

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3677/2025

(označení 8272-11/2025)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. st. 175, jehož součástí je stavba č.p. 73 a pozemků parc. č. 1801/2 a parc.č. 1802/1, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Kladná Žilín, obci Luhačovice, okrese Zlín (LV 387), 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 472/24

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 13.2.2025 vypracoval:

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

Počet stran: 19 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 31.3.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit uvedené nemovitosti vč. součástí a příslušenství
- Ocenit samostatně zjištěné jednotlivé závady (věcný 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. 387 pro k.ú. Kladná Žilín ze dne 12.1.2025

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 472/24-71 o ustanovení znalce ze dne 13.1.2025

Prohlídka nemovitých věcí byla znalcem provedena dne 13.2.2025. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci. Spoluvlastník (pan Roman Hucko) neumožnil znalci prohlídku interiéru, s odůvodněním, že podává návrh na insolvenční řízení.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (rodinné domy) které získal z webu 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.

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 nálezy 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. 387 uvedeni:

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hucko Roman, Kladná Žilín 73, 76326 Luhačovice	1/2
Jančová Světlana, Kladná Žilín 73, 76326 Luhačovice	1/2

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

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

k parcele č. 1802/1 je zřízeno věcné břemeno zřizování a provozování vedení

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

- vodovodních rozvodů dle geom.pl.č. 165-60/2010

Oprávnění pro

Město Luhačovice, nám. 28. října 543, 76326 Luhačovice,
RČ/IČO: 00284165

Povinnost k

Parcela: 1802/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.08.2011. Právní účinky
vkladu práva ke dni 21.09.2011.

V-1680/2011-737

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název: Rodinný dům č.p. 73, včetně pozemků
Adresa: Kladná Žilín 73, 763 26 Luhačovice
Okres: Zlín
Obec: Luhačovice
Katastrální území: Kladná Žilín

Oceňované nemovitosti se nachází v okrese Zlín, městě Luhačovice, místní části Kladná Žilín, cca 700 m od autobusové zastávky „Luhačovice, Kladná Žilín, hor. zast.“. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc. č. 1912/2 ve vlastnictví Města Luhačovice. Centrum města Luhačovice se nachází cca 7 km od nemovitých věcí. V městě Luhačovice se nachází rozšířená občanská vybavenost, v místní části Kladná Žilín je k dispozici pouze omezená občanská vybavenost – pouze obchod (základní sortiment). Kompletní občanská vybavenost je k dispozici v městě Uherský Brod, cca 18 km od nemovitých věcí. Luhačovice jsou lázeňským městem.

Nemovitá věc je tvořena spoluvlastnickým podílem ve výši 1/2 na pozemku parc.č. st. 175, jehož součástí je stavba č.p. 73 a pozemků parc. č. 1801/2 a parc.č. 1802/1, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Kladná Žilín, obci Luhačovice, okrese Zlín (LV 387)

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- nebyla shledána

Negativa oceňované nemovité věci:

- předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl
- horší technický stav stavby, s předpokladem dalších nákladů na opravy a modernizace
- v pěším dosahu není téměř žádná občanská vybavenost města
- pozemky netvoří jednotný funkční celek

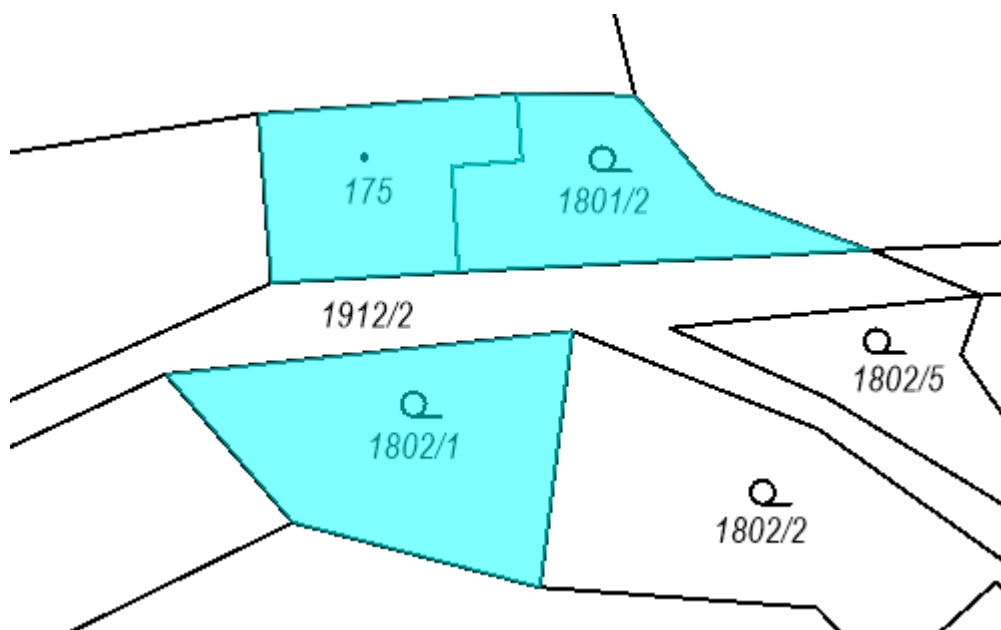
Popis nemovitých věcí na LV č. 387

a) Pozemky

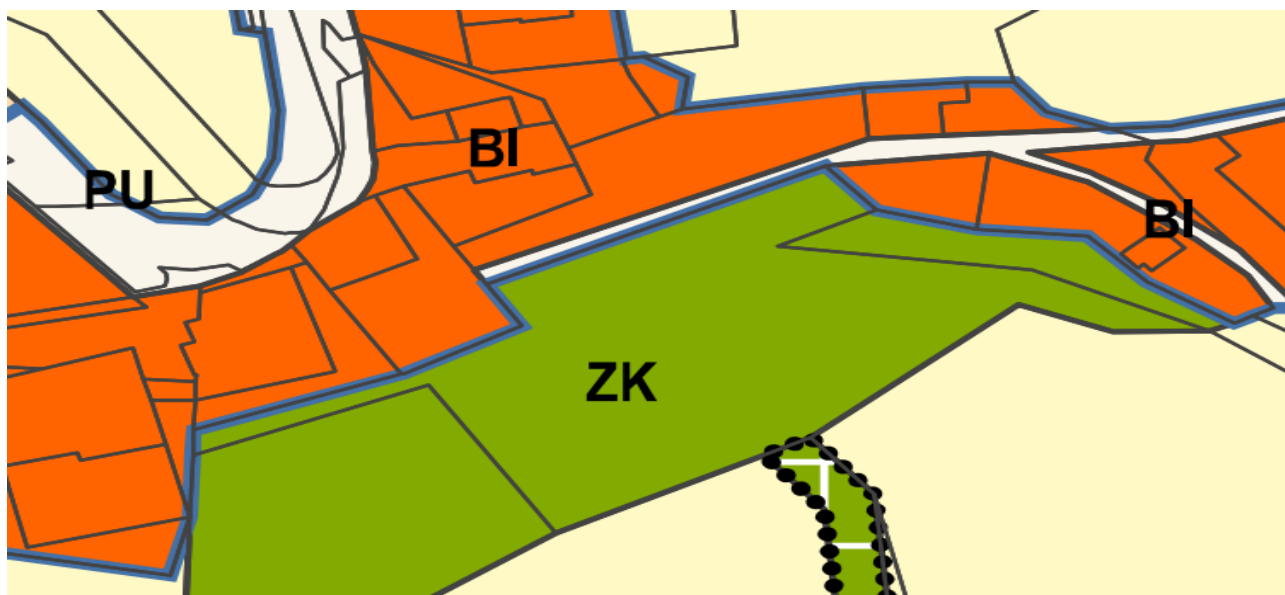
parcela

st. 175	zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 144 m ²
1801/2	zahrada	o výměře 137 m ²
1802/1	zahrada	o výměře 257 m ²

Pozemky tvoří funkční celek. Parcela č. 1802/1 leží přes cestu naproti parc. č. st. 175 a parc.č. 1801/2. Parcela č. 1801/2 a parc. č. st.175 spolu tvoří funkční celek a součástí parcely č. st. 175 je rodinný dům č.p. 73, včetně vedlejší stavby a venkovních úprav. Pozemky jsou svažitě. Celková výměra pozemků činí 538 m².



Pozemky jsou územním plánem zařazeny v plochách individuálního bydlení.



BI	Bydlení individuální
Podmínky využití jsou platné pro všechny zastavěné (stavové) plochy a pro zastavitelné (návrhové) plochy č.: 3, 5, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30, , 32, 33, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 256, 257, 258, 262, 263, 264, 268, 269, 270, 271, 272, 273, , 276, 278, 280, 281.	

Převažující účel využití (hlavní využití):

Bydlení individuální.

Přípustné využití:

Související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy zeleně.

Zařízení související bydlením a jeho provozem (technické a hospodářské zázemí).

Podmínky prostorové regulace:

Řadová nebo skupinová zástavba rodinných domů.

b) Stavby

- Rodinný dům č.p. 73, součást pozemku parcela č. st. 175

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, nepodsklepený s 2. NP a půdním prostorem pod sedlovou střechou, krytinou z tašek. Základy objektu jsou smíšené, zdivo je zděné z cihel, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou vápenné. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, stropy s rovnými podhledy. Okna jsou plastová. Vytápění objektu je zajištěno ÚT na tuhá paliva. Ostatní nebylo možno zjistit.

Napojení na IS: pouze elektro. Voda je přivedena ze studny

Další údaje o nemovité věci znalec zjistil z katastru nemovitostí.

Technicko-ekonomické atributy ②

Datum dokončení:		Druh svislé nosné konstrukce:	Nezjištěno
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	Nezjištěno
Zastavěná plocha [m ²]:	144	Připojení na kanalizační síť:	Nezjištěno
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Nezjištěno
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Nezjištěno
Počet podlaží:	1	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Zastavěná plocha objektu činí dle náhledu do KN 144 m². V přízemí jsou technické a hospodářské prostory, v 2. NP jsou obytné prostory. Celková obytná plocha činí cca 110 m².

c) Součásti a příslušenství

- venkovní úpravy

přípojky inženýrských sítí (elektro), zpevněné plochy, oplocení

- vedlejší stavba (hospodářská budova)

jedná se o nepodsklepenou přízemní dřevěnou budovu s plochou střechou z tašek s hliněnou podlahou.

- studna – kopaná

- trvalé porosty

ovocné a okrasné stromy a keře různého druhu a stáří

2. Obsah znaleckého posudku

- I. Odhad ceny obvyklé
- II. Ocenění spoluvlastnického podílu
- III. 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 obliby. 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota, přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

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

V současné době se v okolí nemovité věci běžně obchoduje s rodinnými domy. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné rodinné domy v rozmezí **cca 3 100 tis. až 6 600 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
	Kladná Žilín 73 Luhačovice	Sehradice 203, okr. Zlín	Sehradice 177, okr. Zlín	Divnice č.p. 31 Slavičín	Dolní Lhota 89, okr. Zlín
ZÁKLADNÍ ÚDAJE					
plocha pozemku	538	2 108	1582	1676	729
užitná plocha v m2 (UP)	110	208	169	200	200
Realizovaná cena		6 600 000	3 760 000	4 430 000	3 100 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE					
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		X.24	X.24	I.24	IX.24
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		6 600 000 Kč	3 760 000 Kč	4 430 000 Kč	3 100 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY					
K1		lepší	srovnatelný	srovnatelný	horší
<i>korekce pro tech. stav a vybavení</i>		0,75	1,00	1,00	1,10
K2		lepší	lepší	srovnatelná	lepší
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		0,90	0,90	1,00	0,90
K3		lepší	srovnatelné	lepší	srovnatelné
<i>korekce pro příslušenství</i>		0,80	1,00	0,90	1,00
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		0,80	0,90	0,90	0,97
cena za m2 užitné plochy		13 708	18 021	17 942	14 885
<i>K5 - korekce pro velikost UP</i>		1,20	1,15	1,20	1,20
průměrná upravená cena za m2 užitné plochy	19 141	16 449	20 724	21 530	17 862
Indikovaná hodnota nemovité věci	2 105 540				

upravená cena za m² 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 přírážku k realizovaným cenám

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 m²)

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační):

2 105 540,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno):

2 100 000,- 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 ve výši 15 % z ceny spoluvlastnického podílu.

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

Cena obvyklá nemovité věci: 2 100 000,- Kč

Cena spoluvl.podílu 1/2 1 050 000,- Kč

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 15%

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 činí: 892 500,- Kč

III) Ocenění věcného břemene

Na LV č. 387 je v části C“ uvedeno: Věcné břemeno zřizování a provozování vedení :

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů	
<i>Typ vztahu</i>	
o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení	
- vodovodních rozvodů dle geom.pl.č. 165-60/2010	
<i>Oprávnění pro</i>	
Město Luhačovice, nám. 28. října 543, 76326 Luhačovice,	
RČ/IČO: 00284165	
<i>Povinnost k</i>	
Parcela: 1802/1	
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.09.2011.	
V-1680/2011-737	
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	

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

Počet věcných břemen: 1x
Cena věcného břemene: - 10 000,- Kč
Cena věcného břemene ve výši spoluvl. podílu 1/2: - 5 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **rodinné domy** se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 3 100 tis. až 6 600 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).

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.

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 bylo oceněno podle zákona č. 151/1997 Sb.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, Sehradice 203, okr. Zlín

Realizovaná cena: 6 600 000,- Kč

Užitná plocha: 208 m²

Plocha pozemku: 2 108 m²

Nabízíme k prodeji prostorný rodinný dům v centru obce Sehradice, ideálně situovaný zhruba 50 metrů od hlavní silnice s vlastním příjezdem až k domu, avšak perfektně chráněný před hlukem díky jeho umístění. Dům je skvělý svou variabilitou, nabízí dvě samostatné bytové jednotky, garáž, sklep, kotelnu s uhlíkem, vstupní halu, schodiště a prostorné chodby s rozlehlou půdou - celkem 3 podlaží. Hlavní bytová jednotka je dispozicí 4+kk a nachází v patře. Druhá jednotka v přízemí se prezentuje jako praktická 1+kk s vlastní koupelnou a WC (celkem přes 40 m²). Neodmyslitelnou součástí domu je zahrada s posezením u ohniště, nebo pod pergolou s grilem, dvěma jezírky, zahradním domkem s užitnou plochou cca 50 m² a zahradou sloužící jako ovocný sad.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 10/2024

Řízení č.: **V-2436/2024-737**



Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, Sehradice 177, okr. Zlín

Realizovaná cena: 3 760 000,- Kč

Užitná plocha: 169 m²

Plocha pozemku: 1 582 m²

Nabízíme ke koupi rodinný dům o dispozici 4+1 v obci Sehradice. Dům je obyvatelný ihned, doporučujeme však spíše k rekonstrukci. V případě potřeby je zde možnost vybudovat další obytné prostory v podkroví. V prvním nadzemním podlaží, podsklepené části, se nachází velká garáž o výměře 26 m² a další místnosti. V prvním patře se nachází vstup do domu skrze zděnou verandu, následuje vstupní chodba a schodiště, které vede dolů do garáže, sklepa a nahoru do druhého patra. V prvním patře ještě najdeme koupelnu, samostatný záchod, kuchyň se spíží, obývací pokoj s výhledem do zeleně a ložnici. Ve druhém patře se nachází chodba, ze které je vstup na terasu (13 m²) s výhledem na okolí, dále jsou zde dva velké obytné pokoje. V tomto patře se také nachází další prostory, které lze využít např. k vybudování dalších pokojů nebo druhého WC a kuchyně. Jak v prvním, tak i ve druhém patře lze upravit dispozici např. spojením pokojů. Ve středu domu je situován komín, do budoucna se zde nabízí možnost vybudování krbových kamen. Nemovitost je suchá, střecha i krov je v původním, ale dobrém stavu. Dům je připojen na veřejný vodovod i kanalizaci, přípojka plynu se nachází přímo u domu.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 10/2024

Řízení č.: **V-2339/2024-737**



Nemovitá věc č. 3

Rodinný dům, Divnice č.p. 31, Slavičín, okr. Zlín

Realizovaná cena: 4 430 000,- Kč

Užitná plocha: 200 m²

Plocha pozemku: 1 676 m²

Dvougenerační RD na prodej, disponující dvojicí bytových jednotek. A) Prvním je přízemní byt s dispozičním řešením 2+1, který prošel rekonstrukcí elektřiny a vody. Jeho interiér je krásně a moderně zařízený. Vybavená kuchyně čtvercového tvaru s dostatečně velkým okenním otvorem pro výhled. Obývací pokoj osloví kromě velkých plastových oken zejména pěkně prosvětleným prostorem. V ložnici pak nechybí manželská postel či dostatek úložného prostoru. Prodej bytu 2+1 v rámci RD zahrnuje dále ještě samostatné WC a hlavně okouzující koupelnu, kde najdeme vanu, sprchový kout i dvě paralelní umyvadla. B) Z hlediska vybavení či nábytku je druhý byt o patro výš starší. Byt v 1. patře tohoto dvougeneračního domu je z hlediska dispozičního řešení navíc větší než ten v přízemí. Jedná se o 3+1, takže nabízí o jeden pokoj více. Koupelna je průchozí na WC, které stačí osadit dveřmi. Charakteristickým prvkem je prádelna s kotelnou. Do těchto prostor vede vstup přímo z dvorku. Využít můžete také skladovací nebo sklepní prostory. Ze dvora vcházíte také do velké stodoly nebo garáže. Jakmile obejdete stodolu, rázem se ocitnete na začátku nemalé vlastní zahrady se skleníkem,

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 1/2024

Rízení č.: **V-225/2024-737**



Nemovitá věc č. 4

Rodinný dům, Dolní Lhota 89, okr. Zlín

Realizovaná cena: 3 100 000,- Kč

Užitná plocha: 200 m²

Plocha pozemku: 729 m²

Nabízíme k prodeji samostatně stojící celopodsklepený rodinný dům ze sedmdesátých let v Dolní Lhotě na úpatí chráněné krajinné oblasti Bílé Karpaty 6 km od Lázní Luhačovice a 22 km od Zlína. K dispozici garáž s dílnou a to přímo v suterénu domu. Součástí nabízené nemovitosti je zahrada sloužící jako sad či okrasná zahrada a menší hospodářské stavení. Objekt je napojen na elektřinu /230-400V/ a vodovod. Kanalizace na okraji pozemku, jen se připojit. Dům je vyklizen a připraven k prodeji i okamžitému předání. Vzhledem k příjemné dostupnosti do lázní Luhačovice či na přehrady vhodné i jako víkendová chalupa.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 9/2024

Rízení č.: **V-2226/2024-737**



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



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

Doručuje se:

Povinný: Roman Hučko, Kladná Žilín š.p. 73, Luhačovice, 763 26
Světlana Jančová, Kladná Žilín š.p. 73, Luhačovice, 763 26

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

V Ostravě dne 27.1.2025

Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.

Na základě usnesení sp. zn. 179 EX 472/24-71 o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Zdeněkem Ráčkem Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

- pozemek parcelní číslo. St. 175 o výměře 144m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Zlínský kraj - KP Valašské Klobouky, pro obec Luhačovice, katastrální území Kladná Žilín, na listu vlastnictví č. 387, jehož součástí je stavba: Kladná Žilín, č.p. 73, rod. dům
- pozemek parcelní číslo. 1801/2 o výměře 137m², druh pozemku zahrada, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Zlínský kraj - KP Valašské Klobouky, pro obec Luhačovice, katastrální území Kladná Žilín, na listu vlastnictví č. 387
- pozemek parcelní číslo. 1802/1 o výměře 257m², druh pozemku zahrada, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Zlínský kraj - KP Valašské Klobouky, pro obec Luhačovice, katastrální území Kladná Žilín, na listu vlastnictví č. 387.

na den

13. února 2025 od 15:30 do 16:00 hod.

Na uvedený termín prosím o zpřístupnění výše uvedených nemovitých věcí I. část. 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

Podací lístek		
vypis pol: 739 00 Ostrava 9 279		
RR616988481CZ 974 Cena služby: 72.00Kč		
EK		
27.01.25 0.009kg 166969 84 192		
Cena: 0.00Kč Dobička: 0.00Kč		
Sleva ZK: 0.00Kč K úhradě: 72.00Kč		
Placeno v hotovosti: 72.00Kč		
Odesílatel: Dr. Ing. René Butkov		
scodni znalce oceňování nemovitostí		
Česká 754/25, Ostrava-Zábřeh		
tel: 602 151 605		
*Tel. číslo: +420		Kód zákaznické (odesílatele)
*E-mail:		
Adresát: Světlava Jančová		Dotlínka Kč 0.00
Kladská 211a 43		Ušlání cena Kč XXXXXXXX
Luhovácice		Kód zákaznické (adresáta)
*Tel. číslo: +420		
*E-mail:		
Druh záclky	Hmotnost	Cena služby
R	0.009kg	72.00Kč
Podací číslo	Poznámka (upřesnění služby)	Placeno v hotovosti
RR616988481CZ	EK	72.00Kč

TL1-036A (03-14) * Reprodukční list

G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit uvedené nemovitosti vč. součástí a příslušenství
- Ocenit samostatně zjištěné jednotlivé závady (věcný 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 1/2 na pozemku parc.č. st. 175, jehož součástí je stavba č.p. 73 a pozemků parc. č. 1801/2 a parc.č. 1802/1, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Kladná Žilín, obci Luhačovice, okrese Zlín (LV 387) určuji před zohledněním věcných břemen ve výši**

892 500,- Kč

slovy: osm-set-devadesát-dva-tisíce-pět-set-korun-českých

- 2) **Ocenění věcného břemene v části C LV č. 387 ve výši spoluvl.podílu 1/2 činí**

- 5 000,- Kč

Slovy: pět-tisíc-korun-českých

- 3) **Tržní hodnotu nemovitých věcí, spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. st. 175, jehož součástí je stavba č.p. 73 a pozemků parc. č. 1801/2 a parc.č. 1802/1, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Kladná Žilín, obci Luhačovice, okrese Zlín (LV 387) určuji po zohlednění věcného břemene ve výši**

887 500,- Kč

slovy: osm-set-osmdesát-sedm-tisíc-pět-set-korun-českých

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

- 5) **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 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 3677/2025 evidence posudků.

V Ostravě 31.3.2025



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