ZNALECKÝ POSUDEK

č. 63058/2026

(označení 9181-308/2026)

o odhadu ceny obvyklé nemovitých věcí: pozemku parc.č. St. 392, pozemku parc.č. 990/223 a stavby rodinného domu č.p. 277, který stojí na pozemku parc.č. St. 392, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Horní Domaslavice, obci Horní Domaslavice, okrese Frýdek-Místek (LV 610), pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
JUDr. Jiří Trojanovský
Exekutorský úřad Frýdek - Místek
T. G. Masaryka 1108
738 01 Frýdek - Místek
Č.j. 143 EX 00314/18

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 11.8.2026 vypracoval:

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

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

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 7.9.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovité věci jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovité věci cenou obvyklou se všemi jejími součástmi i příslušenstvím
- Specifikovat jednotlivé nemovité věci a příslušenství nemovitých věcí
- Specifikovat a ocenit věcná břemena a nájemní práva, která jsou známa nebo budou znalci doložena
- Porovnat a uvést, zda u nájemního práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni není poskytováno nájemné v místě a čase obvyklé nebo je-li hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného

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 – zdroje dat a jejich analýza

Výpis z KN LV č. 610 pro k.ú. Horní Domaslavice ze dne 10.4.2026
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 JUDr. Jiřího Trojanovského, sp.zn. 143 EX 00314/18-244 o ustanovení znalce ze dne 29.7.2026.
Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 11.8.2026 pouze za účasti znalce. Povinný se k prohlídce nemovitých věcí nedostavil. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci, znalci nebyla umožněna prohlídka interiéru.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (rodinné domy), které získal z webu www.cenovamapa.cz. 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. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

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. 610 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Raabová Eva, č. p. 277, 73951 Horní Domaslavice	

Údaje k pozemku parc.č. St. 392

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení nebo zatížení
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Údaje k pozemku parc.č. 990/223:

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zákaz zcizení nebo zatížení
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

o Věcné břemeno (podle listiny)
spočívající v:
- provozování podzemního kabelového vedení NN 0,4 kV
- provozování přípojkové skříně
- právu vstupu a vjezdu v souvislosti s provozem, opravami a údržbou uvedeného energetického zařízení, v rozsahu dle geometrického plánu č. 816-259/2012

Oprávnění pro
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k
Parcela: 990/223

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 06.03.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.03.2013.
V-1194/2013-802

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Údaje k stavbě rodinného domu č.p. 277

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení nebo zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1.Celkový popis nemovité věci

Název:	Rodinný dům č.p. 277, vč. pozemků
Adresa:	Horní Domaslavice č.p. 277, 739 51 Horní Domaslavice
Okres:	Frýdek-Místek
Obec:	Horní Domaslavice
Katastrální území:	Horní Domaslavice

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Frýdek-Místek, obci Horní Domaslavice, na okraji zastavěného území obce. Ve vzdálenosti cca 650 m se nachází autobusová zastávka „Horní Domaslavice, Amerika". Okolní zástavbu tvoří řídká zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup k nemovitostem je z pozemku parc.č. 990/60 – ostatní plocha, ostatní komunikace (ve vlastnictví obce Horní Domaslavice). V obci Horní Domaslavice je k dispozici základní občanská vybavenost. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve statutárním městě Frýdek-Místek ve vzdálenosti cca 10 km od nemovitých věcí.

Nemovitá věc je tvořena **pozemkem parc.č. St. 392, pozemkem parc.č. 990/223 a stavbou rodinného domu č.p. 277, který stojí na pozemku parc.č. St. 392, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Horní Domaslavice, obci Horní Domaslavice, okrese Frýdek-Místek (LV 610).**

Pozitiva oceňované nemovité věci:
- dostatečná výměra pozemků
- dobrý stav stavby

Negativa oceňované nemovité věci:
- nebyla shledána

Popis nemovitých věcí na LV č. 610

A) pozemky

Výčet pozemků:

Parcela:		
St. 392	zastavěná plocha a nádvoří	125 m^2
990/223	zahrada	1 675 m^2

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu, součástmi a příslušenstvím. Pozemky jsou rovinaté a nachází se na nich rodinný dům, vedlejší stavba, trvalé porosty a venkovní úpravy.

Celková výměra pozemků činí 1 800 m^2.



Dle územního plánu jsou pozemky zařazeny v plochách SB – plochy smíšené obytné.

B) stavby:

- Rodinný dům č.p. 277, stojící na pozemku parc.č. St. 392

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s 1.NP a půdními prostory pod valbovou střechou. Základy objektu jsou betonové s izolací, nosné konstrukce jsou zděné. Dům má valbovou střechu se střešní krytinou z pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce jsou provedeny. Fasádní omítky jsou novodobé, pravděpodobně na zateplení. Okna jsou plastová. Vytápění zajišťuje tepelné čerpadlo. Z domu je vstup do zimní zahrady. Více nebylo možno zjistit, neboť povinný se nedostavil a neumožnil prohlídku nemovitých věcí.

Napojení na IS dle informací z katastru nemovitostí (KN): elektro, voda

Další informace získané z KN:

Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	31.12.2013	Druh svislé nosné konstrukce:	Cihly, tvárnice, cihlové bloky
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m^2]:	125	Připojení na kanalizační síť:	Žumpa, jímka, septik
Obestavěný prostor [m^3]:	499	Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Podlahová plocha [m^2]:	104	Způsob vytápění:	Centrální domovní - elektřina
Počet podlaží:	1	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Zastavěná plocha objektu činí 125 m^2. Podlahová plocha činí 104 m^2.

C) Součásti a příslušenství nemovité věci tvoří:

- vedlejší stavby

- přízemní, nepodsklepená zděná stavba s pultovou střechou, vrata sekční.

- venkovní úpravy
přípojky inženýrských sítí (elektro, voda), zpevněné plochy, zimní zahrada navazující na dům, oplocení včetně vrat, dále dle KN žumpa,

- trvalé porosty
stromy a keře různého druhu a stáří

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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota, přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

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

V současné době se v okolí nemovité věci běžně obchoduje s rodinnými domy. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V širším okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 6 500 tis. až 10 100 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, součástem a příslušenství, velikosti obytné plochy a pozemku, apod.

Nemovité věci pro srovnání jsou uvedeny v příloze č.3

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1: Srovnávací analýza

	oceňovaná	Srovnávaná 1	Srovnávaná 2	Srovnávaná 3	Srovnávaná 4
	Horní Domaslavice 277	Horní Tošanovice 228	U Mlýnku 221/1c Dolní Datyně	Dolní Domaslavice 477	Vratimovská 690, Václavovice
ZÁKLADNÍ ÚDAJE					
plocha pozemku	1 800	1 200	1776	843	1913
užitná plocha v m2 (UP)	104	157	97	80	165
Realizovaná cena		8 200 000	8 800 000	6 500 000	10 100 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE					
Typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod
korekce pro typ trans.		1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficient pro datum prodeje		V.26	II.26	VI.26	VI.26
korekce pro datum prodeje		1,00	1,00	1,00	1,00
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		8 200 000 Kč	8 800 000 Kč	6 500 000 Kč	10 100 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY					
K1 *korekce pro tech. stav a vybavení*		srovnatelný 1,00	srovnatelný 1,00	srovnatelný 1,00	srovnatelný 1,00
K2 *korekce pro lokalitu/umístění*		srovnatelná 1,00	srovnatelná 1,00	srovnatelná 1,00	srovnatelná 1,00
K3 *korekce pro příslušenství*		horší 1,05	srovnatelné 1,00	horší 1,05	horší 1,05
K4 - korekce velikosti pozemku		1,15	1,00	1,25	0,97
cena za m2 užitné plochy		63 067	90 722	106 641	62 345
K5 - korekce pro velikost UP		1,15	1,00	0,95	1,15
průměrná upravená cena za m2 užitné plochy	**84 063**	**72 527**	**90 722**	**101 309**	**71 696**
Indikovaná hodnota nemovité věci	**8 742 588**				

Upravená 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 – znalec neuplatnil přirážku, jelikož se jedná o realizované prodeje z poslední doby

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav – domy v horším stavu mají index větší než 1, ve srovnatelném stavu index je roven 1. Všechny domy jsou v obdobném stavu.

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu – objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1. Všechny domy jsou ve více méně obdobných lokalitách.

K3 - Koeficient úpravy na příslušenství - objekty s horším příslušenstvím mají index větší než 1, s lepším příslušenstvím mají index menší než 1. Srovnávané nemovitosti č. 1,3 a 4 mají mírně horší součásti.

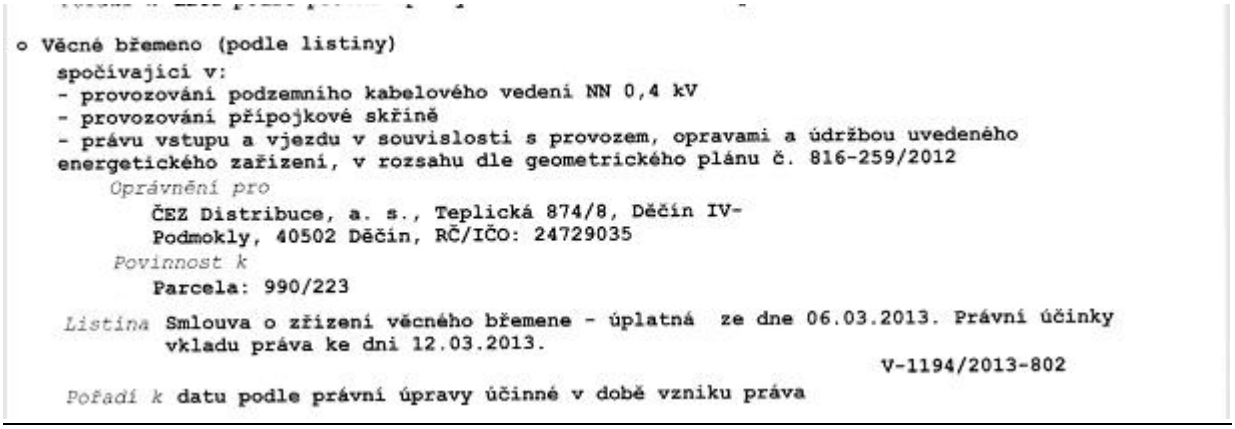
K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku – objekty s menším pozemkem mají index větší než 1, s větším pozemkem menší než 1

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 určena srovnáním (orientační): 8 742 588,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): 8 740 000,- Kč

II) Ocenění věcného břemene



o Věcné břemeno (podle listiny)
spočívající v:
- provozování podzemního kabelového vedení NN 0,4 kV
- provozování přípojkové skříně
- právu vstupu a vjezdu v souvislosti s provozem, opravami a údržbou uvedeného energetického zařízení, v rozsahu dle geometrického plánu č. 816-259/2012

Oprávnění pro
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k
Parcela: 990/223

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 06.03.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.03.2013.
V-1194/2013-802

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Jelikož lze jen obtížně určit roční užitek z tohoto typu věcného břemene, je ocenění provedeno v souladu s §16b odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 441/2013 Sb. § 39 a, odst. 4, paušální částkou ve výši 10 000,- Kč.

Cena věcného břemene činí: 10 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné rodinné domy se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 6 500 tis. až 10 100 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.

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

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace





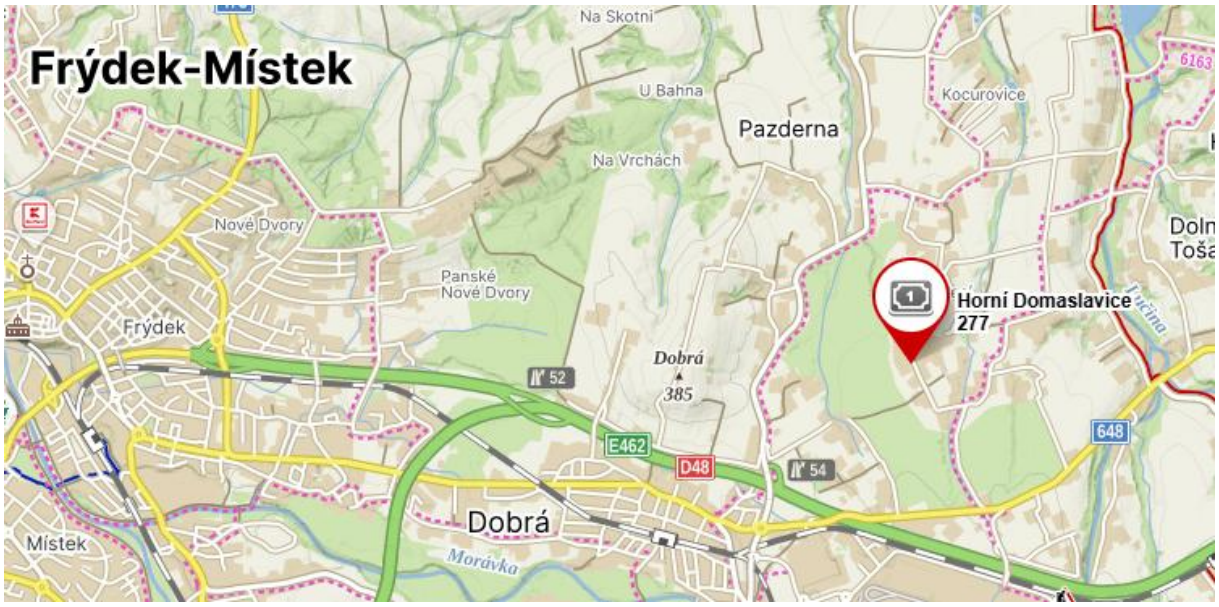




Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí







Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, Horní Tošanovice 228
Realizovaná cena: 8 200 000,- Kč
Užitná plocha: 157 m²
Plocha pozemku: 1 200 m²

Máme pro vás dokonalou nabídku bydlení v Horních Tošanovicích. Tento rodinný dům disponuje celkovou užitnou plochou 157 m². Obytná plocha domu je pak 189 m². K domu náleží i krásně udržovaná zahrada o rozloze 982 m². V rámci dispozice 5+kk nabízí dům dostatek prostoru a soukromí pro každého člena rodiny. Příjemným bonusem jak pak možnost vytvořit dvougenerační bydlení. Dům byl postaven v roce 2021 a splňuje všechny nároky na úsporné bydlení dle energetického štítku s hodnocením B. Vytápění domu je zajištěno efektivním systémem pomocí tepelného čerpadla, které zajišťuje i ohřev teplé vody. Veškeré vybavení a interiér domu je zvolen s důrazem na kvalitu a funkčnost. Dům je částečně zařízený, což novým majitelům umožní přizpůsobit prostor podle svých představ. Plně vybavená terasa o rozloze 47 m² je ideálním místem pro letní grilování nebo jen tak pro odpočinek s knihou v ruce.





Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 5/2026
Řízení č.: **V-3831/2026-802**

Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, U Mlýnku 221/1c, Dolní Datyně
Realizovaná cena: 8 800 000,- Kč
Užitná plocha: 97 m²
Plocha pozemku: 1 776 m²

Hledáte svůj nový domov? Tak se přijeďte za námi podívat na tuto novostavbu ve stylu bungalov, s dispozicí 4kk. Dům má bohaté úložné prostory, tři samostatné neprůchozí pokoje a útulný obývací prostor s kuchyňskou částí, která nabízí jídelnu, moderně vybavenou kuchyňskou linku a potravinový špajz. Odtud je také vstup do zimní zahrady, která je obyvatelná i v zimním období a její výměra činí 17 m2. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci i vodovod. Vytápění je řešeno vodním podlahovým topením, prostřednictvím elektrického kotle. Také však lze využívat krb. Asi největší výhodou nejsou jen nízké náklady na provoz domu, ale také prostředí, kde se dům nachází – klid, příroda a slunný pozemek, ale také přátelští sousedé, kteří se skládají z mladých rodin. Kromě domu, na pozemku najdete ještě technickou místnost, pro zahradní sekačku a jiné náčiní, také dvě parkovací zastřešená stání.





Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 2/2026
Řízení č.: **V-2429/2026-807**

Nemovitá věc č.3

Rodinný dům, Dolní Domaslavice 477
Realizovaná cena: 6 500 000,- Kč
Užitná plocha: 80 m²
Plocha pozemku: 843 m²

Exkluzivně nabízíme menší rodinný domek v obci Dolní Domaslavice, který nabízí ideální kombinaci odpočinku v přírodě a snadné dostupnosti městských služeb. Dům o dispozici 4+kk + technická místnost nabízí moderní a pohodlné bydlení. Tento dům je navržen s nejvyšším důrazem na pohodu jeho obyvatel. Součástí nemovitosti je i přístřešek na auto a prostorná zahrada. Dům je vybaven moderní koupelnou a samostatným záchodem, luxusní kuchyňskou linkou, francouzskými okny ve většině pokojů. Dům byl dostavěn v roce 2019 a tak nabízí moderní provedení i energetickou úsporu. Dům je vytápěn elektrickým kotlem a podlahovým topením. Dům má klimatizaci, kterou se dá i topit.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2026
Řízení č.: **V-5495/2026-802**





Nemovitá věc č. 4

Rodinný dům, Vratimovská 690, Václavovice
Realizovaná cena: 10 100 000,- Kč
Užitná plocha: 165 m²
Plocha pozemku: 1 913 m²

Nabízím k prodeji moderní rodinný dům o dispozici 4+kk, dokončený v roce 2020, nacházející se ve vyhledávané a klidné části obce Václavovice. Nemovitost je ve výjimečně zachovalém, prakticky novém stavu. Velkou výhodou této nemovitosti je sklep o rozloze 25 m². K dispozici jsou také dvě parkovací místa. V celém domě je instalováno podlahové vytápění napojené na tepelné čerpadlo, což zajišťuje vysoký tepelný komfort a výbornou energetickou efektivitu. Hlavní parametry domu: - Dispozice: 4+kk Stav: výborný, prakticky nový - Rok kolaudace: 2020 - Vytápění: tepelné čerpadlo + podlahové vytápění v celém domě - Napojení: elektřina, voda, kanalizace svedena do žumpy - Velmi nízké provozní náklady Dispozice: - Vstupní zádveří - Prostorná chodba - Koupelna s moderním vybavením - Samostatné WC - Technická místnost - Komora - Tři samostatné pokoje (ložnice / dětské pokoje / pracovna) - Velkorysý obývací prostor s kuchyňským koutem a jídelnou
Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2026
Řízení č.: **V-11403/2026-807**







G. ZÁVĚR

G.1. Otázka

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovitou věc cenou obvyklou se všemi jejími součástmi i příslušenstvím
- Specifikovat jednotlivé nemovité věci a příslušenství nemovité věci
- Specifikovat a ocenit věcná břemena a nájemní práva, která jsou známa nebo budou znalci doložena
- Porovnat a uvést, zda u nájemního práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni není poskytováno nájemné v místě a čase obvyklé nebo je-li hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného

G.2. Odpověď

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. St. 392, pozemku parc.č. 990/223 a stavby rodinného domu č.p. 277, který stojí na pozemku parc.č. St. 392, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Horní Domaslavice, obci Horní Domaslavice, okrese Frýdek-Místek (LV 610), před zohledněním věcného břemene určuji ve výši

8 740 000,- Kč

Slovy: osm-milionů-sedm-set-čtyřicet-tisíc-korun-českých

2) Ocenění právních vad

Hodnota věcného břemene vedení v části C/LV : - 10 000 ,- Kč

Slovy: deset-tisíc-korun-českých

Znalci nejsou známy žádné další právní vady, věcná břemena či nájemní práva, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby

3) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. St. 392, pozemku parc.č. 990/223 a stavby rodinného domu č.p. 277, který stojí na pozemku parc.č. St. 392, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Horní Domaslavice, obci Horní Domaslavice, okrese Frýdek-Místek (LV 610), určuji po zohlednění věcného břemene ve výši:

8 730 000,- Kč

Slovy: osm-milionů-sedm-set-třicet-tisíc-korun-českých

G.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle vyhlášky 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 63058/2026 do evidence posudků.

V Ostravě 7.9.2026



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