ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7550/2024

(označení 7939-28/2024)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši 1/176 na rodinném domě č.p. 438 na pozemku parc.č. 249/1 a pozemcích parc.č. 249/1, 249/2 a 250, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Vítkovice, obec Ostrava a okres Ostrava-město (LV č. 42), pro účely provedení exekuce prodejem nemovitých věcí

Zadavatel znaleckého posudku: Radim Blažek
Nedbalova 2292/7
Ostrava 70200

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 14.1.2024 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 29.1.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou nemovitých věcí (spoluvlastnického podílu) jako podklad pro provedení exekuce prodejem nemovitých věcí

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- ocenit spoluvlastnický podíl ve výši 1/176 na rodinném domě č.p. 438 na pozemku parc.č. 249/1 a pozemcích parc.č. 249/1, 249/2 a 250, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Vítkovice, obec Ostrava a okres Ostrava-město (LV č. 42)
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou
- prohlídka interiéru domu (jednotlivých bytů) není možná, byty užívají spoluvlastníci, kteří je nezpřístupní

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku a výčet sebraných a získaných dat

Výpis z KN LV č. 42 ze dne 4.1.2024.
Kopie katastrálních map
Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)
Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)
Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 14.1.2024 za účasti znalce a zadavatele. Znalec si prohlédl pouze exteriér domu, jednotlivé byty mu nebyly zpřístupněny.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (bytové a 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. Znalci nebyla umožněna prohlídka jednotlivých bytů. Znalci byly zadavatelem (spoluvlastníkem) sděleny informace o stavu a dispozici jednotlivých bytů. Znalec nemohl ověřit tyto data. Znalec předpokládá, že údaje získané od spoluvlastníka jsou správné.

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. 42 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Bango Ján, Dukelská 693/11a, Šumbark, 73601 Havířov	1/176
Blažek Radim Bc., Nedbalova 2292/7, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	101/176
Čonka Ivan, Severní 2096, 47001 Česká Lípa	3/616
Čonka Ján	3/616
Čonka Josef, Štramberská 826/16, Vítkovice, 70300 Ostrava	1/8
Čonka Jozef, Spišská Nová Ves, Slovensko	3/616
Čonka Ladislav, Nerudova 438/48, Vítkovice, 70300 Ostrava	1/88
Čonka Marian, Spišská Nová Ves, Slovenská republika	3/616
Čonka Milan, Sirotčí 729/27, Vítkovice, 70300 Ostrava	1/176
Čonka Stanislav, Škrobálkova 537/29, Kunčičky, 71800 Ostrava	3/88
Čonka Vincent, Malátova 396/15, Smíchov, 15000 Praha 5	3/88
Čonka Vojtěch, Spišská Nová Ves, Slovensko	3/616
Čonková Renáta, Orebitská 191/23, Přívoz, 70200 Ostrava	1/176
Kočko Roman, Přerušená 922/15, Vítkovice, 70300 Ostrava	1/176
Kyjová Irena, Pod Těhelnou 44, Levoča, Slovensko	3/88
MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4	1/176
Pušková Edita, Spišská Nová Ves, Slovensko	3/616
Sosnová Renáta, Hlavní 86, 74791 Štítina	1/8
Škopová Ida, Spišská Nová Ves, Slovensko	3/616

Omezení vlastnického práva:

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy:

Jiné zápisy

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Bango Ján
Nařízení exekuce - Čonka Josef
Nařízení exekuce - Čonka Stanislav
Nařízení exekuce - Čonková Renáta
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Čonka Josef
Zahájení exekuce - Bango Ján
Zahájení exekuce - Pušková Edita

Zahájení exekuce - Čonka Josef
Zahájení exekuce - Čonka Milan
Zahájení exekuce - Čonka Stanislav
Zahájení exekuce - Čonková Renáta
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: Spoluvlastnický podíl 1/176 na rodinném domě č.p. 438, vč. pozemků
Adresa: Nerudova 438, Ostrava-Vítkovice
Okres: Ostrava-město
Obec: Ostrava
Katastrální území: Vítkovice

Oceňované nemovité věci jsou situovány ve statutárním městě Ostrava, části Vítkovice, při ul. Nerudova, poblíž frekventované ul. Rudná. Vzdálenost k zastávce MHD bus „Ocelářská“ je cca 350 m. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů hromadného bydlení a občanské vybavenosti. Přístup a příjezd k nemovité věci je z pozemku parc.č. 1217/1, který je ve vlastnictví statuárního města Ostrava. Ve statuárním městě Ostrava je k dispozici kompletní občanská vybavenost, vzdálenost do centra města je cca 6 km.

Nemovitá věc je tvořena spoluvlastnickým podílem ve výši 1/176 na rodinném domě č.p. 438 na pozemku parc.č. 249/1 a pozemcích parc.č. 249/1, 249/2 a 250, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Vítkovice, obec Ostrava a okres Ostrava-město (LV č. 42).

Znalec při místním šetření zjistil nesoulad skutečného stavu se stavem uvedeným v Katastru nemovitostí. Dle skutečného stavu se nejedná o rodinný dům (v domě se nachází dle sdělení zadavatele 5 bytů, jedná se o bytový dům).

Pozitiva oceňované nemovité věci:
- součástí ocenění je podíl na zahradě za domem

Negativa oceňované nemovité věci:
- nutnost dalších investic na celkovou rekonstrukci a modernizaci
- umístění v nevyhledávané lokalitě k bydlení v rámci města Ostravy s vyšším výskytem sociálních vrstev obyvatelstva v okolí
- předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl ve výši 1/176
- nesoulad skutečného stavu se stavem uvedeným na Katastru nemovitostí

Popis

A) pozemky

Výčet pozemků na LV č. 42:

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
249/1	374	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Na pozemku stojí stavba:		Vítkovice, č.p. 438, rod.dům		
249/2	227	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	chráněná ložisková území
250	501	zahrada		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond

Stavby

Typ stavby Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Vítkovice, č.p. 438	rod.dům	249/1	

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku s rodinným domem, součástmi a příslušenstvím. Pozemky jsou rovinaté a nachází se na nich rodinný dům č.p. 438, vedlejší stavby (garáž a kůlna), trvalé porosty a venkovní úpravy. Celková výměra pozemků ve funkčním celku činí 1 102 m^2.

B) stavby:

- Rodinný dům č.p. 438 na pozemku parc.č. 249/1

Oceňovaná stavba je samostatně stojící, podsklepený, se dvěma NP a půdou pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou smíšené. Nosné konstrukce jsou zděné z cihel. Střecha je sedlová, se střešní krytinou z tašek. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou vápenné (opadané). Okna v domě jsou plastová.

Objekt je napojen na rozvod elektřiny, vodovod, kanalizace a plyn.

Dle sdělení zadavatele jsou vnitřní omítky vápenné hladké, vytápění je lokální, prostřednictvím plynových gamat. Vybavení kuchyní tvoří kuchyňské linky a vybavení sanity tvoří vany, umyvadly a WC. V domě se nachází 5 bytů (2x 3+1, 1 x 2+1 a 2x 1+1).

Zastavěná plocha: cca 240 m^2. Celkovou obytnou plochu znalec odhaduje na cca 360 m^2 (bez sklepních a půdních prostor).

Objekt je v užívání cca 100 let. V posledních letech byla provedena pouze dílčí rekonstrukce (nová okna). Stavba se k datu ocenění nachází ve zhoršeném, původním stavu, s nutností dalších investic na kompletní rekonstrukci a modernizaci.

C) Příslušenství a součásti nemovité věci tvoří:

- venkovní úpravy
přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy (betonové), oplocení

- trvalé porosty
na pozemku zahrady se nachází ovocné a okrasné stromy a keře, různého druhu a stáří

- vedlejší stavba (garáž na pozemku parc.č. 249/2)
jedná se o garáž dřevěné konstrukce. Stavba se nachází ve špatném technickém stavu.

- vedlejší stavba (kůlna na pozemku parc.č. 249/2)
jedná se o kůlnu. Stavba se nachází ve špatném technickém stavu.

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 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 trhu se rozumí 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 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 ve Statutárním městě Ostrava omezeně obchoduje s obdobnými bytovými domy. V minulosti se v okolí běžně obchodovalo s obdobnými bytovými domy. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 2 900 tis. až 4 200 tis. Kč** dle velikosti podlahové plochy, technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti pozemku a příslušenství.

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 Nerudova 438, Vítkovice	Srov. 1 Gebauerova 1002, Přívoz	Srov. 2 Vratimovská 372, Kunčičky	Srov. 3 Palackého 777, Přívoz	Srov. 4 Božkova 970, Přívoz
ZÁKLADNÍ ÚDAJE					
plocha pozemku	1 102	403	1195	284	500
užitná plocha	360	220	240	500	184
Realizovaná cena		2 900 000	4 200 000	4 000 000	3 600 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE					
Typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod
korekce pro typ trans.		1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficient pro datum prodeje		VII.23	VI.23	II.22	IV.22
korekce pro datum prodeje		0,90	0,90	0,85	0,85
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		2 610 000 Kč	3 780 000 Kč	3 400 000 Kč	3 060 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY					
K1		srovnatelný	srovnatelný	srovnatelný	lepší
korekce pro tech. Stav		1,00	1,00	1,00	0,90
K2		srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
korekce pro lokalitu/umístění		1,00	1,00	1,00	1,00
K3		srovnatelné	lepší	srovnatelné	srovnatelné
korekce pro příslušenství		1,00	0,95	1,00	1,00
K4 - korekce velikosti pozemku		1,20	1,00	1,20	1,15
cena za m2 užitné plochy		14236,36	14962,50	8160,00	17212,50
K5 - korekce pro velikost UP		0,80	0,80	1,20	0,75
průměrná zjištěná cena za m2 užitné plochy	**11 515**	**11 389**	**11 970**	**9 792**	**12 909**
Indikovaná hodnota nemovité věci	**4 145 442**				

Přepočtená cena za m² UP = (realizovaná cena * korekce pro typ transakce * korekce pro datum prodeje* K1 * K2 * K3 * K4 * K5)/užitná podlahová plocha

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil rozdílná data prodejů. V posledních letech ceny nemovitostí dramaticky rostly. Růst cen se zastavil v druhém čtvrtletí roku 2022 a od třetího čtvrtletí již dochází k poklesu cen. V letošním roce se očekává další pokles cen. Z důvodu poklesu cen v současné době znalec uplatnil srážku k realizovaným cenám u srovnávaných nemovitých věcí, které byly prodány v době, kdy byly ceny na vyšší cenové hladině, než v současnosti.

K1 - Koeficient úpravy na technický stav a vybavení – domy v lepším stavu nebo s lepším vybavením 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 nemovité věci zjištěna srovnáním (orientační): 4 145 442,- Kč

II) Ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/176:

Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu.

Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

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

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (podíl 1/176), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem ve výši 40 % z hodnoty spoluvlastnického podílu.

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

Cena obvyklá nemovitých věcí: 4 145 442,- Kč

Cena spoluvlastnického podílu 1/176: 23 553,65 Kč

Úprava tržní hodnoty spoluvlastnického podílu: 40%

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/176 činí (orientační): 14 132,19 Kč

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/176 činí (zaokrouhleno):

14 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné nemovité věci se ve Statutárním městě Ostrava zobchodovaly v rozmezí cca 2 900 tis. až 4 200 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody nemovitých věcí 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 rozdílná data převodů nemovitých věcí v návaznosti na změny na trhu.

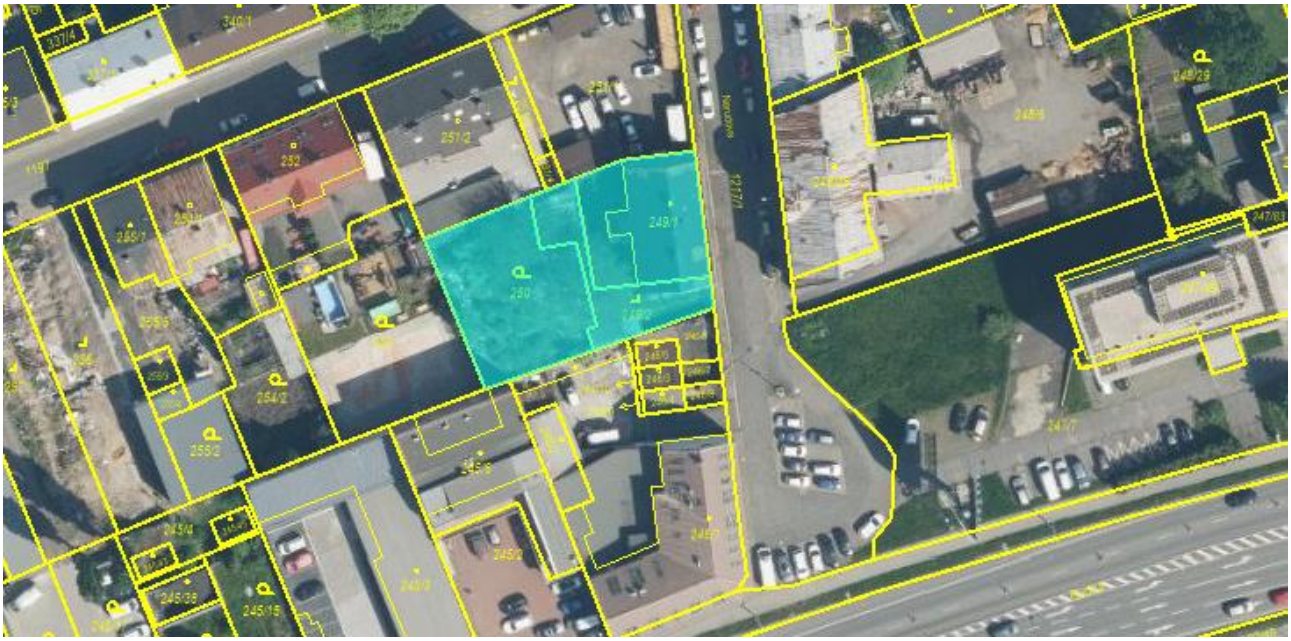
Jelikož se jedná o ocenění podílu na nemovitých věcech, znalec snížil aritmetický podíl o srážku v závislosti na výši podílu. Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní 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:

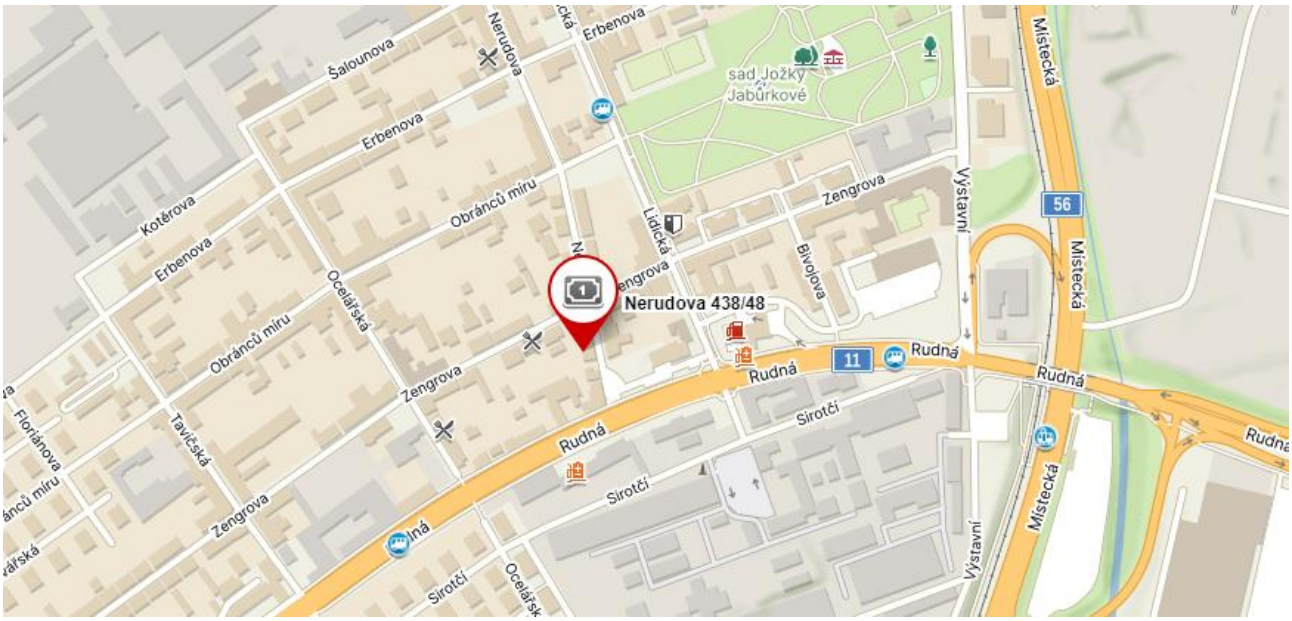
většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace

Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí





Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Bytový dům, ul. Gebauerova 1002, Ostrava-Přívoz
Realizovaná cena: 2 900 000,- Kč
Užitná plocha: 220 m^2
Velikost pozemku: 403 m^2
Bytový dům s garáží a pozemkem. Třípatrový zděný dům je připraven k rekonstrukci. Dům je suchý, krovy jsou dobré, střešní krytina je plechová. V domě se nachází 3 byty 2+1. Dům je celopodsklepený. Inženýrské sítě: napojeno na obecní vodovod a kanalizaci, plynovod i elektro. Pozemek je oplocený. Příjezdová cesta je obecní, asfaltová.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 7/2023
Řízení č.: **V-10422/2023-807**

Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, ul. Vratimovská 372, Ostrava-Kunčičky
Realizovaná cena: 4 200 000,- Kč
Užitná plocha: 240 m^2
Velikost pozemku: 1 195 m^2
Rodinný dům je podsklepený, má 2 nadzemní podlaží a půdu, ta je obytná. Každé patro tohoto domu má podlahovou plochu 121 m^2. Stav objektu je vhodný k rekonstrukci. Na pozemku jsou dále kůlny, malé dílny a dvojgaráž.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2023
Řízení č.: **V-8985/2023-807**

Nemovitá věc č. 3

Bytový dům, ul. Palackého 777, Ostrava-Přívoz
Realizovaná cena: 4 000 000,- Kč
Užitná plocha: 500 m^2
Výměra pozemků: 284 m^2
V bytovém domě se nachází byty o velikosti garsonka, 1+1, 1+1, 1+1, 3+1, dále půdní prostor, který lze přebudovat na podkrovní byt, garáž. Dům je podsklepený. K domu náleží dvůr (parkoviště) v zadní části. Byty jsou pronajaté. Pronájem je sjednáván vždy jen na dobu 3 měsíců.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 2/2022
Řízení č. **V-3893/2022-807**

Nemovitá věc č. 4

Bytový dům, ul. Božkova 970, Ostrava-Přívoz
Realizovaná cena: 3 600 000,- Kč
Užitná plocha: 184 m^2
Výměra pozemků: 500 m^2
Bytový dům je patrový s půdním prostorem, celopodsklepený, dvojgaráží a pozemkem. V domě jsou 4 byty 1+1 o velikosti každý 46m2, v domě dokončena rekonstrukce splaškové kanalizace, rozvody vody, kompletní elektroinstalace od HDS, přívodní vedení s novým elektroměrovým rozvaděčem a kompletní elektroinstalací v bytech, 3 byty mají topení elektro přímotopy, elektro vaření, bojler, 1 byt stávající plynový kotel s ohřevem vody a rozvody do radiátorů, dům je napojený na všechny sítě, plyn, elektřina, vodovod, kanalizace, každý byt má svůj odečtový vodoměr, elektroměr, plynoměr, dům je cihlový, střecha šindel, většina oken plastových. Byty jsou částečně vybaveny - kuchyňské linky.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 4/2022
Řízení č. **V-6193/2022-807**

G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovité věci jako podklad pro provedení exekuce prodejem nemovitých věcí

1) Jelikož nelze určit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu, byla určena tržní hodnota

Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši 1/176 na rodinném domě č.p. 438 na pozemku parc.č. 249/1 a pozemcích parc.č. 249/1, 249/2 a 250, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Vítkovice, obec Ostrava a okres Ostrava-město (LV č. 42), určuji ve výši

14 000,- Kč

Slovy: čtrnáct-tisíc-korun-českých

2) Znalci nejsou známy žádné další právní vady, 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.

Odměna za znalecký posudek byla sjednána smluvně.

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 obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 7550/2024 evidence posudků.

V Ostravě 29.1.2024

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