

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 67033/2024

(označení 8172-261/2024)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: jiné stavby č.p. 1055 stojící na pozemku parc.č. 2741/88 a pozemků parc.č. 2741/88, 2741/179 a 2741/180, včetně součástí a příslušenství (LV č. 1853), katastrální území Bolatice, obec Bolatice, okres Opava, pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku: Soudní exekutor
Mgr. Jiří Král
Exekutorský úřad Ostrava
Dvořákova 1515/2
702 00 Ostrava
Č.j. 043 EX 1330/19

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 27.9.2024 vypracoval:

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

Počet stran: 20 včetně titulního listu a je vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 5 příloh.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 14.10.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit uvedené nemovitosti vč. součástí a příslušenství
- Určit a ocenit jejich příslušenství
- Zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi,
- Vyjádřit se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto odůvodnit

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- jiná stavba č.p. 1055 stojící na pozemku parc.č. 2741/88 a pozemky parc.č. 2741/88, 2741/179 a 2741/180, včetně součástí a příslušenství (LV č. 1853), katastrální území Bolatice, obec Bolatice, okres Opava
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou
- v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, ocenit je jako soubor

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z KN LV č. 1853 ze dne 20.7.2024

Kopie katastrálních map

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

Informace získané z realitních serverů www.sreality.cz, www.inem.cz.

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

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jiřího Krále sp. zn. 043 EX 1330/19-56 o ustanovení znalce ze dne 22.8.2024.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 27.9.2024 za účasti znalce a zástupce povinného (pana Musiola).

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání nejprve realizované převody obdobného majetku (komerční stavby – penziony, restaurace, apod.), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace [cenovamapa.cz](http://www.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](http://www.cenovamapa.cz) jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv.

Znalec dále zjistil, že v databázi realizovaných převodů nejsou k dispozici minimálně tři realizované převody obdobných nemovitostí, které by se přibližovaly svým obsahem oceňovaným nemovitým věcem. Znalec použil proto pro účely srovnání nabídky nemovitostí z realitní inzerce. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v realitní inzerci jsou správné, znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat.

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. 1853 uveden:

DAJPP s.r.o., č. p. 187, 74728 Služovice

Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - DAJPP s.r.o.

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

Nemovitá věc není k datu ocenění dle sdělení pana Musiola pronajata. Slouží k vlastní podnikatelské činnosti.

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název: Jiná stavba č.p. 1055, vč. pozemků
Adresa: Průmyslová 1055/1b, Bolatice
Okres: Opava
Obec: Bolatice
Katastrální území: Bolatice

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Opava, v obci Bolatice, v průmyslové zóně při ul. Průmyslová, cca 200 m jihozápadně od zastávky autobusu „Bolatice, U hřiště“. Okolní zástavbu tvoří zástavba komerčních a průmyslových objektů. Přístup a příjezd k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 2741/39 (ve vlastnictví obce Bolatice). V obci Bolatice je k dispozici rozšířená občanská vybavenost, vzdálenost do centra obce je cca 1 km. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve městě Opava, ve vzdálenosti cca 15 km od nemovitých věcí.

Nemovitá věc je tvořena: jinou stavbou č.p. 1055 stojící na pozemku parc.č. 2741/88 a pozemky parc.č. 2741/88, 2741/179 a 2741/180, včetně součástí a příslušenství (LV č. 1853), katastrální území Bolatice, obec Bolatice, okres Opava.

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- variabilní využití prostor (restaurace, ubytování, prodejna PHM)

Negativa oceňované nemovité věci:

- nutnost dalších investic na opravy a údržbu (dokončení fasády, kolaudace 5 pokojů)

Popis nemovitých věcí na LV č. 1853

a) Pozemky

parc.č. 2741/88	druhu zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 662 m ²
parc.č. 2741/179	druhu orná půda	o výměře 387 m ²
parc.č. 2741/180	druhu orná půda	o výměře 1 270 m ²

Pozemky jsou ve funkčním celku s jinou stavbou, součástmi a příslušenstvím. Pozemky jsou rovinné a nachází se na nich jiná stavba, venkovní úpravy a trvalé porosty. Celková výměra pozemků ve funkčním celku činí 2 319 m².

b) Stavby

- Jiná stavba č.p. 1055, stojící na pozemku parc.č. 2741/88

Jedná se o stavbu restaurace s ubytováním. Stavba je samostatně stojící, z cca 1/3 podsklepená, s jedním NP a obytným podkrovím pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou betonové. Svislé obvodové konstrukce tvoří železobetonový skelet s vyzdívkou. Stropy jsou železobetonové s rovným podhledem. Střeška je sedlová, se střešní krytinou z pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou z cca 3/4 novodobé na zateplení, zbývající chybí. Vnitřní omítky jsou vápenné. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v sociálních prostorách. Schody jsou betonové. Okna jsou plastová a v podkroví střešní. Dveře jsou osazeny hladké plné a prosklené. Podlahy v obytných místnostech tvoří krytiny PVC, keramické dlažby a textilní krytiny, v ostatních místnostech jsou keramické dlažby. Vytápění objektu je ústřední, prostřednictvím kotle na zemní plyn. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Je proveden rozvod vody studené a teplé, zdrojem teplé vody je kotel ÚT. Vybavení kuchyně tvoří gastro kuchyně. Vybavení sanity tvoří vany, sprchové kouty, umyvadla, pisoáry a WC. Ostatní vybavení tvoří krb a nákladní výtah (plošina).

Objekt je napojen na IS: voda, elektro, plyn a kanalizace.

Dispoziční řešení:

1.PP – sklepní a skladové prostory

1.NP – restaurace a bar, WC, sklady, prodejna čerpací stanice PHM

podkroví – kuchyň, 10 pokojů s koupelnou a WC (z toho 5 pokojů po kolaudaci a 5 dosud nezkolaudováno)

Půdní prostor

Zastavěná plocha činí 383 m². Užitná plocha činí cca 577 m² (informace z katastru nemovitostí).

Stavba je v užívání od roku 2012 (informace z katastru nemovitostí). Stavba se k datu ocenění nachází v průměrném technickém stavu, s předpokladem dalších investic na dokončení interiérů (pokojů) a exteriéru (fasáda).

c) Součásti a příslušenství

- venkovní úpravy

přípojky IS (plyn, voda, kanalizace, elektro), zpevněné plochy

- vedlejší stavba (myčka aut)

Jedná se o nepodsklepenou, přízemní, zděnou stavbu, se sedlovou střechou, krytinou z plechovou. Podlaha je betonová.

Ve stavbě se nachází prostor myčky aut, technologie čerpací stanice PHM a jeden tříkomorový bencalor.

Napojení na IS: voda, elektro, kanalizace a plyn.

Zastavěná plocha činí cca 40 m².

- přístřešek

Mezi stavbou č.p. 1055 a objektem myčky aut je umístěn kovový přístřešek, ve kterém jsou umístěny tři výdejní stojany PHM.

Součástí ocenění je i technologie myčky aut a technologie čerpací stanice PHM, včetně bencaloru.

Celková užitná plocha objektu činí cca 610 m² vnitřních prostor.

2. Obsah znaleckého posudku

I. Odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty)

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty)

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.

V současné době se na Opavsku omezeně obchoduje s obdobnými nemovitými věcmi. Znalec nenalezl v databázích realizovaných převodů, ani dálkových náhledem do katastru nemovitostí za poslední rok minimálně tři převody obdobných komerčních nemovitostí přímo v Bolaticích, ani širším okolí.

Jelikož 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.

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.

Pro určení tržní hodnoty znalec použil porovnávací způsob ocenění z nabídkových cen z realitní inzerce.

Na Opavsku se nabízí k prodeji obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 19 000 až 30 000 Kč/m² užitných ploch (tj. cca 10 500 tis. až 20 000 tis. Kč)**, dle velikosti podlahové plochy, technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti pozemku a součastem a příslušenství. Nutno podotknout, že ceny nabídkové bývají od realizovaných cen vyšší, navíc zahrnují i provize realitních kanceláří. Tyto skutečnosti znalec zohlednil koeficientem 0,85 v koeficientu korekce pro typ transakce u nabídkových cen.

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
	Průmyslová 1055, Bolatice	ul. Opavská, Kravaře	ul. Přemyslovců, Opava	Opava- Kýlešovice
ZÁKLADNÍ ÚDAJE				
plocha pozemku	2 319	1 236	905	1977
užitná plocha	610	750	542	536
Nabídková cena		19 170 000	10 500 000	16 171 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE				
Typ transakce		nabídka	nabídka	nabídka
<i>korekce pro typ trans.</i>		0,85	0,85	0,85
Koeficient pro datum nabídky		10/24	10/24	10/24
<i>korekce pro datum nabídky</i>		1,00	1,00	1,00
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		16 294 500 Kč	8 925 000 Kč	13 745 350 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY				
K1		lepší	srovnatelný	srovnatelný
<i>korekce pro tech. Stav</i>		0,90	1,00	1,00
K2		Lepší	lepší	lepší
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		0,90	0,80	0,80
K3		Horší	horší	horší
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,10	1,10	1,10
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		1,15	1,20	1,05
cena za m2 užitné plochy		22261,55	17388,93	23695,34
průměrná upravená cena za m2 užitné plochy	21 115	22 262	17 389	23 695
Indikovaná hodnota nemovité věci	12 880 316			

Upravená cena za m² UP = nabídková cena * korekce pro typ transakce * korekce pro datum nabídky* K1 * K2 * K3 * K4/užitná podlahová plocha

Korekce pro datum nabídky – u nabídkových cen znalec uplatnil korekci ve výši 15%, jelikož se nejedná o realizované, ale nabídkové ceny.

K1 - Koeficient úpravy na technický stav a vybavení – stavby v lepším stavu nebo s lepším vybavením mají index menší než 1, v horším stavu větší než 1. Porovnávaná nemovitá věc č. 1 se prodává včetně vybavení, index je menší než 1. Ostatní nemovité věci mají obdobný stav či vybavení, index je roven 1

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu – objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1. Všechny nemovité věci jsou umístěny v lepších lokalitách, buď přímo v Opavě, či v Kravařích, poblíž silnice Opava-Hlučín, index je 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. Všechny srovnávané nemovité věci mají horší příslušenství – nemají čerpací stanici PHM, index je větší než 1

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

Tržní hodnota nemovité věci určena srovnáním (orientační): 12 880 316,- Kč
Tržní hodnota nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): 12 880 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné nemovité věci se v místě a okolí obchodují pouze omezeně. Znalec nenalezl v databázi realizovaných převodů minimálně 3 realizované převody obdobných nemovitých věcí. Proto použil pro ocenění nabídkové ceny. Jelikož nelze v návaznosti na skutečnosti uvedené výše určit obvyklou cenu porovnáním ze sjednaných cen, znalec pro ocenění použil tržní hodnotu.

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné nemovité věci se nabízejí k prodeji v rozmezí cca 10 500 tis. až 20 000 tis. Kč. Jelikož srovnávané nemovité věci jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, součástí a příslušenství, technického stavu, případně umístění v lokalitě, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti (K1-K4).

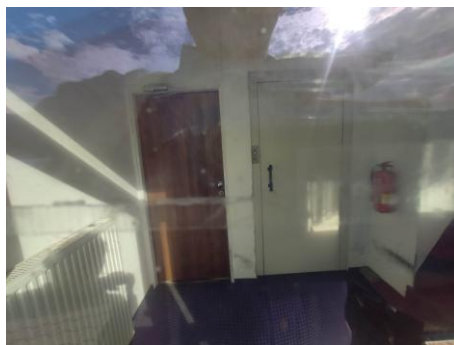
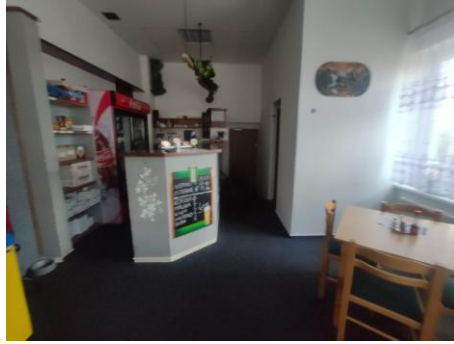
Tržní hodnotu odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru nabídkových cen obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí.

Jelikož nabídkové ceny jsou zpravidla vyšší než ceny realizované, znalec použil u nabídek koeficient 0,85.

F. PŘÍLOHY

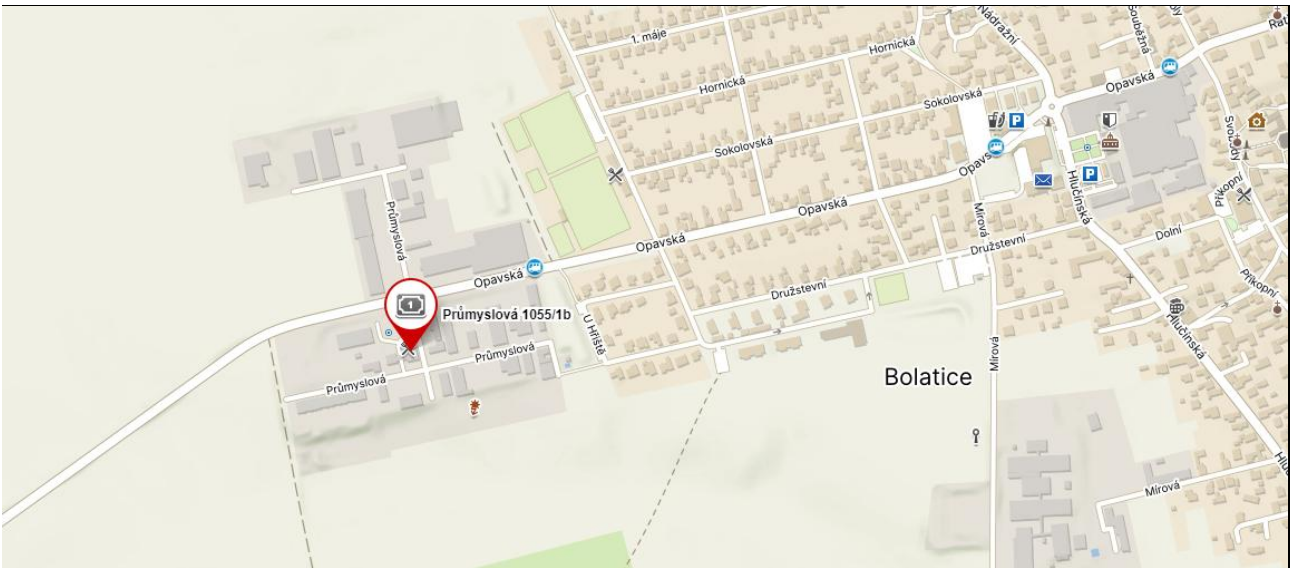
Příloha č. 1: Fotodokumentace







Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Restaurace a penzion ul. Opavská, Kravaře

Nabídková cena: 19 170 000,- Kč

Užitná plocha: 750 m²

Plocha pozemku: 1 236 m²

Restaurace, penzion, vinárna, salonek i sál. Celý dům je po revitalizaci fasády, oken i střechy. Udržovaná restaurace s kuchyní. Dále se zde nachází sál i salónek. Dům nabízí i ubytovací služby, jako je penzion, který má 6 pokojů o velikosti dvojlůžek, třílůžek i čtyřlůžek. Celý dům je podsklepený a právě v těchto prostorách se nachází vinárna. Kolem domu se nachází pozemek, na kterém je jak dětské hřiště, tak možnost venkovního posezení s grilem. Jsou zde i parkovací místa. Dům má 4 kotelny na plyn rozdělené na vinárnu + restauraci, sály, penzion. Celý objekt se prodává včetně vybavení.

Zdroj: www.sreality.cz, říjen 2024



Nemovitá věc č. 2

Komerční nemovitost, ul. Přemyslovců, Opava-Jaktař

Nabídková cena: 10 500 000,- Kč

Užitná plocha: 542 m²

Plocha pozemku: 905 m²

Komerční nemovitost se skládá ze dvou k sobě přilehlých budov. Jedna část, která cca před 20 lety prošla rekonstrukcí, má v přízemí obchodní prostor se skladem, soc. zařízením a plynovou kotelnou. V patře jsou 4 kanceláře, kuchyňský kout a soc. zařízení se sprchou. Ve druhé části je dílenský prostor s denní místností, WC a kotelnou na tuhá paliva. Tato budova má půdní prostor, který umožňuje další rozvoj v podobě půdní vestavby. Celý objekt je napojen na veškeré sítě - elektro, plyn, dálkový vodovod, splašková kanalizace.

Zdroj: www.sreality.cz, říjen 2024



Nemovitá věc č. 3

Komerční nemovitost, Opava-Kylešovice

Nabídková cena: 16 171 000,- Kč

Užitná plocha: 536 m²

Plocha pozemku: 1 977 m²

Penzion s restaurací. Objekt se rozkládá na dvou nadzemních podlažích, cihlové konstrukce. Penzion poskytuje 11 pokojů a 1 apartmán, celkem s kapacitou 32 hostů. Součástí je i 20 parkovacích míst ve dvoře a zahrada, topení a ohřev vody je zajištěno plynovými kotly, vodu ohřívají i solárními panely na střeše. Restaurace přivítá až 60 hostů v hlavním sále, nabízí další prostor v salonku pro soukromé společenské události a na dvou venkovních zahrádkách s kapacitou téměř 80 míst. Je zde i malé dětské hřiště. Kuchyně, vybavená nerez zařízením, byla modernizována před 6 lety.

Zdroj: www.sreality.cz, říjen 2024



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



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

Doručuje se:

Povinný: *DAJPP s.r.o., Služovice č.p. 157, Služovice, 747 28*

Na vědomí: **Mgr. Jiří Král, soudní exekutor**

V Ostravě dne 12.9.2024

Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.

Na základě usnesení sp. zn. 043 EX 1330/19-56 o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitosti, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Jiřím Králem, Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

- jiná st. číslo popisné 1055, stojící na pozemku parc. č. 2741/88,
 - pozemek parcelní číslo 2741/88, o výměře 662m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
 - pozemek parcelní číslo 2741/179, o výměře 387m², druh pozemku orná půda,
 - pozemek parcelní číslo 2741/180, o výměře 1270m², druh pozemku orná půda,
- to vše zapsáno v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro obec Bolatice, katastrální území Bolatice, na listu vlastnictví č. 1853

na den

27. září 2024 v 10:00 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 doručení datové zprávy



Doručení datové zprávy

Předmět: Žádost o zpřístupnění nemovitých věcí
ID zprávy: 1411096552
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 13.9.2024 v 12:04:34

Odesílatel: René Butkov - RENÉ BUTKOV, Česká 754/25, Zábřeh, 70030 Ostrava, CZ
ID schránky: 45zudzb
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba
Odesílající osoba: Oprávněná osoba

Adresát: DAJPP s.r.o., č.p. 187, 74728 Služovice, CZ
ID schránky: 8t4xti3
Typ schránky: Právnícká osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: 043 EX 1330/19
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

12.9.2024 v 11:10:44 EV0: Datová zpráva byla podána.
12.9.2024 v 11:10:44 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
13.9.2024 v 12:04:34 EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné dřívější datum doručení fikcí není dotčeno.

G. ZÁVĚR

G.1. Otázka

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit uvedené nemovitosti vč. součástí a příslušenství
- Určit a ocenit jejich příslušenství
- Zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi,
- Vyjádřit se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto odůvodnit

G.2. Odpověď

Jelikož nelze určit cenu obvyklou, byla určena tržní hodnota

1) Tržní hodnotu nemovitých věcí: jiné stavby č.p. 1055, stojící na pozemku parc.č. 2741/88 a pozemků parc.č. 2741/88, 2741/179 a 2741/180, včetně součástí a příslušenství (LV č. 1853), katastrální území Bolatice, obec Bolatice, okres Opava, určuji ve výši

12 880 000,- Kč

Slovy: dvanáct-milionů-osm-set-osmdesát-tisíc-korun-českých

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

3) Žádná věcná břemena ani nájemní práva nebyla zjištěna.

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 nabídkových 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 67033/2024 do evidence posudků.

V Ostravě 14.10.2024



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