

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7068-228/2022

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. st. 174, jehož součástí je objekt k bydlení č.p. 121, pozemku parc.č. st. 180, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če a pozemku parc.č. 857/28, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Medlovice, obci Medlovice, okrese Vyškov (LV č. 150), pro účely exekučního řízení



**Zadavatel znaleckého posudku:**

Soudní exekutor  
JUDr. Jíří Trojanovský  
Exekutorský úřad Frýdek - Místek  
Potoční 1094  
738 01 Frýdek - Místek

**Č.j. 143 EX 00228/21**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 8.4.2022 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D.  
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 9.5.2022

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol**

Ocenit nemovitou věc 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

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na pozemku parc.č. st. 174, jehož součástí je objekt k bydlení č.p. 121, pozemku parc.č. st. 180, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če a pozemku parc.č. 857/28, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Medlovice, obci Medlovice, okrese Vyškov (LV č. 150)
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

### **1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Výpis z KN LV č. 150 ze dne 7.3.2022.

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů ([www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz))

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz))

Usnesení Soudního exekutora JUDr. Jiřího Trojanovského, sp.zn. 143 EX 00228/21-432 o ustanovení znalce ze dne 7.3.2022.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 8.4. 2022 za účasti znalce, zástupce povinné a spoluvlastníka.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (rodinné domy) které získal z webu [www.cenovamapa.cz](http://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.

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. 150 uveden:

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
DRDA družstvo, Spartakovců 6014/3, Poruba, 70800 Ostrava	1/2
Skálová Sylva Mgr., Medlov 28, 76802 Zborovice	1/2

### Omezení vlastnického práva

Zástavní právo smluvní

### Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podaná žaloba

*blíže viz LV ve veřejném rejstříku*

## C. NÁLEZ

### 1. Celkový popis nemovité věci

Název: Rodinný dům č.p. 121, zemědělská stavba bez čp/če, včetně pozemků  
Adresa: Medlovice č.p. 121  
Okres: Vyškov  
Obec: Medlovice  
Katastrální území: Medlovice

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Vyškov, v okrajové části zastavěného území obce Medlovice. Vzdálenost k zastávce bus „Medlovice“ je cca 350 m. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup a příjezd k nemovitým věcem je přes pozemek parc.č. 1685 a 180/130 (ve vlastnictví obce Medlovice). V obci Medlovice je k dispozici pouze omezená občanská vybavenost, vzdálenost do centra obce je cca 350 m. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve Vyškově, ve vzdálenosti cca 10 km od nemovité věci.

Nemovitá věc je tvořena spoluvlastnickým podílem ve výši 1/2 na pozemku parc.č. st. 174, jehož součástí je objekt k bydlení č.p. 121, pozemku parc.č. st. 180, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če a pozemku parc.č. 857/28, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Medlovice, obci Medlovice, okrese Vyškov (LV č. 150).

### Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení

### Negativa oceňované nemovité věci:

- nutnost dalších investic na kompletní rekonstrukci a modernizaci stavby

## Popis

### A) pozemky

Výčet pozemků na LV č. 150:

<i>Pozemky</i> <i>Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
<b>St. 174</b>	<b>198</b>	<b>zastavěná plocha a nádvoří</b>		
<i>Součástí je stavba: Medlovice, č.p. 121, bydlení</i> <i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 174</i>				
<b>St. 180</b>	<b>17</b>	<b>zastavěná plocha a nádvoří</b>		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav</i> <i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 180</i>				
<b>857/28</b>	<b>451</b>	<b>zahradá</b>		<b>zemědělský půdní fond</b>

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu č.p. 121, zemědělskou stavbou bez čp/če, součástmi a příslušenstvím. Pozemky jsou rovinaté a nachází se na nich rodinný dům, zemědělská stavba, trvalé porosty a venkovní úpravy. Celková výměra pozemků činí 666 m<sup>2</sup>.

### B) stavby:

#### - Rodinný dům č.p. 121, součást pozemku parc.č. st. 174

Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící, z cca  $\frac{3}{4}$  podsklepený, s jedním NP pod plochou střechou. Základy objektu jsou smíšené. Svislé obvodové konstrukce jsou dřevěné montované (stěnové panely). Střecha je plochá, se střešní krytinou živičnou. Klempířské konstrukce jsou provedeny. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v koupelně. Okna jsou instalována dřevěná zdvojená. Podlahy v obytných místnostech tvoří textilní krytiny, v ostatních místnostech jsou keramické dlažby. Vytápění je nefunkční. Elektroinstalace je nefunkční. Rozvody vody jsou nefunkční, zdroj teplé vody chybí. Vybavení kuchyně chybí. Vybavení sanitory tvoří vana, umyvadlo a WC.

Dispoziční řešení:

1.PP – sklepní a skladové prostory, kotelna

1.NP – zádveří, kuchyňský kout s obývacím pokojem, 3 místnosti, chodba, koupelna a WC

Napojení na inženýrské sítě: voda, elektro a kanalizace (k datu ocenění odpojeno od sítí).

Stavba je v užívání cca 40 let. K datu ocenění se nachází ve špatném technickém stavu, je cca 12 let neužívaná. Technický stav 1.NP je v havarijním stavu, s nutností celkové rekonstrukce, případně odstranění nadzemní části domu.

K datu ocenění není stavba kvůli svému špatnému stavu schopna užívání.

Zastavěná plocha činí cca 140 m<sup>2</sup>. Užitná plocha objektu činí cca 110 m<sup>2</sup>.

**- Zemědělská stavba bez čp/če, součást pozemku parc.č. st. 180**

Stavba se k datu ocenění nachází v havarijním stavu, je určena k odstranění.

**C) Příslušenství a součásti nemovité věci tvoří:**

**a) venkovní úpravy**

- přípojky inženýrských sítí (kanalizace, elektro a voda), oplocení, venkovní schody

**b) trvalé porosty**

na pozemku zahrady se nachází ovocné stromy a keře, různého druhu a stáří, pěstebně neudržované

**c) vedlejší stavby**

na pozemku zahrady se nachází další vedlejší stavby. Jedná se o jednoduché, dřevěné stavby a přístřešky, v havarijním stavu, určené k odstranění

## **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 obci Medlovice a okolí běžně obchoduje s rodinnými domy. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 1 600 tis. až 2 200 tis. Kč** dle velikosti podlahové plochy, technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti pozemku, příslušenství 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 Medlovice č.p. 121	Srov. 1 Orlovice č.p. 72	Srov. 2 Švermova 505, Ivanovice na Hané	Srov. 3 Moravské Málkovice č.p. 124	Srov. 4 Moravské Málkovice č.p. 25
<b>ZÁKLADNÍ ÚDAJE</b>					
plocha pozemku	666	243	123	571	396
užitná podlahová plocha	110	180	130	86	60
prodejní cena		1 250 000	1 600 000	1 769 140	2 150 000
<b>EKONOMICKÉ ÚDAJE</b>					
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.21	II.21	IX.21	IX.21
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,05	1,10	1,05	1,05
<b>CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY</b>		1 312 500 Kč	1 760 000 Kč	1 857 597 Kč	2 257 500 Kč
<b>FYZICKÉ ASPEKTY</b>					
K1		srovnatelný	lepší	lepší	lepší
<i>korekce pro tech. Stav</i>		1,00	0,80	0,70	0,70
K2		srovnatelná	lepší	srovnatelná	srovnatelná
<i>korekce pro lokalitu/umístění</i>		1,00	0,90	1,00	1,00
K3		lepší	srovnatelné	srovnatelné	lepší
<i>korekce pro příslušenství</i>		0,85	1,00	1,00	0,85
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		1,20	1,25	1,05	1,10
cena za m2 užitné plochy		7437,50	12184,62	15875,97	24625,56
<i>K5 - korekce pro velikost domu</i>		1,20	1,05	0,90	0,80
<b>průměrná zjištěná cena za m2 užitné plochy</b>	<b>13 927</b>	<b>8 925</b>	<b>12 794</b>	<b>14 288</b>	<b>19 700</b>
<b>Indikovaná hodnota nemovité věci</b>	<b>1 531 961</b>				

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

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil růst cen v čase

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

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 nemovité věci zjištěna srovnáním (orientační):**

**1 531 961,- Kč**

## II) Ocenění spoluvlastnického podílu:

Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po menšinových 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 1/2), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z výše uvedeného rozpětí ve výši 20 % z ceny obvyklé spoluvlastnického podílu.

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

**Cena zjištěná nemovité věci: 1 531 961,- Kč**

**Cena obvyklá spoluvl.podílu 1/2: 765 980,50 Kč**

Úprava tržní hodnoty spoluvlastnického podílu: - 20%

**Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 činí (orientační):**

**612 784,40 Kč**

**Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 činí (zaokrouhleno):**

**612 800,- Kč**



## **E. ODŮVODNĚNÍ**

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **rodinné domy** se v místě obchodují v rozmezí cca 1 600 tis. až 2 200 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 korekce 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. Znalec rovněž zohlednil růst cen nemovitých věcí v poslední době.

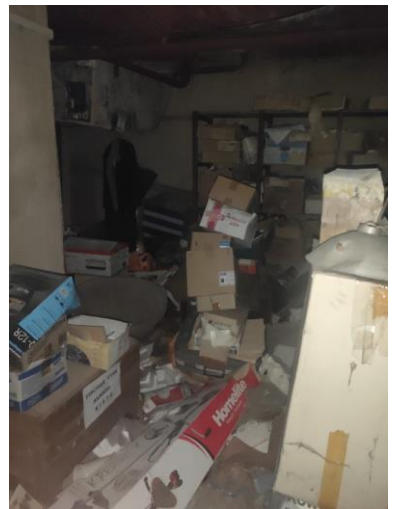
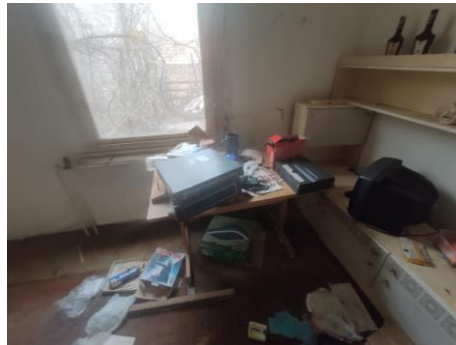
V případech, kde se jedná o ocenění podílů na nemovitých věcech, znalec snížil aritmetické podíly o srážku v závislosti na výši podílu. Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má 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 %

## F. PŘÍLOHY

### Příloha č. 1: Fotodokumentace







### Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

#### Nemovitá věc č. 1

**Rodinný dům, Orlovice č.p. 72**

**Realizovaná cena: 1 250 000,- Kč**

Užitná plocha: 180 m<sup>2</sup>

Výměra pozemků: 243 m<sup>2</sup>

Dům je dispozičně 3+1 s koupelnou se sprchovým koutem a WC. Dům je určený k rekonstrukci. Dům čerpá vodu z vlastní studny, přípojka na vodovodní řád je před domem, stejně jako plynovod. Vytápění v domě zajišťuje několik kamen. Kromě obytné části, dům disponuje kůlnou a garáží.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 10/2021

Řízení č. **V-8952/2021-712**



#### Nemovitá věc č. 2

**Rodinný dům, Švermova 505, Ivanovice na Hané**

**Realizovaná cena: 1 600 000,- Kč**

Užitná plocha: 130 m<sup>2</sup>

Výměra pozemků: 123 m<sup>2</sup>

Rodinný domek, řadový objekt tvaru písmene L, určený k rekonstrukci, s menším dvorkem a možností využití půdních prostor. Dům je postaven z ivanovických cihel. Do domu se vchází z chodby, z níž se pak vchází do tří místností, kuchyně, za ní je půdorys ukončen koupelnou s vanou a WC a v této koupelně je na stěně zavěšený plynový kotel. Kuchyň i koupelna má okna do dvora. Do 1. patra se vychází po dřevěných schodech, opatřených dřevěným soustruženým zábradlím. V patře pak další WC, koupelna, místnost na skladování a pak větší obývací pokoj s okny do dvora. Ze schodiště je vstup do půdních prostor. Objekt vytápěn plynem, voda ohřívána elektrickým ohřívačem, napojeno na městský vodovod a kanalizaci. Parkování před domem.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 2/2021

Řízení č. **V-656/2021-712**



### Nemovitá věc č. 3

#### **Rodinný dům, Moravské Málkovice č.p. 124**

**Realizovaná cena: 1 769 140,- Kč**

Užitná plocha: 86 m<sup>2</sup>

Výměra pozemků: 571 m<sup>2</sup>

Rodinný dům o dispozici 3+kk v osobním vlastnictví. Aktuální dispoziční řešení: předsín, kuchyně, obývací pokoj, 2 pokoje, koupelna s WC, komora, chodba. Dům byl částečně rekonstruován, v letech 2019 - 2020 byla rekonstruována kuchyně, vyměněn kotel a bojler, dům byl většinou zateplen a byla částečně vyměněna okna. V roce 2010 rekonstruována střecha a byly vyměněny radiátory, elektroinstalace je původní v mědi. Podlahy jsou ve smíšeném provedení (lino, plovoucí podlahy, dlažba). Dům je napojen na většinu inženýrských sítí (voda, elektřina, plyn, likvidace splašků řešena septikem). Parkování je možno před domem. Dům je přízemní, nepodsklepený, s menší půdou.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 9/2021

Řízení č. **V-7389/2021-712**



### Nemovitá věc č. 4

#### **Rodinný dům, Moravské Málkovice č.p. 25**

**Realizovaná cena: 2 150 000,- Kč**

Užitná plocha: 60 m<sup>2</sup>

Výměra pozemků: 396 m<sup>2</sup>

Řadový cihlový dům má dispozici 2+kk. Skládá se z předsíně, kuchyně s jídelnou, která je propojena s obývacím pokojem, pokojem a koupelnou s WC. Na dům navazuje dřevěná veranda s kopanou studnou. Možnost rozšíření do podkrovní. Vstupní chodba je podsklepená. Každá místnost je vytápěna novými plynovými topidly WAW, v kuchyni navíc kamna zn. PETRA. Ohřev vody prostřednictvím el. bojleru v koupelně. Čerpadlo Darling v garáži. Podlahová krytina - dřevo, glazovaný beton a dlažba. Stropy dřevěné trámové. Vnitřní elektroinstalace v mědi, vnější pak v hliníku, 400V, jistič 3x25A. Odpady do jímky. Obecní vodovod se nachází před domem. V roce 2018 proběhla částečná rekonstrukce (nová plastová okna, vstupní dveře, odizolování proti vlhkosti, úprava vnitřních omítek). Na dům navazuje menší zahrádka. Ze zahrady jsou samostatné vstupy do průjezdu, hospodářských přístavků, dílny a dvojgaráže pod domem. Příjezd do garáže je z druhé strany ulice a je vybavena montážní jámou, protože dříve sloužila k opravě aut.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 9/2021

Řízení č. **V-7935/2021-712**



## **G. ZÁVĚR**

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc 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

**1) Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. st. 174, jehož součástí je objekt k bydlení č.p. 121, pozemku parc.č. st. 180, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če a pozemku parc.č. 857/28, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Medlovice, obci Medlovice, okrese Vyškov (LV č. 150), určuji ve výši**

**612 800,- Kč**

slovy: šest-set-dvanáct-tisíc-osm-set-korun-českých

**2) Znalci nejsou známy žádné další právní vady, či jiná práva, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby, vyjma podané žaloby v části D/LV 150. Tato žaloba není předmětem ocenění, neboť znalci nepřísluší předjímat výsledek soudního řízení.**

**3) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.**

## **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 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 7068-228/2022 evidence posudků.

V Ostravě 9.5.2022



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

Objednatel prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku stvrzuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí.

### Upozornění:

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno, a nesmí být zveřejněn třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© René Butkov, 2022