

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 14879/2025**

(označení 8298-37/2025)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. St. 159, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 117, a na pozemku parc.č. St. 161, jehož součástí je garáž bez č.p./č.e., včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Starý Rybník, obci Skalná, okrese Cheb (LV č. 402), 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 692/24**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 22.3.2025 vypracoval:

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

Počet stran: 21 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 9.4.2025

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol a účel**

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 – zdroje dat a jejich analýza**

Výpis z KN LV č. 402 pro k.ú. Starý Rybník ze dne 13.2.2025

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů ([www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz))

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz))

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Zdeňka Ráčka sp. zn. 179 EX 692/24-41 o ustanovení znalce ze dne 14.2.2025

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 22.3.2025. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci, povinný se ani přes zaslou výzvu (viz příloha č. 4) nedostavil a neumožnil znalci prohlídku.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (rodinné domy), které získal z webu [www.cenovamapa.cz](http://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. 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 nálezný znalece 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. 402 uvedeni:

Vlastnické právo	Podíl
Horváth Dušan, Starý Rybník 117, 35134 Skalná	1/2
Šedivá Anna, Starý Rybník 117, 35134 Skalná	1/2

#### **Omezení vlastnického práva**

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

#### **Jiné zápisy**

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Horváth Dušan

*blíže viz LV ve veřejném rejstříku*

## **C. NÁLEZ**

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

Název: Rodinný dům č.p. 117, garáž bez č.p./č.e., včetně pozemků  
Adresa: Starý Rybník 117, Skalná-Starý Rybník  
Okres: Cheb  
Obec: Skalná  
Katastrální území: Starý Rybník

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Cheb, městě Skalná, místní části Starý Rybník, při silnici II. třídy č. 213, cca 400 m od MHD autobusové zastávky „Skalná, Starý Rybník“ a cca 2 km od železničních zastávek „Skalná“ a „Vojtanov“. Okolní zástavbu tvoří řídká zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 92/1 (ve vlastnictví Města Skalná). Pozemek zahrady parc.č. 92/2 je ve vlastnictví ČR (Státní pozemkový úřad). Centrum města Skalná se nachází cca 1,5 km od nemovitých věcí. Ve městě Skalná je k dispozici rozšířená občanská vybavenost, v místní části Starý Rybník není k dispozici žádná občanská vybavenost. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve městě Cheb, cca 13 km od nemovitých věcí.

Nemovitá věc je tvořena spoluvlastnickým podílem ve výši 1/2 na pozemku parc.č. St. 159, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 117, a na pozemku parc.č. St. 161, jehož součástí je garáž bez č.p./č.e., včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Starý Rybník, obci Skalná, okrese Cheb (LV č. 402)

#### Pozitiva oceňované nemovité věci:

- nebyla shledána

#### Negativa oceňované nemovité věci:

- předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši 1/2
- horší technický stav stavby, s předpokladem dalších nákladů na opravy a modernizace
- v pěším dosahu není žádná občanská vybavenost obce
- pozemky netvoří jednotný funkční celek (předmětem ocenění jsou pouze pozemky pod stavbami, nikoliv pozemky zahrady – společně užívané s domem)

## **Popis nemovitých věcí**

### **a) Pozemky**

<i>Pozemky</i> <i>Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
St. 159	75	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Starý Rybník, č.p. 117, rod.dům</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 159</i>				
St. 161	42	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, garáž</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 161</i>				

Pozemky netvoří funkční celek. Pozemek parc.č. St. 159, jehož součástí je rodinný dům č.p. 117, leží severovýchodně od pozemku parc.č. 92/2, který tvoří zahradu u rodinného domu, a přes který se dá přijít k pozemku parc.č. St. 161, jehož součástí je garáž bez č.p./č.e., popř. přes pozemek parc.č. 92/6. Pozemky parc.č. St. 159 a St. 161 jsou společně užívány s cizími pozemky p.č. 92/2 a 92/6 a tvoří spolu funkční celek, včetně venkovních úprav.

Celková výměra pozemků činí 117 m<sup>2</sup>.

## **b) Stavby**

### **- Rodinný dům č.p. 117, součást pozemku parc.č. St. 159**

Jedná se řadový krajní rodinný dům, zřejmě nepodsklepený, s 2.NP a půdním prostorem pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou smíšené. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné. Střecha je sedlová, se střešní krytinou z osinkocementových vlnitých šablon. Fasádní omítky jsou břizolitové, s částečným dřevěným obkladem. Okna jsou osazena dřevěná zdvojená. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Ostatní nebylo možno zjistit.

Znalci nebyla umožněna prohlídka nemovité věci, znalec pro další ocenění uvažuje se standardním vybavením stavby.

Napojení na IS: elektro, voda, ostatní nebylo možno zjistit

Další technicko-ekonomické atributy znalec získal z katastru nemovitostí ([www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)):

#### **Technicko-ekonomické atributy**

Datum dokončení:	31.12.1980	Druh svislé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	3	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]:	75	Připojení na kanalizační síť:	Žumpa, jímka, septik
Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]:		Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]:		Způsob vytápění:	Lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)
Počet podlaží:	2	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Zastavěná plocha objektu činí dle náhledu do KN 75 m<sup>2</sup>. Znalec pro ocenění odhaduje užitnou plochu na cca 115 m<sup>2</sup>.

### **- Garáž bez č.p./č.e., součást pozemku parc.č. St. 161**

Jedná se o řadovou krajní garáž, nepodsklepenou, přízemní, zděné konstrukce, s plochou střechou, se střešní krytinou z vlnitého eternitu. Fasádní omítky jsou břizolitové (popraskané a z části chybí). Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Okna jsou osazena dřevěná. Vrata jsou plechová výklopná. Příjezd ke garáži je přes pozemek parc.č. 92/6.

Garáž se nachází v horším technickém stavu.

Zastavěná plocha garáže činí 42 m<sup>2</sup>.

## **c) Součásti a příslušenství**

### **- venkovní úpravy**

přípojky inženýrských sítí (elektro a voda), zpevněné plochy, oplocení vč. 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 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.

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 2 700 tis. až 4 100 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	Srov. 1	Srov. 2	Srov. 3	Srov. 4
	Starý Rybník 117, Skalná-Starý Rybník	Starý Rybník 108, Skalná-Starý Rybník	Pod Hradem 86, Skalná	Lomnička 27, Plesná-Lomnička	Lázeňská 417, Plesná
<b>ZÁKLADNÍ ÚDAJE</b>					
plocha pozemku	117	831	705	543	613
užitná plocha v m2 (UP)	115	146	124	95	128
Realizovaná cena		3 499 000	2 750 000	3 565 000	4 120 000
<b>EKONOMICKÉ ÚDAJE</b>					
Typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod	nabídková cena
<i>korekce pro typ trans.</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficient pro datum prodeje		říj.24	lis.24	říj.24	pro.24
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
<b>CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY</b>		3 499 000 Kč	2 750 000 Kč	3 565 000 Kč	4 120 000 Kč
<b>FYZICKÉ ASPEKTY</b>					
K1		lepší	srovnatelný	lepší	lepší
<i>korekce pro tech. stav a vybavení</i>		0,85	1,00	0,75	0,75
K2		srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
K3		srovnatelné	lepší	srovnatelné	horší
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,00	0,95	1,00	1,05
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		0,70	0,75	0,85	0,85
cena za m2 užitné plochy		14 260	15 801	23 923	21 546
<b>průměrná upravená cena za m2 užitné plochy</b>	<b>18 882</b>	<b>14 260</b>	<b>15 801</b>	<b>23 923</b>	<b>21 546</b>
<b>Indikovaná hodnota nemovité věci</b>	<b>2 171 475</b>				

upravená cena za m<sup>2</sup> UP = (realizovaná cena \* korekce pro typ transakce \* korekce pro datum prodeje\* K1 \* K2 \* K3 \* K4)/užitná 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

**Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační):**

**2 171 475,- Kč**

**Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno):**

**2 170 000,- 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: 2 170 000,- Kč**

**Cena spoluvlastnického podílu 1/2 1 085 000,- Kč**

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 15%

**Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 činí: 922 250,- Kč**



## **E. ODŮVODNĚNÍ**

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **rodinné domy** se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 2 700 tis. až 4 100 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-K4).

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-K4.

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**

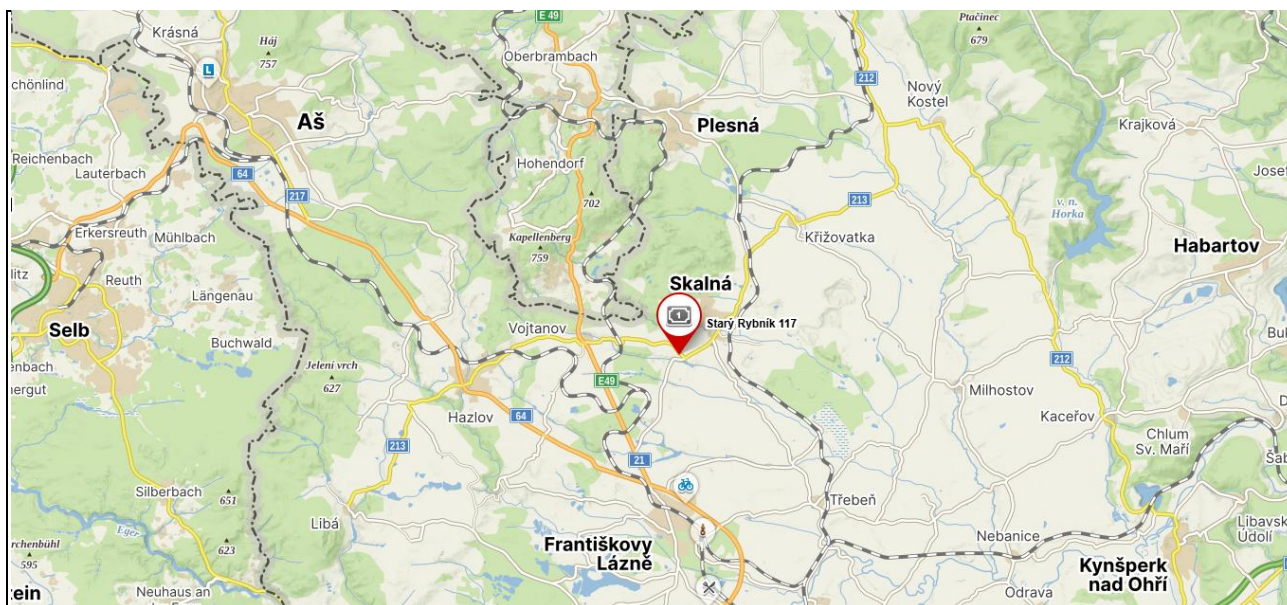
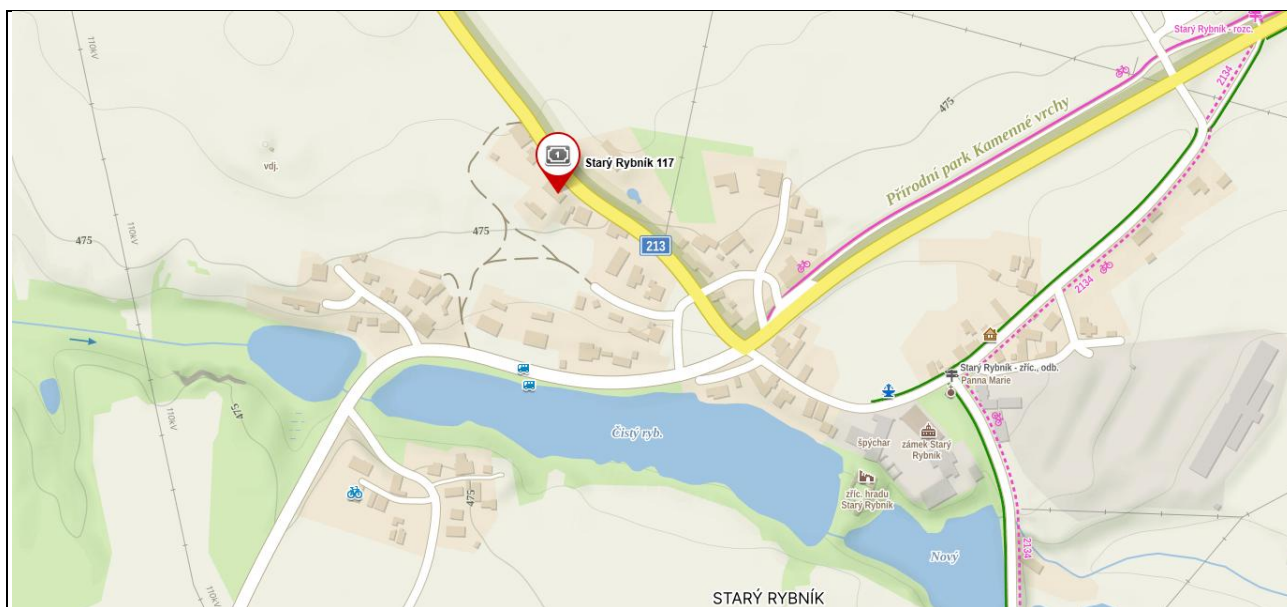








## Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí





**Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci**

**Nemovitá věc č. 1**

**Rodinný dům, Starý Rybník 108, Skalná-Starý Rybník**

**Realizovaná cena: 3 499 000,- Kč**

Užitná plocha: 146 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 831 m<sup>2</sup>

Nabízíme ke koupi rodinný dům o dispozici 3+1. Dvojpodlažní rodinný dům je vhodný k okamžitému nastěhování či rekonstrukci. Dům je podsklepený. V suterénu se nachází technická místnost a garáž. Vytápění zabezpečují krbová kamna a elektrický kotel, ohřev vody bojler. Zdroj vody zabezpečuje studna. Dům je možné napojit na veřejný vodovod a kanalizaci, které jsou v blízkém dosahu.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 10/2024

Řízení č.: **V-6152/2024-402**



## Nemovitá věc č. 2

### Rodinný dům, Pod Hradem 86, Skalná

**Realizovaná cena: 2 750 000,- Kč**

Užitná plocha: 124 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 705 m<sup>2</sup>

Prodej rodinného domu v části města Skalné. Dům disponuje dvěma nadzemními podlažími, kde v přízemí domu je umístěna koupelna, kuchyň, WC a dva pokoje. V prvním patře se nachází dva pokoje a úložné části domu. Ve třetím podlaží se nachází půda s možností vytvoření dalšího prostoru k užívání. Vytápění domu je zajištěno plynovým kotlem a ohřev vody bojlerem. Z důvodu nového vyvložkování komínu lze v domě zřídit i krb. Pozemek je z části dlážděný a zbylá část je zatravněná. Na zahradě je garáž, kůlna, altánek a skleník.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 11/2024

Řízení č.: **V-6365/2024-402**



### Nemovitá věc č. 3

**Rodinný dům, Lomnička 27, Plesná-Lomnička**

**Realizovaná cena: 3 565 000,- Kč**

Užitná plocha: 95 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 543 m<sup>2</sup>

Rodinný dům po částečné rekonstrukci. Vytápění zajišťují krbová kamna. Ohřev vody je elektrickým bojlerem. K domu je dále přístavek, který je zařízen také k bydlení a zahrada u domu. Na pozemcích se nachází hospodářská budova a dřevník.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 10/2024

Řízení č.: **V-5806/2024-402**





#### Nemovitá věc č. 4

**Rodinný dům, Lázeňská 417, Plesná**

**Realizovaná cena: 4 120 000,- Kč**

Užitná plocha: 128 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 613 m<sup>2</sup>

Podsklepený dům, se dvěma podlažími a podkrovím, který prošel pokročilou rekonstrukcí (plastová okna, zateplený, nová fasáda, nová střecha, nové rozvody elektřiny, vody, topení). Nemovitost připojena na veškeré inženýrské sítě. Vytápěno plynem, ohřev vody bojlerem. K domu je rovinatá zahrada. Na zahradě je plechová kůlna.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 12/2024

Řízení č.: **V-7393/2024-402**



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



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

Doručuje se:

**Povinný:** *Dušan Horváth, Starý Rybník č.p. 117, Skalná, 351 34*

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

V Ostravě dne 6.3.2025

**Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.**

Na základě usnesení **sp. zn. 179 EX 692/24-41** o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Zdeňkem Ráčkem Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

- pozemek parcelní číslo: St. 159 o výměře 75m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Karlovarský kraj - KP Cheb, pro obec Skalná, katastrální území Starý Rybník, na listu vlastnictví č. 402  
Součástí je stavba: Starý Rybník, č.p. 117, rod.dům  
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 159

- pozemek parcelní číslo: St. 161 o výměře 42m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Karlovarský kraj - KP Cheb, pro obec Skalná, katastrální území Starý Rybník, na listu vlastnictví č. 402  
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž  
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 161,

na den

***22. března 2025 od 10:00 do 10:30 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](mailto:rene.butkov@email.cz)

Příloha č. 5: Kopie podacího lístku

 Česká pošta, s.p.a. IČ 47114883		<b>Podací lístek</b>	
Vypínací pošta: 709 00 Ostrava 9 279			
RR61699063SCZ 226 Cena služby: 77.00Kč			
EK 06.03.25 0.009kg 522667 87 264			
Cena: 0.00Kč Dobírka: 0.00Kč			
Sleva ZK: 0.00Kč K úhradě: 77.00Kč			
Placeno v hotovosti: 77.00Kč			
Odesílatel: <b>Dr. Ing. René Butkov</b> soudní znalec oceňování nemovitostí Česká 754/25, Ostrava-Zábřeh tel.: 802 161 605			
Kód zákazníka (odesílatele):			
*Tel. číslo: +420			
*E-mail:			
Adresát: <b>DUŠAN HORVÁTH</b> <b>STARÝ RYBNÍK Č.P. 117</b> <b>SKALNÁ</b>		Dobírka Kč: 0.00	
351 34		Udaná cena Kč: XXXXXXXXX	
Kód zákazníka (adresáta):			
*Tel. číslo: +420			
*E-mail:			
Druh záclsky R	Hmotnost 0.009kg	Cena služby 77.00Kč	
Podací číslo RR61699063SCZ	Poznámka (specifické služby) EK	Placeno v hotovosti 77.00Kč	

T11-036A (03-11) \* Nepovinný údaj

## **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. 159, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 117, a pozemku parc.č. St. 161, jehož součástí je garáž bez č.p./č.e., včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Starý Rybník, obci Skalná, okresu Cheb (LV 402), určuji ve výši**

**922 250,- Kč**

slovy: devět-set-dvacet-dva-tisíce-dvě-stě-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. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných 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 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 14879/2025 do evidence posudků.

V Ostravě 9.4.2025



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