

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 17487/2024

(označení 7988-77/2024)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: pozemku parc.č. 3735, jehož součástí je stavba garáže bez č.p./č.e. a pozemku parc.č. 3736, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Vsetín, obci Vsetín, okrese Vsetín (LV č. 301), pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Jan Peroutka
Exekutorský úřad Chomutov
Revoluční 48
430 01 Chomutov
Č.j. 135 EX 2860/23

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 12.4.2024 vypracoval:

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

Počet stran: 18 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 18.4.2024

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

Výpis z KN LV č. 301 pro k.ú. Vsetín ze dne 20.2.2024

Kopie katastrálních map

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

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

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jana Peroutky, sp.zn. 135 EX 2860/23-132 o ustanovení znalce ze dne 20.2.2024

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 12.4.2024 za účasti paní Danuše Olivové, oprávněné z věcného břemene. Povinný se ani přes zaslou výzvu k prohlídce nedostavil (příloha č. 4).

Darovací smlouva k věcem nemovitým se zřízením věcného břemene – služebnosti užívacího práva ze dne 30.3.2016

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (garáže), 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. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné.

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. 301 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Gábriš Kryštof, Závěše Kalandry 1444, 75501 Vsetín	

Omezení vlastnického práva

- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
- Věcné břemeno užívání – doživotní služebnost. Oprávnění pro Olivová Danuše, povinnost k parcele č. 3735 a 3736

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Gábriš Kryštof
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: Garáž bez č.p./č.e. vč. pozemků, součástí a příslušenství
Adresa: Záviše Kalandry 1444, Vsetín
Okres: Vsetín
Obec: Vsetín
Katastrální území: Vsetín

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrese Vsetín, ve městě Vsetín, při ul. Záviše Kalandry, v zahradě u rodinného domu č.p. 1444 (ve vlastnictví stejného majitele), cca 130 m od zastávky MHD autobusu „Vsetín, Benátky, škola“ a cca 1 km od vlakové zastávky „Vsetín“. Okolní zástavbu tvoří objekty občanského vybavení, individuálního a hromadného bydlení. Přístup k nemovité věci je přes pozemek parc.č. 3734 (ve vlastnictví stejného majitele) a z pozemku parc.č. 3784 (ve vlastnictví města Vsetín).

Nemovitá věc je tvořena pozemkem parc.č. 3735, jehož součástí je stavba garáže bez č.p./č.e. a pozemkem parc.č. 3736, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Vsetín, obci Vsetín, okrese Vsetín (LV č. 301).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- nebyla shledána

Negativa oceňované nemovité věci:

- nemovitě věci se nachází v jednotném funkčním celku s pozemkem parc.č. 3734, jehož součástí je rodinný dům č.p. 1444 (ve vlastnictví stejného majitele), pod společným oplocením. V případě samostatného prodeje pouze oceňovaných nemovitých věcí, nebude k oceňovaným nemovitým věcem právně zajištěn přístup a příjezd.
- věčné břemeno užívání – doživotní služebnost užívání

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>
3735	19	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, garáž</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 3735</i>				
3736	100	zahrada		zemědělský půdní fond

Pozemky jsou rovinaté a nachází se na nich garáž bez č.p./č.e. a trvalé porosty. Pozemky jsou nyní součástí jednotného funkčního celku s pozemkem parc.č. 3734, jehož součástí je rodinný dům č.p. 1444 (ve vlastnictví stejného majitele).

Celková výměra pozemků činí 119 m².

B) stavba:

- Garáž bez č.p./č.e., součást pozemku parc.č. 3735

Jedná se o samostatně stojící garáž, nepodsklepenou, přízemní, zděné konstrukce, s plochou střechou, krytinou živičnou. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou břizolitové, vnitřní vápenné. Podlaha je betonová. Vrata jsou dřevěná. Stavba je k datu ocenění napojena na el. rozvod z rodinného domu č.p. 1444 (případný nový majitel bude muset právně ošetřit napojení a odběr el.energie).

Garáž se nachází v průměrném technickém stavu.

Zastavěná plocha garáže činí 19 m².

C) Součásti a příslušenství nemovité věci tvoří:

Trvalé porosty

- na pozemku se nachází stromy a keře, různého druhu a stáří v minimálním množství

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 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota, přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

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

V současné době se ve městě Vsetín a okolí běžně obchoduje se stavbami garáží. Jedná se však o garáže v garážovištích. S garážemi u rodinných domů se běžně neobchoduje.

Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí se zobchodovaly garáže v rozmezí cca **430 – 630 tis. Kč**, dle umístění, technickému stavu. 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:

srovnávané garáže	lokalita	cena realizovaná	korekce na faktor času	velikost pozemku	koeficient lokality	koeficient technického stavu	koeficient velikosti pozemku	objektivizační koeficient (přístup a příjezd)	výsledná cena
garáž č.1	Svornosti, Vsetín	480 000	1,10	20	1,00	1,00	1,20	0,70	443 520
garáž č.2	Svornosti, Vsetín	635 000	1,00	20	1,00	1,00	1,20	0,70	533 400
garáž č.3	Zbrojovacká, Vsetín	490 000	1,10	20	1,00	1,00	1,20	0,70	452 760
garáž č.4	Jasenická, Vsetín	430 000	1,10	20	1,00	1,00	1,20	0,70	397 320
cena nemovité věci určena srovnáním									456 750

Výsledná cena = cena realizovaná * korekce na faktor času * koeficient lokality * koeficient technického stavu * koeficient velikosti pozemku * objektivizační koeficient

Korekce na faktor času – znalec zohlednil rozdílná data prodejů. V posledních 2 letech ceny nemovitostí dramaticky rostly. Růst cen se zastavil v druhém čtvrtletí roku 2022 a od třetího čtvrtletí již dochází k poklesu cen. Tento trend se však týká zejména bytů a rodinných domů. U garáží pokles cen zaznamenán nebyl, naopak, ceny garáží stále rostou. Proto znalec uplatnil přírážku k realizovaným cenám garáží, které byly prodány v minulém roce.

Koeficient lokality: srovnávané garáže se nachází v obdobných lokalitách, ve městě Vsetín, index je roven 1

Koeficient technického stavu: srovnávané garáže se nachází v obdobném technickém stavu, index je roven 1

Koeficient velikosti pozemku: srovnávané garáže mají pozemek pouze pod stavbami (cca 20 m²) a nemají další pozemek, oceňovaná nemovitá věc má pozemky o celkové výměře 119 m². Index je větší než 1

Objektivizační koeficient (přístup, příjezd): srovnávané garáže mají právně zajištěn přístup. Oceňované nemovité věci, v případě samostatného prodeje, nebudou mít právně zajištěn přístup (příjezd) přes přístupový pozemek, který bude ve vlastnictví třetí osoby. Bude nutné právně ošetřit, případně hrozí riziko právního sporu. Z tohoto důvodu znalec uplatnil srážku ve výši 30%, index je 0,7

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační): 456 750,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): 457 000,- Kč

II) Ocenění věcného břemene

Na LV č. 301 je v části C uvedeno:

Věcné břemeno užívání (doživotní služebnost) pro Olivová Danuše (r. 1941)

Věcné břemeno užívání – doživotní služebnost. Oprávnění pro Olivová Danuše, povinnost k parcele č. 3735 a 3736.

Oceňování věcných břemen upravuje zákon č. 151/1997 Sb. v §16b a vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů v §39a.

Oceňování věcného břemene

(1) Cena věcného břemene se určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Je-li věcné břemeno zřízeno na dobu

a) neurčitou, cena věcného břemene, s výjimkou zjednodušeného ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu podle § 39b, se určí podle vzorce

$$CB_N = \frac{ru_o}{p}$$

kde

CB_N ...cena věcného břemene zřízeného na dobu neurčitou v Kč,

ru_o ...roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč, určený podle odstavce 2,

p ...míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,

b) určitou nebo na dobu života, cena věcného břemene se určí podle vzorce

$$CB_U = ru_o \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p},$$

kde

CB_U ...cena věcného břemene zřízeného na dobu určitou nebo na dobu života v Kč,

ru_o ...roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč, určený podle odstavce 2,

p ...míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,

n ...počet let dalšího trvání věcného břemene určený podle odstavce 3.

(2) Roční užitek oprávněného z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene, podle vzorce

$$ru_o = \sum_{i=1}^n (ru_i \times ko_i),$$

kde

ru_o ...roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč,

ru_i ...dílků roční užitek oprávněného z věcného břemene z nemovité věci nebo její části zatížené věcným břemenem v Kč, který se obvykle zjistí pro ocenění

- a) služebnosti pozemkové s výjimkou věcného břemene pro technickou infrastrukturu podle § 39b, nebo užívacího práva, popřípadě obdobného práva z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný; obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč; u věcného břemene pro technickou infrastrukturu, a pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, se vychází přiurčení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5% ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky; od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný,
- b) služebnosti požívacího práva, ze součtu dílčího ročního užítku oprávněného určeného podle písmene a) a dílčího ročního užítku ve výši obvyklé ceny plodů a užítků vzešlých ze zatížené nemovité věci za rok touto služebností, při zohlednění obvyklých dosažitelných výnosů a užítků, a odpočtu nákladů, bez nichž by se plodů a užítků nedosáhlo, není-li ve smlouvě uvedeno jinak,
- c) reálného břemene, z ročního prospěchu plynoucího ze závažku, který je vlastník nemovité věci povinen poskytovat oprávněnému; u naturálního plnění nebo poskytované služby se určí ve výši obvyklé ceny určené podle § 1a v rozsahu podle smlouvy, pokud nebyl ve smlouvě určen, pak podle běžné zvyklosti,

i..... pořadové číslo dílčího ročního užítku plynoucího z věcného břemene,

n..... počet dílčích ročních užítků plynoucích z věcného břemene,

ko..... koeficient míry užítku, který zohledňuje podíl oprávněného z věcného břemene na ročním užítku plynoucím z nemovité věci vlastníkovi a míru omezení vlastníka věci, vyjadřuje způsob a četnost využívání nemovité věci oprávněným. Koeficient míry užítku se určuje podle účelu užívání zatížené nemovité věci věcným břemenem oprávněným. Pokud

- a) oprávněný nemovitou věc užívá shodně s jejím účelem užití, hodnota koeficientu se určí jako podíl na užívání nebo spoluužívání nemovité věci oprávněným,
- b) oprávněný nemovitou věc využívá k jinému účelu, než ke kterému je nemovitá věc určena a skutečně užívána, hodnota koeficientu se určí ve výši omezení užívání vlastníka v souvislosti s tímto zatížením,
- c) se jedná o věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, a to na dobu neurčitou, určí se hodnota koeficientu podle tabulky č. 2 [přílohy č. 22a](#) k této vyhlášce.

(3) Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene *n* se určí z tabulky č. 3 [přílohy č. 22a](#) k této vyhlášce podle věku oprávněného k datu ocenění,
- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou,
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

(4) Nelze-li cenu věcného břemene zjistit podle odstavců 1 až 3, oceňuje se peněžní částkou ve výši 10 000 Kč.

(5) Právo zřízené jinak než věcným břemenem obdobné služebnosti nebo reálnému břemenu se oceňuje podle odstavců 1 až 4.

Průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene zřízeného na dobu života v závislosti na věku oprávněného k datu ocenění

Tabulka č. 3

Věk oprávněného z věcného břemene (v letech)	Průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene <i>n</i> (roky)
Do 16 včetně	71
17-29	56
30-40	45
41-49	35
50-56	28
57-60	22
61-69	16
70-78	11
79-89	6
90 a více	2

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 83 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 6 let.

Obvyklé nájemné za nemovité věci, které jsou dotčeny věcným břemenem užívání (tj. pozemky a garáže) o celkové výměře 119 m² odhaduji ve výši 3 500,- Kč/měsíčně, tj. 42 000,- Kč/rok.

Obvyklé roční nájemné

Název

	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
pozemek parc.č. 3735 a 3736	42 000,-	0,00	42 000,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]			42 000,-
Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení):		*	100 %
Roční užitek: [Kč]		=	42 000,-
Míra kapitalizace: 11,00 %			
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$			
$CB_U = 42\,000,00 * ((1 + 11,0\%)^6 - 1) / (11,0\% * (1 + 11,0\%)^6)$			

Hodnota věcného břemene činí = **177 682,59 Kč**

Hodnota věcného břemene činí zaokrouhleno = **177 680,- Kč**

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že garáže se v okolí obchodují v rozmezí cca 430 tis. až 640 tis. Kč.

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. Znalec hodnotil lokalitu, technický stav, velikost pozemků, ale zejména přístup (příjezd) k nemovitým věcem.

Znalec rovněž zohlednil změny na trhu s nemovitými věcmi v návaznosti na data realizovaných převodů srovnávaných nemovitých věcí.

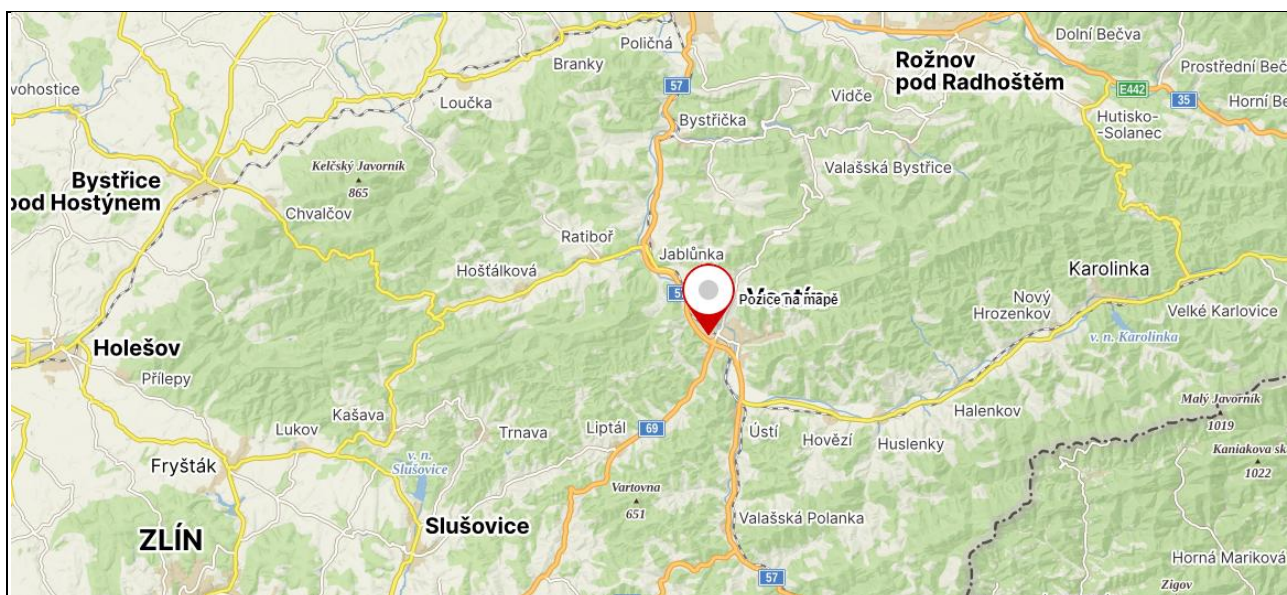
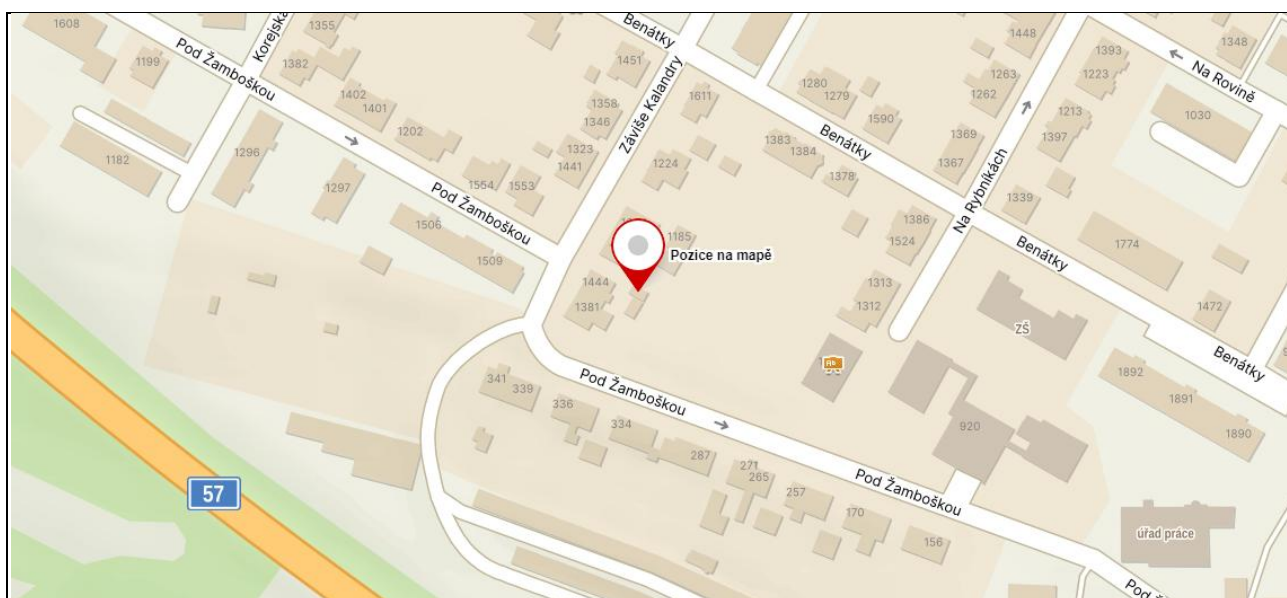
Nemovité věci jsou zatíženy věcným břemenem užívání. Věcné břemeno bylo oceněno podle zákona č. 151/1997 Sb.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Garáž bez č.p./č.e., ul. Svornosti, Vsetín
Realizovaná cena: 480 000,- Kč
Užitná plocha: 20 m²
Garáž v garážovišti, součást pozemku parc.č. 5827.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 4/2023
Řízení č.: **V-1480/2023-810**



Nemovitá věc č. 2

Garáž bez č.p./č.e., ul. Svornosti, Vsetín
Realizovaná cena: 635 000,- Kč
Užitná plocha: 20 m²
Garáž v garážovišti, součást pozemku parc.č. 5834.

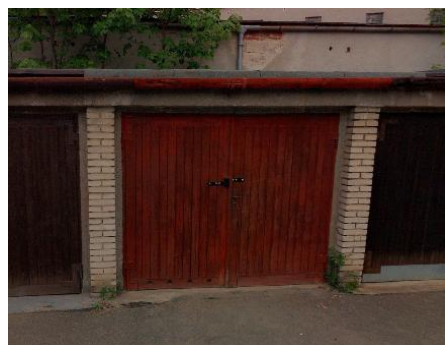
Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 1/2024
Řízení č.: **V-165/2024-810**



Nemovitá věc č. 3

Garáž bez č.p./č.e., ul. Zbrojovacká, Vsetín
Realizovaná cena: 490 000,- Kč
Užitná plocha: 18 m²
Garáž v garážovišti, součást pozemku parc.č. 10202.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 4/2023
Řízení č.: **V-1397/2023-810**



Nemovitá věc č. 4

Garáž bez č.p./č.e., ul. Jasenická, Vsetín
Realizovaná cena: 430 000,- Kč
Užitná plocha: 18 m²
Garáž v garážovišti, součást pozemku parc.č. 6888. Jedná se o podíl 1/2 na patrové garáži, sestávající ze dvou garáží. Podíl odpovídá jedné garáži.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 8/2023
Řízení č.: **V-2780/2023-810**



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



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

Doručuje se:

Povinný: Gabriel Kyštof, Závěje Kalandry 1444, Vsetín, 755 01

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

V Ostravě dne 27.3.2024

Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.

Na základě usnesení sp. zn. 135 EX 2860/23-132 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. 3735 zastavěná plocha a nádvoří
součástí je stavba: bez čp/če
garáž, stavba stojí na p.č. 3735
p.č. 3736 zahrada
vše výše zapsané v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, obec: Vsetín, k.ú.: Vsetín, LV: 301.

na den

12. dubna 2024 ve 14:00 hod.

Na uvedený termín prosím o zpřístupnění výše uvedených nemovitých věcí. Dále žádám dle usnesení o předložení podkladů, především stavební dokumentace, nájemní smlouvy, smlouvy o zřízení věcných břemen či jiné smlouvy mající vztah nebo zatěžující nemovité věci a jejich příslušenství.

S pozdravem

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

Příloha č. 5: Kopie podacího lístku

Podací lístek		
Vyplní poštu: 709 00 Ostrava 9 279		
RR680605185CZ 866 Cena služby: 72.00Kč		
EK		
27.03.24 0.009kg 39608 60 103		
Cena: 0.00Kč Dobírka: 0.00Kč		
Sleva ZK: 0.00Kč K úhradě: 72.00Kč		
Placeno v hotovosti: 72.00Kč		
Odesílatel		
Dr. Ing. René Butkov		
soudní znalec oceňování nemovitostí		
Česka 754/25, Ostrava-Zábřeh		
tel: 602 161 605		
*Tel. číslo: +420		Kód zákazník (odesílatel)
*E-mail:		
Adresát		Dobírka Kč
KRYSTOF GABRIŠ		0.00
ZPRAVISE KALANDKY 1444		Udaná cena Kč
VSETÍN		XXXXXXXXXX
755 01		Kód zákazník (adresát)
*Tel. číslo: +420		
*E-mail:		
Druh záclitky	Hmotnost	Cena služby
R	0.009kg	72.00Kč
Podací číslo	Poznámka (upřesnění služby)	Placeno v hotovosti
RR680605185CZ	EK	72.00Kč

T11-036A (03-11) * Nepovinný údaj

G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejně

- 1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. 3735, jehož součástí je stavba garáže bez č.p./č.e. a pozemku parc.č. 3736, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Vsetín, obci Vsetín, okrese Vsetín (LV č. 301), určuji před zohledněním věcného břemene ve výši**

457 000,- Kč

Slovy: čtyři-sta-padesát-sedm-tisíc-korun-českých

- 2) Hodnota věcného břemene užívání zapsaná v části C na LV č. 301 činí**

177 680,- Kč

Slovy: jedno-sto-sedmdesát-sedm-tisíc-šest-set-osmdesát-korun-českých

- 3) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. 3735, jehož součástí je stavba garáže bez č.p./č.e. a pozemku parc.č. 3736, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Vsetín, obci Vsetín, okrese Vsetín (LV č. 301), určuji po zohlednění věcného břemene ve výši**

279 320,- Kč

Slovy: dvě-stě-sedmdesát-devět-tisíc-tři-sta-dvacet-korun-českých

- 4) Znalci nejsou známy žádné jiné právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby, mimo zapsané věcné břemeno v katastru nemovitostí.**

- 5) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.**

- 6) Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle zák. č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 17487/2024 do evidence posudků.

V Ostravě 18.4.2024



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