ZNALECKÝ POSUDEK

č. 64556/2026

(označení 9185-312/2026)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 na pozemku parc.č. st. 75/1, jehož součástí je rodinný dům č.p. 198, a pozemku parc.č. st. 75/2, včetně součástí a příslušenství (LV 215), v katastrálním území Velké Kunětice, obci Velké Kunětice, okrese Jeseník, pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Zdeněk Ráček
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou
Kpt. Jaroše 256
595 01 Velká Bíteš
Č.j. 179 EX 161/24

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 1.10.2026 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 5 příloh.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 12.10.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit spoluvlastnický podíl ve výši 1/6
- Ocenit uvedené nemovitosti vč. součástí a příslušenství
- Ocenit samostatně zjištěné jednotlivé závady (věcná břemena, nájemní vztahy) s nemovitými věcmi spojenými (v případě, že závady nebudou zjištěny, uvést že tyto zjištěny nebyly)
- Stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství ve vlastnictví povinného se zohledněním závad spojených s nemovitými věcmi (věcná břemena, nájemní vztahy) v případě, že závady spojené s nemovitými věcmi byly zjištěny

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. 215 pro k.ú. Velké Kunětice ze dne 2.8.2026
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 Mgr. Zdeňka Ráčka sp. zn. 179 EX 161/24-114 o ustanovení znalce ze dne 3.8.2026
Prohlídka nemovitých věcí byla znalcem provedena dne 1.10.2026. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci. Znalci nebyla umožněna prohlídka interiéru nemovité věci. Povinná se ani přes zaslanou výzvu k prohlídce nedostavila a neumožnila prohlídku. Doplňující informace k vybavení domu poskytl znalci spoluvlastník, pan Milan Březina starší.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (rodinné domy a stavební pozemky), 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 vlastníci jsou v KN na LV č. 215 uvedeni:

Vlastnické právo	Podíl
Březina Milan, č. p. 198, 79052 Velké Kunětice	1/2
Březina Milan, sídl. Svobody 3574/75, 79601 Prostějov	1/6
Březinová Anna, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc	1/6
Wadelová Monika, Zelená 588/17, Neředín, 77900 Olomouc	1/6

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Březinová Anna

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název: Rodinný dům č.p. 198, včetně pozemků
Adresa: Velké Kunětice 198, 790 52 Velké Kunětice
Okres: Jeseník
Obec: Velké Kunětice
Katastrální území: Velké Kunětice

Oceňované nemovitosti se nachází v okrese Jeseník, ve obci Velké Kunětice, cca 200 m od autobusové zastávky „Velké Kunětice, škola“, jižně od Polské státní hranice. Okolní zástavbu tvoří zástavba individuálního bydlení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 1404 ve vlastnictví obce Velké Kunětice. Vzdálenost do centra obce je cca 950 m. Ve obci Velké Kunětice je k dispozici pouze základní občanská vybavenost. Kompletní občanská vybavenost je dostupná ve městě Jeseník ve vzdálenosti cca 15 km od nemovitých věcí.

Nemovitá věc je tvořena: spoluvlastnickým podílem ve výši 1/6 na pozemku parc.č. st. 75/1, jehož součástí je rodinný dům č.p. 198 a pozemku parc.č. st. 75/2, včetně součástí a příslušenství (LV 215), v katastrálním území Velké Kunětice, obci Velké Kunětice, okrese Jeseník.

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení, na okraji zastavěného území

Negativa oceňované nemovité věci:

- předpoklad dalších nákladů na opravy a údržbu

Popis

A) pozemky

Parc.č. st. 75/1	zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 1 141 m^2
Parc.č. st. 75/2	zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 27 m^2

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu č.p. 198, součástmi a příslušenstvím. Pozemky jsou rovinaté a nachází se na nich rodinný dům, vedlejší stavby, venkovní úpravy a trvalé porosty. Celková výměra pozemků činí 1 168 m^2.

B) stavby

- Rodinný dům č.p. 198, součást pozemku parc.č. st. 75/1

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, podsklepený, se 2.NP a půdou pod sedlovou střechou s krytinou z osinkocementových šablon. Základy objektu jsou betonové, zdivo je zděné z cihel. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou břizolitové. Okna jsou dřevěná, zdvojená. Vytápění domu je ústřední, prostřednictvím kotle na tuhá paliva. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Je proveden rozvod vody studené a teplé. Další informace o provedení a vybavení stavby, nebylo možno zjistit, jelikož znalci nebyla umožněna prohlídka.

Další údaje o nemovité věci znalec zjistil z katastru nemovitostí.

Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	31.12.1980	Druh svislé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m^2]:	223	Připojení na kanalizační síť:	Žumpa, jímka, septik
Obestavěný prostor [m^3]:		Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Podlahová plocha [m^2]:		Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet podlaží:	2	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Napojení na IS: voda, elektro, kanalizace

Dispoziční řešení:

1.PP – sklepní a skladové prostory, kotelna
1.NP – kuchyň, 1 pokoj, chodba se schodištěm, WC
2.NP – 3 pokoje, WC, koupelna, balkon

Zastavěná plocha objektu činí cca 80 m^2. Užitnou plochu domu znalec odhaduje na cca 130 m^2.

c) Součásti a příslušenství

- venkovní úpravy
přípojky inženýrských sítí (elektro, kanalizace, voda), zpevněné plochy

- vedlejší stavby
Jedná se o drobné vedlejší stavby, dřevěné konstrukce, sloužící k chovu domácího zvířectva a drůbeže

- trvalé porosty
ovocné a okrasné stromy a keře různého druhu a stáří

2. Obsah znaleckého posudku

I. Odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty)
II. Ocenění spoluvlastnického podílu

D. POSUDEK

I) Odhad tržní hodnoty

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.
Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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.

Znalec v databázích realizovaných převodů nenalezl za poslední rok převody alespoň tří obdobných nemovitých věcí (obdobných rodinných domů). Jelikož znalec nemá k dispozici dostatek realizovaných prodejů obdobných rodinných domů (minimálně tři), nelze tak určit obvyklou cenu porovnáním ze sjednaných cen. Znalec použil jeden realizovaný převod, který doplnil nabídkami obdobných rodinných domů z realitní inzerce. Výstupem pak není cena obvyklá, ale **tržní hodnota**.

Určení tržní hodnoty upravuje vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění dalších vyhlášek, zejména vyhl.č. 488/2020 Sb. v části druhé.

Tržní hodnota předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového.

Znalec určil tržní hodnotu porovnávacím způsobem, kdy použil realizovaný převod a nabídky z realitní inzerce.

I) Odhad tržní hodnoty

V současné době se v okolí nemovité věci omezeně obchoduje s rodinnými domy. V okolí nemovité věci se zobchodovaly nebo nabízí k prodeji obdobné rodinné domy v rozmezí **cca 2 200 tis. až 5 500 tis. Kč** dle technického stavu, 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
	Velké Kunětice 198	Černá Voda 167	Stará Červená Voda	Velká Kraš 22	Stará Červená Voda 225
ZÁKLADNÍ ÚDAJE					
plocha pozemku	1 168	828	3394	2699	1008
užitná plocha v m2 (UP)	130	113	215	127	145
Realizovaná cena (Nabídková cena)		2 200 000	5 490 000	2 490 000	3 990 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE					
Typ transakce		realizovaný převod	nabídka	nabídka	nabídka
korekce pro typ trans.		1,00	0,90	0,90	0,90
Koeficient pro datum prodeje		I.26	V.26	X.26	IX.26
korekce pro datum prodeje		1,00	1,00	1,00	1,00
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		2 200 000 Kč	4 941 000 Kč	2 241 000 Kč	3 591 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY					
K1 *korekce pro tech. stav a vybavení*		srovnatelný 1,00	lepší 0,80	lepší 0,90	lepší 0,80
K2 *korekce pro lokalitu/umístění*		srovnatelná 1,00	srovnatelná 1,00	srovnatelná 1,00	srovnatelná 1,00
K3 *korekce pro příslušenství*		srovnatelné 1,00	lepší 0,90	lepší 0,90	srovnatelné 1,00
K4 - korekce velikosti pozemku		1,05	0,80	0,85	1,00
K5 - korekce pro velikost UP		1,00	1,25	1,00	1,00
průměrná upravená cena za m2 užitné plochy	**17 238**	**20 442**	**16 547**	**12 149**	**19 812**
Indikovaná hodnota nemovité věci	**2 240 893**				

upravená cena za m^2 UP = (realizovaná/nabídková 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 či nabídky ze současné doby, znalec neuplatnil přirážku, index je roven 1
Korekce pro typ transakce – u nabídkových cen znalec uplatnil srážku ve výši 10 %, jelikož se nejedná o realizované prodeje. Nabídky v realitní inzerci bývají často vyšší než realizované ceny

K1 - Koeficient úpravy na technický stav a vybavení – domy v lepším stavu nebo s lepším vybavením 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^2)

Tržní hodnota nemovité věci určena srovnáním (orientační): 2 240 893,- Kč
Tržní hodnota nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): 2 240 000,- 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 1/6), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem ve výši 30 % z ceny spoluvlastnického podílu.

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

Tržní hodnota nemovité věci: 2 240 000,- Kč

Cena spoluvl.podílu 1/6 (zaokrouhleno) 373 333,- Kč

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 30%

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 činí (zaokrouhleno):

261 300,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **rodinné domy** se v okolí obchodují v rozmezí cca 2 200 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, ale zejména technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti (koeficienty K1-K5).

Tržní hodnotu odhadl znalec na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů a nabídek z realitní inzerce obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K5.

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 %

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace








Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí







Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, Černá Voda 167, Černá Voda
Realizovaná cena: 2 200 000,- Kč
Podlahová plocha: 113 m^2
Plocha pozemku: 828 m^2
Nabízíme k prodeji rodinný dům z roku 1945 na kamenném soklu z žuly. Dispozice domu: 1. podlaží: kuchyně, obývací pokoj, chodba, koupelna, špajz, technická místnost a schodiště do patra 2. podlaží: dva pokoje a vstup na půdu. Technické parametry: Vytápění: kamna umístěná v kuchyni, Ohřev vody: elektrický bojler + průtokový ohřívač v kuchyni, Voda: napojení na obecní vodovod + vlastní studna před domem, Odpady: septik, Komíny: dva (původní v kuchyni, novější v koupelně), Okna: kastlová, ve velmi dobrém stavu, Střešní krovy: v pořádku.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 1/2026
Řízení č.: **V-204/2026-811**





Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, Stará Červená Voda
Nabídková cena: 5 490 000,- Kč
Podlahová plocha: 215 m^2
Plocha pozemku: 3 394 m^2
Nabízím k prodeji rodinný dům v dobrém stavu, po částečných rekonstrukcích a modernizacích interiéru. Dispozice domu je praktická a vzdušná, s důrazem na dostatek světla a funkční uspořádání jednotlivých místností. Na Zahradě se nachází další stavba, která slouží jako zahradní domek.

Zdroj: www.inem.cz, nabídka 5/2026





Nemovitá věc č. 3

Rodinný dům, Velká Kraš 22, Velká Kraš
Nabídková cena: 2 490 000,- Kč
Podlahová plocha: 127 m^2
Plocha pozemku: 2 699 m^2
Ve výhradním zastoupení nabízíme prodej rodinného domu 4+1 se zahradou. Dům je v původním, ale udržovaném stavu. V přízemí je kuchyň, obývací pokoj, technická místnost, veranda s chodbou, koupelna, samostatná toaleta a v patře jsou další 3 pokoje. Vytápění elektrickými přímotopy nebo kamny, ohřev vody bojlerem, veřejný vodovod, studna na zalévání, septik s přepadem do trativodu, ale před domem je již nová kanalizace – stačí se jen napojit. Za domem jsou chlévy a kůlna, v ceně nemovitosti je i rozlehlá zahrada.

Zdroj: www.inem.cz, nabídka 10/2026





Nemovitá věc č. 4

Rodinný dům, Stará Červená Voda 225, Stará Červená Voda
Nabídková cena: 3 990 000,- Kč
Podlahová plocha: 145 m^2
Plocha pozemku: 1 008 m^2
Nabízíme Vám k prodeji samostatně stojící rodinný dům 4+kk s terasou a oploceným pozemkem. Dům je napojen na obecní kanalizaci, vodovodní řád, elektro, u domu je také přípojka plynu. Vytápění domu je řešeno novým elektrickým vytápěním a krbovými kamny, které jsou situovány v obývací hale. Dům je po celkové rekonstrukci a je částečně podsklepen. Dispozice: vstupní chodba s šatnou, velká obývací hala propojená s kuchyňským koutem a jídelnou, spíž, vstup do sklepa, koupelna se sprchovým koutem, WC a ložnice. V podkroví se nachází dva dětské pokoje a jedna podkrovní koupelna, vstup na zastřešenou terasu a půda. Na zahradě je pak umístěna pergola. Dům se nachází na rovinatém pozemku a je přístupný z obecní asfaltové cesty.

Zdroj: www.inem.cz, nabídka 9/2026





Příloha č. 4: Výzva k zpřístupnění nemovité věci

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

Doručuje se:
Povinný: ***Březinová Anna, Horní náměstí č.p. 583, 779 00 Olomouc***

Na vědomí: **Mgr. Zdeněk Ráček, soudní exekutor**

V Ostravě dne 7.9.2026

Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.

Na základě usnesení **sp. zn. 179 EX 161/24-114** o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Zdeňkem Ráčkem Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

Pozemku p.č. St. 75/1, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 198
Pozemku p.č. St. 75/2

vše v k.ú. Velké Kunětice

na den

1. října 2026 od 12.00 do 12.30 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

ul. Česká 25
700 30 Ostrava-Vítkovice

e-mail: rene.butkov@email.cz

Příloha č. 5: Kopie podacího lístku



Česká pošta, s.p.
IČ: 47114983

PODACÍ LÍSTEK

ADRESÁT

Jméno a příjmení (Název firmy): Anna Březinová
Adresa: Horní náměstí čp. 543
Olomouc, 779 00
PSČ:
Telefon:
E-mail:

ODESÍLATEL

Jméno a příjmení (Název firmy): Ing. Pavel Zvěřina
Adresa: Čkalova 754/25
Ostrava 5, 710 30
PSČ:
Telefon: +420
E-mail:

UDANÁ CENA ZÁSILKY — Částka — Kč

DOBÍRKA — Částka — Kč

☐ PŘIPSAT NA ÚČET
Č. ú. _____ / _____
Variabilní symbol* | Specifický symbol* | Konstantní symbol*
* Nepovinné údaje k dobírce

☐ VYPLATIT V HOTOVOSTI ODESÍLATELI ZÁSILKY
☐ VYPLATIT V HOTOVOSTI JINÉ OSOBĚ

České pošty

JINÁ OSOBA PRO VÝPLATU DOBÍRKY

Jméno a příjmení (Název firmy):
Adresa:
PSČ:
E-mail:

POTVRZENÍ (vyplní pošta)

Podací číslo:RR344685280CZ Datum a čas:07.09.26 17:[illegible]
Hmotnost/Velikost: 0.009kg Udaná cena: 0.00Kč
Doplň.služby: EK
Cena služby: 85.00Kč
Sleva: 0.00Kč Placeno v hotovosti: 85.00Kč
700 46 Ostrava 46 893 231

DOBÍRKA Částka: 0.00

PEČLIVĚ USCHOVEJTE

Potvrzený lístek **slouží jako doklad pro reklamaci. Vyplňte ho pro všechny zásilky kromě obyčejných a poštovních poukázek.** Údaje na lístku a na zásilce se musí shodovat a lístek vyplňujte tak, aby nebyly dodatečné změny.

TIPY

- Vyplňte data pohodlně online na **www.postaonline.cz** a získejte slevu.
- Nezapomeňte **doplnit mobil a e-mail na adresáta**, abychom ho mohli o doručení informovat.
- **Peníze do obyčejných zásilek nepatří.** Cennější posílejte prostřednictvím cenné zásilky.

REKLAMACE

Číslo jednací: _____

České pošty

G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit spoluvlastnický podíl ve výši 1/6
- Ocenit uvedené nemovitosti vč. součástí a příslušenství
- Ocenit samostatně zjištěné jednotlivé závady (věcná břemena, nájemní vztahy) s nemovitými věcmi spojenými (v případě, že závady nebudou zjištěny, uvést že tyto zjištěny nebyly)
- Stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství ve vlastnictví povinného se zohledněním závad spojených s nemovitými věcmi (věcná břemena, nájemní vztahy) v případě, že závady spojené s nemovitými věcmi byly zjištěny

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

1) Tržní hodnotu nemovitých věcí, spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 na pozemku parc.č. st. 75/1, jehož součástí je rodinný dům č.p. 198, a pozemku parc.č. st. 75/2, včetně součástí a příslušenství (LV 215), v katastrálním území Velké Kunětice, obci Velké Kunětice, okrese Jeseník, určuji ve výši

261 300,- Kč

slovy: dvě-stě-šedesát-jeden-tisíc-tři-sta-korun-českých

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

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 a nabídkových 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 určena 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 64556/2025 do evidence posudků.

V Ostravě 12.10.2026



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