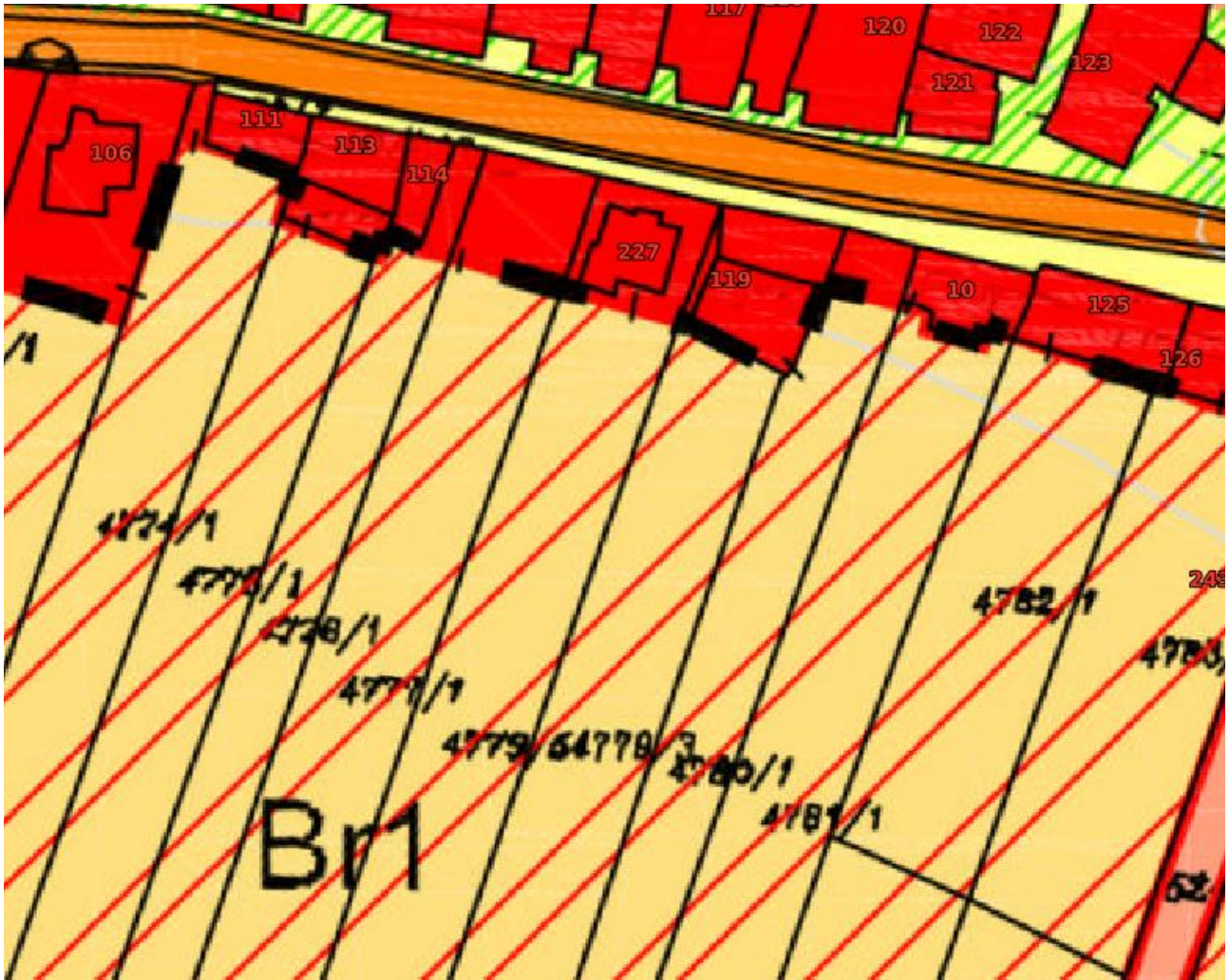
Parcela:		
St. 50/1	zastavěná plocha a nádvoří	199 m ²
4775/2	ostatní plocha-manipulační	129 m ²
8691	orná půda	1 718 m ²
8692	zahrada	882 m ²

Pozemky p.č. st. 50/1, 4775/2 a 8692 jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu, součástmi a příslušenstvím. Jsou rovinné a nachází se na nich rodinný dům, venkovní úpravy a trvalé porosty.



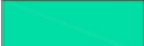

Pozemek parc.č. 8691 se nachází za funkčním celkem, a je přístupný pouze z pozemku parc.č. 8692 (ve spoluvlastnickém podílu dlužníka). Pozemek není přístupný z veřejné komunikace, pouze přes pozemky ve vlastnictví třetích osob. Pozemek je v územním plánu veden jako pozemek k zastavění pro bydlení. Jelikož však pozemek není přístupný z veřejné komunikace, ani k pozemku není právně zajištěn přístup přes sousední pozemky, znalec oceňuje pozemek spolu s ostatními pozemky.

Celková výměra pozemků činí 2 928 m².

Obrázek č.1 – Výřez územního plánu



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽÍ

stav	návrh
	
	

plochy bydlení

Br

zeleň soukromá a vyhrazená

Zy

B) stavby:

- Rodinný dům č.p 113, součást pozemku parc.č. st. 50/1

Jedná se o řadový rodinný dům (vnitřní), s garáží (průjezdem na zahradu) a navazující hospodářskou částí. Dům má jedno nadzemní podlaží a půdní prostor pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou smíšené (kámen a cihla). Nosné obvodové konstrukce jsou zděné. Stropy jsou s rovnými podhledy. Střecha je sedlová, se střešní krytinou z tašek. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou vápenné. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Okna jsou osazena plastová, dveře jsou hladké plné a prosklené. Podlahy v obytných místnostech tvoří plovoucí podlahy, v ostatních prostorách jsou keramické dlažby. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka. Vybavení sanity znalec předpokládá standardní.

Jelikož znalci nebyla umožněna prohlídka interiéru nemovité věci, znalec další údaje o nemovité věci získal z katastru nemovitostí. Dle katastru nemovitostí je vytápění domu zajištěno prostřednictvím centrálního kotle. Kanalizace napojena na veřejnou kanalizační síť.

Napojení na IS: voda, elektro, plyn a kanalizace.

Zastavěná plocha objektu činí 118 m². Celkovou obytnou plochu domu znalec odhaduje na cca 70 m².

Dispoziční řešení:

Znalci není známo

Na obytnou část domu navazuje přístavba hospodářské části.

Stavba je v užívání od roku 1945 (údaj z katastru nemovitostí). V průběhu životnosti prošla dílčími opravami a modernizacemi.

C) Součásti a příslušenství nemovité věci tvoří:

- venkovní úpravy

přípojky inženýrských sítí (voda, elektro, plyn, kanalizace), oplocení

- trvalé porosty

stromy a keře

ostatní nebylo možno zjistit

2. Obsah znaleckého posudku

I. Odhad ceny obvyklé části

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 2 400 tis. až 4 350 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	Srov. 1	Srov. 2	Srov. 3	Srov. 4
	Břežany č.p.113	Zahradní 432, Hrušovany nad Jevišovkou	Dlouhá 222, Šanov	Lidická 327/747, Drnholec	Břežany 176,Břežany
ZÁKLADNÍ ÚDAJE					
plocha pozemku	2 928	516	874	945	6067
obytná plocha v m2 (UP)	70	85	130	84	95
Realizovaná cena		2 600 000	4 350 000	2 400 000	3 300 000
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		III.24	IV.24	II.24	I.24
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		Kč 2 600 000	Kč 4 350 000	Kč 2 400 000	Kč 3 300 000
FYZICKÉ ASPEKTY					
K1		horší	lepší	horší	horší
<i>korekce pro tech. stav a vybavení</i>		1,05	0,95	1,35	1,25
K2		lepší	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		0,90	1,00	1,00	1,00
K3		srovnatelné	lepší	srovnatelné	lepší
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,00	0,90	1,00	0,95
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		2,00	1,80	1,80	0,95
cena za m2 užitné plochy		57 812	51 497	69 429	39 188
<i>K5 - korekce pro velikost UP</i>		1,05	1,20	1,05	1,10
průměrná upravená cena za m2 užitné plochy	59 626	60 702	61 797	72 900	43 106
Indikovaná hodnota nemovité věci	4 173 844				

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 srazku 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):	4 173 844,- Kč
Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno):	4 170 000,- 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 %

Ocenění podílu ve výši 1/2 pana Marka Trojana

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (**podíl 1/2**), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 20 % z ceny spoluvlastnického podílu.

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

Cena obvyklá nemovité věci: 4 170 000,- Kč

Cena spoluvlastnického podílu 1/2 2 085 000,- Kč

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 20 %

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 činí: 1 668 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné rodinné domy se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 2 400 tis. až 4 350 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.

Dále se znalec zabýval aktuální situací na trhu.

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:

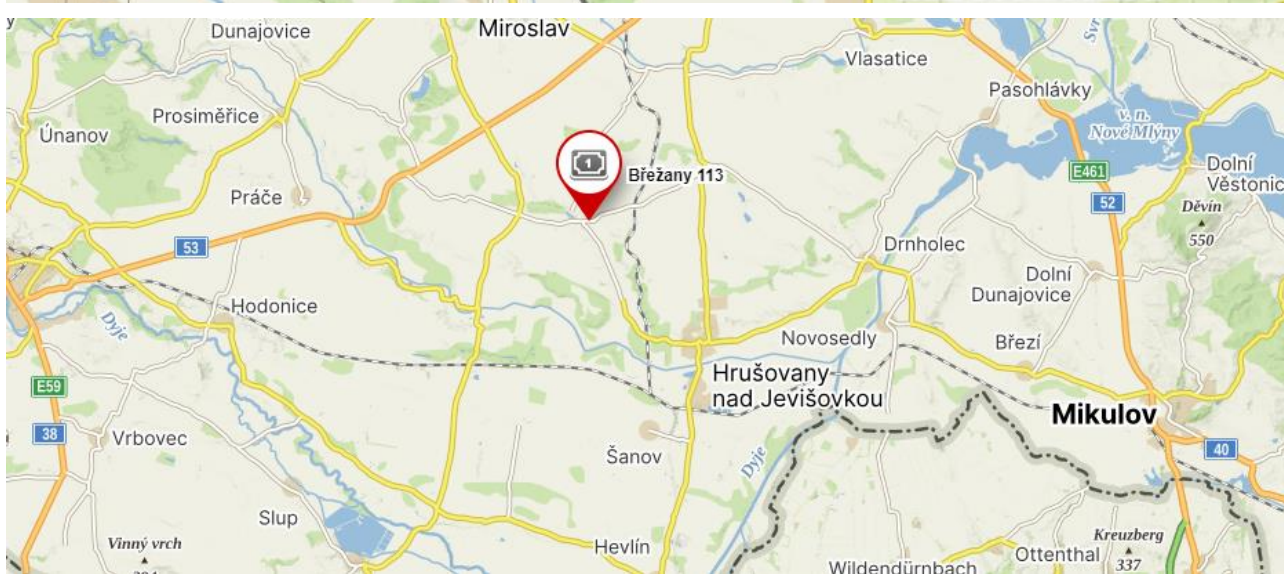
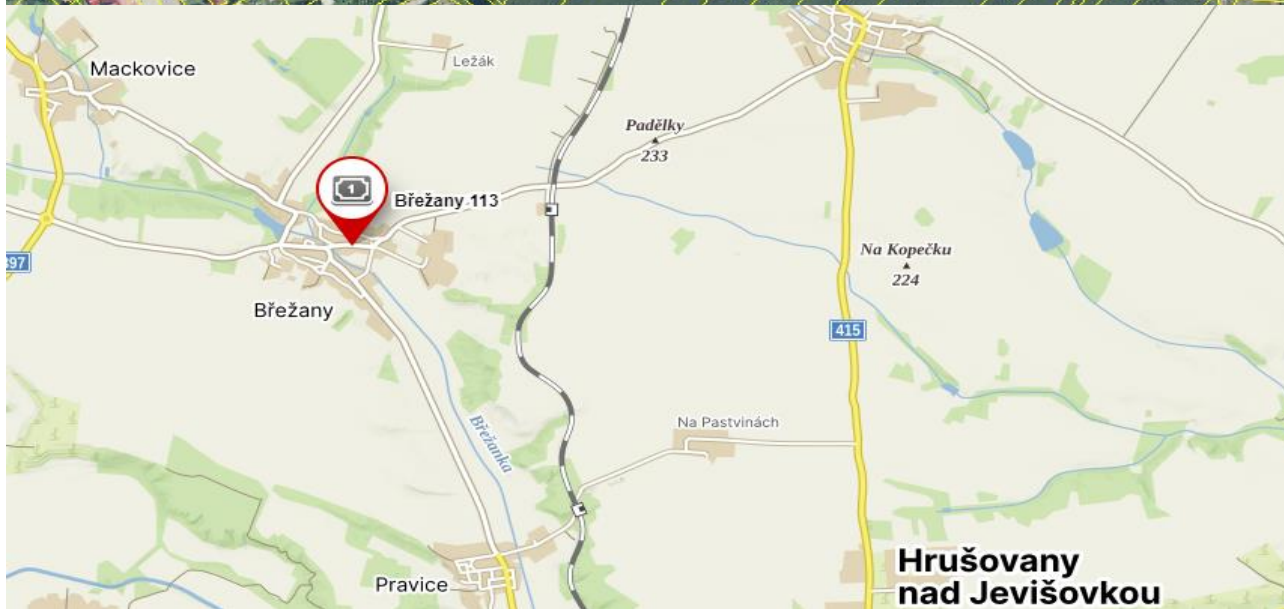
- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, Zahradní 432, Hrušovany nad Jevišovkou

Realizovaná cena: 2 600 000,- Kč

Užitná plocha: 85 m²

Plocha pozemku: 516 m²

částečně zrekonstruovaného domu 3+1, který se nachází v centru Hrušovan nad Jevišovkou, jen kousek od rakouských hranic. Zahrada, která poskytuje dostatek prostoru pro relaxaci, zábavu či zahradničení, se stává vaší oázou klidu uprostřed města. Tento domov je připravený k okamžitému nastěhování a nabízí kombinaci tradičního pohodlí a moderních vylepšení. Nemovitost nabízí novou střechu, kvalitní plastová okna a efektivní systémem dvojího topení. Plynový kotel zajistí rychlé teplo, je zde také možnost vytápění tuhými palivy. To zajišťuje vysokou energetickou účinnost a snižuje náklady na bydlení. Tato nemovitost je připojená na všechny inženýrské sítě a je situována v atraktivní lokalitě s výbornou dostupností občanské vybavenosti.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2024

Řízení č.: **V-1926/2024-713**



Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, Dlouhá 222, Šanov

Realizovaná cena: 4 350 000,- Kč

Užitná plocha: 130 m²

Plocha pozemku: 874 m²

rodinném domě s garáží v klidné obytné zástavbě obce. Dispozičně je dům řešen jako 3+1, kde ze vstupní chodby se vchází do obývacího pokoje, dvou pokojů a kuchyně s jídelnou. Obývací pokoj je propojen s kuchyní zasouvacími dveřmi. Za jídelnou je pak chodba se vstupem do koupelny s WC, samostatného WC, kotelny a na dvůr. Dům je vytápěn plynovým kotlem nebo kotlem na tuhá paliva a je částečně podsklepen. K dispozici je garáž a vedle ní vjezd za bránu s dalším místem na parkování pod přístřeškem. Ve dvoře je další menší domek sloužící jako úložný prostor, dále jsou zde různé přístavky, bývalé chlévy, dílna. Za dvorem je udržovaná zahrada s altánem, bazénem a zahradním jezírkem

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 4/2024

Řízení č.: **V-2920/2024-713**



Nemovitá věc č.3

Rodinný dům, Lidická 327/747, Drnholec

Realizovaná cena: 2 400 000,- Kč

Užitná plocha: 84 m²

Plocha pozemku: 945 m²

Koncový řadový rodinný domek v Drnholci. Dům má jedno obytné podlaží, půdní prostor a sedlovou střechu. Součástí domu je průjezd, vjezd na zahradu vedle domu, dvůr s hospodářskými přístavbami a rovinatá zahrada. Hlavní stavba je obdélníkového půdorysu přiléhající k předzahrádce a ulici, obytná část se skládá z centrální síně, tří pokojů, kuchyně, koupelny a WC. Ve dvoře domu jsou postaveny původní hospodářské přístavby. Na dvůr navazuje rovinatá zahrada obdélníkového tvaru, která sloužila k hospodářským účelům. Vedle domu je otevřená část pozemku, která umožňuje vstup na dvůr a zahradu. Informace o stavbě: zděný dům byl postaven před cca 100 lety, následně průběžně udržován, nyní je v zanedbaném stavu. Zdivo z pálených cihel, stropy jsou dřevěné trámové, krov dřevěný, střecha pokrytá starou keramickou krytinou. Vstupní dveře a okna původní. Vytápění domu kamny na tuhá paliva. Dům je napojen na inženýrské sítě, tedy obecní vodovod, elektřinu a plyn. Odpadní vody jsou odváděny do septiku na dvoře domu, dům je možné napojit na kanalizační řád v ulici.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 02/2024

Řízení č.: V-1067/2024-704



Nemovitá věc č. 4

Rodinný dům, Břežany 176, Břežany

Realizovaná cena: 3 300 000,- Kč

Užitná plocha: 95 m²

Plocha pozemku: 6067 m²

Rodinný dům o dispozici 4 +1 s dvorkem, stodolou a zahradou. Dům má za vraty klasický průjezd. Z průjezdu pokračujeme do obytné části domu. Z kuchyně se spížírnou se dostáváme do obývacího pokoje a ložnice. Další místnost má samostatný vchod z chodby, řekněme, že je to prostor pro děti nebo pracovna. Poslední velký pokoj sousedí s WC a koupelnou a chodíme do něj přes průjezd, což je okolnost, kterou my ženy budeme mít potřebu okamžitě změnit. Za obytnou částí se nachází polouzavřený dvůr, menší stodola se zázemím pro případná zvířata a sklep. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, obecní vodovod a je do něj zaveden plyn. Elektrika je vedena v mědi a v části domu je i voda vedena v plastu. Stavba je cihlová s kamenným základem, střecha je opečována s vyměněnou krytinou na jedné části, plastová okna s trojsklem. Topení centrálním plynovým kotlem.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 1/2024

Řízení č.: V-399/2024-713



G. ZÁVĚR

G.1. Otázka

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc (spoluvlastnické podíly) jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovitou věc cenou obvyklou se všemi jejími součástmi i příslušenstvím
- Specifikovat jednotlivé nemovité věci a příslušenství nemovité věci
- Specifikovat a ocenit věcná břemena a nájemní práva, která jsou známa nebo budou znalci doložena
- Porovnat a uvést, zda u nájemního práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni není poskytováno nájemné v místě a čase obvyklé nebo je-li hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného

G.2. Odpověď

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

- 1) Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. st. 50/1, jehož součástí je rodinný dům č.p. 113 a na pozemků parc.č. 4775/2, 8691 a 8692, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Břežany u Znojma, obci Břežany , okrese Znojmo (LV č. 86), určuji ve výši

1 668 000,- Kč

Slovy: jeden-milion-šest-set-šedesát-osm-tisíc-korun-českých

- 2) Znalci nejsou známy žádné právní vady, věcná břemena či nájemní práva, 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 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 63512/2024 do evidence posudků.

V Ostravě 4.9.2024



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