

# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 6647-438/2021

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši  $\frac{1}{4}$  na bytové jednotce č. 2/3 umístěné v bytovém domě č.p. 2 na pozemku parc.č. st. 295/2 (LV č. 644) a spoluvlastnického podílu ve výši 3931/175596 na společných částech bytového domu č.p. 2 na pozemku parc.č. st. 295/2 a pozemku parc.č. st. 295/2 (LV č. 630), včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Lobodice, obci Lobodice, okrese Přerov, pro účely exekučního řízení



**Zadavatel znaleckého posudku:**

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

**Č.j. 143 EX 00193/17**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 15.9.2021 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 12.11.2021

## **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 1/4 na bytové jednotce č. 2/3 umístěné v bytovém domě č.p. 2 na pozemku parc.č. st. 295/2 a spoluvlastnický podíl ve výši 3931/175596 na společných částech bytového domu č.p. 2 na pozemku parc.č. st. 295/2 a pozemku parc.č. st. 295/2, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Lobodice, obci Lobodice, okrese Přerov
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou
- znalci nebyly předloženy zadavatelem ani dlužníkem žádné nájemní práva
- znalci byla předložena smlouva trhová
- Prohlášení vlastníka

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

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

Výpis z KN LV č. 644 ze dne 10.8.2021 a LV č. 630 ze dne 24.6.2021

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 00193/17-415 o ustanovení znalce ze dne 26.8. 2021.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 15.9. 2021 pouze za účasti znalce. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci. Povinný se ani přes výzvu exekutora k prohlídce nedostavil a neumožnil znalci prohlídku

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

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. 644 uveden:

<i>Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>	
Dočkalová Anna, Na Hrázi 2089/30, Přerov I-Město, 75002 Přerov	1/4
Harang František, č.p. 140, 75101 Lobodice	1/4
Jakešová Helena, č.p. 420, 73901 Baška	1/4
Šimarová Valentina, Podkopčí 473, 74401 Frenštát pod Radhoštěm	1/4

### Omezení vlastnického práva:

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

NEODSTANIT A ZKÁZE NEDAT PROPADNOUT ZED MEZI BYVALOU VOLARNOU A LEDNICI

DLE SMLOUVY TRHOVE ZE DNE 19.11.1929 CD 2400/31

Oprávnění pro

Parcela: St. 298/1

Povinnost k

Jednotka: 2/3

Listina Pozemková kniha vložka 511/.

POLVZ:9/1995

Z-6200009/1995-808

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### Jiné zápisy:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Harang František

Nařízení exekuce - Jakešová Helena

Zahájení exekuce - Harang František

Dále je na LV č. 644 v části B „Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B“ uvedeno:

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

OPRAVOVATI ZED MEZI BYVALOU VOLARNOU A LEDNICI ZE SVE STRANY A PRISTUP KE ZDI ZA UCELEM OBCASNE PROHLIDKY A VETSICH OPRAV

DLE TRHOVE SMLOUVY ZE DNE 19.11.1929 CD 2400/31

Oprávnění pro

Jednotka: 2/3

Povinnost k

Parcela: St. 298/1

Listina Pozemková kniha vložka 511/.

POLVZ:448/1983

Z-6200448/1983-808

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Jako vlastník je v KN na LV č. 630 uveden:

<i>Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		
Bangová Kateřina, Cvrčov 2, 75101 Lobodice		7166/43899
Dobosová Eva, Cvrčov 2, 75101 Lobodice		7688/43899
Dočkalová Anna, Na Hrázi 2089/30, Přerov I-Město, 75002 Přerov		3931/175596
Harang František, č.p. 140, 75101 Lobodice		3931/175596
Harang Martin, Cvrčov 2, 75101 Lobodice		4786/43899
Jakešová Helena, č.p. 420, 73901 Baška		3931/175596
Karásek Jan, nám. Svobody 1486/7, Přerov I-Město, 75002 Přerov		3704/14633
Koutný Petr, Libušina 303, 78373 Grygov		6017/43899
Kremser Lukáš Ing., Hukvaldská 176/8, Michálkovice, 71500 Ostrava		3199/43899
Šimarová Valentina, Podkopčiči 473, 74401 Frenštát pod Radhoštěm		3931/175596

*blíže viz LV ve veřejném rejstříku*

## **C. NÁLEZ**

### **1. Celkový popis nemovité věci**

Název: Bytová jednotka č. 2/3, vč. podílu na domě a pozemku  
Adresa: Cvrčov 2, Lobodice  
Okres: Přerov  
Obec: Lobodice  
Katastrální území: Lobodice

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Přerov, v obci Lobodice, v okrajové části zastavěného území části Cvrčov, cca 400 m východně od zastávky MHD bus „Lobodice, Prefa“. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení a komerční objekty (areály). Přístup a příjezd k nemovitým věcem je z pozemku (ostatní plochy, ostatní komunikace) parc.č. 709, který je ve vlastnictví společnosti Slezské energetické závody s.r.o.

V obci Lobodice je k dispozici základní občanská vybavenost, nemovité věci jsou situovány cca 1 km od centra obce. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici v Přerově, ve vzdálenosti cca 15 km od nemovité věci.

Nemovitá věc je tvořena spoluvlastnickým podílem ve výši 1/4 na bytové jednotce č. 2/3 umístěné v bytovém domě č.p. 2 na pozemku parc.č. st. 295/2 (LV č. 644) a spoluvlastnickým podílem ve výši 3931/175596 na společných částech bytového domu č.p. 2 na pozemku parc.č. st. 295/2 a pozemku parc.č. st. 295/2 (LV č. 630), včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Lobodice, obci Lobodice, okrese Přerov.

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- nebyly shledány

Negativa oceňované nemovité věci:

- jedná se o prodej spoluvlastnického podílu ve výši 1/4
- znalci nebyla umožněna prohlídka interiéru nemovité věci
- dle Prohlášení vlastníka se společné WC nachází v přístavku budovy s přístupem ze dvora

**Popis bytové jednotky č. 2/3**

**Popis budovy:**

Budova č.p. 2 má dvě nadzemní a jedno částečné podzemní podlaží.

Do budovy se vchází dvěma vchody, jeden přímo z ulice a druhý vchod ze dvora. Dům je zděný, se sedlovou střechou s volným půdním prostorem. Společné WC v přístavku budovy s přístupem ze dvora. V domě je celkem 9 bytových jednotek v budově není nebytová jednotka. V prvním podzemním podlaží se nachází společné sklepní prostory budovy.

Znalci nebyla umožněna prohlídka interiéru nemovité věci, znalec pro další ocenění uvažuje s podstandardním vybavením bytu, vybavení sanity zřejmě chybí.

**3. Jednotka č. 2/03** je byt 1 + 1 se vstupem z ulice umístěný ve 2. nadzemním podlaží v chodbě vpravo.

Celková plocha jednotky s příslušenstvím činí 39,31 m<sup>2</sup>.

**Jednotka č. 2/03 se skládá z:**

- kuchyň	9,52 m <sup>2</sup>
- pokoj	22,01 m <sup>2</sup>
- komora	7,78 m <sup>2</sup>

**Vybavení náležitosti k jednotce:**

- výtok studené vody 1 ks
- vodoměr v bytě 1 ks
- bytové vypínače, zásuvky, osvětlovací tělesa, vč. bytové el. instalace
- od plynoměru rozvody plynu k a v bytě, vč. 1x lokální plynové topidlo

Součástí bytu je veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, budoucí kanalizace, vytápění, elektroinstalace vč. uzavíracích armatur jen pro jednotku, kromě hlavních společných stoupacích vedení a společných uzavíracích armatur).

**K vlastnictví jednotky dále patří:**

- podlahy a podlahová krytina
- nenosné příčky, vnitřní omítky a obklady
- vnitřní dveře a okna nacházející v jednotce
- vstupní dveře do bytu a vnější okna

Společné části budovy pro všechny jednotky jsou:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí
- b) zastřešení všech částí budovy vč. atik, krytiny a klempířských výrobků
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce včetně nosných konstrukcí, venkovní povrchy – omítky a obklady atd.
- d) vchody
- e) schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí – mimo vstupních dveří jednotek
- f) chodby vč. prostor v 1.PP – sklepy a volný půdní prostor
- g) společné - domovní rozvody kanalizace, vody, plynu, elektřiny od hlavních uzávěrů (mimo rozvodů v jednotkách, které jsou součástí jednotek), domovní elektroinstalace.
- h) hromosvodové tyče a vedení a uzemnění
- i) komínová tělesa
- j) přípojka vody a plynu
- k) společné WC v přístavku budovy vč kanalizace a žumpy

Součástí ocenění je spoluvlastnický podíl na společných částech bytového domu č.p. 2 na pozemku parc.č. st. 295/2 a pozemku parc.č. st. 295/2.

## **D. POSUDEK**

### **I.a) 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 oblíby. 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 oblíbou 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 Lobodice omezeně obchoduje s bytovými jednotkami. V širším okolí se běžně obchoduje s bytovými jednotkami. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 850 tis. až 1 450 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti bytové jednotky, příslušenství, apod.

Příklady obdobných bytů pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1 srovnávací analýza

srovnávané byty	lokalita	cena realizovaná	korekce ceny na pramen, faktor času	výměra užitné plochy bytu v m2	redukováná cena na pramen za m2	K1	K2	K3	K4	výsledná cena za m2
byt č.1	Zvolenov 556, Tovačov	1 420 000	1,00	36	39 444	0,40	0,80	0,80	0,90	9 088
byt č.2	Rumunská 1178, Kojetín	1 380 000	1,10	52	29 192	0,40	0,80	0,80	1,00	7 473
byt č.3	nám. děk. F.Kvapila 466, Nezamyslice	850 000	1,10	40	23 375	0,40	0,80	1,00	1,00	7 480
byt č. 4	Kostelní 135, Hulín	1 250 000	1,00	42	29 762	0,60	1,00	0,80	1,00	14 286
průměrná indexovaná hodnota										9 582

Výměra bytu v m2	průměrná indexovaná hodnota	cena bytu zjištěná srovnáním
39,31	9 582	376 658

K1 - Koefficient úpravy na celkový stav bytu (byty jsou v lepším stavu, mají lepší vybavení než oceňovaný)

K2 - Koefficient úpravy na celkový stav domu (domy u bytů č. 1,2 a 3 jsou v lepším technickém stavu)

K3 - Koefficient úpravy na lokalitu (byty č. 1,2 a 3 se nachází v lepších lokalitách)

K4 - objektivizační koefficient (balkon, apod.) - byt č. 1 má balkon

**Cena nemovité věci zjištěná srovnáním (orientační):**

**376 658,- Kč**

**Cena nemovité věci zjištěná srovnáním (zaokrouhleno):**

**377 000,- Kč**



## I.b) 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 1/4), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 40 % z ceny obvyklé spoluvlastnického podílu.

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

**Cena obvyklá nemovité věci: 377 000,- Kč**

**Cena obvyklá spoluvl.podílu 1/4: 94 250,- Kč**

Úprava tržní hodnoty spoluvlastnického podílu: - 40%

**Spoluvlastnický podíl ve výši 1/4: 56 550,- Kč**

**Spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 činí (zaokrouhleno): 56 500,- Kč**

## II) Ocenění právních vad a jiných práv

### II.a) Ocenění právních vad

Na listu vlastnictví č. 644 v oddílu C je zapsáno

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

NEODSTANIT A ZKAZE NEDAT PROPADNOUT ZED MEZI BYVALOU  
VOLARNOU A LEDNICI  
DLE SMLOUVY TRHOVE ZE DNE 19.11.1929 CD 2400/31

*Oprávnění pro*

**Parcela: St. 298/1**

*Povinnost k*

**Jednotka: 2/3**

*Listina Pozemková kniha vložka 511/.*

**POLVZ:9/1995**

**Z-6200009/1995-808**

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

Jelikož nelze zjistit roční užitek z tohoto typu věcných břemen, je ocenění provedeno v souladu se zákonem a prováděcí vyhláškou paušální částkou.

**Cena věcného břemene činí: - 10 000,- Kč**

**Cena věcného břemene ve výši spoluvlastnického podílu 1/4 činí: - 2 500,- Kč**

### II.b) Ocenění jiných práv

Na LV č. 644 je v části B „Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B“ uvedeno:

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

OPRAVOVATI ZED MEZI BYVALOU VOLARNOU A LEDNICI ZE SVE  
STRANY A PRISTUP KE ZDI ZA UCELEM OBCASNE PROHLIDKY A  
VETSICH OPRAV  
DLE TRHOVE SMLOUVY ZE DNE 19.11.1929 CD 2400/31

*Oprávnění pro*

**Jednotka: 2/3**

*Povinnost k*

**Parcela: St. 298/1**

*Listina Pozemková kniha vložka 511/.*

**POLVZ:448/1983**

**Z-6200448/1983-808**

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

Jelikož nelze zjistit roční užitek z tohoto typu věcných břemen, je ocenění provedeno v souladu se zákonem a prováděcí vyhláškou paušální částkou.

**Cena věcného břemene činí: + 10 000,- Kč**

**Cena věcného břemene ve výši spoluvlastnického podílu 1/2 činí: + 2 500,- Kč**

## **E. ODŮVODNĚNÍ**

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že bytové jednotky se v širším okolí obchodují v rozmezí cca 850 tis. až 1 450 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody bytových jednotek jsou odlišné zejména co do technického stavu, velikosti, příslušenství a umístění v lokalitě, použil znalec korekci odlišnosti (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. Znalec rovněž zohlednil růst cen nemovitých věcí v poslední době.

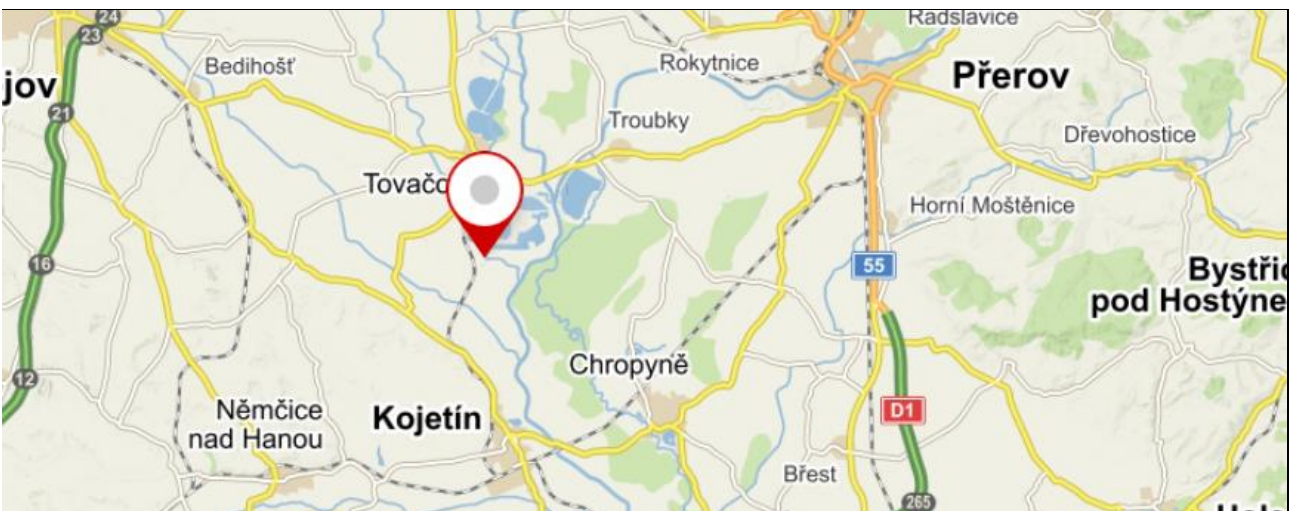
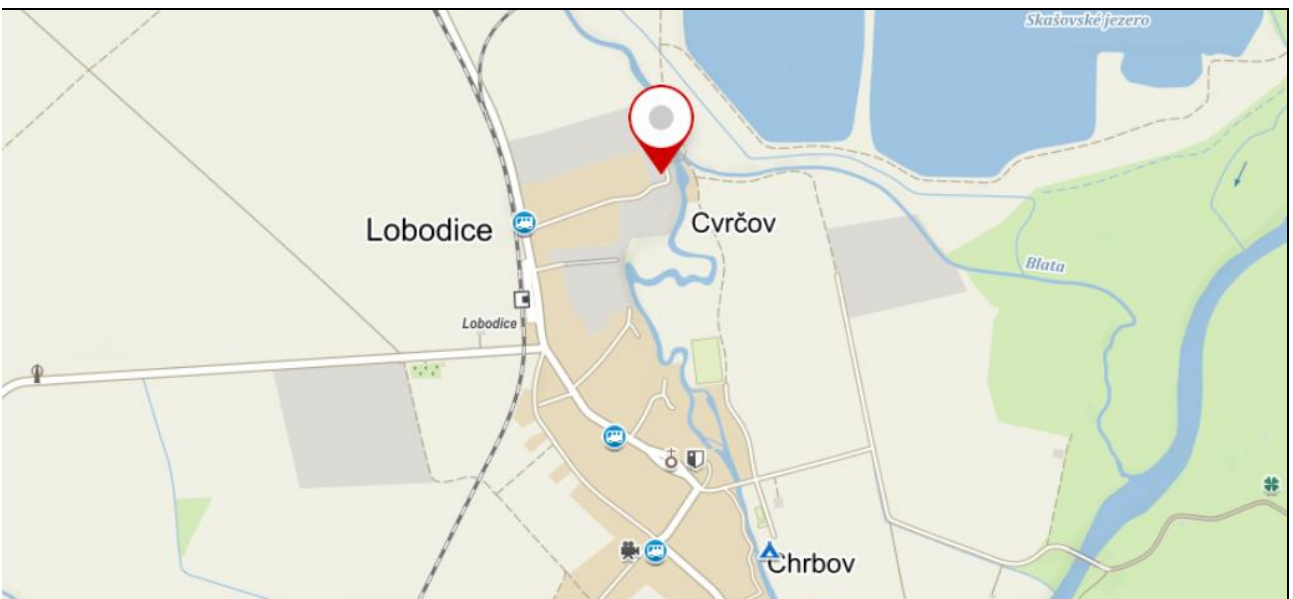
Jelikož se jedná o ocenění podílu na nemovité věci, znalec snížil aritmetický podíl o 40%. Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu. Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO).

## E. PŘÍLOHY

### Příloha č. 1: Fotodokumentace



**Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí**



### Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

#### Nemovitá věc č. 1

**Byt 2+kk, Zvolenov 556, Tovačov**

**Realizovaná cena: 1 420 000,- Kč**

Užitná plocha: 36 m<sup>2</sup>

Byt o velikosti 2+kk. Byt se nachází ve 2. podlaží, v domě je výtah. Bytový dům je po kompletní revitalizaci. K bytu náleží lodžie a sklepní kóje.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 5/2021

Řízení č. **V-3442/2021-808**



#### Nemovitá věc č. 2

**Byt 2+1, ul. Rumunská 1178, Kojetín**

**Realizovaná cena: 1 380 000,- Kč**

Užitná plocha: 52 m<sup>2</sup>

Byt je umístěný na prvním nadzemním podlaží, dvoupodlažního zděného bytového domu a je dispozičně řešený jako 2+1. Vlastní kotel, plastová okna. Hlavní obytnou část tvoří obývací pokoj, který navazuje na kuchyň se spíží. Byt je v udržovaném stavu.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 11/2020

Řízení č. **V-6405/2020-808**



#### Nemovitá věc č. 3

**Byt 2+kk, nám.děk. F.Kvapila 466, Nezamyslice**

**Realizovaná cena: 850 000,- Kč**

Užitná plocha: 40 m<sup>2</sup>

Zrekonstruovaný cihlový byt 2+kk v 1NP/2. Dispozice: chodba, kuch.kout s pokojem, ložnice, koupelna se sprchovým koutem a WC. Vytápění vlastní plynové "WAF" + bojler na teplou vodu. Podlahy plovoucí, dlažba, PVC. Okna plastová. V domě je společná chodba, posezení na dvorku a kůlna.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 9/2020

Řízení č. **V-6192/2020-709**



#### Nemovitá věc č. 4

**Byt 1+1, Kostelní 135, Hulín**

**Realizovaná cena: 1 250 000,- Kč**

Užitná plocha: 42 m<sup>2</sup>

Byt 1+1, OV, nacházející se v přízemí zděného domu. Přímo v bytě se nachází komora přístupná z předsíně, další komora náležící k bytové jednotce se nachází na hlavní chodbě. Proběhla zde výměna plastových oken (parapety k dodělán), lokální plynové topení (WAW). Byt je v původním stavu.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 6/2021

Řízení č. **V-3239/2021-708**



## **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) Cenu obvyklou nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši  $\frac{1}{4}$  na bytové jednotce č. 2/3 umístěné v bytovém domě č.p. 2 na pozemku parc.č. st. 295/2 (LV č. 644) a spoluvlastnického podílu ve výši 3931/175596 na společných částech bytového domu č.p. 2 na pozemku parc.č. st. 295/2 a pozemku parc.č. st. 295/2 (LV č. 630), včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Lobodice, obci Lobodice, okrese Přerov, určuji před zohledněním právní vady a jiného práva ve výši**

**56 500,- Kč**

slovy: padesát-šest-tisíc-pět-set-korun-českých

**2.a) Cena právní vady (věcného břemene) ve výši spoluvlastnického podílu  $\frac{1}{4}$  činí**

**- 2 500,- Kč**

slovy: dva-tisíce-pět-set-korun-českých

**2.b) Cena jiného práva (věcného břemene) ve výši spoluvlastnického podílu  $\frac{1}{4}$  činí**

**+ 2 500,- Kč**

slovy: dva-tisíce-pět-set-korun-českých

**Znalci nejsou známy žádné další právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby**

**3) Cenu obvyklou nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši  $\frac{1}{4}$  na bytové jednotce č. 2/3 umístěné v bytovém domě č.p. 2 na pozemku parc.č. st. 295/2 (LV č. 644) a spoluvlastnického podílu ve výši 3931/175596 na společných částech bytového domu č.p. 2 na pozemku parc.č. st. 295/2 a pozemku parc.č. st. 295/2 (LV č. 630), včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Lobodice, obci Lobodice, okrese Přerov, určuji po zohlednění právní vady a jiného práva ve výši**

**56 500,- Kč**

slovy: padesát-šest-tisíc-pět-set-korun-českých

**4) 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 6647-438/2021 evidence posudků.

V Ostravě 12.11.2021



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, 2021