

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 90657/2024**

**(označení 8242-331/2024)**

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši 3/4 na pozemku parc.č. 1248, jehož součástí je rodinný dům č.p. 202, a na pozemku parc.č. 1246/2, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Jablunka, obci Jablunka, okrese Vsetín (LV č. 784), pro účely exekučního řízení



**Zadavatel znaleckého posudku:**

Soudní exekutor  
Mgr. Jan Peroutka  
Exekutorský úřad Chomutov  
Revoluční 48  
430 01 Chomutov  
**Č.j. 135 EX 1120/24**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 17.12.2024 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 má 5 příloh.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 30.12.2024

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol a účel**

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 – zdroje dat a jejich analýza**

Výpis z KN LV č. 784 pro k.ú. Jablůnka ze dne 19.11.2024

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 1120/24-102 o ustanovení znalce ze dne 19.11.2024.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 17.12.2024 pouze za účasti znalce. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci, povinný se ani přes zaslanou výzvu k prohlídce nedostavil a neumožnil znalci prohlídku.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (rodinné domy), které získal z webu [www.cenovamapa.cz](http://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. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Znalec rovněž předpokládá, že údaje o nemovité věci poskytnuté povinným jsou úplné a správné. Tyto informace znalec nemohl ověřit, neboť mu nebyla umožněna prohlídka nemovitých věcí. 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 vlastníci jsou v KN na LV č. 784 uvedeni:

Vlastnické právo	Podíl
Ovčáčík Petr, č. p. 202, 75623 Jablůnka	3/4
Pastyříková Lenka, č. p. 261, 75623 Jablůnka	1/4

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

#### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Ovčáčík Petr
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

*blíže viz LV ve veřejném rejstříku*

## **C. NÁLEZ**

### **1. Celkový popis nemovité věci**

Název: Rodinný dům č.p. 202, vč. pozemků, součástí a příslušenství  
Adresa: Jablůnka 202, Jablůnka  
Okres: Vsetín  
Obec: Jablůnka  
Katastrální území: Jablůnka

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Vsetín, v obci Jablůnka, při silnici I. třídy č. 57, v centru obce, cca 380 m od zastávky autobusu „Jablůnka, rest. Na papírně“, cca 900 m od železniční zastávky „Jablůnka“ a cca 300 m od obecního úřadu. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení a občanského vybavení. Přístup a příjezd k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 1184/7 (pozemek je ve vlastnictví obce Jablůnka). V obci Jablůnka je k dispozici rozšířená občanská vybavenost. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve městě Vsetín, ve vzdálenosti cca 10 km od nemovité věci.

#### Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v centru obce, v dosahu občanské vybavenosti

#### Negativa oceňované nemovité věci:

- malá výměra pozemků ve funkčním celku  
- předpoklad dalších investic na rekonstrukci a modernizaci domu  
- jedná se o ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 3/4

## **Popis**

### **A) Pozemky**

<i>Pozemky</i>				
<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m<sup>2</sup>]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
1246/2	144	ostatní plocha	jiná plocha	
1248	359	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Jablůnka, č.p. 202, rod.dům</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 1248</i>				

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 503 m<sup>2</sup>.

### **B) Stavby:**

#### **- Rodinný dům č.p. 202, součást pozemku parc.č. 1248**

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, s 1.NP a využitým podkrovím pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou smíšené. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné. Stropy jsou s rovnými podhledy. Střecha je sedlová, se střešní krytinou plechovou. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Okna jsou instalována plastová. Ostatní nebylo možno zjistit.

Stavba je napojena na IS: voda, elektro, kanalizace

Další technicko-ekonomické atributy znalec získal z katastru nemovitostí ([www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)):

**Technicko-ekonomické atributy** ?

Datum dokončení:	31.12.1990	Druh svíslé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	2	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]:	108	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]:		Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]:		Způsob vytápění:	Lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)
Počet podlaží:	1	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Zastavěná plocha domu činí dle KN 108 m<sup>2</sup>, celkovou užitnou plochu znalec odhaduje na cca 120 m<sup>2</sup>.

Stavba je v užívání cca 100 let. Znalec předpokládá další investice na rekonstrukce a modernizace stavby.

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

**Venkovní úpravy**

- přípojky inženýrských sítí (voda, elektro, kanalizace), oplocení vč. vrátek,

**Vedlejší stavby**

Na západní (štitovou) stranu rodinného domu navazuje vedlejší stavba – hospodářská budova.

**Trvalé porosty**

Na pozemcích se nachází trvalé porosty, stromy a keře různého druhu a stáří

**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 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 obci Jablůnka a okolí běžně obchoduje s rodinnými domy. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 2 100 tis. až 4 800 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	Srovnávaná 1	Srovnávaná 2	Srovnávaná 3	Srovnávaná 4
	Jablunka 202, Jablunka	Růžďka 255, Růžďka	Bystřička 53, Bystřička	Ratibor 145, Ratibor	Rokytnice 8, Vsetín-Rokytnice
<b>ZÁKLADNÍ ÚDAJE</b>					
plocha pozemku	503	660	975	790	495
obytná plocha v m2 (UP)	120	90	140	88	150
Realizovaná cena		2 150 000	4 810 000	2 600 000	3 300 000
<b>EKONOMICKÉ ÚDAJE</b>					
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.24	pro.24	čvn.24	úno.24
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
<b>CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY</b>		2 150 000 Kč	4 810 000 Kč	2 600 000 Kč	3 300 000 Kč
<b>FYZICKÉ ASPEKTY</b>					
K1		horší	lepší	horší	horší
<i>korekce pro tech. stav a vybavení</i>		1,10	0,90	1,10	1,10
K2		horší	srovnatelná	srovnatelná	lepší
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		1,05	1,00	1,00	0,95
K3		srovnatelné	lepší	srovnatelné	srovnatelné
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,00	0,90	1,00	1,00
K4 - <i>korekce velikosti pozemku</i>		0,95	0,85	0,90	1,00
cena za m2 užitné plochy		26 212	23 655	29 250	22 990
K5 - <i>korekce pro velikost UP</i>		0,92	1,05	0,92	1,10
<b>průměrná upravená cena za m2 užitné plochy</b>	<b>25 288</b>	<b>24 115</b>	<b>24 838</b>	<b>26 910</b>	<b>25 289</b>
<b>Indikovaná hodnota nemovité věci</b>	<b>3 034 553</b>				

upravená cena za m<sup>2</sup> UP = (realizovaná cena \* korekce pro typ transakce \* korekce pro datum prodeje \* K1 \* K2 \* K3 \* K4 \* K5) / užitná (obytná) podlahová plocha

Korekce pro datum prodeje – jelikož se jedná o prodeje v poslední době, znalec neuplatnil srážku či přírůžku k realizovaným cenám. Index je roven 1

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 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

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 m<sup>2</sup>)

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

**3 034 553,- Kč**

**Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno):**

**3 030 000,- 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 3/4), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 15 % z ceny spoluvlastnického podílu.

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

**Cena obvyklá nemovité věci: 3 030 000,- Kč**

**Hodnota spoluvlastnického podílu 3/4 2 272 500,- Kč**

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 15%

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 3/4 činí: 1 931 625,- Kč

**Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 3/4 činí zaokrouhleno: 1 932 000,- Kč**



## **E. ODŮVODNĚNÍ**

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že rodinné domy se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 2 100 tis. až 4 800 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 se znalec zabýval aktuální situací 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:

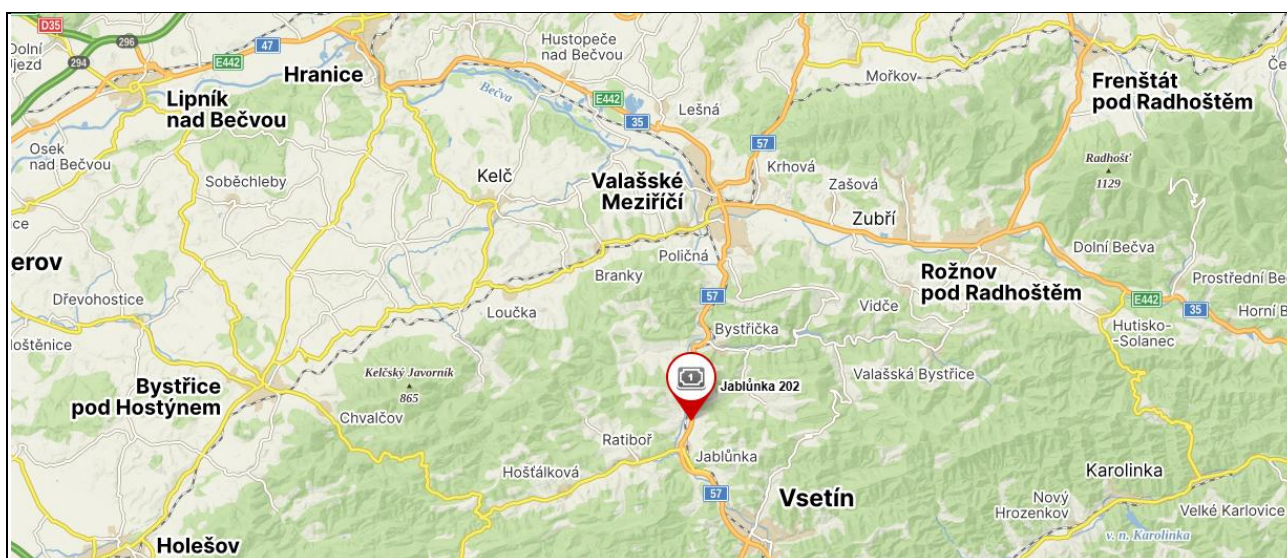
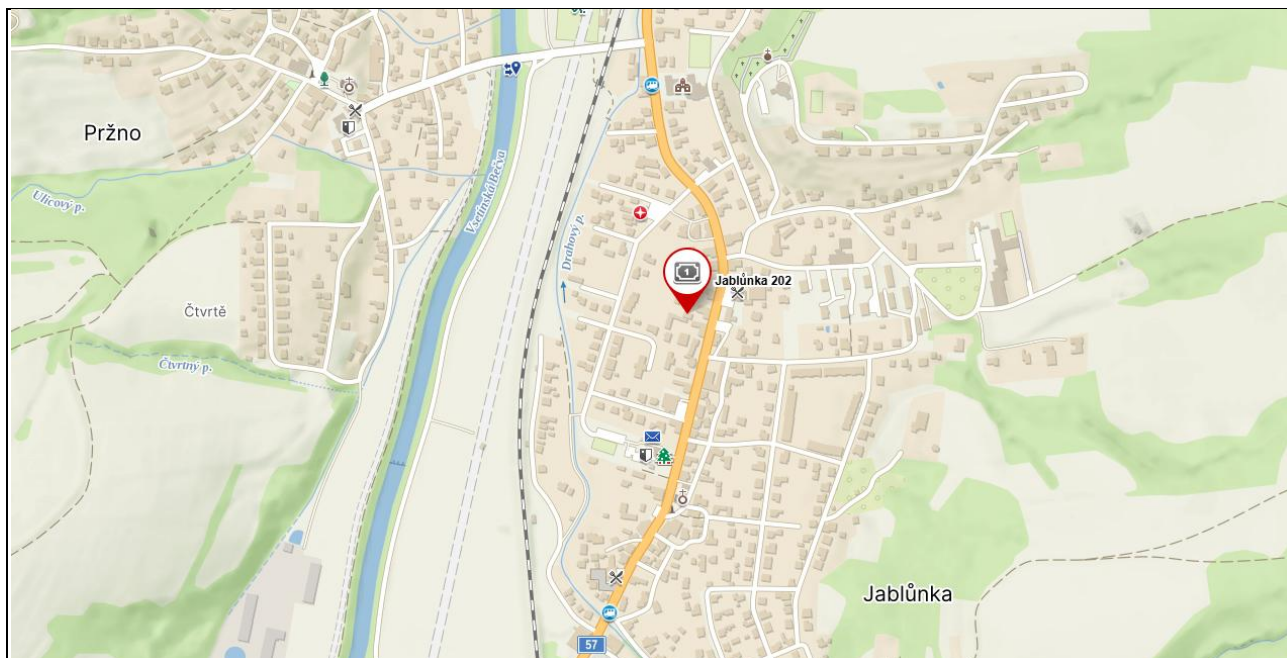
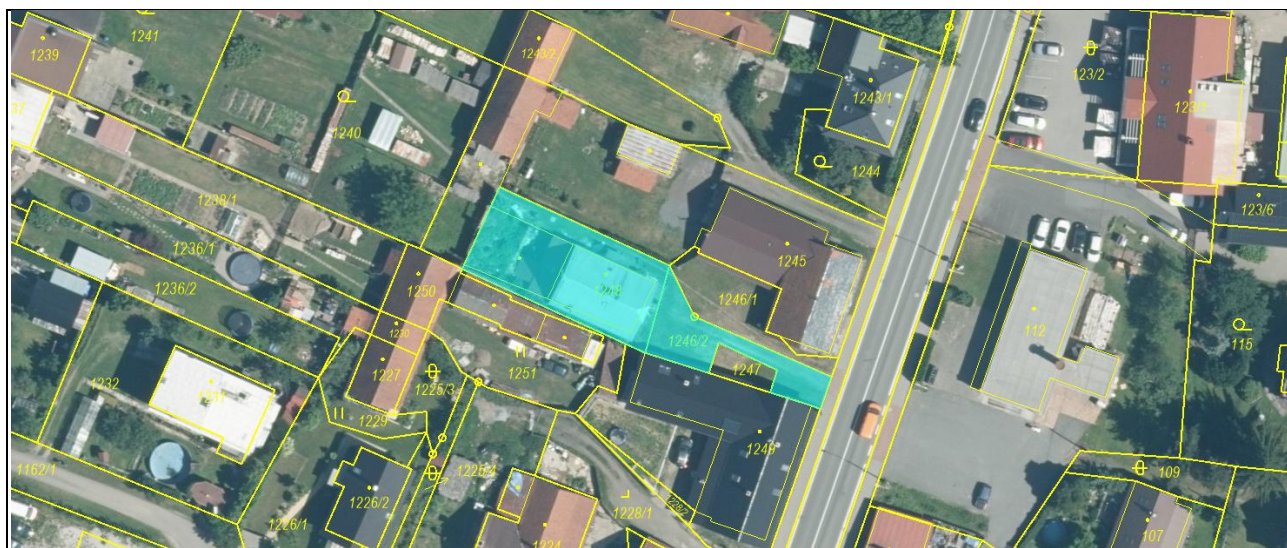
- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

## F. PŘÍLOHY

### Příloha č. 1: Fotodokumentace



## Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí





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

**Nemovitá věc č. 1**

**Rodinný dům, Růžďka 255, Růžďka**

**Realizovaná cena: 2 150 000,- Kč**

Užitná plocha: 90 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 660 m<sup>2</sup>

Nabízíme k prodeji rodinný dům o velikosti 2+1. V přízemí jsou dva pokoje, kuchyň a koupelna s WC. V podkroví je další pokoj a půda. Na pozemku jsou další dvě stavby - kůlny. K dispozici je také zahrada.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 3/2024

Řízení č.: **V-921/2024-810**



**Nemovitá věc č. 2**

**Rodinný dům, Bystřička 53, Bystřička**

**Realizovaná cena: 4 810 000,- Kč**

Užitná plocha: 140 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 975 m<sup>2</sup>

Rodinný dům 5+1 se zahradou. V přízemí je vstupní chodba, kuchyně s komorou, obývací pokoj, ložnice, koupelna a WC. V patře jsou dva větší pokoje, jeden menší pokoj a místnost pro úložný prostor. Z chodby umožňují stahovací schůdky využívat i půdní prostory pod střechou. V místnostech jsou radiátory a k vytápění lze využívat kotel jak plynový, tak i na tuhá paliva. Teplou vodu z veřejného zdroje zajišťuje bojler. K dispozici je i zahradní studna. Dům je podsklepený. Sklep se skládá ze dvou místností, kde jsou umístěny oba kotle. Vedle domu stojí garáž, kde je možné parkovat 2 auta. Před garáží lze využít dalšího parkovacího místa. V roce 2000 byl dům zateplen a opatřen novou fasádou. Za domem je zahrada s ovocnými stromy, stojí zde i kůlna. K dispozici jsou dva skleníky a posezení.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 12/2024

Řízení č.: **V-3986/2024-810**



### Nemovitá věc č. 3

#### **Rodinný dům, Ratiboř 145, Ratiboř**

**Realizovaná cena: 2 600 000,- Kč**

Užitná plocha: 88 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 790 m<sup>2</sup>

Nabízíme k prodeji samostatně stojící rodinný dům. Nemovitost je v udržovaném, původním stavu a v současné době je obydlená a vše je plně funkční. Je zde možnost rekonstrukce. Dům stojí na rovinatém pozemku. Dům se nachází v centru obce a je napojen na obecní vodovod, elektřiku a kanalizaci. Přímo před domem se nachází přípojka plynu.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 6/2024

Řízení č.: **V-2239/2024-810**



### Nemovitá věc č. 4

#### **Rodinný dům, Rokytnice 8, Vsetín-Rokytnice**

**Realizovaná cena: 3 300 000,- Kč**

Užitná plocha: 150 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 495 m<sup>2</sup>

Nabízíme k prodeji rodinný dům se zahradou. Dispozice domu je 6+1 (2 koupelny - jedna koupelna je kompletní, druhá čeká na realizaci). 2 bytové jednotky: dům lze rozdělit více generačně, v původních plánech je zamýšleno udělat v patře také kuchyň a koupelnu (rozvody vody pro kuchyň i koupelnu). Na zahradě je šopa. Elektřika je modernizována a vedena v měděných trubkách. Sklep má nové stropy ze železobetonu. V přízemí lze bydlet bez úprav.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 2/2024

Řízení č.: **V-438/2024-810**



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



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

Česká 25  
700 30 Ostrava

Doručuje se:

Povinný: ~~Ověřil~~ Petr, Jablunka 202, Jablunka, 756 23

Na vědomí: Mgr. Jan Peroutka, soudní exekutor

V Ostravě dne 25.11.2024

**Věc: Zpřístupnění nemovitostí soudnímu znalci.**

Na základě usnesení sp. zn. 135 EX 1120/24-102 o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Janem Peroutkou Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

- p.č. 1246/2 ostatní plocha
- p.č. 1248 zastavěná plocha a nádvoří  
součástí je stavba: Jablunka, č.p. 202 rodinný dům  
stavba stojí na p.č. 1248  
zapsané v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, obec: Jablunka, k.ú.: Jablunka, LV: 784.

na den

***17. prosince 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

ul. Česká 25  
700 30 Ostrava- Vítkovice

e-mail: [rene.butkov@email.cz](mailto:rene.butkov@email.cz)

Příloha č. 5: Kopie podacího lístku

Podací lístek		
Vyplní pošta: 707 08 Ostrava 9		
RR748782521CZ 543 Cena služby: 72.00Kč		
EK		
25.11.24 0.007kg 526212 22 198		
Cena: 0.00Kč Dobírka: 0.00Kč		
Slava 2K: 0.00Kč k úhradě: 72.00Kč		
Placeno v hotovosti: 72.00Kč		
Odesílatel: <b>Dr. Ing. René Butkov</b> soudní znalec oceňování nemovitostí Česká 754/25, Ostrava-Zábřeh tel.: 602 161 605		
Kód záloženka (odesílatel)		
*Tel. číslo: +420		
*E-mail:		
Adresát: <b>PETR OUBAČEK</b> <b>JABLUNKA 202</b> <b>JABLUNKA</b>		
Dobírka Kč: 0.00		
Udaná cena Kč: XXXXXXX		
Kód záloženka (adresát)		
*Tel. číslo: +420		
*E-mail:		
Druh zálohy	Hmotnost	Cena služby
II	0.007kg	72.00Kč
Podací číslo	Poznámka (příloha k službě)	Placeno v hotovosti
RR748782521CZ	EK	72.00Kč

T11-056A (03-11) \* Neoprávněný žij

## **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

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

**1) Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši 3/4 na pozemku parc.č. 1248, jehož součástí je rodinný dům č.p. 202, a na pozemku parc.č. 1246/2, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Jablunka, obci Jablunka, okrese Vsetín (LV č. 784), určuji ve výši**

**1 932 000,- Kč**

Slovy: jeden-milion-devět-set-třicet-dva-tisíce-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. 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 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 obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 90657/2024 do evidence posudků.

V Ostravě 30.12.2024



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