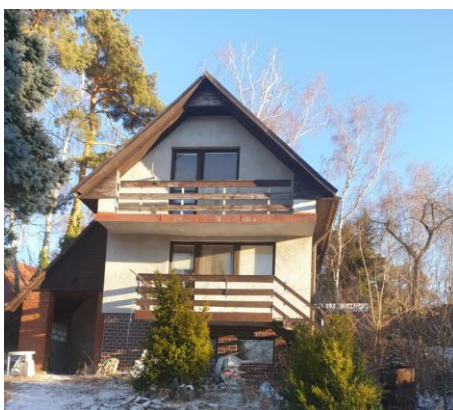


ZNALECKÝ POSUDEK

č. 900/2024

(označení 7916-5/2024)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: pozemku p.č. st. 375, pozemku parc.č. 2697/115 a stavby pro rodinnou rekreaci č.e. 5 stojící na pozemku parc.č. st. 375, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Mlékovice u Neveklova, obec Neveklov, okres Benešov (LV č. 294), pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Jan Peroutka
Exekutorský úřad Chomutov
Revoluční 48
430 01 Chomutov
Č.j. 135 EX 2209/23

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, ke dni 20.1.2024 vypracoval:

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

Počet stran: 22 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 12.2.2024

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:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z KN LV č. 294 pro k.ú. Mlékovice u Neveklova ze dne 2.1.2024

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jan Peroutka, sp.zn. 135 EX 2209/23-189 o ustanovení znalce ze dne 3.1.2024

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 20.1.2024 za účasti Kateřiny Hofmanové (bývalá přítelkyně povinného).

Znalecký posudek č. 1047/9/2015 zpracovaný Ing. Václavem Fabiánem ze dne 2.2.2015

Kolaudační rozhodnutí Obecního úřadu Neveklov – stavební úřad ze dne 13.12.2000

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (stavby pro rodinnou rekreaci), 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.

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 znalece 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. 294 uveden:

Vlastnické právo		Podíl
Bartoš Martin, Mlékovice č. ev. 5, 25756 Neveklov		
Omezení vlastnického práva		
Typ		
Zástavní právo smluvní		
Jiné zápisy		
Typ		
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti		
Zahájení exekuce - Bartoš Martin		

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název: Stavba pro rod.rekreaci č.e. 5, vč. pozemků, součástí a příslušenství
Adresa: Mlékovice ev. č. 5
Okres: Benešov
Obec: Neveklov
Katastrální území: Mlékovice u Neveklova

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrese Benešov, ve městě Neveklov, části Mlékovice, v severní části souvisle zastavěného území, v chatové oblasti, cca 350 m od zastávky autobusu „Neveklov, Rozc. Prchovka“. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů pro rodinnou rekreaci. Přístup k nemovité věci je přes pozemek parc.č. 2697/130 (ve vlastnictví města Neveklov). V blízkém okolí nemovité věci je k dispozici pouze omezená občanská vybavenost. V centru města Neveklov je k dispozici rozšířená občanská vybavenost, vzdálenost do centra města je cca 4 km. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve městě Benešov, ve vzdálenosti cca 16 km od nemovité věci.

Nemovitá věc je tvořena pozemkem p.č. st. 375, pozemkem parc.č. 2697/115 a stavbou pro rodinnou rekreaci č.e. 5 stojící na pozemku parc.č. st. 375, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Mlékovice u Neveklova, obec Neveklov, okres Benešov (LV č. 294),

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k rekreaci

Negativa oceňované nemovité věci:

- v okolí je k dispozici pouze omezená občanská vybavenost
- malá výměra pozemků
- předpoklad dalších investic na rekonstrukci a modernizaci stavby

Popis

A) Pozemky

<i>Pozemky</i>				
<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
st. 375	35	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Mlékovice, č.e. 5, rod.rekr				
2697/115	334	ostatní plocha	jiná plocha	

Pozemky jsou svažité a nachází se na nich stavba pro rodinnou rekreaci, venkovní úpravy, studna a trvalé porosty.

Celková výměra pozemků činí 369 m².

B) stavby:

- Stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 5, stojící na pozemku parc.č. st. 375

Informace získané z místního šetření a ze Znaleckého posudku č. 1047/9/2015

Oceňovaná stavba je samostatně stojící, podsklepená, s 1.NP a obytným podkrovím pod sedlovou střechou. Základy jsou s izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou zděné z cihel. Stropy jsou s rovným podhledem nad prvním PP, dřevěné trámové nad 1. NP. Střecha je sedlová, se střešní krytinou z betonových tašek. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou vápenné hladké, vnitřní omítky jsou provedeny vápenné. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v kuchyni a koupelně. Venkovní schody do 1. NP jsou betonové, vnitřní schody jsou betonové (s povrchem z keramické dlažby a s povrchem z textilní krytiny). Okna jsou instalována dřevěná zdvojená, dveře jsou osazeny hladké. Podlahy v obytných místnostech tvoří textilní krytiny, v ostatních prostorách jsou dlažby. Vytápění objektu je lokální na tuhá paliva. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Je proveden rozvod vody studené a teplé, zdrojem teplé vody je el. bojler. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka a sporák. Vybavení sanity tvoří sprchový kout, vana, umyvadlo a WC.

Napojení na IS: pouze elektro. Odkanalizování objektu je svedeno do žumpy. Plyn není ve stavbě proveden. Voda je do stavby přivedena ze studny.

Dispoziční řešení:

1.PP – kuchyně, koupelna s WC, chodba, sklad

1.NP – obývací pokoj, chodba, schodiště samostatné vnitřní, závětrří, balkon

Podkroví – chodba, 2 pokoje, balkon

Zastavěná plocha objektu činí 52 m². Výměra obytné plochy činí cca 84 m²

Stavba byla zkolaudována v roce 2000. Stavba je v původním stavu s předpokladem dalších investice na rekonstrukce a modernizace.

C) Součásti a příslušenství nemovité věci tvoří:

Venkovní úpravy

- přípojky inženýrských sítí (elektro), žumpa

Trvalé porosty

- na pozemku se nachází okrasné stromy a keře, různého druhu a stáří

Studna

Kopaná, s přípojkou vody do stavby

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota, přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se ve městě Neveklov a okolí běžně obchoduje se stavbami pro rodinnou rekreaci. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 2 600 tis. až 5 000 tis. Kč** dle velikosti obytné plochy, velikosti pozemků, technického stavu, umístění v lokalitě, příslušenství, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab.č. 1: Srovnávací analýza:

	oceňovaná	Srov. 1	Srov. 2	Srov. 3	Srov. 4
	Mlékovice č.e. 5	Zhorný č.e. 1, Křečovice	Slapy č.e. 821	Libohošť č.e. 35	Hostěradice č.e. 353, Kamenný Přívaz
ZÁKLADNÍ ÚDAJE					
plocha pozemku	369	464	466	1208	1102
užitná plocha (UP)	84	70	77	80	78
Realizovaná cena		2 600 000	3 800 000	4 349 999	5 000 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE					
Typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod
<i>korekce pro typ trans.</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficient pro datum prodeje		srp.23	čvc.23	dub.23	zář.23
<i>korekce pro datum prodeje</i>		0,90	0,90	0,95	0,90
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		2 340 000 Kč	3 420 000 Kč	4 132 499 Kč	4 500 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY					
K1		lepší	lepší	lepší	lepší
<i>korekce pro techn. stav a vybavení</i>		0,90	0,90	0,90	0,85
K2		srovnatelná	lepší	srovnatelná	lepší
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		1,00	0,90	1,00	0,95
K3		lepší	srovnatelné	lepší	lepší
<i>korekce pro příslušenství</i>		0,90	1,00	0,90	0,90
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		0,97	0,97	0,75	0,75
cena za m2 užitné plochy		26 265	34 897	31 381	31 446
<i>K5 - korekce pro velikost UP</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
průměrná upravená cena za m2 užitné plochy	30 997	26 265	34 897	31 381	31 446
Indikovaná hodnota nemovité věci	2 603 774				

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

Korekce pro datum prodeje – v posledních letech ceny nemovitých věcí rostly. Tento růst cen se zastavil v druhém čtvrtletí roku 2022 a od třetího čtvrtletí dochází k poklesu cen. V krátkodobém horizontu se očekává další pokles cen. Další vývoj na trhu je nepředvídatelný. Z důvodu poklesu cen v současné době znalec uplatnil sražku k realizovaným cenám u srovnávaných nemovitostí, protože byly prodány v době, kdy ceny byly na vyšší cenové úrovni než je současná.

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 výrazně 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):

2 603 774,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci zjištěna srovnáním (zaokrouhleno):

2 600 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné nemovité věci (**stavby pro rodinnou rekreaci**) se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 2 600 tis. až 5 000 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody jsou odlišné zejména co do velikosti obytných ploch, velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, případně technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci 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.

Dále zohlednil rozdílná data prodeje nemovitých věcí v návaznosti na aktuální situaci na trhu.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



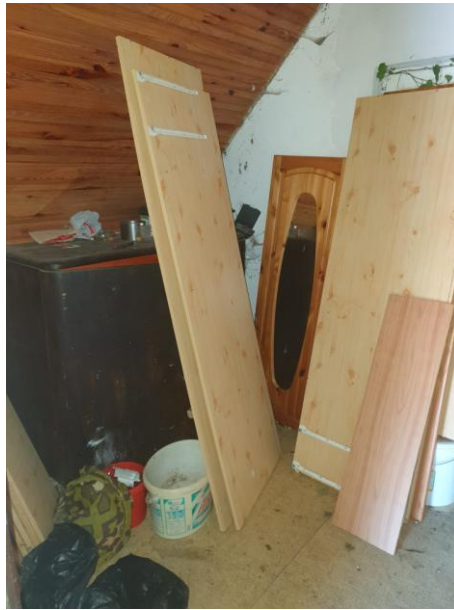




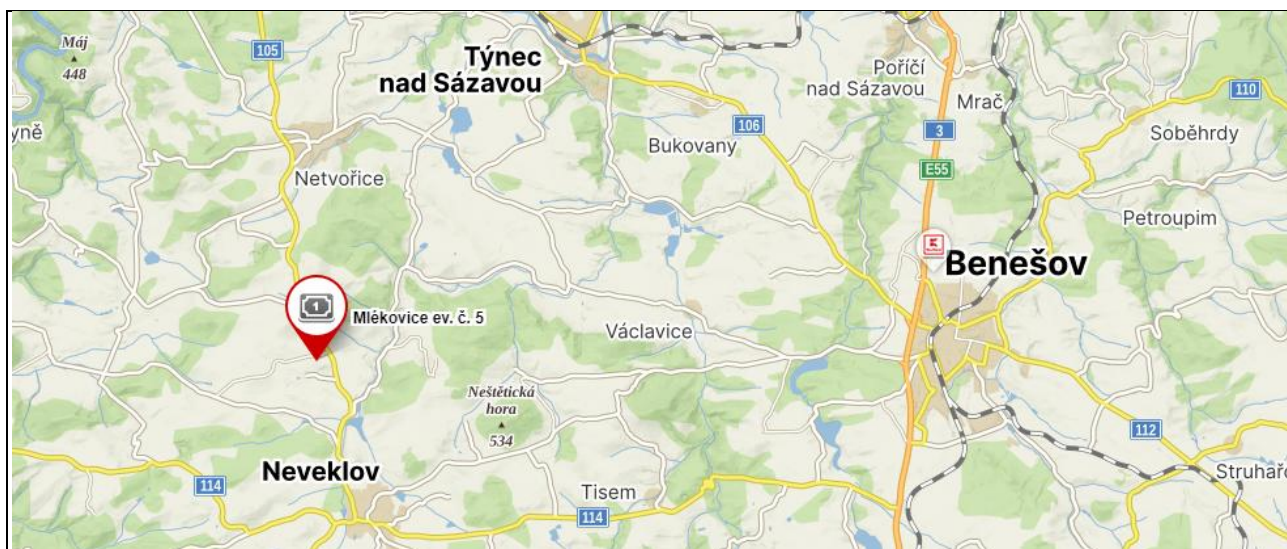
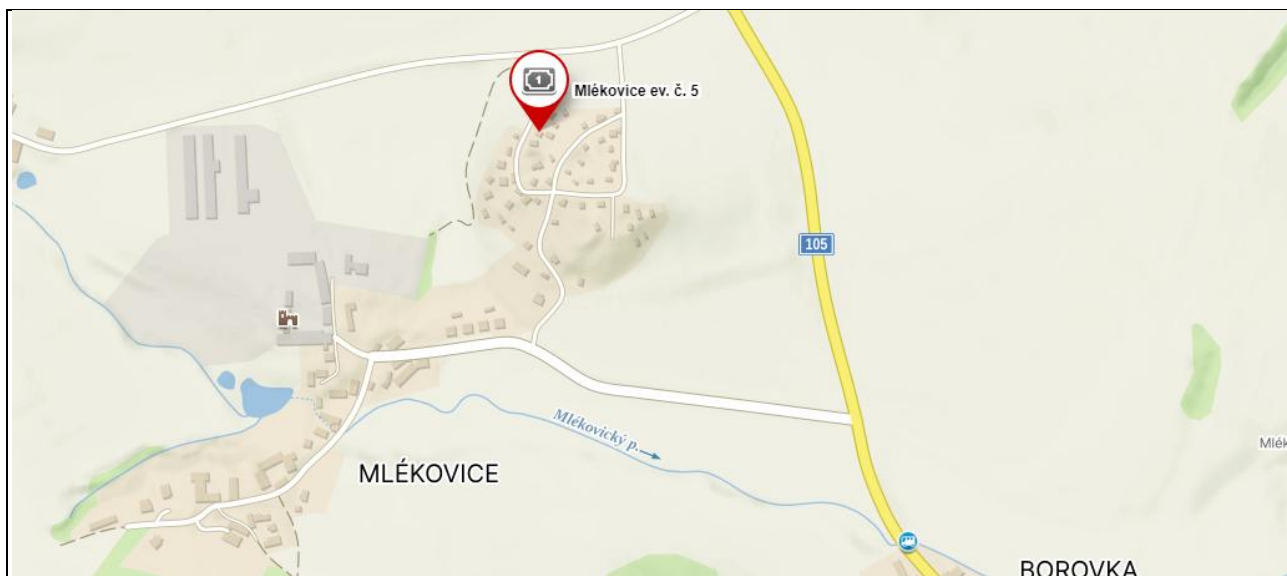








Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Stavba pro rodinnou rekreaci, Zhorný č.e. 1, Křečovice

Realizovaná cena: 2 600 000,- Kč

Užitná plocha: 70 m²

Plocha pozemku: 464 m²

Chalupa o dispozici 2+kk. Spací pec je v obou místnostech. Nemovitost se skládá ze tří budov. Vlastní chalupa o velikosti 1+1 s půdou, kterou lze přestavět na další obytné ložnice. Součástí je sklep, stodola s místem na parkování a další částí na dřevo. A původní špejchar, který lze využít jako domek pro hosty, dílnu, klubovnu. Nyní má 2 místnosti v přízemí a v horní části lze vybudovat další obytné prostory.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 8/2023

Řízení č.: V-5586/2023-201



Nemovitá věc č. 2

Stavba pro rodinnou rekreaci, Slapy č.e. 821

Realizovaná cena: 3 800 000,- Kč

Užitná plocha: 77 m²

Plocha pozemku: 466 m²

Chata byla po celou dobu užívání velice pečlivě udržována, byla provedena výměna střešní krytiny. Chata je dvoupodlažní s terasou. První podlaží je zděné, druhé podlaží dřevěné. Do chaty je zaveden obecní vodovod a elektřina, bojler na teplou vodu, topení je řešeno kamny na tuhá paliva a el. přenosným topením, odpad je sveden do betonové jámy. Vlastní pozemek je rohový. Pohodlné parkování na pozemku, až pro dvě auta.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 7/2023

Řízení č.: V-6570/2023-210



Nemovitá věc č. 3

Stavba pro rodinnou rekreaci, Libohošť č.e. 35

Realizovaná cena: 4 349 999,- Kč

Užitná plocha: 80 m²

Plocha pozemku: 1 208 m²

Rekreační dům 4+1 + balkon + terasa s pozemkem. Chata je částečně zrekonstruovaná, díky čemuž je vhodná pro celoroční bydlení. V celém spodním patře je položena dlažba, v horním patře původní dřevěná podlaha. V přízemí se nachází obývací pokoj, menší pokoj, samostatná kuchyň a koupelna. První patro nabízí další 2 pokoje. Vytápění je řešeno kamny, elektrickým topením, infrapanely Klarstein a solárním kolektorem SolarVenti. Chlazení v horním patře klimatizací. Teplá voda řešena boilerem, na pozemku vlastní studna. Odpad řešen jímkou. Na parcele se nachází kůlna, dřevník a dvě krytá parkovací stání. V chatě je bezpečnostní systém (pohybová čidla, čidla na dveřích), kamerový systém se záznamem i živým přenosem a klimatizace.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 4/2023

Řízení č.: **V-2945/2023-201**



Nemovitá věc č. 4

Stavba pro rodinnou rekreaci, Hostěradice č.e. 353,

Kamenný Přívoz

Realizovaná cena: 5 000 000,- Kč

Užitná plocha: 78 m²

Plocha pozemku: 1 102 m²

Zateplený zděný domek/chata, kompletně zrekonstruovaná a přestavěná v roce 2003, s vlastním pozemkem. Domek je možné užívat celoročně, má dvě nadzemní podlaží s dispozicí 3+kk+zastřešená terasa. V přízemí je obývací pokoj s kuchyní, koupelna s WC a vstupní předsíň. V patře jsou dvě místnosti. Součástí nabídky je veškeré vybavení a zařízení. Na rovinném pozemku je pergola pro zaparkování vozidla, kůlna a dřevníky. Kamínka na dřevo v přízemí vytopí všechny místnosti. Je možné také využívat akumulční kamna nebo přímotop, případně klimatizační jednotku. Chata je ve výborném stavu, připravena k okamžitému užívání bez dalších nutných oprav nebo investic. Voda je přivedena ze studny a odpad je sveden do septiku.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 9/2023

Řízení č.: **V-8178/2023-210**



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



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

Doručuje se:

Povinný: Bartoš Martin, Mlékovice 5, Neveklov, 257 56

Na vědomí: **Mgr. Jan Peroutka, soudní exekutor**

V Ostravě dne 3.1.2024

Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.

Na základě usnesení sp. zn. 135 EX 2209/23-189 o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Janem Peroutkou Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

st.p.č. 375 zastavěná plocha a nádvoří
na pozemku stojí stavba: Mlékovice, č.e. 5, rodinná rekreace
p.p.č. 2697/115 ostatní plocha
stavba Mlékovice, č.e. 5 rodinná rekreace na st.p.č. 375
vše zapsané v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, obec: Neveklov, k.ú.: Mlékovice u Neveklova, LV: 294.

na den


20. ledna 2024 od 14:30 do 15:00 hod.

Na uvedený termín prosím o zpřístupnění výše uvedených 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

Příloha č. 5: Kopie podacího lístku

Podací lístek		
<div> <div>  <div> Česká pošta, s.p. IČ 47114983 </div> </div> <div> Vypíni pošta: 709 00 Ostrava 9 231 </div> </div>		
RR748750886CZ 532 Cena služby: 72.00Kč EK 03.01.24 0.009kg 513244 37 187 Cena: 0.00Kč Dobírka: 0.00Kč Sleva ZK: 0.00Kč K úhradě: 72.00Kč Placeno v hotovosti: 72.00Kč		
Odesílatel		
Dr. Ing. René Butkov podnikatel - oceňování nemovitostí Česká 754/25, Ostrava-Zábřeh Tel. číslo: +420 602 81 505 E-mail:		
Adresát		
MARTIN BARTOŠ MLEKOVSKÉ 5 254 516 NEVĚSTOV Tel. číslo: +420 E-mail:		
<div> <div> Dobírka Kč 0.00 </div> <div> Udaná cena Kč XXXXXXXXX </div> <div> Kód zákazníka (odesílatele) </div> </div>		
<div> <div> Druh zásilky R </div> <div> Hmotnost 0.009kg </div> <div> Cena služby 72.00Kč </div> </div>		
<div> <div> Podací číslo RR748750886CZ </div> <div> Poznámka (optické služby) EK </div> <div> Placeno v hotovosti 72.00Kč </div> </div>		

T11-036A (03-11) * Nepovinný údaj

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 prodejné

- 1) Cenu obvyklou nemovité věci: pozemku p.č. st. 375, pozemku parc.č. 2697/115 a stavby pro rodinnou rekreaci č.e. 5 stojící na pozemku parc.č. st. 375, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Mlékovice u Neveklova, obec Neveklov, okres Benešov (LV č. 294), určuji ve výši**

2 600 000,- Kč

Slovy: dva-miliony-šest-set-tisíc-korun-českých

- 2) Znalci nejsou známy žádné 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) 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.

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 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 základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 900/2024 evidence posudků.

V Ostravě 12.2.2024



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