

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 10986/2023**

**(označení 7576-126/2023)**

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši  $\frac{1}{2}$  na pozemku parc.č. st. 161/1, jehož součástí je rodinný dům č.p. 120 a pozemků parc.č. 1138, 1141, 3153/3 a 3371, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Mikulovice u Jeseníka, obec Mikulovice, okres Jeseník (LV č. 459), pro účely exekučního řízení



**Zadavatel znaleckého posudku:**

Soudní exekutor  
Mgr. Jan Peroutka  
Exekutorský úřad Chomutov  
Revoluční 48  
430 01 Chomutov  
**Č.j. 135 EX 2034/20**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 20.4.2023 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA  
Česká 754/25  
700 30 Ostrava  
IČ: 73296686

Počet stran: 23 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce a ostatní se předávají objednateli. Posudek má 5 příloh.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 11.5.2023

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol**

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné

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. 161/1, jehož součástí je rodinný dům č.p. 120 a pozemků parc.č. 1138, 1141, 3153/3 a 3371, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Mikulovice u Jeseníka, obec Mikulovice, okres Jeseník (LV č. 459)
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

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

Výpis z KN LV č. 459 pro k.ú. Mikulovice u Jeseníka ze dne 28.2.2023.

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 Mgr. Jan Peroutky, sp.zn. 135 EX 2034/20-233 o ustanovení znalce ze dne 3.3.2023.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 20.4.2023 pouze za účasti znalce. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci, povinný, ani přes zaslou výzvu (viz příloha č. 4) se nedostavil a neumožnil znalci prohlídku nemovité věci.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (rodinné domy, stavební pozemky, pozemky zahrad), 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.

Znalec z realizovaných převodů zjistil, že ani jeden z realizovaných převodů se netýká obdobné nemovité věci (tj. pozemku komunikace, zeleně, navíc ve spoluvlastnictví). Jelikož nelze provést ocenění porovnáním ze sjednaných cen, bylo ocenění provedeno dle cenových předpisů. Pro ocenění byl použit program NEMExpress AC.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nálezný znalec a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj.

rozběr 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. 459 uveden:

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                             | Podíl |
|--|-------|
| Klárová Iveta, č. p. 636, 79061 Lipová-lázně | 1/2   |
| Kozman Marián, Nábřeží 120, 79084 Mikulovice | 1/2   |

### Omezení vlastnického práva:

#### o Věcné břemeno brání vody

Oprávnění pro

Parcela: St. 161/2

Povinnost k

Parcela: 1141

Listina Usnesení soudu 171/1979 Okresního v Šumperku ze dne 8.8.1979,  
právní moc dne 18.9.1979.

POLVZ:42/1980

Z-23000042/1980-811

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo smluvní

### Jiné zápisy:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Kozman Marián

Změna výměr obnovou operátu

*blíže viz LV ve veřejném rejstříku*

## C. NÁLEZ

### 1. Celkový popis nemovité věci

Název: Rodinný dům č.p. 120, vč. pozemků  
Adresa: ul. Nábřeží 120, Mikulovice  
Okres: Jeseník  
Obec: Mikulovice  
Katastrální území: Mikulovice u Jeseníka

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Jeseník, v obci Mikulovice, při ul. Nábřeží, cca 250 m od zastávky autobusu „Mikulovice, ObÚ“ a obecního úřadu. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 3153/1 (pozemek je ve vlastnictví obce Mikulovice). V obci Mikulovice je k dispozici rozšířená občanská vybavenost. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve městě Jeseník, ve vzdálenosti cca 15 km od nemovité věci.

### Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení

Negativa oceňované nemovité věci:

- předpoklad dalších investic na rekonstrukci a modernizaci domu
- jedná se o prodej spoluvlastnického podílu ve výši 1/2
- malá výměra pozemků ve funkčním celku s rodinným domem

Nemovitá věc je tvořena spoluvlastnickým podílem ve výši 1/2 na pozemku parc.č. st. 161/1, jehož součástí je rodinný dům č.p. 120 a pozemků parc.č. 1138, 1141, 3153/3 a 3371, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Mikulovice u Jeseníka, obec Mikulovice, okres Jeseník (LV č. 459).

## Popis

### A) Pozemky

| <i>Pozemky<br/>Parcela</i>   | <i>Výměra [m2]</i> | <i>Druh pozemku</i>           | <i>Způsob využití</i> | <i>Způsob ochrany</i>    |
|--|--------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| St. 161/1  | 139                | zastavěná plocha a<br>nádvoří |                       |                          |
| <i>Součástí je stavba: Mikulovice, č.p. 120, rod.dům</i><br><i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 161/1</i> |                    |                               |                       |                          |
| 1138   | 861                | zahrada                       |                       | zemědělský půdní<br>fond |
| 1141   | 84                 | zahrada                       |                       | zemědělský půdní<br>fond |
| 3153/3   | 17                 | ostatní plocha                | ostatní<br>komunikace |                          |
| 3371   | 275                | ostatní plocha                | jiná plocha           |                          |

Pozemky parc.č. st. 161/1 a 1141 jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu, součástí a příslušenstvím. Na pozemcích se nachází rodinný dům, trvalé porosty, studna a venkovní úpravy. Celková výměra pozemků ve funkčním celku činí 220 m<sup>2</sup>.

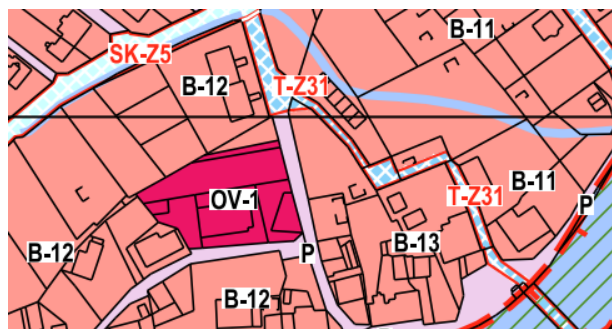
Pozemky parc.č. 3371 a 1138 se nachází severně od funkčního celku (za rodinným domem č.p. 215). Pozemky jsou rovinaté a nachází se na nich stavby (rekreační chata, kůlny), trvalé porosty a venkovní úpravy. Celková výměra pozemků činí 1 136 m<sup>2</sup>.

Součástí a příslušenství pozemků tvoří trvalé porosty (ovocné a okrasné stromy a keře, různého druhu a stáří), venkovní úpravy (oplocení, vrátka, vrata) a stavby chaty a kůlen.

Pozemky jsou dle Územního plánu zařazeny v plochách B (plochy bydlení).

Pozemky jsou užívány jako zahrada se zahradní chatkou.

Výřez z Územního plánu obce:



Pozemek parc.č. 3153/3 se nachází severně od funkčního celku, před bytovým domem č.p. 265, 266. Jedná se o pozemek komunikace (chodník) se zpevněným povrchem (z dlažby).

---

## **B) stavby:**

### **- Rodinný dům č.p. 120, součást pozemku parc.č. st. 161/1**

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, zřejmě nepodsklepený, s jedním NP a obytným podkrovím pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou betonové. Nosné obvodové konstrukce jsou zděné z cihel. Střecha je sedlová, se střešní krytinou z pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou vápenné. Okna jsou osazena původní dřevěná dvojitá.

Stavba se nachází ve zhoršeném technickém stavu (neobývaná), s nutností dalších investic na rekonstrukce a modernizace.

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

Zastavěná plocha objektu činí cca 130 m<sup>2</sup>. Výměru obytné podlahové plochy znalec odhaduje na cca 120 m<sup>2</sup>.

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

### **Venkovní úpravy**

- přípojky inženýrských sítí (voda, elektro, kanalizace a plyn – k datu ocenění odpojeno), zpevněné plochy, oplocení vč. vrátek

### **Trvalé porosty**

Na pozemku zahrady (parc.č. 1141) se nachází trvalé porosty (okrasné keře)

### **Studna**

kopaná studna na pozemku parc.č. 1141

## **2. Obsah znaleckého posudku**

- I. Odhad ceny obvyklé
- II. Ocenění věcného břemene

## **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 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.

Znalec pro další ocenění rozdělil nemovité věci do tří částí (celků): a) ocenění funkčního celku s rodinným domem č.p. 120; b) ocenění pozemků zahrady parc.č. 3371 a 1138; c) ocenění pozemku komunikace parc.č. 3153/3.

#### **I.a) ocenění funkčního celku s rodinným domem č.p. 120**

V současné době se v obci Mikulovice obchoduje s rodinnými domy pouze omezeně. V širším okolí se běžně obchoduje s rodinnými domy. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 2 600 tis. až 4 000 tis. Kč** dle technického stavu, provedení, umístění v lokalitě, příslušenství, velikosti obytné plochy a pozemku, 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<br>Nábřeží 120,<br>Mikulovice | Srov. 1<br>Hlavní 110,<br>Mikulovice | Srov. 2<br>Ondřejovice 254,<br>Zlaté Hory | Srov. 3<br>Palackého 118,<br>Zlaté Hory | Srov. 4<br>Písečná 253 |
|---|---|--------------------------------------|---|---|------------------------|
| <b>ZÁKLADNÍ ÚDAJE</b>                                 |   |                                      |   |   |                        |
| plocha pozemku  | 223                                     | 1 798                                | 714                                       | 483                                     | 793                    |
| užitná plocha   | 120                                     | 160                                  | 180                                       | 180                                     | 170                    |
| Realizovaná cena                                      |   | 4 000 000                            | 2 600 000                                 | 3 900 000                               | 3 690 000              |
| <b>EKONOMICKÉ ÚDAJE</b>                               |   |                                      |   |   |                        |
| Typ transakce   |   | realizovaný<br>převod                | realizovaný<br>převod                     | realizovaný<br>převod                   | realizovaný<br>převod  |
| <i>korekce pro typ trans.</i>                         |   | 1,00                                 | 1,00                                      | 1,00                                    | 1,00                   |
| Koeficient pro datum prodeje                          |   | říj.22                               | říj.21                                    | kvě.22                                  | dub.22                 |
| <i>korekce pro datum prodeje</i>                      |   | 0,95                                 | 1,00                                      | 0,95                                    | 0,95                   |
| <b>CENA PO REDUKCI NA<br/>PRAMEN CENY</b>             |   | 3 800 000 Kč                         | 2 600 000 Kč                              | 3 705 000 Kč                            | 3 505 500 Kč           |
| <b>FYZICKÉ ASPEKTY</b>                                |   |                                      |   |   |                        |
| K1  |   | lepší                                | lepší                                     | lepší                                   | lepší                  |
| <i>korekce pro tech. Stav a vybavení</i>              |   | 0,80                                 | 0,80                                      | 0,80                                    | 0,80                   |
| K2  |   | horší                                | horší                                     | lepší                                   | srovnatelná            |
| <i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>                 |   | 1,05                                 | 1,05                                      | 0,95                                    | 1,00                   |
| K3  |   | lepší                                | lepší                                     | lepší                                   | lepší                  |
| <i>korekce pro příslušenství</i>                      |   | 0,90                                 | 0,90                                      | 0,90                                    | 0,90                   |
| <i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>                 |   | 0,70                                 | 0,90                                      | 0,95                                    | 0,90                   |
| cena za m2 užitné plochy                              |   | 12568,50                             | 9828,00                                   | 13375,05                                | 13362,14               |
| <i>K5 - korekce pro velikost UP</i>                   |   | 1,20                                 | 1,30                                      | 1,30                                    | 1,25                   |
| <b>průměrná zjištěná cena za<br/>m2 užitné plochy</b> | <b>15 487</b>                           | <b>15 082</b>                        | <b>12 776</b>                             | <b>17 388</b>                           | <b>16 703</b>          |
| <b>Indikovaná hodnota<br/>nemovité věci</b>           | <b>1 858 465</b>                        |                                      |   |   |                        |

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

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil rozdílná data prodejů. V posledních 2 letech ceny nemovitostí dramaticky rostly. Růst cen se zastavil v druhém čtvrtletí letošního roku a od třetího čtvrtletí již dochází k poklesu cen. Další vývoj je nepředvídatelný. Znalec uplatnil srážku u nemovitých věcí č. 1, 3 a 4, které byly prodány v době, kdy ceny byly na maximech. Znalec u nemovitosti č. 2 neuplatnil přírážku/srážku, protože ceny v současné době odpovídají cenám ke konci roku 2021.

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

K2 - Koeficient úpravy na polohu/umístění/přístup – objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1.

K3 - Koeficient úpravy na příslušenství - objekty s horším příslušenstvím mají index větší než 1, s lepším příslušenstvím mají index menší než 1

K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku – objekty s menším pozemkem mají index větší než 1, s větším pozemkem menší než 1

K5 - Koeficient úpravy na velikosti UP (užitná plocha) – objekty s větší UP mají index větší než 1 a naopak (s rostoucí výměrou UP klesá jednotková cena za m2)

**Cena obvyklá nemovité věci zjištěna srovnáním (orientační):**

**1 858 465,- Kč**

## **b) ocenění pozemků zahrady parc.č. 3371 a 1138, vč. součástí a příslušenství**

V současné době se v obci Mikulovice a okolí běžně obchoduje s pozemky zahrad a stavebními pozemky. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 280,- až 900,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku**, dle jeho velikosti, součástí a příslušenství, umístění v lokalitě, možnému dalšímu využití, apod.

Příklady obdobných pozemků pro srovnání:

### **1) Stavební pozemek, ul. Myslivecká, Zlaté Hory**

**Výměra pozemků: 953 m<sup>2</sup>**

**Realizovaná cena: 849 000,- Kč za nemovitost, cena za m<sup>2</sup>: 890,- Kč za m<sup>2</sup>**



Rovinatý pozemek vhodný k rekreaci i k trvalému bydlení. Dle územního plánu je na pozemku přípustná výstavba jak rodinného domu, tak i stavby k rodinné rekreaci. Příjezd přímo k pozemku zajišťuje asfaltová silnička s nově vybudovaným veřejným osvětlením. Elektrické vedení je v dosahu. V tomto roce dojde k zahájení výstavby kanalizace a vodovodu, které povedou bezprostředně kolem pozemku a bude možné se na ně napojit. Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 6/2022

Řízení č.: **V-1706/2022-811**

### **2) Pozemek, zahrady, Hradec u Jeseníka**

**Výměra pozemků: 594 m<sup>2</sup>**

**Realizovaná cena: 470 000,- Kč za nemovitost, cena za m<sup>2</sup>: 791,- Kč za m<sup>2</sup>**



Zahrada je přístupná po místní asfaltové komunikaci. Pozemek se nachází na rozhraní území Hradec - Písečná. Lze vystavět zahradní chatku do 25 m<sup>2</sup>.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 11/2021

Řízení č.: **V-3310/2021-811**

### **3) Stavební pozemek, Mikulovice**

**Výměra pozemků: 504 m<sup>2</sup>**

**Realizovaná cena: 148 000,- Kč za nemovitost, cena za m<sup>2</sup>: 294,- Kč za m<sup>2</sup>**



Pozemek k bydlení nebo k rekreačním účelům, případně je možné pozemek využít jako zahradu a i jako místo pro karavan. Pozemek je rovinatý. Dle územního plánu se parcela nachází v území SO – plochy smíšené obytné, kde je přípustné bydlení, občanská vybavenost, případně související stavby. Přístup na pozemek je ze dvou stran přes obecní pozemky.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 9/2022

Řízení č.: **V-2357/2022-81**



#### 4) Stavební pozemek, ul. Plynárenská, Zlaté Hory

Výměra pozemků: 1 733 m<sup>2</sup>

Realizovaná cena: 500 000,- Kč za nemovitost, cena za m<sup>2</sup>: 289,- Kč za m<sup>2</sup>



Pozemek v platném územním plánu je veden jako plocha pro bydlení v bytových domech, rodinných domech aj. Maximální podlažnost 2NP, koeficient zastavění pozemku max. 0,60. Připojení na elektřinu je v dosahu. Přípojka na vodu je na pozemku souseda, nebo je možný vrt vlastní studny.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 9/2022

Řízení č.: V-2495/2022-811

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 2 srovnávací analýza

| srovnávané nemovitě věci          | lokalita          | cena realizovaná | korekce na faktor času | výměra | redukovaná cena za m <sup>2</sup> | koeficient lokality | koeficient velikosti | objektivizační koeficient | koeficient využití | výsledná cena za m <sup>2</sup> |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|------------------------|--------|-----------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------------|--------------------|---------------------------------|
| pozemek 1                         | Zlaté Hory        | 849 000          | 1,11                   | 953    | 989                               | 0,90                | 1,00                 | 1,50                      | 1,00               | 1334,97                         |
| pozemek 2                         | Hradec u Jesenika | 470 000          | 1,18                   | 594    | 934                               | 1,00                | 0,90                 | 1,50                      | 1,30               | 1638,59                         |
| pozemek 3                         | Mikulovice        | 148 000          | 1,08                   | 504    | 317                               | 1,00                | 0,90                 | 1,50                      | 1,00               | 428,14                          |
| pozemek 4                         | Zlaté Hory        | 500 000          | 1,08                   | 1 733  | 312                               | 0,90                | 1,10                 | 1,50                      | 1,00               | 462,72                          |
| průměrná indexovaná hodnota       |                   |                  |                        |        |                                   |                     |                      |                           |                    | 966,11                          |
| indexovaná hodnota (zaokrouhleno) |                   |                  |                        |        |                                   |                     |                      |                           |                    | 960                             |

| Výměra v m <sup>2</sup> | Průměrná indexovaná hodnota | Cena pozemku zjištěná srovnáním |
|-------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| 1 136                   | 960,00                      | 1 090 560                       |

Výsledná cena za m<sup>2</sup> = cena realizovaná \* korekce ceny na faktor času \* koeficient lokality \* koeficient velikosti pozemků \* objektivizační koeficient \* koeficient využití/výměra

Korekce na faktor času (datum prodeje) – znalec zohlednil růst cen v čase. V posledních letech ceny nemovitých věcí dramaticky rostly. Tento růst cen se zastavil v druhém čtvrtletí roku 2022 a od té doby ceny nemovitých věcí klesají. Tento pokles cen se však týká zejména bytů nebo rodinných domů. U stavebních pozemků se tento trend neprojevil. Naopak ceny stavebních pozemků neustále rostou. Pro účely ocenění znalec uvažuje s meziměsíčním nárůstem cen v lokalitě o cca 1%.

Koeficient lokality: srovnávané pozemky č. 1 a 4 jsou umístěny v lepších lokalitách, index je menší než 1

Koeficient velikosti: pozemky s výrazně menší výměrou mají index menší než 1 a s výrazně větší výměrou mají index větší než 1 (s rostoucí výměrou klesá jednotková cena)

Objektivizační koeficient: srovnávané pozemky mají horší součásti a příslušenství (jedná se zejména o chatu a další drobné stavby), index je větší než 1

Koeficient využití: znalec zohlednil možnost využití pozemku (zastavění). Pozemek č. 2 není možné zastavět rodinným domem, index větší než 1

**Cena obvyklá nemovitě věci zjištěná srovnáním (orientační):**

**1 090 560,- Kč**

### c) ocenění pozemku komunikace parc.č. 3153/3

V současné době se v okolí běžně obchoduje s nemovitými věcmi. Obchoduje se však běžně s rodinnými domy, zemědělskými, stavebními či lesními pozemky.

S pozemky komunikací navíc spoluvlastnictví se běžně neobchoduje. Nabídka obdobných nemovitostí prakticky neexistuje.

Jelikož znalec nemá k dispozici dostatek realizovaných prodejů obdobných pozemků a nelze v návaznosti na skutečnosti uvedené v předcházejícím odstavci určit obvyklou cenu porovnáním ze sjednaných cen, znalec pro ocenění použil **tržní hodnotu**.

Určení tržní hodnoty upravuje vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění dalších vyhlášek, zejména vyhl.č. 488/2020 Sb. v části druhé.

Tržní hodnota předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

**Jelikož se obdobné nemovité věci nenabízí ani v realitní inzerci, ani nejsou pronajaty. Pozemky nelze ani vyrobit, nelze při stanovení tržní hodnoty použít více způsobů oceňování, jak uvádí vyhláška.**

Na základě výše uvedeného je znalec toho názoru, že tržní hodnota takového majetku neexistuje. Výstupem pak je podle příslušných ustanovení zákona o oceňování majetku pouze cena zjištěná. Důvodem je skutečnost, že pozemek má v místě zcela výlučné a jedinečné postavení. Na trhu je pouze omezený počet nabízejících a omezený počet poptávajících.

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů 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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č. 3153/3

Adresa předmětu ocenění: Mikulovice  
790 84 Mikulovice

Kraj: Olomoucký

Okres: Jeseník

Obec: Mikulovice

Katastrální území: Mikulovice u Jeseníka

Počet obyvatel: 2 483

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 071,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Koeficienty obce

| Název koeficientu  | č. | P <sub>i</sub> |
|--|----|----------------|
| O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel  | II | 0,80           |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce  | IV | 0,60           |
| O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)   | II | 1,03           |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn   | I  | 1,00           |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka  | II | 0,95           |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) | II | 0,98           |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 493,00 \text{ Kč/m}^2$

### Ocenění pozemku parc.č. 3153/3

#### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

| Znak   | P <sub>i</sub> |
|--|----------------|
| P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah  |                |
| III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny) | -0,25          |
| P2. Charakter a zastavěnost území  |                |
| I V kat. území sídelní části obce  | 0,05           |
| P3. Povrchy  |                |
| I Komunikace se zpevněným povrchem   | 0,00           |
| P4. Vlivy ostatní neuvedené  |                |
| II Bez dalších vlivů   | 0,00           |
| P5. Komerční využití   |                |
| I Bez možnosti komerčního využití  | 0,30           |

#### Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,240$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění  | Zákl. cena<br>[Kč/m²]                  | Koeficienty       |                | Upr. cena<br>[Kč/m²]  |              |
|--|--|-------------------|----------------|-----------------------|--------------|
| § 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství |  |                   |                |                       |              |
| § 4 odst. 3  | 493,-                                  | 0,240             | 1,000          | 118,32                |              |
| Typ  | Název                                  | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m²] | Jedn. cena<br>[Kč/m²] | Cena<br>[Kč] |
| § 4 odst. 3  | ostatní plocha -<br>ostatní komunikace | 3153/3            | 17             | 118,32                | 2 011,44     |
| Ostatní stavební pozemek - celkem  |  |                   | 17             | 2 011,44              |              |

Ocenění pozemku parc.č. 3153/3 - výchozí cena pro výpočet  
vlastnického podílu  
Úprava ceny vlastnickým podílem

|   |             |
|---|-------------|
| = | 2 011,44 Kč |
| * | 1 / 2       |

Ocenění pozemku parc.č. 3153/3 - zjištěná cena celkem

= 1 005,72 Kč

## Rekapitulace

1. Ocenění pozemku parc.č. 3153/3

1 005,70 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**1 005,70 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**1 010,- Kč**

## I.b) Ocenění spoluvlastnického podílu

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

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

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

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

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

a) Cena obvyklá funkčního celku s rodinným domem č.p. 120 činí: **1 858 465,- Kč**

b) Cena obvyklá pozemků zahrady parc.č. 3371 a 1138, vč. součástí a příslušenství: **1 090 560,- Kč**

**Cena obvyklá nemovité věci: 2 949 025,- Kč**

**Cena spoluvl.podílu 1/2 1 474 512,50 Kč**

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 20%

**Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 činí: 1 179 610,- Kč**

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

**1 180 000,- Kč**

**Cena zjištěná pozemku komunikace parc.č. 3153/3 ve výši spoluvlastnického podílu 1/2 činí**

**1 010,- Kč**

## II) Ocenění právních vad

Na LV č. 459 v části C je zapsáno:

o **Věcné břemeno brání vody**

*Oprávnění pro*

**Parcela: St. 161/2**

*Povinnost k*

**Parcela: 1141**

*Listina* Usnesení soudu 171/1979 Okresního v Šumperku ze dne 8.8.1979,  
právní moc dne 18.9.1979.

POLVZ:42/1980

Z-23000042/1980-811

*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 s § 16b zákona 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění paušální částkou ve výši 10 000,- Kč.

|   |                            |
|---|----------------------------|
| <b>Cena věcného břemene</b>   | <b>- 10 000,- Kč</b>       |
| <b>Počet věcných břemen</b>   | <b>1x</b>                  |
| <b>Cena celkem</b>  | <b>- 10 000,- Kč</b>       |
| <b><u>Cena věcného břemene ve výši spoluhl.podílu 1/2 činí:</u></b> | <b><u>- 5 000,- Kč</u></b> |

## **E. ODŮVODNĚNÍ**

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že **rodinné domy** se v širším okolí zobchodovaly v rozmezí cca 2 600 tis. až 4 000 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti.

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K5. Dále zohlednil rozdílná data prodejů nemovitých věcí v návaznosti na aktuální situaci na trhu.

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **zahrady a stavební pozemky** se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 280,- až 900,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku. Jelikož srovnávané realizované převody nemovitých věcí jsou odlišné zejména co do velikosti, součástí a příslušenství, umístění v lokalitě, možnému dalšímu využití, apod., použil znalec pro srovnávací analýzu korekce odlišnosti. Dále zohlednil rozdílná data prodejů nemovitých věcí v návaznosti na aktuální situaci na trhu.

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že **pozemky komunikací** se v místě ani v okolí běžně neobchodují (ani nenabízí k prodeji v inzerci). Pro určení obvyklé ceny není k dispozici dostatečný počet realizovaných srovnatelných předmětů ocenění. Pro určení tržní hodnoty třemi způsoby ocenění (porovnávací, výnosový, nákladový) není rovněž k dispozici dostatek údajů.

Obdobné pozemky ani nejsou vystaveny reálnému trhu, z tohoto důvodu znalec konstatuje, že tržní hodnota takového majetku neexistuje. Výsledkem je pak podle příslušných ustanovení zákona o oceňování majetku pouze cena zjištěná.

Cena zjištěná je určena dle oceňovacích předpisů.

---

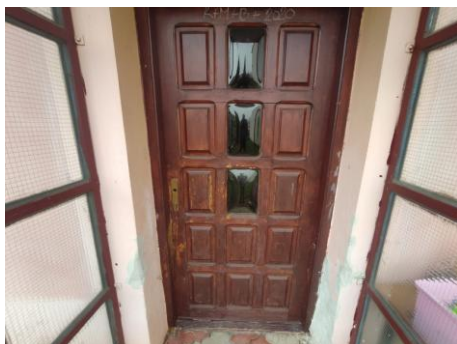
V případech, kde se jedná o ocenění podílů na nemovitých věcech, znalec snížil aritmetické podíly o srážku v závislosti na výši podílu. Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má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

Věcné břemeno bylo oceněno podle zákona č. 151/1997 Sb.

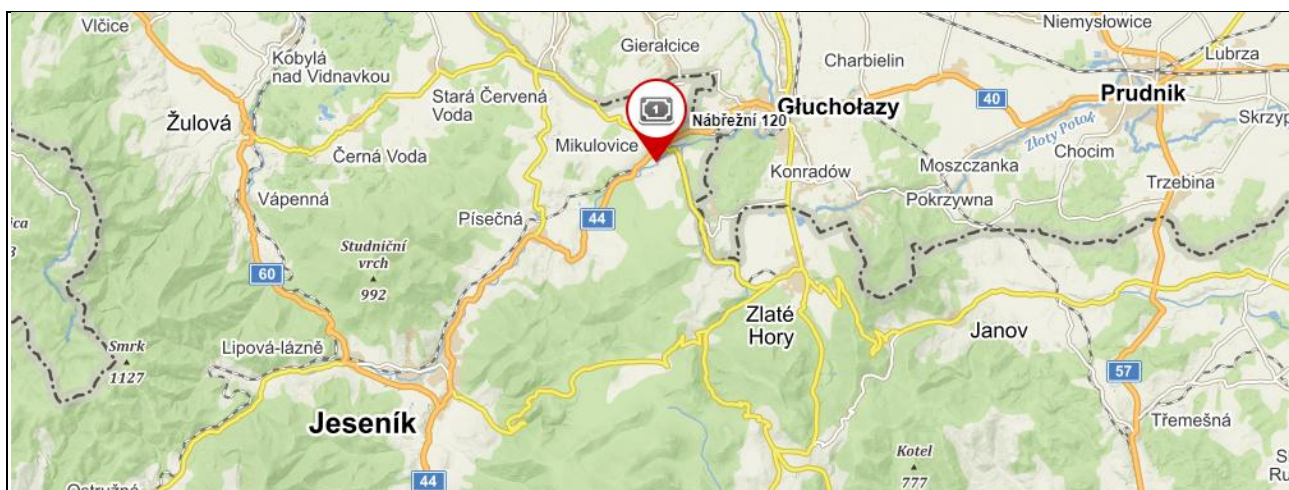
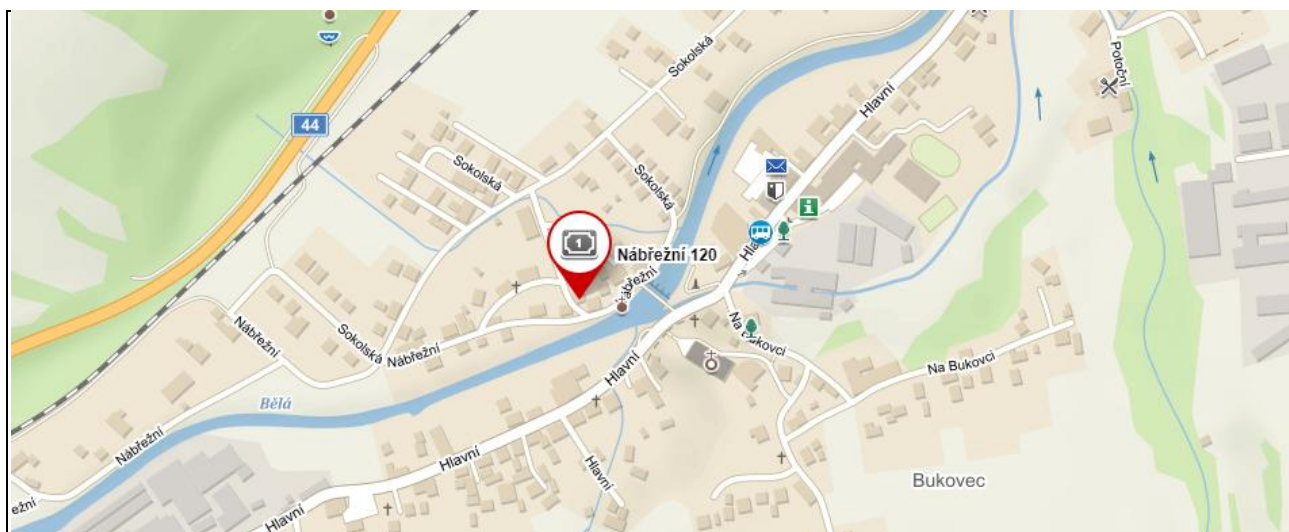
## F. PŘÍLOHY

### Příloha č. 1: Fotodokumentace





## Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



**Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci**

**Nemovitá věc č. 1**

**Rodinný dům, ul. Hlavní 110, Mikulovice**

**Realizovaná cena: 4 000 000,- Kč**

Užitná plocha: 160 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 1 798 m<sup>2</sup>

Samostatně stojící rodinný dům se zahradou s kůlnou a garáží se zahradou. Dům se nachází v okrajové části obce a pozemkem protéká místní potok. Dům je udržovaný a v průběhu let prošel rekonstrukcí - nová střecha, plastová okna, nová elektřina, koupelna a v roce 2021 došlo k výměně kotle na tuhá paliva, ale i kondenzačního plynového kotle, vyvložkování komínu nerezem. U domu je zahrada s pergolou a skleníkem. V přízemí domu se nachází kuchyň, jídelna, obývací pokoj, koupelna s WC a veranda. V 2NP se nachází 3 pokoje s koupelnou a WC.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 10/2022

Řízení č.: **V-2778/2022-811**



**Nemovitá věc č. 2**

**Rodinný dům, Ondřejovice 254, Zlaté Hory**

**Realizovaná cena: 2 600 000,- Kč**

Užitná plocha: 180 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 714 m<sup>2</sup>

Rodinný dům je dvoupodlažní s mansardovou střechou. Dům je podsklepen, kde je umístěna garáž, prádelna, kotelna s automatickým kotlem na uhlí, prostory na uskladnění zeleniny a zavařenin. Dům je udržován bez známek statických poruch, vlhkosti či jiných závad. U domu je na zahradě postavena prostorná pergola. Na zahradě je dále postavena hospodářská budova, která slouží k uložení dřeva, uhlí a zahradního nářadí.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 10/2021

Řízení č.: **V-2997/2021-811**





### Nemovitá věc č. 3

**Rodinný dům, ul. Palackého 118, Zlaté Hory**

**Realizovaná cena: 3 900 000,- Kč**

Užitná plocha: 180 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 483 m<sup>2</sup>

Řadový dvougenerační dům, před domem parkovací stání. Dům je částečně podsklepen, přízemí 3kk, chodba průchozí na zahradu s krbem, garáží, terasou pod balkonem, plot ze vzrostlých tují. První patro: kuchyň s jídelnou, ložnice, obývací pokoj se vstupem na balkon, koupelna s WC, v II NP: 3+kk, dřevěné schodiště vedené do druhého patra, kde se nachází půdní prostory, vyvedené ústřední topení, vyvložkovaný komín, zateplená střecha, krytina hliníkové šablony, nová plastová okna s izolačními troj skly, v celém domě i vchodové dveře a dveře na zahradu. V domě 230 a 400W, vytápění a teplá voda zánovním plynovým kotlem a to celý dům, voda a kanalizace městská.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 5/2022

Řízení č.: **V-1240/2022-811**



### Nemovitá věc č. 4

**Rodinný dům, Písečná 253**

**Realizovaná cena: 3 690 000,- Kč**

Užitná plocha: 170 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 793 m<sup>2</sup>

Patrový rodinný dům, podsklepený. Dispozice domu, přízemí: vstupní veranda, zádveří, koupelna s WC, spíž, vstup na zadní část zahrady, vstup do sklepa, kuchyně a obývací pokoj. 1NP: koupelna s WC, pokoj, ložnice, další pokoj a místnost na žehlení. v 1NP se nachází vstup na půdu, na které půjdou vytvořit další pokoje. Součástí prodeje je garáž s další místností a dřevník, dále skleník a další garáž či dílna. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva. Zdroj vody ze studny. Odpad sveden do kanalizace. Ve sklepě se nachází další čtyři místnosti včetně umývárny. Dům je kompletně zateplený.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 4/2022

Řízení č.: **V-1028/2022-811**



Příloha č. 4: Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí



Ing. René Butkov, Ph.D. MBA soudní znalec, oceňování nemovitostí

Doručuje se:

Povinný: Marián Kozman, Nábřeží 120, 790 84 Mikulovice

Na vědomí: Mgr. Jan Peroutka, soudní exekutor

V Ostravě dne 28.3.2023

Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.

Na základě usnesení sp. zn. 135 EX 2034/20-233 o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhadů nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Janem Peroutkou, Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

| Okres: CZ0711 Jeseník                             |             | Obec: 540382 Mikulovice       |                       |                          |
|---|-------------|-------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Kat.území: 694410 Mikulovice u Jeseníka           |             | List vlastnictví: 459         |                       |                          |
| Pozemky<br>Parcela                                | Výměra [m2] | Druh pozemku                  | Spůsob využití        | Spůsob ochrany           |
| St. 161/1   | 139         | zastavěná plocha a<br>nádvoří |                       |                          |
| Součástí je stavba: Mikulovice, č.p. 120, rod.dům |             |                               |                       |                          |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 161/1           |             |                               |                       |                          |
| 1138  | 861         | zahrada                       |                       | zemědělský půdní<br>fond |
| 1141  | 84          | zahrada                       |                       | zemědělský půdní<br>fond |
| 3153/3  | 17          | ostatní plocha                | ostatní<br>komunikace |                          |
| 3371  | 275         | ostatní plocha                | jiná plocha           |                          |

na den

**20. dubna 2023 v 11:00 hod.**

V uvedený termín se dostavte na prohlídku nemovitých věcí. Dále žádám dle usnesení o předložení podkladů, především stavební dokumentace, nájemní smlouvy, smlouvy o zřízení věcných břemen či jiné smlouvy mající vztah nebo zatěžující nemovité věci a jejich příslušenství.

S pozdravem

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

ul. Česká 25  
700 30 Ostrava - Vítkovice

e-mail: rene.butkov@emailcz

Příloha č. 5: Kopie doručení datové schránky



---

## Doručenka datové zprávy

Předmět: Žádost o zpřístupnění nemovitých věcí znalci  
ID zprávy: 1166890017  
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva  
Stav zprávy: Doručená  
Datum a čas doručení: 11.4.2023 v 23:59:59

---

Odesílatel: René Butkov, Kunčičky u Bašky 443, 73901 Baška, CZ  
ID schránky: 3d3r924  
Typ schránky: Fyzická osoba  
Odesílající osoba: Oprávněná osoba

---

Adresát: Marián KOZMAN, Nábřeží 120, 79084 Mikulovice, CZ  
ID schránky: pztmx3v  
Typ schránky: Fyzická osoba

---

Zmocnění: Nezadáno  
Naše čís. jednací: Nezadáno  
Naše spisová zn.: Nezadáno  
Vaše čís. jednací: 135 EX 2034/20  
Vaše spisová zn.: Nezadáno  
K rukám: Nezadáno  
Do vlastních rukou: Ne

---

## Události zprávy:

28.3.2023 v 13:24:09 EV0: Datová zpráva byla podána.  
28.3.2023 v 13:24:09 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.  
11.4.2023 v 23:59:59 EV2: Uplynulo 10 dnů od dodání datové zprávy do datové schránky příjemce, aniž by se do schránky přihlásila osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu (dle § 18a, odst. 3, zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění). Zpráva byla označena jako doručená fikcí. Případl-li 10. den na sobotu, neděli nebo svátek, nastalo doručení nejbližší následující pracovní den.

---

## **G. ZÁVĚR**

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejně

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

**1) Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši  $\frac{1}{2}$  na:**

**- pozemku parc.č. st. 161/1, jehož součástí je rodinný dům č.p. 120 a pozemků parc.č. 1138, 1141 a 3371, včetně součástí a příslušenství, určuji před odečtením věcného břemene ve výši**

**1 180 000,- Kč**

Slovy: jeden-milion-jedno-sto-osmdesát-tisíc-korun-českých

**- pozemku parc.č. 3153/3 určuji ve výši**

**1 010,- Kč**

Slovy: jeden-tisíc-deset-korun-českých

**vše katastrální území Mikulovice u Jeseníka, obec Mikulovice, okres Jeseník (LV č. 459)**

---

**2) Cena věcného břemene brání vody ve výši spoluvlastnického podílu  $\frac{1}{2}$  činí**

**- 5 000,- Kč**

Slovy: pět-tisíc-korun-českých

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

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

**4) Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši  $\frac{1}{2}$  na pozemku parc.č. st. 161/1, jehož součástí je rodinný dům č.p. 120 a pozemků parc.č. 1138, 1141 a 3371 a 3153/3, včetně součástí a příslušenství, vše katastrální území Mikulovice u Jeseníka, obec Mikulovice, okres Jeseník (LV č. 459), určuji po odečtení věcného břemene ve výši ve výši**

**1 176 010,- Kč**

Slovy: jeden-milion-jedno-sto-sedmdesát-šest-tisíc-deset-korun-českých

**5) Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mi nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci znalcem. Dle odborného názoru a praxe znalce, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

## **H. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle zák. 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 10986/2023 evidence posudků.

V Ostravě 11.5.2023



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 náleží. 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, 2023