

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 76025/2024

(označení 8202-291/2024)

o odhadu ceny obvyklé nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc. č. 1236, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 463 a pozemku parc. č. 1237 včetně součástí a příslušenství v katastrálním území Bludov, obci Bludov, okrese Šumperk (LV č. 257), 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 1298/24**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 30.10.2024 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 3 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 19.11.2024

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol a účel**

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit uvedené nemovitosti a jejich součásti / spoluvlastnický podíl na nemovitostech a jejich součástech
- 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:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

### **1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku – zdroje dat a jejich analýza**

Výpis z KN LV č. 257 pro k.ú. Bludov ze dne 25.9.2024

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. Jiřího Krále sp. zn. 043 EX 1298/24-27 o ustanovení znalce ze dne 24.9.2024

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 30.10.2024 za účasti znalce a spoluvlastníka (paní Jánětové Renaty)

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.

### **2. Vlastnické a evidenční údaje**

Jako vlastníci jsou v KN na LV č. 257 uvedeni:

Vlastnické právo	Podíl
Jáně Luděk, Husova 463, 78961 Bludov	1/2
Jánětová Renata, Husova 463, 78961 Bludov	1/2

#### **Omezení vlastnického práva**

Typ
Věcné břemeno užívání

#### **Jiné zápisy**

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Jáně Luděk
Zahájení exekuce - Jánětová Renata

*blíže viz LV ve veřejném rejstříku*

V části C/LV je zapsáno věcné břemeno užívání, oprávnění pro Jáně Alois a Jánětová Jirina. Dle sdělení povinné oprávněné osoby již nežijí. Věcné břemeno zaniklo úmrtím, z tohoto důvodu není v tomto posudku oceňováno.

## **C. NÁLEZ**

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

Název nemovité věci: Rodinný dům č.p. 463, vč. pozemků  
Adresa nemovité věci: Husova 463, 789 61 Bludov  
Okres: Šumperk  
Obec: Bludov  
Katastrální území: Bludov

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Šumperk, v obci Bludov, v okrajové části při ul. Husova, cca 200 m od zastávky bus „Bludov, dol. konec“. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup k objektu je z pozemku parc.č. 1230(ve vlastnictví obce Bludov). V obci je k dispozici rozšířená občanská vybavenost, vzdálenost do centra obce je cca 1,5 km. Komplexní občanská vybavenost je k dispozici ve městě Šumperk ve vzdálenosti cca 7 km.

#### Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení, s dobrou dostupností centra obce
- dostatečná výměra pozemků ve funkčním celku

#### Negativa oceňované nemovité věci:

- jedná se o ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/2
- horší technický stav objektu
- ve vnitřních prostorech v 2.NP se tvoří plísně ve značném rozsahu

Nemovitá věc je tvořena pozemkem parc. č. 1236, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 463 a pozemkem 1237, včetně součástí a příslušenství v katastrálním území Bludov, obci Bludov, okrese Šumperk (LV č. 257).

### **Popis nemovitých věcí na LV č. 257**

#### **A) pozemky**

Parcela:			
1236	zastavěná plocha a nádvoří	o výměře	390 m <sup>2</sup>
1237	zahrada	o výměře	351 m <sup>2</sup>

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu, součástmi a příslušenstvím. Pozemky jsou rovinné a nachází se na nich rodinný dům, hospodářská budova, studna, venkovní úpravy.

Celková výměra pozemků je 741 m<sup>2</sup>.

## **B) stavby:**

### **- Rodinný dům č.p. 463, součást pozemku parc. č. 1236**

Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící, podsklepený, se dvěma NP a půdou pod sedlovou střechou. Základy domu jsou smíšené (betonové a kamenné). Svislé obvodové konstrukce jsou částečně zděné z cihel a částečně z tvárnic. Stropy s rovným podhledem. Střecha je sedlová, s krytinou z osinkocementových šablon. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky z větší části chybí. Vnitřní omítky jsou vápenné. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v kuchyních, koupelnách a na WC. Schody v domě jsou ocelové. Okna jsou plastová, dveře hladké plné a prosklené. Podlahy v obytných místnostech jsou PVC a betonové, v ostatních prostorách keramické dlažby. Vytápění domu je ústřední, prostřednictvím kotle na tuhá paliva. Elektroinstalace je světelná a motorová. Je proveden rozvod vody studené a teplé, zdrojem teplé vody je el. bojler. Odkanalizování je svedeno do veřejné kanalizace. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňské linky. Vybavení sanity tvoří vany, umyvadla a splachovací WC.

Napojení na IS: voda, elektro, kanalizace, plyn je na hranici pozemku

Dispoziční řešení:

1.PP – sklepní a skladové prostory, kotelna, uhelna

1.NP – zádveří, kuchyňský kout, 2 pokoje, chodba se schodištěm, koupelna a WC

2.NP – chodba, kuchyně, 3 pokoje, koupelna a WC, komora,

Půdní prostory

Původní stavba je v užívání cca 70 let. V roce 1995 byla provedena nástavba 2.NP. Stavba se nachází ve zhoršeném stavu, v posledních letech na objektu nebyly prováděny žádné opravy, pouze byly vyměněny okna. Ve vnitřních prostorech v 2.NP jsou rozsáhlé plísně. Stavba bude vyžadovat další investice do oprav s údržby.

Celková zastavěná plocha stavby činí cca 115 m<sup>2</sup>. Obytná plocha objektu činí cca 172 m<sup>2</sup>

### **- hospodářská budova**

Samostatně stojící, částečně podsklepená, přízemní zděná budova se sedlovou střechou a půdním prostorem. Střešní krytina je z tašek. Podlaha je betonová. Vrata jsou plechová, dveře jsou plechové. Objekt slouží jako garáž a sklad.

## **C) Součásti a příslušenství nemovité věci tvoří:**

### **- venkovní úpravy**

přípojky inženýrských sítí (voda, elektro, kanalizace), plyn na hranici pozemku, oplocení včetně vrat a vrátek

### **- studna kopaná**

## **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 oblíby. 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 oblíbou 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 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 2 100 tis. až 5 500 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, součástí a 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
	Husova 463, Bludov	Na Hradě 227, Bludov	Jana Žižky 216, Bludov	Rovensko 186, Rovensko	Libina 720, Libina
<b>ZÁKLADNÍ ÚDAJE</b>					
plocha pozemku	741	410	580	863	1133
užitná plocha v m2 (UP)	172	140	150	130	167
Realizovaná cena		2 100 000	3 990 000	2 250 000	5 450 000
<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		VII.24	VI.24	III.24	VIII.24
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
<b>CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY</b>		2 100 000 Kč	3 990 000 Kč	2 250 000 Kč	5 450 000 Kč
<b>FYZICKÉ ASPEKTY</b>					
K1		srovnatelný	lepší	horší	lepší
<i>korekce pro tech. stav a vybavení</i>		1,00	0,85	1,10	0,75
K2		srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
K3		srovnatelné	srovnatelné	srovnatelné	lepší
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,00	1,00	1,00	0,90
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		1,10	1,05	0,95	0,90
cena za m2 užitné plochy		16 500	23 741	18 087	19 826
<i>K5 - korekce pro velikost UP</i>		0,95	0,97	0,92	1,00
<b>průměrná upravená cena za m2 užitné plochy</b>	<b>18 792</b>	<b>15 675</b>	<b>23 028</b>	<b>16 640</b>	<b>19 826</b>
<b>Indikovaná hodnota nemovité věci</b>	<b>3 232 245</b>				

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

Korekce pro datum prodeje – jelikož se jedná o prodeje v poslední době, znalec neuplatnil srážku či přírážku 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):** 3 232 245,- Kč  
**Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno):** 3 230 000,- Kč

## **II) Ocenění spoluvlastnického podílu**

Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu.

Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

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

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (podíl 1/2), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 20 % z ceny spoluvlastnického podílu.

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

**Cena obvyklá nemovité věci:** 3 230 000,- Kč

**Cena spoluvlastnického podílu 1/2** 1 615 000,- Kč

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 20 %

**Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 činí:** 1 292 000,- Kč



## **E. ODŮVODNĚNÍ**

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné rodinné domy se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 2 100 tis. až 5 500 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.

Dále se znalec zabýval aktuální situací na trhu.

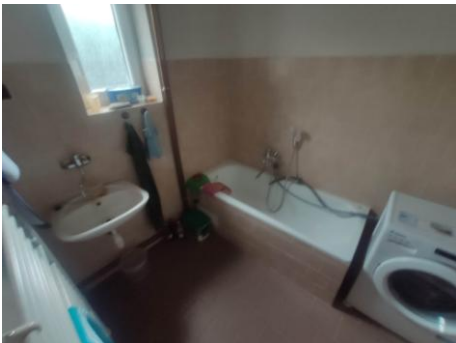
V případech, kde se jedná o ocenění podílů na nemovitých věcech, znalec snížil aritmetické podíly o srážku v závislosti na výši podílu. Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má 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 %.

Věcné břemeno užívání nebylo oceňováno, protože zaniklo úmrtím.

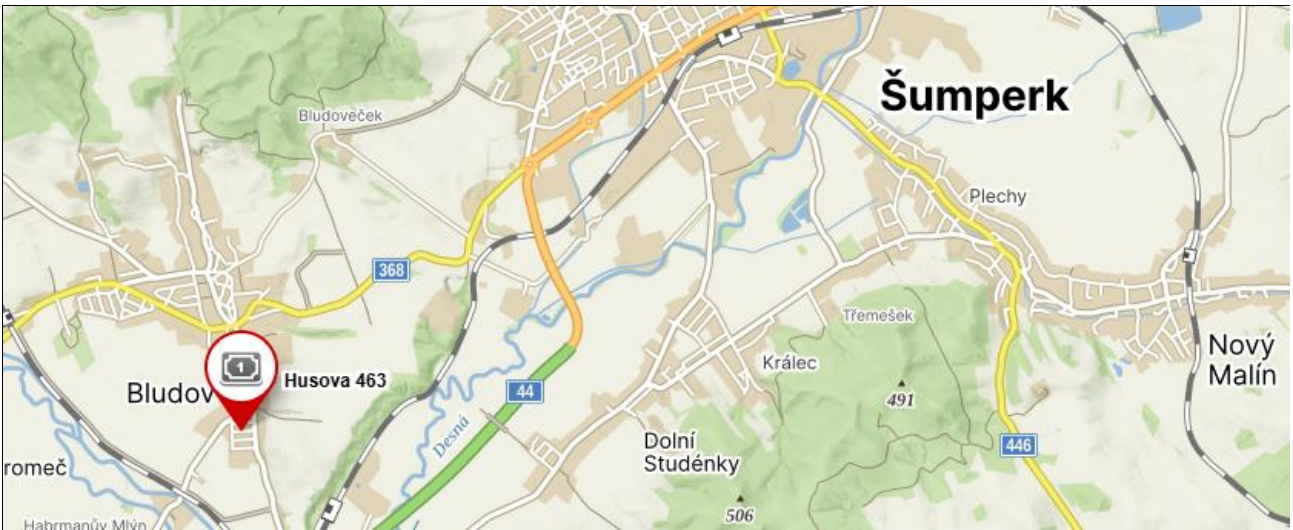
## E. PŘÍLOHY

### Příloha č. 1: Fotodokumentace





**Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí**



### Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

#### Nemovitá věc č. 1

**Rodinný dům, Na Hradě 227, Bludov**

**Realizovaná cena: 2 100 000,- Kč**

Užitná plocha: 140 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 410 m<sup>2</sup>

velký rodinný dům v obci Bludov u Šumperka. Nemovitost lze po rekonstrukci užívat i dvou-generačně-do prvního podlaží se vstupuje vlastním vchodem. Přízemní obytnou část tvoří byt o dispozici 2+1, jež se skládá z kuchyně a dvou pokojů, předsíně, chodby. Vše je v původním stavu určené k celkové rekonstrukci. Druhé nadzemní podlaží tvoří bytová jednotka o dispozici 3+1, která byla využívána ještě v nedávné době. Tato obytná část se skládá z kuchyně s obývacím prostorem, dvou pokojů a koupelny s toaletou. Nemovitost je napojena na vlastní zdroj pitné vody ze studny, veřejnou kanalizaci, plynovod a elektrickou síť. Dům je vytápěn kotlem na plyn a teplá voda je rozvedena do litinových radiátorů po celé nemovitosti. Zděná konstrukce (cihla). Střechu tvoří sedlový krov, jehož krytinou je eternitová šablona. Na budovu navazuje zahrada, kde se nachází doplňková stavba altánu a vzrostlé ovocné i okrasné keře.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 7/2024

Řízení č.: V-5000/2024-809



## Nemovitá věc č. 2

### Rodinný dům, Jana Žižky 216, Bludov

**Realizovaná cena: 3 990 000,- Kč**

Užitná plocha: 150 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 580 m<sup>2</sup>

Rodinný domek se 2 byty, garáží a kůlnou, Bludov, 580 m<sup>2</sup>

Kompaktní domek v exkluzivní lokalitě na ulici Jana Žižky v Bludově může být právě vaším domem snů. Zděná stavba má podlahovou plochu zhruba 150 m<sup>2</sup> a aktuálně nabízí 2 samostatné byty s dispozicí 2+1 a 1+1 s vlastním sociálním zázemím. V případě, že by vám stávající stav nevyhovoval, lze přebudovat na 4+1, případně dále rozšířit o velkorysou půdní vestavbu. Byt 2+1 je po větší rekonstrukci v posledních 2 letech, chybí dokončit pouze koupelna a chodba. Kuchyňská linka je vybavena vestavnými spotřebiči, o topení se starají elektrické podlahové fólie, které lze nakombinovat s krbovými kamny, v obýváku se totiž nachází komín. Menší byt je převážně v původním stavu a je vytápěn plynovým kotlem. Okna na straně do ulice jsou plastová trojskla, ostatních několik je původních, na střeše jsou eternitové šablony. Dům pochází z roku 1929, je napojen na obecní kanalizaci, zdrojem vody je vlastní studna (lze se napojit na vodovodní řad) a jeho příslušenství tvoří prostorné 2 sklepní prostory, špajz, garáž a stodola, na pozemku se pak nachází kůlna.

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

Řízení č.: **V-2516/2024-809**



### Nemovitá věc č. 3

#### Rodinný dům, Rovensko 186, Rovensko

Realizovaná cena: 2 250 000,- Kč

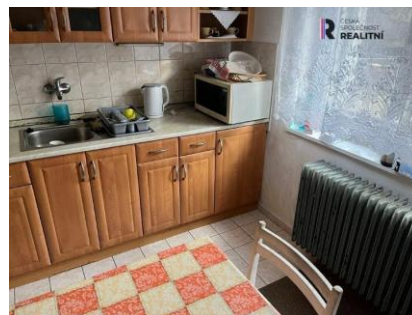
Užitná plocha: 130 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 863 m<sup>2</sup>

Rodinný dům dispozičně 4+1 v obci Rovensko. Dům je situován v klidné části obce. Je celý podsklepený, v 1.NP se nachází dva pokoje, kuchyň s jídelnou, spížirna, koupelna, toaleta, předsiň a veranda (zádveň). Ve 2.NP, v podkroví, se nachází předsiň, dva pokoje, komora a půda s úložným prostorem. Na pozemku je garáž, propojená se zděnými kůlnami. Na zahradě jsou ovocné stromy. Dům je napojen na elektriku, kanalizaci, plyn, obecní vodovod a má i vlastní studnu. Na plynu se vaří, otop je zajištěn kotlem na tuhá paliva, ohřev vody je bojlerem. Obecní voda je napojena do kuchyně, voda užitková ze studny je napojena na koupelnu a toaletu. Dům je určen k rekonstrukci

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

Řízení č.: V-1612/2024-809



**Nemovitá věc č. 4**

**Rodinný dům, Libina 720, Libina**

**Realizovaná cena: 5 450 000,- Kč**

Užitná plocha: 167 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 1 133 m<sup>2</sup>

Dům s dispozicí 5+kk, podkrovím, dvěma sklepy, garáží, kotcem pro pejska, bazénem, zahradním domkem a pozemkem mírně svažitém na jihozápadní stranu, Vám nabídne nejen útulné zázemí plné klidu, ale překvapí rozsáhlými možnostmi obytných místností. Dům prošel částečnou rekonstrukcí před 3 lety, v níž hrála hlavní role střecha, vybudování tepelného čerpadla a rozvodů, vyřízení dotace na dokončení zateplení domu. Zdroj vody je na obecní vodovod, kanalizace-obecní, elektrina. Plyn zde není.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 8/2024

Řízení č.: **V-6091/2024-809**





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



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

Doručuje se:

**Povinný:** 1) *Luděk Jánč, Husova č.p. 463, Bludov, 789 61*  
2) *Renata Jánčtová, Husova č.p. 463, Bludov, 789 61*

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

V Ostravě dne 14.10.2024

**Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.**

Na základě usnesení **sp. zn. 043 EX 1298/24-27** o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Jiřím Králem, Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

**podíl na společných částech 1/2**

- **pozemek parcelní číslo 1236, o výměře 390m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, a rod.dům číslo popisné 463, stojící na pozemku parc. č. 1236, jako jeho součást,**  
- **pozemek parcelní číslo 1237, o výměře 351m<sup>2</sup>, druh pozemku zahrada,**  
**to vše zapsáno v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, pro obec Bludov, katastrální území Bludov, na listu vlastnictví č. 257**

na den

***30. října 2024 od 13:00 do 13:30 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 podacích lístků

Podací lístek		
Vyplní pošta: 709 00 Ostrava 9 279		
RR911552905CZ 136 Cena služby: 72.00Kč		
EK		
14.10.24	0.009kg 513503 46 149	
Cena:	0.00Kč Dobírka:	0.00Kč
Sleva ZK: 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 zákazníka (odesílatel):		
*Tel. číslo: +420		
*E-mail:		
Adresát: <b>RENATA JAVĚTOVÁ</b>		Dobírka Kč 0.00
<b>HUSOVA 463</b>		Udaná cena Kč XXXXXXXXX
<b>BLUDOV</b>		Kód zákazníka (adresát):
*Tel. číslo: +420		
*E-mail:		
Druh zásluky	Hmotnost	Cena služby
R	0.009kg	72.00Kč
Podací číslo	Poznámka (specifické služby)	Placeno v hotovosti
RR911552905CZ	EK	72.00Kč

T11-036A (03-11) \* Nepovinný údaj

Podací lístek		
Vyplní pošta: 709 00 Ostrava 9 279		
RR911552914CZ 235 Cena služby: 72.00Kč		
EK		
14.10.24	0.009kg 513503 46 150	
Cena:	0.00Kč Dobírka:	0.00Kč
Sleva ZK: 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 zákazníka (odesílatel):		
*Tel. číslo: +420		
*E-mail:		
Adresát: <b>LUDEK JAVLE</b>		Dobírka Kč 0.00
<b>HUSOVA 463</b>		Udaná cena Kč XXXXXXXXX
<b>BLUDOV</b>		Kód zákazníka (adresát):
*Tel. číslo: +420		
*E-mail:		
Druh zásluky	Hmotnost	Cena služby
R	0.009kg	72.00Kč
Podací číslo	Poznámka (specifické služby)	Placeno v hotovosti
RR911552914CZ	EK	72.00Kč

T11-036A (03-11) \* Nepovinný údaj

## **G. ZÁVĚR**

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit uvedené nemovitosti a jejich součásti / spoluvlastnický podíl na nemovitostech a jejich součástech
- 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

**1) Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc. č. 1236, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 463 a pozemku parc. č. 1237 včetně součástí a příslušenství v katastrálním území Bludov, obci Bludov, okrese Šumperk (LV č. 257), určuji ve výši**

**1 292 000,- Kč**

slovy: jeden-milion-dvě-stě-devadesát-dva-tisíce-korun-českých

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

Věcná břemena užívání zřízena ve prospěch Aloise Jáně a Jiřiny Jánětové dle sdělení povinné zanikla úmrtím.

**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 nemovité věci, 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 76025/2024 do evidence posudků.

V Ostravě 19. 11.2024



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