

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 25928/2025

(označení 8337-76/2025)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši 5/8 na pozemku parcela č. st. 35, jehož součástí je stavba č.p. 6 – zem. stav, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Mirošovice, obci Hrobčice, okrese Teplice (LV 484), 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 627/24

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 3.5.2025 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 obsahuje 5 příloh.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 26.5.2025

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 (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. 484 pro k.ú. Mirošovice ze dne 16.3.2025

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 627/24-50 o ustanovení znalce ze dne 19.3.2025

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 3.5.2025. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci. Prohlídka interiéru nemovitosti nebyla umožněna. Výzva k zpřístupnění nemovitosti byla vrácena zpět z důvodu adresát neznámý. Další informace o nemovité věci byly poskytnuty matkou povinné.

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 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.

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. 484 uvedeni:

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Aubrecht Vladimír, Mirošovice 6, 41804 Hrobčice	1/8
Aubrecht Vlastimil, Sídliště Za Chlumem 879, Teplické Předměstí, 41801 Bílina	1/8
Aubrecht Zbyněk, Unčínská 1549/8, Trnovany, 41501 Teplice	1/8
Štrbíkova Jiřina, Mirošovice 6, 41804 Hrobčice	5/8

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - Štrbíkova Jiřina
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: zemědělská stavba č.p. 6, včetně pozemků
Adresa: Mirošovice č.p. 6, 418 04 Hrobčice
Okres: Teplice
Obec: Hrobčice
Katastrální území: Mirošovice

Oceňované nemovitosti se nachází v okrese Teplice, obci Hrobčice, části Mirošovice, cca 50 m od autobusové zastávky „Hrobčice, Mirošovice, zámek“ a cca 2 km od obecního úřadu Hrobčice. Okolní zástavbu tvoří objekty individuálního bydlení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parcela č. 230/2 ve vlastnictví Ústeckého kraje. V části Mirošovice je pouze omezená občanská vybavenost. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici v statutárním městě Most, cca 15 km od nemovitých věcí.

Nemovitá věc je tvořena spoluvlastnickým podílem ve výši 5/8 na pozemku parcela č. st. 35, jehož součástí je stavba č.p. 6 – zem. stav, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Mirošovice, obci Hrobčice, okrese Teplice (LV 484).

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
- omezená občanská vybavenost v okolí

Popis nemovitých věcí na LV č. 484

a) Pozemky

parcela

st. 35 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 886 m²

Součástí parcely č.st. 35 je zemědělská stavba č.p. 6, dále vedlejší stavby a venkovní úpravy. Celková výměra pozemku činí 886 m².

b) Stavby

Zemědělská stavba č.p. 6, součást pozemku parcela č. st. 35

Jedná se o samostatně stojící zemědělskou usedlost, podsklepenou s 2. NP a půdou pod sedlovou střechou, krytinou z vlnitého plechu. Základy objektu jsou smíšené, zdivo je kombinované. Fasádní omítky jsou vápenné. Okna jsou částečně plastová (do ulice) a částečně dřevěná. Podlahy v obytných částech jsou betonové, koberce, lino či dřevo. Vytápění objektu je zajištěno lokální na tuhá paliva. El.

instalace je provedena 220/380V. Zdrojem teplé vody je el. boiler. WC je splachovací. Rekonstrukce horního patra proběhla v 70. letech.

Napojení na IS: voda, elektro, kanalizace

Další údaje o nemovité věci znalec zjistil z katastru nemovitostí.

Technicko-ekonomické atributy ③

Datum dokončení:	31.12.1980	Druh svislé nosné konstrukce:	Stěnové panely
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	229	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		

Dispoziční řešení:

1.PP: sklepní prostory

1. NP: vstupní veranda, kuchyně, 3 pokoje, WC, koupelna

2. NP: chodba, kuchyně, 2 pokoje

3. NP: půda – sklad

Zastavěná plocha objektu činí dle náhledu do KN 229 m² (včetně navazující hospodářské části). Obytnou plochu znalec odhaduje na cca 160 m².

Na obytnou část navazuje hospodářská část. Hospodářská část je nepodsklepená, přízemní, se sedlovou střechou. Objekt je zděné konstrukce. Střešní krtina plechová. Podlaha hliněná, vrata plechová.

c) Součásti a příslušenství

- **vedlejší stavby** : naproti stavbě hlavní stojí 3 vedlejší stavby, navazující na sebe. Stavby jsou přízemní, zděné konstrukce, se sedlovými střechami. Krytinou z plechu.

První stavba je prádelna s podlahou z dlažby, bez dveří či vrat, okna neosazena

Druhá stavba slouží jako garáž s betonovou podlahou, vrata plechová, okna neosazena

Třetí stavba slouží k chovu slepic. Podlaha hliněná, dřevěná vrata

- venkovní úpravy

přípojky inženýrských sítí (elektro, voda, kanalizace), zpevněné plochy, opěrné zídky, oplocení včetně vrat a vrátek

2. Obsah znaleckého posudku

I. Odhad ceny obvyklé

II. Ocenění spoluvlastnického podílu

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se 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 či zemědělskými stavbami (usedlostmi). Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné domy (usedlosti) v rozmezí **cca 2 200 tis. až 3 900 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
	Mirošovice 6	Mrzlce 13, Hrobčice	Měrunice 36	Kozly 32	Patokryje 32
ZÁKLADNÍ ÚDAJE					
plocha pozemku	886	2 129	626	1591	393
užitná plocha v m2 (UP)	160	180	104	280	110
Realizovaná cena		2 200 000	2 400 000	3 900 000	2 325 000
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
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		2 200 000 Kč	2 400 000 Kč	3 900 000 Kč	2 325 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY					
K1		horší	srovnatelný	lepší	lepší
<i>korekce pro tech. stav a vybavení</i>		1,10	1,00	0,85	0,85
K2		srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
K3		srovnatelné	horší	srovnatelné	horší
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,00	1,10	1,00	1,10
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		0,80	1,05	0,90	1,10
cena za m2 užitné plochy		10 756	26 654	10 655	21 739
<i>K5 - korekce pro velikost UP</i>		1,00	0,90	1,20	0,90
průměrná upravená cena za m2 užitné plochy	16 774	10 756	23 988	12 786	19 565
Indikovaná hodnota nemovité věci	2 683 813				

upravená cena za m² UP = (realizovaná cena * korekce pro typ transakce * K1 * K2 * K3 * K4 * K5)/užitná (obytná) podlahová plocha

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 výrazně 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): **2 683 813,- Kč**

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): **2 680 000,- 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 5/8), 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: 2 680 000,- Kč

Cena spoluvl.podílu 5/8 1 675 000,- Kč

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 15%

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 5/8 činí: 1 423 750,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **rodinné domy či zemědělské usedlosti** se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 2 200 tis. až 3 900 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů či zemědělských usedlostí 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 %
-

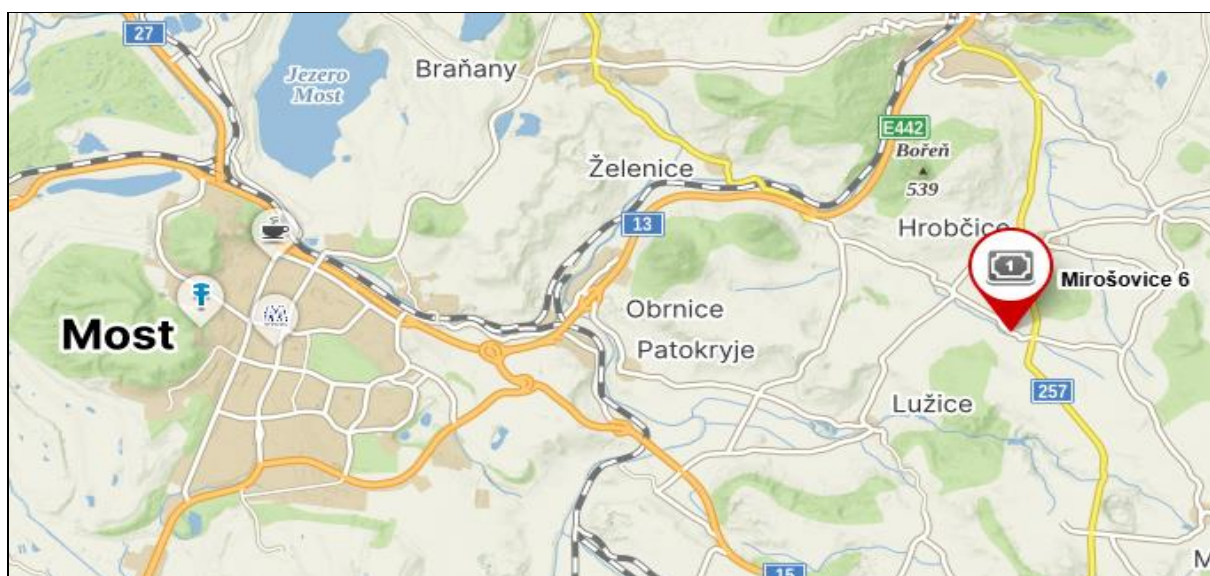
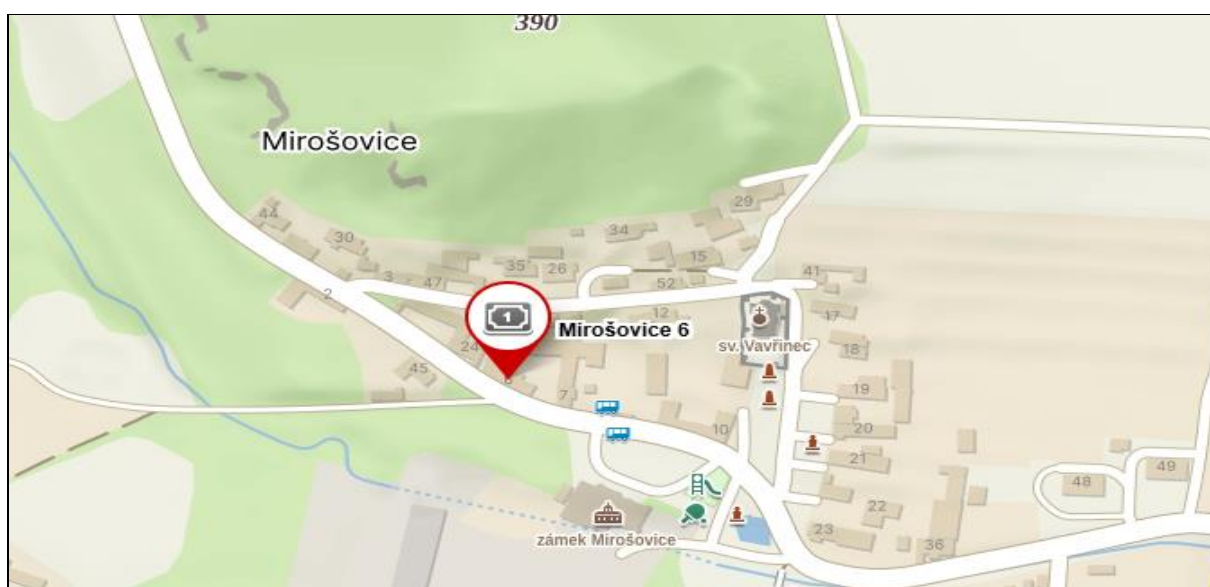
F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace





Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, Mrzlice č.p. 13, Hrobčice

Realizovaná cena: 2 200 000,- Kč

Užitná plocha: 180 m²

Plocha pozemku: 2 129 m²

Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Mrzlice. Dům je vzdálený 4 km od města Bílina. Dům se rozkládá na pozemcích o celkové rozloze 2129 m² a skládá se ze 2 nadzemních podlaží a půdy. Dům je napojen na elektřinu 220 V a 380 V a vodu. Vodu je rovněž možné čerpat ze studny. Odpad je řešen jímkou s přepadem. Dům má dvě nadzemní podlaží. 1 NP podlaží - chodba se schodištěm do 1. patra, kuchyň, obývací pokoj, místnost vhodná pro koupelnu, sklepní prostor 2 NP podlaží - chodba, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, špajz, koupelna s WC, půdní prostory Dům se nachází na rozlehlém pozemku obehnaným zdí s podsklepenou stodolou, garážemi. Na pozemku se nachází ovocné stromy a keře.

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

Řízení č.: V-1966/2024-509



Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, Měrunice č.p. 36,

Realizovaná cena: 2 400 000,- Kč

Užitná plocha: 104 m²

Plocha pozemku: 626 m²

Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Měrunice, okres Teplice. Rodinný dům disponuje třemi pokoji, dále samostatnou kuchyní, jídelnou, koupelnou s WC a prádelnou. K dispozici je také sklep o ploše 10,6m². Součástí domu jsou dvě chodby a to vstupní a dále chodba vedoucí na zahradu o výměře 314m². V patře se nachází dvě ložnice a prostorná chodba, z níž vede schodiště na půdu. K domu dále náleží kůlna, ve které je instalován automatický kotel se zásobníkem na tuhá paliva, který zajišťuje vytápění domu. Ohřev vody je zajištěn boilerem. Dům aktuálně prochází částečnou rekonstrukcí.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 5/2024

Řízení č.: V-2889/2024-509



Nemovitá věc č. 3

Rodinný dům, Kozly 32

Realizovaná cena: 3 900 000,- Kč

Užitná plocha: 280 m²

Plocha pozemku: 1 591 m²

Nabízíme Vám zajímavou nemovitost v obci Kozly. Dům je ve velice dobrém stavu po rozsáhlé rekonstrukci zahrnující výměnu rozvodů odpadů, vody a elektřiny s přípravou na pojezdovou bránu, plastová okna, napojení na veškeré inženýrské sítě (vodovodní řád + studna, plyn, elektřina i kanalizace). Velkou výhodou je velký dvůr s vjezdem pro auta, kde zaparkujete pohodlně až 5 vozidel, dále se zde nachází garáž, dílna, letní kuchyň a velká stodola vhodná k podnikání. Krásný pozemek pro relaxaci, ale i kousek místa pro pěstování nebo chov drobné zvěře.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 4/2024

Řízení č.: **V-1160/2024-507**



Nemovitá věc č. 4

Rodinný dům, Patokryje 32

Realizovaná cena: 2 325 000,- Kč

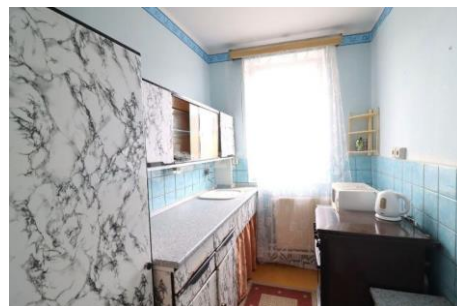
Užitná plocha: 110 m²

Plocha pozemku: 393 m²

Prodej nepodsklepeného rodinného domku 3+1, s obytnou plochou 110 m², v klidné lokalitě v obci Patokryje, 5 km od Mostu. Doprava možná autobusem i s MHD. Jedná se o částečně zrekonstruovaný udržovaný dům. Nová střecha, plastová okna, nový plynový kotel a nové radiátory. Je zde prostorné zádveří, ze kterého se vejde na verandu s posezením, vstupem do koupelny s vanou, na toaletu a do kuchyně. Vedle kuchyně je obývací pokoj a z druhé strany ložnice, která sousedí s dětským pokojem. Nad verandou byla plánována terasa se vstupem do půdní vestavby. To nebylo dokončeno. K domu přiléhá menší udržovaná zahrádka o výměře 90 m², dvorek 100 m², kde je garáž, kotelná s dílnou a sklep.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 4/2024

Řízení č.: **V-2010/2024-508**



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



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

Doručuje se:

Povinný: *Jiřina Štrbíková, Mirošovice 6, Hrobčice, 418 04*

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

V Ostravě dne 4.4.2025

Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.

Na základě usnesení **sp. zn. 179 EX 627/24-50** 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. 35 o výměře 886m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Ústecký kraj - KP Teplice, pro obec Hrobčice, katastrální území Mirošovice, na listu vlastnictví č. 484, jehož součástí je stavba: Mirošovice, č.p. 6, zem.stav

na den

3. května 2025 v 9:00 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

Příloha č. 5: Kopie podacího lístku

Podací lístek

Vypíni pošta: 709 00 Ostrava 9 279

KR058768879CZ 127 Cena služby: 77.00Kč

EX

04.04.25 0.00%g 527232 54 170

Cena: 0.00Kč Dobírka: 0.00Kč

Služba IX: 0.00Kč K úhradě: 77.00Kč

Placeno v hotovosti: 77.00Kč

Odesílatel: **Dr. Ing. René Butkov**
soudní znalec oceňování nemovitostí
Česká 754/25, Ostrava-Zábřeh
tel.: 602 161 605

Kód zákazníka (odesílatele)

*Tel. číslo: + 4 2 0

*E-mail:

Adresát: **JIŘINA ŠTRBÍKOVÁ**
MIROŠOVCE 6
HROBETICE
478 104

Dobírka Kč: 0.00

Udaná cena Kč: XXXXXXXX

Kód zákazníka (adresáta)

*Tel. číslo: + 4 2 0

*E-mail:

Druh záсылky	Hmotnost	Cena služby
EX	0.00%g	77.00Kč

Podací číslo	Poznámka (souhlasná služba)	Placeno v hotovosti
KR058768879CZ	EX	77.00Kč

111-036A (03-11) * nepovinný údaj

G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc (spoluvlastnický podíl) jako podklad pro exekuční řízení

- 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 5/8 na pozemku parcela č. st. 35, jehož součástí je stavba č.p. 6 – zem. stav, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Mirošovice, obci Hrobčice, okrese Teplice (LV 484), určuji ve výši

1 423 750,- Kč

slovy: jeden-milion-čtyři-sta-dvacet-tři-tisíce-sedm-set-padesát-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. 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 25928/2025 do evidence posudků.

V Ostravě 26.5.2025



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