

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 066285/2024 - část B

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek p.č. 220/20 a 220/21 v k.ú. Lhotka u Vítkova a obci Vítkov, zapsaný na LV č. 120, vedených u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava

**Znalec:** Ing. Michal Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov

**Zadavatel:** Exekutorský úřad Praha 9, Mgr. Ondřej Svoboda  
Beranových 130  
199 000 Praha 18

**Číslo jednací:** 184 EX 1292/24-37

**OBVYKLÁ CENA**

**12 860 000 Kč**

**Počet stran:** 27

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 10.9.2024

**Vyhotoveno:** V Trutnově 14.10.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.9.2024 za přítomnosti znalce.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 120
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 10.9.2024. Povinná společnost Důl Svatoňovice a.s. byla k místnímu šetření obeslána doporučenou zásilkou dodanou prostřednictvím DS. Po zrealizovaném místním šetření poskytl součinnost pracovník povinné společnosti Ing. Robert Vochta. Pozemky jsou volně přístupné.
5. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 184 EX 1292/24-37
6. Projektová dokumentace zasláná ze stavebního úřadu na základě žádosti o součinnost - Stavební povolení ze dne 10.11.2006, Územní rozhodnutí o umístění stavby ze dne 2.10.2006, Rozhodnutí o prodloužení lhůty stavby ze dne 16.9.2019, Situační výkres, Technická zpráva
7. Územně plánovací dokumentace
8. Fotodokumentace exteriéru pořízená znalcem
9. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery
10. Povodňová zpráva z [www.cap.cz](http://www.cap.cz)
- 11.

### Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
- Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
- Zazvonil Zbyněk Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
- Dušek David Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006
- Zazvonil Zbyněk Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
- Bradáč a kol. Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
- Hálek Vítězslav Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
- Zazvonil Zbyněk Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
- IOM VŠE Praha Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012
- Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 434/2023 Sb. v

aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### **Obvyklá cena** (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patričním průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

#### **Metoda porovnávací** (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dle dálkového náhledu [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) byl v obci Vítkov v posledních 12 měsících zobchodován 1 vzorek pozemku dle ÚPD pro výrobu. Do porovnání tedy byly dále použity pozemky pro bydlení, které se v lokalitě zobchodovaly 4 vzorky.

### 3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Vítkov, k.ú. Lhotka u Vítkova  
Adresa nemovité věci: Lhotka, 749 01 Vítkov

#### Vlastnické a evidenční údaje

##### Jsou zapsané na LV č. 120

Vlastnické právo

Důl Svatoňovice a.s., č. p. 105, 74787 Svatoňovice

#### Dokumentace a skutečnost

Pozemky p.č. 220/20 a 220/21 jsou v ÚPD vedené jako plochy VD - výroba drobná a řemeslná.

Využití hlavní:

- stavby a zařízení pro řemeslnou, kusovou a malosériovou výrobu menšího rozsahu u nichž se nepředpokládají negativní vlivy z provozované činnosti za hranici ploch areálů a výrazné zvýšení nákladní automobilové dopravy (nad 20 průjezdů za den a noční provoz) na přístupových cestách.

Využití přípustné:

- výrobní služby, drobná výroba;
- halový prodej;
- sběrné dvory;
- sociální a stravovací zařízení pro zaměstnance, administrativní budovy;
- stavby komunikací funkční skupina C a D, účelové komunikace, parkovací a manipulační plochy a další stavby související s dopravní infrastrukturou;
- zeleň.
- bydlení individuální s vazbou na provozování drobné a řemeslné výroby apod.;
- zařízení veřejného stravování;
- hromadné garáže podzemní, nadzemní;
- maloplošná komerční zařízení;
- haly pro technické sporty a zařízení volného času;
- ubytovací jednotky pro majitele, hlídače, správce;
- zpevněné plochy pro dopravní obsluhu, manipulační a odstavné plochy;
- související, nezbytná obslužná a veřejná dopravní a technická infrastruktura.

Využití nepřipustné:

- stavby ostatních ubytovacích zařízení mimo ubytoven a internátů (pro přechodné ubytování zaměstnanců, učňů a studentů);
- stavby, zařízení a využití pozemků nesouvisející se stavbami a využíváním pozemků uvedených

ve využití hlavním a přípustném;

- zařízení dopravní veřejné dopravní infrastruktury (čerpací stanice pohonných hmot, autobusová depa nebo nádraží apod.);
- samostatné sklady nesouvisející s výrobou dle hlavního využití plochy;
- čerpací stanice pohonných hmot.

Prostorová regulace

- maximální výška staveb odpovídající výšce 2 NP stavby pro bydlení s možností využití podkroví. U dostaveb stávajících ploch bude výšková hladina přizpůsobena okolní zástavbě.

Na části obou pozemků o výměře cca. 9600 m<sup>2</sup> je vymezen dobývací prostor, dle mapového portálu České geologické služby jde o rezervní ložisko s nerosty kámen - břidlice - zohledněno v ceně.

## Místopis

Město Vítkov se nachází ve Slezsku v okrese Opava, v Moravskoslezském kraji. Leží v terénu Vítkovské vrchoviny na úpatí Nížkého Jeseníku. Vítkov je pro jižní Opavsko obec s rozšířenou působností; její správní obvod zahrnuje 12 obcí. Městem protéká potok Černná (přítok řeky Odry). Vítkov má celkem osm částí: Jelenice, Klokočov, Lhotka, Nové Těchanovice, Podhradí, Prostřední Dvůr, Vítkov a Zálužné, přičemž Jelenice jsou od území zbytku města odloučeny (tvoří jeho exklávu). Podhradí, Prostřední Dvůr a Vítkov leží v katastrálním území Vítkov o výměře 26,68 km<sup>2</sup>. Z menších osad dále leží v tomto katastrálním území mj. Annina Dolina a Nýtek. Katastrální území Nové Těchanovice obsahuje i část Zálužné a naopak součástí Klokočova je malé katastrální území Hadinka, které bylo od 1. ledna 2016 vyloučeno z vojenského újezdu Libavá. Ve městě Vítkov leží stejnojmenná stanice, která se nachází na železniční trati Suchdol nad Odrou – Budišov nad Budišovkou. Dále zde prochází tyto pozemní komunikace: silnice II/442 a silnice II/462.

## Situace

- |                                          |                                                                        |                                                                |                                                                      |                                             |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Typ pozemku:                             | <input type="checkbox"/> zast. plocha                                  | <input type="checkbox"/> ostatní plocha                        | <input checked="" type="checkbox"/> orná půda                        |                                             |
|                                          | <input type="checkbox"/> trvalé travní porosty                         | <input type="checkbox"/> zahrada                               | <input type="checkbox"/> jiný                                        |                                             |
| Využití pozemků:                         | <input type="checkbox"/> RD                                            | <input type="checkbox"/> byty                                  | <input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže | <input checked="" type="checkbox"/> jiné    |
| Okolí:                                   | <input type="checkbox"/> bytová zóna                                   | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                       | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                                | <input checked="" type="checkbox"/> ostatní |
| Přípojky:                                | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda               | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn             |                                             |
| veř. / vl.                               | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input checked="" type="checkbox"/> telefon                    | <input type="checkbox"/> dálkové vytápění                            |                                             |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input type="checkbox"/> MHD                                           | <input type="checkbox"/> železnice                             | <input checked="" type="checkbox"/> autobus                          |                                             |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.             | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.        |                                                                      |                                             |
| Poloha v obci:                           | okrajová část - zástavba RD                                            |                                                                |                                                                      |                                             |
| Přístup k pozemku                        | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace                | <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace                 |                                                                      |                                             |

## Přístup přes pozemky

572 Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

## Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc - pozemky p.č. 220/20 a 220/21, se nachází v severní okrajové části obce Vítkov, v jeho části místně zvané Lhotka, na okraji zastavěného území, severní hranicí pozemku p.č. 220/21 navazuje na pozemky se stavbami pro bydlení. Pozemky jsou přístupné z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 572 ve vlastnictví obce. Území je téměř rovinné, nebylo zjištěno napojení přípojek sítí na oceňované pozemky. Pozemky nejsou dlouhodobě užívané, na části

pozemků je patrná předchozí stavební činnost. Dle podkladů získaných ze stavebního úřadu ve Vítkově byla zaslána částečná projektová dokumentace k plánované výstavbě montované jednopodlažby haly pro montáž kovových dílů, která byla započata na pozemku p.č. 220/18, 560/1 a 572 (dle předloženého situačního výkresu následně došlo k přečíslování pozemků). Stavba halového objektu byla započata dle stavebního povolení č.j. Výst. 8694/2006/Dr. ze dne 10.11.2006 a následně byla přerušena, bylo dále předloženo Rozhodnutí č.j. OVÚPŽP 3130/2019/Kp ze dne 16.9.2019 s prodloužením lhůty k dokončení stavby, které však vypršelo 31.12.2021. Ke dni ocenění jsou na pozemcích patrné základy plánované stavby a částečné svislé zdivo, max. do výšky 120 cm. Na pozemcích se dále nachází náletové porosty dřevin - listnaté stromy a keře ve stáří cca. 15-20 let - převážně břízy a u silnice několik ovocných stromů - porosty jsou neudržované, bez tržní hodnoty (hodnota palivového dřeva). Na části pozemků je povrchová úprava šterkodrtí.

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

---

- NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

---

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území  
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Název  
chráněná ložisková území  
zemědělský půdní fond

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

- ANO Zástavní právo  
ANO Exekuce  
Komentář: *Vlastnické právo*  
*Důl Svatoňovice a.s., č. p. 105, 74787 Svatoňovice*

*Omezení vlastnického práva*  
*Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu*  
*Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu*

*Jiné zápisy*  
*Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*  
*Pozemek se nachází v dobývacím prostoru*  
*Zahájení exekuce - Důl Svatoňovice a.s.*  
*Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého*  
*Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh*

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

- NE Nemovitá věc není pronajímána

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užité plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### Výpočet hodnoty pozemků


##### Pozemky

##### Porovnávací metoda


Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikost pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Pozemek pro bydlení - BI</b>			
<b>Lokalita:</b>	Vítkov			
<b>Popis:</b>	Spoluvl. podíl id. 1/2 - pozemek p.č. 2266 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-3201/2024-806			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>c</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
305 700	1 019	300,00	1,00	300,00



<b>Název:</b>	<b>Pozemek pro bydlení - BI</b>			
<b>Lokalita:</b>	Vítkov			
<b>Popis:</b>	Pozemek p.č. 2496/55 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-1587/2024-806			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>






[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
300 000	951	315,46	1,00	<b>315,46</b>

**Název:** Pozemek pro bydlení - BI  
**Lokalita:** Vítkov  
**Popis:** Pozemek p.č. 2496/60 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-958/2024-806  
**Koeficienty:**


redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
460 000	1 024	449,22	1,00	<b>449,22</b>

**Název:** Pozemek pro bydlení - BI  
**Lokalita:** Vítkov  
**Popis:** Pozemek p.č. 322 a 325 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-2958/2024-806  
**Koeficienty:**


redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
287 606	1 503	191,35	1,00	<b>191,35</b>

**Název:** Pozemek pro VL  
**Lokalita:** Vítkov  
**Popis:** Pozemek p.č. 3207/49 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-1021/2024-806  
**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
------	--------	-----------------	------------	--------------

[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>c</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
776 820	1 070	726,00	1,00	<b>726,00</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	191,35 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	396,41 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	726,00 Kč/m <sup>2</sup>

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Vychází z databáze vlastní a skupiny odhadců majetku, kdy v obci Vítkov nebyly v posledních 12 měsících zobchodovány pozemky pro výrobu a skladování. Pozemky pro bydlení se v lokalitě pohybují v intervalu 200--730,-Kč/m<sup>2</sup>, indikují při střední úrovni.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
orná půda	220/20	21 178	396,41		8 395 171
orná půda	220/21	11 252	396,41		4 460 405
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>32 430</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>12 855 576</b>

## 4.3. Výsledky analýzy dat

<b>Hodnota pozemku zaokr.</b>	<b>12 860 000 Kč</b>
-------------------------------	----------------------

<b>Obvyklá cena</b>	<b>12 860 000 Kč</b>
slovy: Dvanáct milionů osm set šedesát tisíc Kč	

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, , o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a

zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Po nemovité věci uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **neudržovaný pozemek pro, výstavbu, s náletovými porosty dřevin a travin, vedený dle ÚPD jako plocha výrobní, situovaný v okrajové části obce Vítkov, jeho části Lhotka, v minulosti s povolenou výstavbou výrobní haly, na části s vymezeným dobývacího prostoru s nerosty kámen-břidlice, s dobrou dopravní dostupností a průměrnou obslužností,** je v dané lokalitě je poptávka vyšší než nabídka.

**S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitá věc je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.**

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota 12 860 000,-Kč

**Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 120, zaokrouhleno**

- nemovité věci povinného a jejich přísl.	12 860 000,-Kč
- příslušenství uvedené nemovité věci - venkovní úpravy spočívající v oplocení - zahrnuto v ceně	0,-
- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená	0,-
- nezjištěna	0,-
- výhody a nájemné právo – nezjištěno	0,-

## 5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci - pozemek p.č. 220/20 a 220/21 v k.ú. Lhotka u Vítkova a obci Vítkov, zapsaný na LV č. 120, vedených u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava;** se zohledněním práv a závad ve výši:

**Obvyklá cena**

**12 860 000 Kč**

slovy: Dvanáct milionů osm set šedesát tisíc Kč

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

## **6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.  
Závěr je jen pravděpodobný.

## **SEZNAM PŘÍLOH**

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Snímek z katastrální mapy	1
Snímek - Dobývací prostor	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení	3
ÚPD	1
Pozvánka	2
Povodňová mapa	1
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	2

# Výpis z katastru nemovitostí

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.07.2024 06:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1292/24 pro Mgr. Ondřej Svoboda  
Exekutorský úřad Praha 9

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 511021 Vítkov

Kat.území: 706809 Lhotka u Vítkova

List vlastnictví: 120

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Důl Svatoňovice a.s., č.p. 105, 74787 Svatoňovice	27828310	

### B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
220/20	21178	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
220/21	11252	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

#### o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

ve výši 1 837 176 Kč

Oprávnění pro

HARMLESS, a.s., Dolní náměstí 201/1, 77900 Olomouc,  
RČ/IČO: 28165471

Povinnost k

Parcela: 220/20, Parcela: 220/21

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 122 EX-395/2021 -15 ze dne 16.08.2022. Právní moc ke dni 17.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2023 13:53:03. Zápis proveden dne 14.03.2023.

V-1386/2023-806

Pořadí k 11.11.2021 00:00

#### o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

ve výši 3 012 328 Kč

Oprávnění pro

HARMLESS, a.s., Dolní náměstí 201/1, 77900 Olomouc,  
RČ/IČO: 28165471

Povinnost k

Parcela: 220/20, Parcela: 220/21

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 122 EX-394/2021 -14 ze dne 03.12.2021. Právní moc ke dni 06.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 12:40:27. Zápis proveden dne 31.08.2023.

V-6018/2023-806

Pořadí k 11.11.2021 00:00

#### o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

ve výši 4 279 451 Kč

Oprávnění pro

HARMLESS, a.s., Dolní náměstí 201/1, 77900 Olomouc,  
RČ/IČO: 28165471

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

strana 1



**Snímek z katastrální mapy**



# Snímek - Dobývací prostor



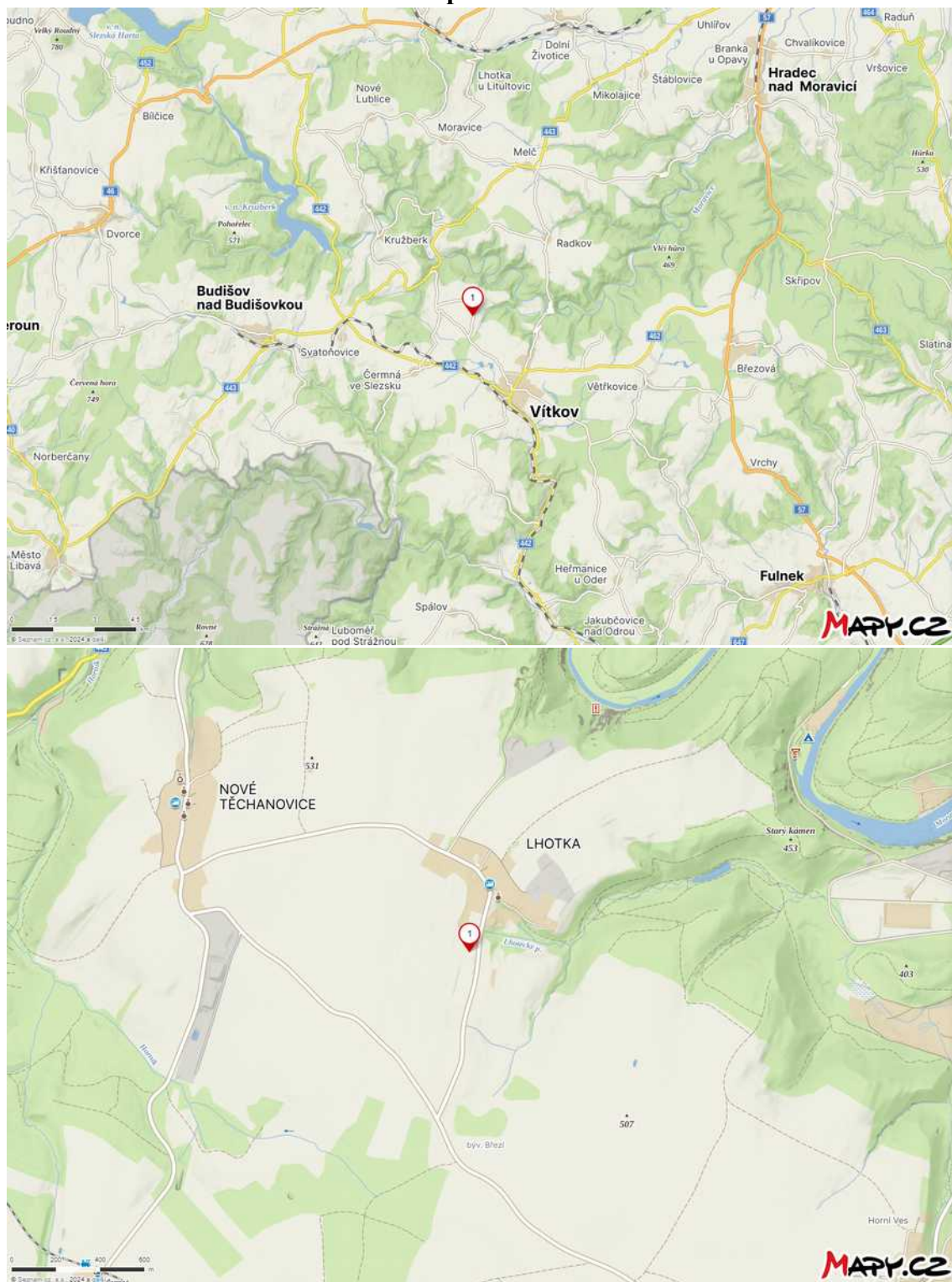


## Fotodokumentace nemovitosti





## Mapa oblasti



## Usnesení o ustanovení

Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany  
Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda  
e-mail: urad@eupraha9.cz, ID DS: hhvv2xp; http://www.eupraha9.cz

Číslo jednací: 184 EX 1292/24-37

### U S N E S E N Í

Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda, Exekutorský úřad Praha 9 se sídlem Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany, z pověření k vedení exekuce, které vydal Okresní soud v Opavě dne 02.07.2024 pod č.j. 22 EXE 2077/2024-8, podle exekučního titulu - platební rozkaz č.j. 10 C 81/2024-17, který vydal Okresní soud v Opavě dne 19.04.2024 a který se stal pravomocným dne 10.05.2024 a vykonatelným dne 10.05.2024, k návrhu

**oprávněného: PAVEL SLADKÝ, Maryčky Magdonové 230, 73801, Frýdek-Místek, r.č.531227/307, IČ 17332052, zast. Edelmann Milan, Mgr.,advokát, Chrustenice 208, 26712, Loděnice**

**proti povinnému: Důl Svatoňovice a.s., Svatoňovice 105, 74787, Svatoňovice, IČ 27828310**

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši ..... 203 000,00 Kč s příslušenstvím

rozhodl na základě § 28, § 52, § 66 a § 69 zákona č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů (exekuční řád) a v souladu s ustanovením § 336 zákona č. 99/1963 Sb. ve znění pozdějších předpisů, občanský soudní řád

#### t a k t o :

- I. Znalcem se ustanovuje Ing. Michal Danielis, Zlatá Olešnice 151, 54101, Zlatá Olešnice, IČ 13531140 znalec v oboru ekonomika (odvětví ceny a odhady) se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí.
- II. Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ve lhůtě do 90 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení:
  - a) ocenil níže uvedené nemovitosti a jejich součásti
  - b) určil a ocenil jejich příslušenství
  - c) zjistil 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
  - d) vyjádřil 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 zdůvodnil;

a)

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 547131 Svatoňovice

Kat.území: 615536 Svatoňovice

List vlastnictví: 96



Jelikož k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství je potřeba odborných znalostí z oboru ekonomiky, soudní exekutor v souladu s ust. § 336 odst. 1 a § 127 o.s.ř. přistoupil k ustanovení znalce.

#### **P o u č e n í :**

Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné dle § 202 odst. 1 písm. a) o.s.ř.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti.

Námítky podjatosti proti osobě znalce je možno podat do 8 dnů od doručení tohoto usnesení Exekutorskému úřadu, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí. V námítce musí uvedeno, proti kterému znalci směřuje a v čem je spatřován důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti a jakými důkazy může být prokázán.

Pokud se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit Exekutorskému úřadu.

O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Tomu, kdo hrubě ztěžuje postup řízení tím, že neposkytne znalci potřebnou součinnost může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50 000 Kč.

**Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti povinného přístup.**

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin.

Znalec doručí znalecký posudek písemně ve 3 vyhotoveních, nebo písemně v jednom vyhotovení a elektronicky v souboru .pdf podepsaném zaručeným elektronickým podpisem.

Listinné stejnopisy, které se vyhotovují za součinnosti provozovatele poštovních služeb, mohou být opatřeny vizualizovanou podobou uznávaného elektronického podpisu toho, kdo písemnost podepsal. Provozovatel poštovních služeb může opatřit takový stejnopis řídicími znaky pro vyhotovování. K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná uznávaným elektronickým podpisem nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat (§ 17 kancelářského řádu).

Toto usnesení se doručuje: povinnému, manželu povinného, pokud je oceňovaná nemovitost v SJM, oprávněnému (Sp. Zn. oprávněného: ), a znalci spolu s exekucí příkazem a usnesením o nařízení exekuce a případnou dokumentací k nemovitosti.

“Otisk úředního razítka“

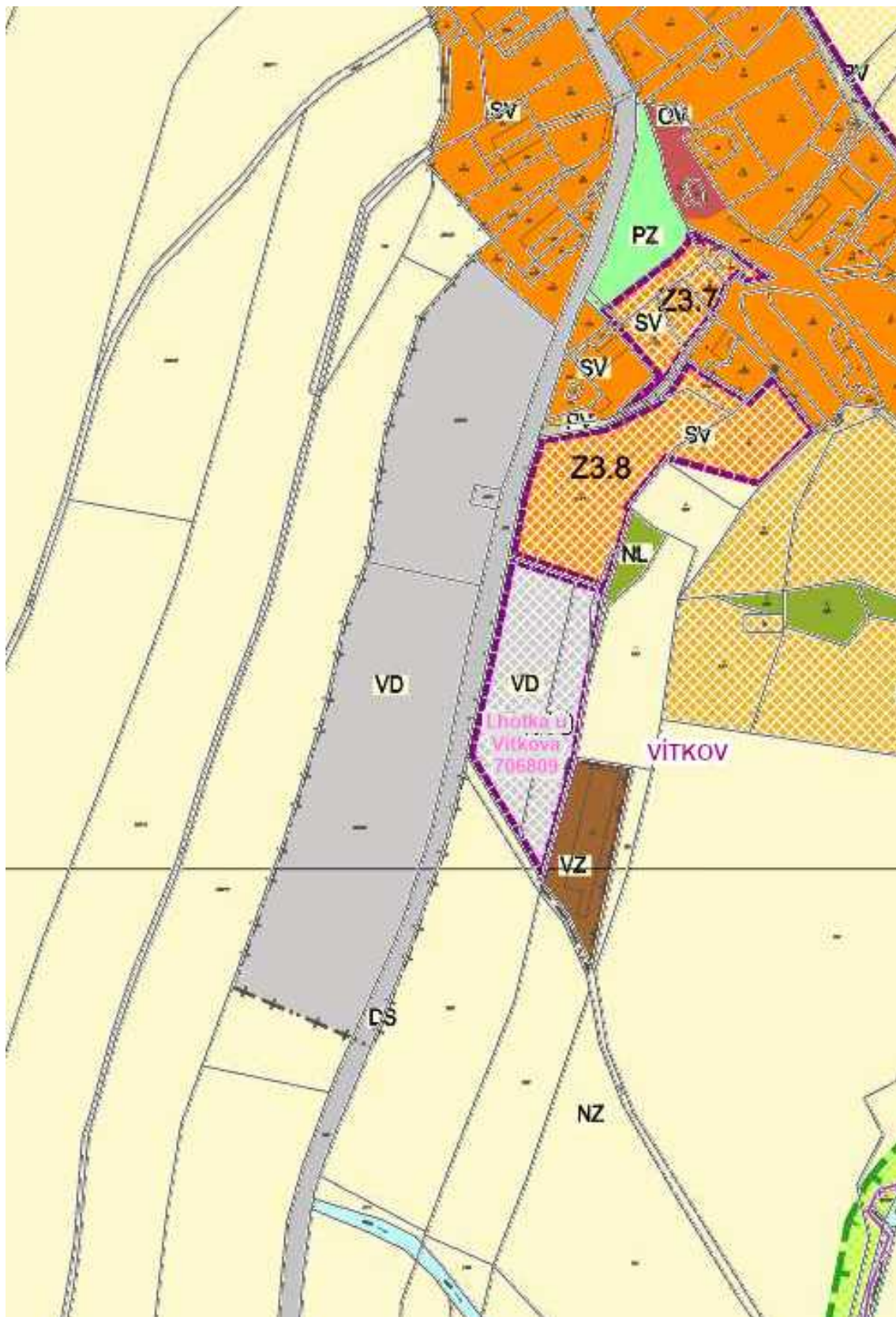
V Praze dne 16.8.2024  
Vyřizuje: Mgr. Lenka Trkalová

Soudní exekutor  
Mgr. Ondřej Svoboda v.r.

Mgr. Ondřej  
Svoboda

Digitálně podepsal Mgr. Ondřej Svoboda  
DN: C=CZ, 2.5.4.97=NTRGZ-  
72694041.0=Mgr. Ondřej  
Svoboda.OU=1,CN=Mgr. Ondřej  
Svoboda.SURNAME=Svoboda.GIVENN  
NAME=Ondřej.SERIALNUMBER=P40061  
6.  
SN: 23024740  
Datum: 16.8.2024 21:52

# ÚPD



## Pozvánka

Ing. Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01  
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací- nemovitosti

**Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:**  
**Důl Svatoňovice a.s., Svatoňovice 105, 74787, Svatoňovice, IČ 27828310**

**Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)**  
**PAVEL SLADKÝ, Maryčky Magdonové 230, 73801, Frýdek-Místek, r.č.531227/307, IČ 17332052,**  
**zast. Edelmann Milan, Mgr., advokát, Chrutenice 208, 26712, Loděnice**

**Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany**  
**Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda**  
e-mail: urad@eupraha9.cz, ID DS: hhvv2xp; http://www.eupraha9.cz

Usnesením číslo jednací: **184 EX 1292/24-37 ze dne 16.8.2024** jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

- ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství nemovitostí povinného
- zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
- vyjádřit se, zda považují výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

### **Nemovitostí zapsaných na LV:**

Okres: CZ0805 Opava Obec: 547131 Svatoňovice  
Kat.území: 615536 Svatoňovice List vlastnictví: 96

B Nemovitosti					
Pozemky					
St.	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
546		89	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Svatoňovice, č.p. 105, tech.vyb					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 546					
	501/1	1495	ostatní plocha	manipulační plocha	
	501/4	239	ostatní plocha	jiná plocha	
	640/2	96	ostatní plocha	jiná plocha	
	640/3	19	ostatní plocha	jiná plocha	
	640/7	2559	ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná ložisková území
	2418	104	ostatní plocha	jiná plocha	
	2419	6	ostatní plocha	jiná plocha	
	2420	73	ostatní plocha	jiná plocha	
	2490	500	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	2496	1350	ostatní plocha	manipulační plocha	

a dále

Okres: CZ0805 Opava Obec: 511021 Vítkov  
Kat.území: 706809 Lhotka u Vítkova List vlastnictví: 120

B Nemovitosti					
Pozemky					
St.	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	220/20	21178	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
	220/21	11252	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond

Úředně oprávněný na základě VŽR Č.j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného Městským úřadem v Trutnově k oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek, podnik

mdanielis@volny.cz

Mob: +420 777 300 093,

DS: pq9s2ez



**Prohlídka nemovitosti se uskuteční dne:  
Sraz účastníků k prohlídce:**

**10.9.2024 od 11:30hod  
u stavby č.p. 105**

Žádám o doložení stavební dokumentace týkající se oceňované nemovité věci. V souladu s § 125 stavebního zákona je vlastník stavby povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci (zjednodušenou dokumentaci – pasport) odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. V případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník stavby povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby. Při změně vlastnictví ke stavbě odevzdává dosavadní vlastník dokumentaci novému vlastníkovi stavby.

Dále k jednání vezměte všechny doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (listiny potřebné k ocenění nemovitostí a práv a závad s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva).

V Trutnově dne 22.8.2024

S pozdravem  
Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:  
Stanislava Kordová, DiS.

---

*Úředně oprávněný na základě VŽR Č.j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného Městským úřadem v Trutnově k o oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek, podnik*

mdanielis@volny.cz

Tel: 499 732 407, Fax: 499 732 408, Mob: +420 777 300 093

# Povodňová mapa společnosti Intermap Technologies, s.r.o.

## Zpráva o nebezpečí povodně

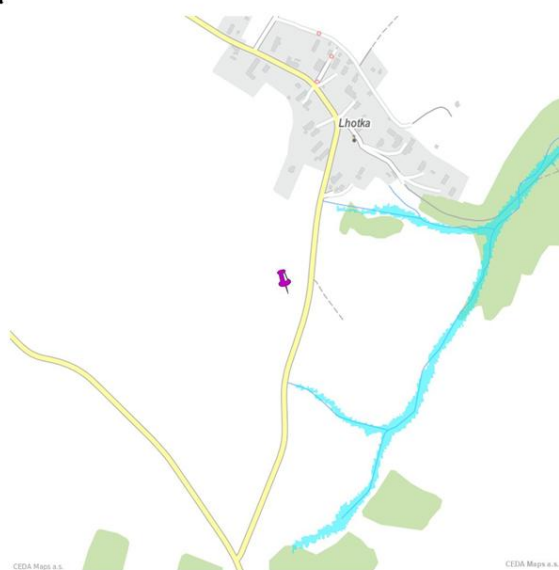
### Údaje o posuzované nemovité věci

**Kraj:** Moravskoslezský                      **Katastrální území:** Lhotka u Vítkova [706809]  
**Okres:** Opava                                      **Parcelní číslo:** 220/20  
**Obec:** Vítkov

### Riziková zóna

**Zóna 1** zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy

### Povodňová mapa



### Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní

- Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Vyhotoveno dne: 14.10.2024

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací [www.intermap.cz](http://www.intermap.cz)  
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací [www.nemoreport.cz](http://www.nemoreport.cz)  
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací [www.pluto.cz](http://www.pluto.cz)

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojišťovnou k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licencni-podminky-nemo-report/>.

©2022 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2022 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. Z20240043.

## **Prohlášení znalce**

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 066285/2024 - část B.

V Trutnově 14.10.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.10.