

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 24470/2023

(označení 7672-222/2023)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši $\frac{1}{2}$ na pozemku parc.č. 1075, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 311 a pozemku parc.č. 1076, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Česká Ves, obec Česká Ves, okres Jeseník (LV č. 541), pro účely insolvenčního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

JUDr. Kateřina Martínková

Sokolská tř. 22/966

Moravská Ostrava

IČO: 662 20 521

Sp. zn. **31 K 70 / 2004** vedená u Krajského soudu v
Ostravě

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 20.10.2023 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA



IČ: 73296686

Počet stran: 17 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení a uloženo v archivu znalce a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 23.10.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou nemovité věci jako podklad pro insolvenční řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 1075, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 311 a pozemku parc.č. 1076, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Česká Ves, obec Česká Ves, okres Jeseník (LV č. 541)
- zadavatel dále požaduje určit i cenu za spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 ve vlastnictví Heleny Hanáčkové
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 541 pro k.ú. Česká Ves ze dne 11.5.2023

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 znalcem dne 20.10.2023 za účasti dlužníka (paní Marty Valentové a její dcery)

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (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.

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. 541 uveden:

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		Podíl
Hanáčková Helena		1/2
SJM Valenta Zdeněk Ing. a Valentová Marta		1/2

Omezení vlastnického práva

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

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Valentová Marta
Omezení dispozičních práv
Omezení převodu nemovitosti (§ 58 zákona č. 40/1964 Sb.)
Prohlášení konkursu podle zákona o konkursu a vyrovnání - Valentová Marta
Zapsáno do soupisu konkursní podstaty
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název nemovité věci: Rodinný dům č.p. 311, vč. pozemků
Adresa nemovitosti: ul. Tichá 311, Česká Ves
Okres: Jeseník
Obec: Česká Ves
Katastrální území: Česká Ves

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Jeseník, v obci Česká Ves, při ul. Tichá, cca 350 m od Základní školy Česká Ves. Zastávka autobusu „Česká Ves, Benzína“ je ve vzdálenosti cca 600 m. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup a příjezd k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 2547/1 (ve vlastnictví obce Česká Ves) a dále přes pozemek parc.č. 1077 (pozemek je ve vlastnictví Mgr. Martiny Valentové). V obci Česká Ves je k dispozici rozšířená občanská vybavenost, vzdálenost do centra obce je cca 800 m. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve městě Jeseník, ve vzdálenosti cca 4 km od nemovitých věcí.

Nemovitá věc je tvořena: spoluvlastnickým podílem ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 1075, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 311 a pozemku parc.č. 1076, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Česká Ves, obec Česká Ves, okres Jeseník (LV č. 541).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení

Negativa oceňované nemovité věci:

- malá výměra pozemků ve funkčním celku
- není právně ošetřený přístup a příjezd k nemovitým věcem
- předpoklad dalších investic na opravy a údržbu domu

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>
1075	168	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Česká Ves, č.p. 311, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1075				
1076	385	zahrada		zemědělský půdní fond

Pozemky jsou ve funkčním celku se stavbou rodinného domu č.p. 311, součástmi a příslušenstvím. Pozemky jsou rovinaté a nachází se na nich rodinný dům, vedlejší stavba, trvalé porosty a venkovní úpravy. Celková výměra pozemků činí 553 m².

B) stavby:

- Rodinný dům č.p. 311, součást pozemku parc.č. 1075

Rodinný dům je samostatně stojící, nepodsklepený, se dvěma NP a obytným podkrovím pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou betonové. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné z tvárnic (v úrovni 1. NP) a dřevěné montované (stavba typu OKÁL) v úrovni 2. NP a podkroví. Stropy jsou s rovným podhledem. Střecha je sedlová, se střešní krytinou z betonových tašek. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou částečně vápenné (v úrovni 1. NP), bez zateplení, částečně novodobé na zateplení (2. NP a podkroví). Vnitřní omítky jsou vápenné. Je proveden venkovní keramický obklad soklu. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v kuchyních, koupelnách a na WC. Schody v domě jsou dřevěné. Okna jsou instalována dřevěná EURO, dveře jsou hladké plné a prosklené. Podlahy v obytných místnostech tvoří keramické dlažby (v 1. NP) a textilní krytiny na OSB deskách (v 2. NP a podkroví). V ostatních prostorách jsou keramické dlažby. Vytápění domu je ústřední, prostřednictvím kotle na tuhá paliva. Dále je možno vytápět i elektrokotlem (k datu ocenění dle sdělení dlužníka odpojen). Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Je proveden rozvod vody studené a teplé, zdrojem teplé vody je el. boiler. Vybavení kuchyní tvoří kuchyňské linky. Vybavení sanity tvoří vany, sprchový kout, umyvadla a WC. Ostatní vybavení tvoří krb v hale v 1.NP.

Stavba je napojena na IS: voda, elektro a kanalizace.

Dispoziční řešení:

1.NP – vstupní veranda, hala, pracovna, pokoj, chodba se schodištěm, prádelna, WC, spíž, kotelna, komora

2.NP – obývací pokoj s kuchyňským koutem, 2 pokoje, chodba, koupelna, WC, zimní zahrada a balkon

Podkroví – kuchyň, 2 pokoje, koupelna s WC

Zastavěná plocha objektu činí 168 m². Celková podlahová plocha činí cca 300 m² (136 m² v 1. NP, 102 m² v 2. NP a 62 m² v podkroví).

Stavba je v užívání cca od roku 1981. Stavba se k datu ocenění nachází převážně v původním stavu (většina konstrukčních prvků je původních). Na objektu byly prováděny v minulosti pravidelné opravy a údržba a modernizace (nová okna, zateplení, kuchyňská linka, koupelna, atd). I přes prováděné opravy údržbu bude objekt vyžadovat další investice do oprav a údržby.

C) Příslušenství a součásti nemovité věci tvoří:

- venkovní úpravy

přípojky IS (voda, elektro, kanalizace), zpevněné plochy, opěrné zídky, oplocení

- vedlejší stavba (kůlna s navazujícím přístřeškem)

jedná se o nepodsklepenou, přízemní, zděnou kůlnu, s pultovou střechou. Krytinu podlah tvoří dlažba.

- trvalé porosty

na pozemku zahrady se nachází trvalé porosty – ovocné a okrasné stromy a keře

2. Obsah znaleckého posudku

I. Odhad ceny obvyklé

II. Ocenění spoluvlastnického podílu

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 v okolí běžně obchoduje s rodinnými domy. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 2 700 tis. až 6 200 tis. Kč** dle technického stavu, 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 Tichá 311, Česká Ves	Srov. 1 Za Pilou 389, Jeseník-Bukovice	Srov. 2 Písečná 136	Srov. 3 Velké Kunětice 131	Srov. 4 Písečná 253
ZÁKLADNÍ ÚDAJE					
plocha pozemku	553	1 573	1964	1765	793
užitná plocha	300	250	225	190	170
Realizovaná cena		6 150 000	2 700 000	3 050 000	3 690 000
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		bře.23	srp.23	kvě.23	dub.22
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,00	1,00	1,00	0,90
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		6 150 000 Kč	2 700 000 Kč	3 050 000 Kč	3 321 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY					
K1		horší	horší	horší	horší
<i>korekce pro tech. Stav a vybavení</i>		1,10	1,35	1,25	1,20
K2		lepší	horší	horší	horší
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		0,95	1,05	1,10	1,05
K3		srovnatelné	srovnatelné	lepší	lepší
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,00	1,00	0,95	0,95
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		0,85	0,75	0,80	0,95
cena za m2 užitné plochy		21850,95	12757,50	16775,00	22214,56
<i>K5 - korekce pro velikost UP</i>		0,95	0,90	0,85	0,80
průměrná zjištěná cena za m2 užitné plochy	16 068	20 758	11 482	14 259	17 772
Indikovaná hodnota nemovité věci	4 820 291				

Přepočtená cena za m2 UP = (prodejní cena * korekce pro typ transakce * korekce pro datum prodeje* K1 * K2 * K3 * K4 * K5)/užitná podlahová 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 srážku k realizované ceně srovnávané nemovitosti č. 4, protože byla prodána v době, kdy ceny nemovitých věcí byly na vyšší cenové hladině, než je současná. U nemovitostí č. 1, 2 a 3 znalec nepoužil srážku/přirážku, protože se jedná o prodeje v poslední době.

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, se srovnatelným příslušenstvím je index roven 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):

4 820 291,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci zjištěna srovnáním (zaokrouhleno):

4 820 000,- Kč

II) 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):

Cena obvyklá nemovité věci: 4 820 000,- Kč

Cena spoluvl.podílu 1/2 2 410 000,- Kč

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 20%

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 činí: 1 928 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné rodinné domy se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 2 700 tis. až 6 200 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, případně 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.

Znalec rovněž zohlednil rozdílná data převodů nemovitých věcí v návaznosti na změny na trhu.

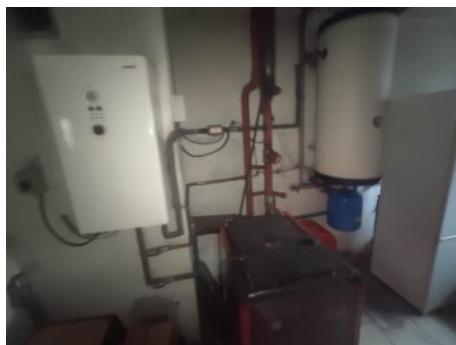
Jelikož se jedná o ocenění podílu na nemovitých věcech, znalec snížil aritmetický podíl o srážku v závislosti na výši podílu. Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní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

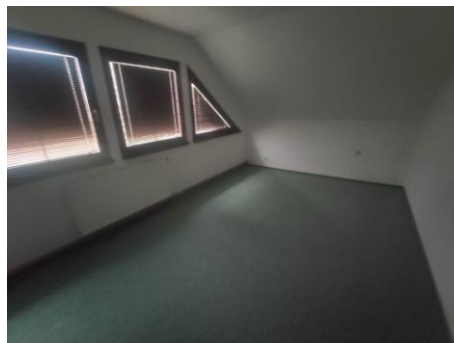
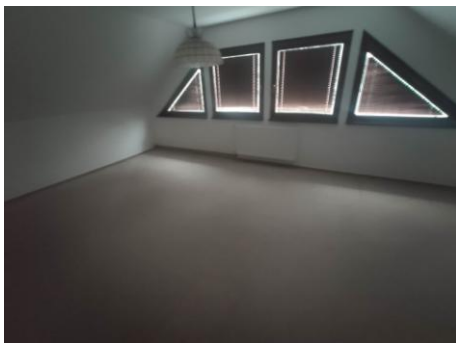
- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

F. PŘÍLOHY

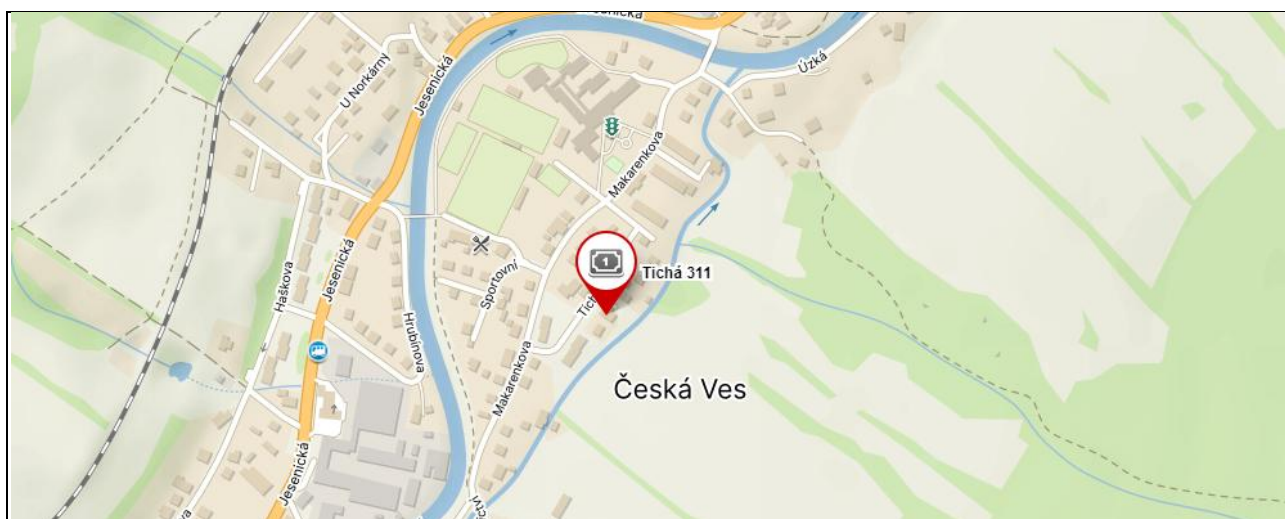
Příloha č. 1: Fotodokumentace







Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, ul. Za Pilou 389, Jeseník-Bukovice

Realizovaná cena: 6 150 000,- Kč

Užitná plocha: 250 m²

Výměra pozemků: 1 573 m²

Samostatně stojící rodinný dům 4+2 s garáží, zahradou a balkónem. K domu náleží oplocený pozemek. Rodinný dům byl zkolaudován v roce 1991 a je v původním, funkčním stavu (okna jsou dřevěná, střecha šítová - elektrina 230/400, plynová přípojka, obecní vodovod i obecní kanalizace). Ústřední vytápění zajišťují plynový kotel a kotel na tuhá paliva (v 1. NP je podlahové vytápění). Dispozice: 1NP - vstupní hala, kuchyně, obývací pokoj + ložnice, koupelna s vanou, WC. Ve 2. NP se nachází kuchyně se vstupem na balkón, dva pokoje, koupelna a WC. Celý dům je podsklepen.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2023

Řízení č. **V-598/2023-811**



Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, Písečná 136

Realizovaná cena: 2 700 000,- Kč

Užitná plocha: 225 m²

Plocha pozemku: 1 964 m²

Rodinný dům s rozsáhlým pozemkem. Zděný, částečně podsklepený rodinný dům má dispozici 8+2. Do domu lze vstoupit jak ze strany ulice, tak ze zahrady. V 1. NP se nachází 2 pokoje, 2 kuchyně, 2 koupelny a samostatné WC. Z jedné z koupelen projdete do kotleny. Na chodbě je malá místnost sloužící jako šatna a vestavěná skříň. V 2. NP pak najdete 6 pokojů, sušárnu a místnost pro uložení věcí. Z chodby můžete zamířit na půdu. Rodinný dům je v původním stavu. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, ohřev teplé vody elektrický bojler. Je zde vlastní zdroj vody a odpady jsou vedeny do jímky. Na zahradě se nachází kůlny a je zde také dostatek prostoru pro parkování.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 8/2023

Řízení č.: **V-1918/2023-811**



Nemovitá věc č. 3

Rodinný dům, Velké Kunětice 131

Realizovaná cena: 3 050 000,- Kč

Užitná plocha: 190 m²

Plocha pozemku: 1 765 m²

Rodinný dům 7+1. Dům je po částečné rekonstrukci, má 2. NP, půdu, sklep, dílnu a garáž. Jedná se o 7 místností, kuchyň, předstíň, koupelnu a dvě toalety. Vytápění domu krbovými kamny, které jsou napojené na radiátory a přímotopy, veřejný vodovod, vlastní septik. Za domem je na zahradě pergola a zahradní domek. Příjezdová cesta je obecní.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 5/2023

Řízení č.: V-1218/2023-811



Nemovitá věc č. 4

Rodinný dům, Písečná 253

Realizovaná cena: 3 690 000,- Kč

Užitná plocha: 170 m²

Plocha pozemku: 793 m²

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, realizovaný převod 4/2022

Řízení č.: V-1028/2022-811



G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo určit cenu obvyklou nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši $\frac{1}{2}$ na pozemku parc.č. 1075, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 311 a pozemku parc.č. 1076, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Česká Ves, obec Česká Ves, okres Jeseník (LV č. 541), pro účely insolvenčního řízení

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

1) Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši $\frac{1}{2}$ ve vlastnictví SJM Valenta Zdeněk a Marta, na pozemku parc.č. 1075, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 311 a pozemku parc.č. 1076, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Česká Ves, obec Česká Ves, okres Jeseník (LV č. 541), určuji ve výši

1 928 000,- Kč

Slovy: jeden-milion-devět-set-dvacet-osm-tisíc-korun-českých

2) Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši $\frac{1}{2}$ ve vlastnictví Heleny Hanáčkové, na pozemku parc.č. 1075, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 311 a pozemku parc.č. 1076, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Česká Ves, obec Česká Ves, okres Jeseník (LV č. 541), určuji ve výši

1 928 000,- Kč

Slovy: jeden-milion-devět-set-dvacet-osm-tisíc-korun-českých

Vyhrazuji si právo na změnu hodnocení a závěrů ve znaleckém posudku, pokud budou zjištěny další podstatné skutečnosti, které při zpracování uvedeného posudku nebyly známy nebo jsem je neměl k dispozici.

Záležitosti právního charakteru nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku, neboť mně jako znalci nepřísluší podávat vyjádření právního charakteru a rovněž mě nepřísluší předběžně řešit právní otázky jednoznačně a neupozornit na jiné alternativy. Citace některých právních pojmů předpisů je provedeno ve znaleckém posudku z pohledu znalce.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Odměna za znalecký posudek byla sjednána smluvně.

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 24470/2023 evidence posudků.

V Ostravě 23.10.2023



[Redacted signature]

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA

[Redacted text]

Objednatel prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku stvrzuje, že znalci nebyly zatajeni ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí.

Upozornění:

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno, a nesmí být zveřejněn třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© René Butkov, 2023