

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 19863/2025

(označení 8317-56/2025)

o odhadu ceny obvyklé nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši $\frac{1}{2}$ na pozemku p. č. 1818/2, pozemku p. č. 1829/1 a pozemku p. č. 1830/1, včetně součástí a příslušenství v katastrálním území Horní Bečva, obci Horní Bečva, okrese Vsetín (LV 3037), pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Jiří Král
Exekutorský úřad Ostrava
Dvořákova 1515/2
702 00 Ostrava
Č.j. 043 EX 486/20

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 26.3.2025 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 12.5.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit uvedené nemovitosti a jejich součásti / spoluvlastnický podíl na nemovitostech a jejich součástech
- Určit a ocenit jejich příslušenství
- Zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
- Vyjádřit se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto odůvodnit

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

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

Výpis z KN LV č. 3037 pro k.ú. Horní Bečva ze dne 5.2.2025

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. Jiřího Krále sp. zn. 043 EX 486/20-33 o ustanovení znalce ze dne 14.2.2025

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 26.3.2025 za účasti znalce. Povinná se ani přes zaslanou výzvu k prohlídce nedostavila (viz příloha č. 4).

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (pozemky), které získal z webu www.cenovamapa.cz. 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.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastníci jsou v KN na LV č. 3037 uvedeni:

Vlastnické právo	Podíl
Třetina Ondřej, č. p. 580, 75657 Horní Bečva	1/2
Třetinová Iveta, č. p. 580, 75657 Horní Bečva	1/2

Parcela č. 1818/2

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájeny pozemkové úpravy
Zahájení exekuce - Třetinová Iveta
Změna výměr obnovou operátu
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Parcela č. 1829/1

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájeny pozemkové úpravy
Zahájení exekuce - Třetinová lhůta
Změna číslování parcel
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Parcela č. 1830/1

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájeny pozemkové úpravy
Zahájení exekuce - Třetinová lhůta
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 nemovité věci: pozemky p.č. 1818/2, p.č. 1829/1 a p.č. 1830/1
Adresa nemovité věci: Horní Bečva
Okres: Vsetín
Obec: Horní Bečva
Katastrální území: Horní Bečva

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Vsetín, v obci Horní Bečva. Přístup k nemovité věci je z pozemku p.č. 5868/1 (ve vlastnictví obce Horní Bečva). Pozemky se nachází cca 1,5 km od autobusové zastávky „Horní Bečva, hotel Valaška“ a cca 1,5 km od obecního úřadu Horní Bečva. V obci je k dispozici rozšířená občanská vybavenost, vzdálenost do centra obce je cca 1,5 km. Jedná se o zemědělské pozemky.

Nemovitá věc je tvořena spoluvlastnickým podílem ve výši $\frac{1}{2}$ na pozemku p. č. 1818/2, pozemku p. č. 1829/1 a pozemku p. č. 1830/1, včetně součástí a příslušenství v katastrálním území Horní Bečva, obci Horní Bečva, okrese Vsetín (LV 3037).

Popis nemovitých věcí na LV č. 3037

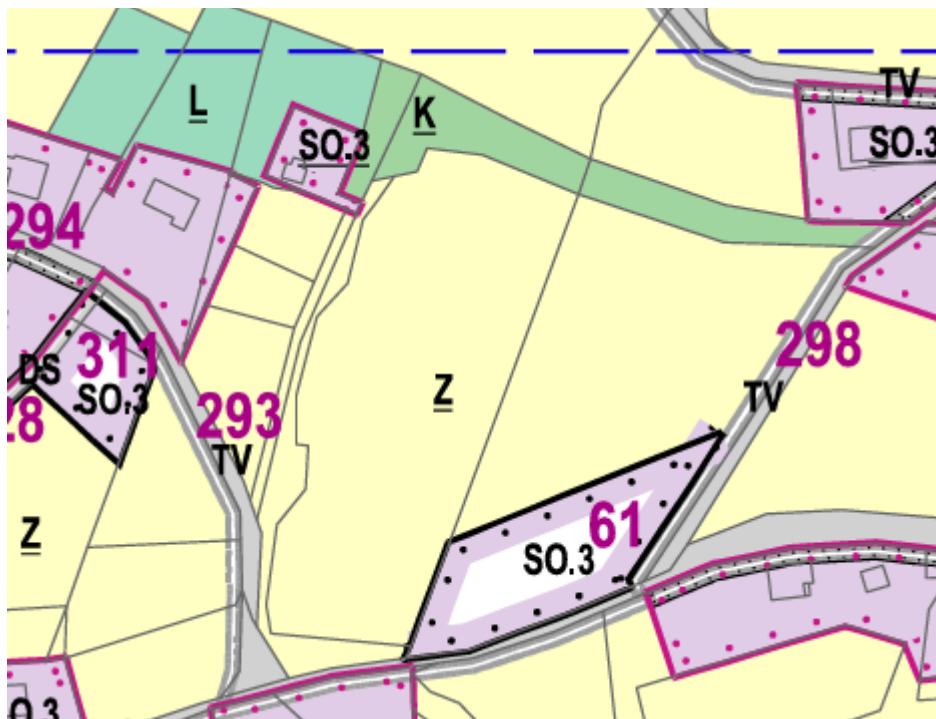
A) pozemky

Parcela:			
1818/2	ostatní plocha	o výměře	788 m ²
1829/1	orná půda	o výměře	6 244 m ²
1830/1	ostatní plocha	o výměře	815 m ²

Pozemky jsou ve funkčním celku. Pozemky jsou svažité. Součástí pozemku p.č. 1830/1 tvoří trvalý porost. Jedná se o stromy a keře, vzniklé převážně náletem nebo opadem semen, pěstebně neudržované, bez dopadu do ceny obvyklé.

Celková výměra pozemků je 7 847 m².

Výřez z územního plánu:



K = plochy krajinné zeleně

Z = plochy zemědělské

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 prodejkách 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, přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

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

V současné době se v okolí nemovité věci omezeně obchoduje se zemědělskými pozemky. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V širším okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 68,- Kč až 144 ,- Kč za m²** dle umístění v lokalitě, velikosti pozemku, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Tab č. 1 : Srovnávací analýza

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	redukovaná cena za m ²	K 1	K 2	K 3	výsledná cena za m ²
pozemek 1	k.ú. Solanec pod Sol.	120 000	1,00	832	144	1,00	1,00	1,00	144,23
pozemek 2	k.ú. Prostřední Bečva	2 500 000	1,00	36 760	68	1,00	1,00	1,00	68,01
pozemek 3	Vigantice	25 275	1,00	337	75	1,00	1,00	1,00	75,00
průměrná indexovaná hodnota									71,50
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)									72,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku určena srovnáním
7 847	72,00	564 984

Výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce na faktor času * K1 (koeficient lokality) * K2 (koeficient příslušenství) * K3 (objektivizační koeficient) / výměra

K1: koeficient lokality – srovnávané nemovité věci jsou umístěny v obdobných lokalitách, index je roven 1

K2: koeficient součástí: srovnávané pozemky mají srovnatelné součásti, index je roven 1.

K3: objektivizační koeficient: znalec neshledal žádné další vlivy, index je roven 1

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační): 564 984,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): 565 000,- Kč

II) Ocenění spoluvlastnického podílu

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

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

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

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (podíl 1/2), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 15 % z ceny spoluvlastnického podílu.

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

Cena obvyklá nemovité věci: 565 000,- Kč

Cena spoluvlastnického podílu 1/2 282 500,- Kč

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 15 %

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 činí: 240 125,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné pozemky se v okolí zobchodovaly v rozmezí **cca 68,- Kč až 144 ,- Kč za m²**. Jelikož srovnávané realizované převody pozemků jsou odlišné zejména co do velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti.

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K3.

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:

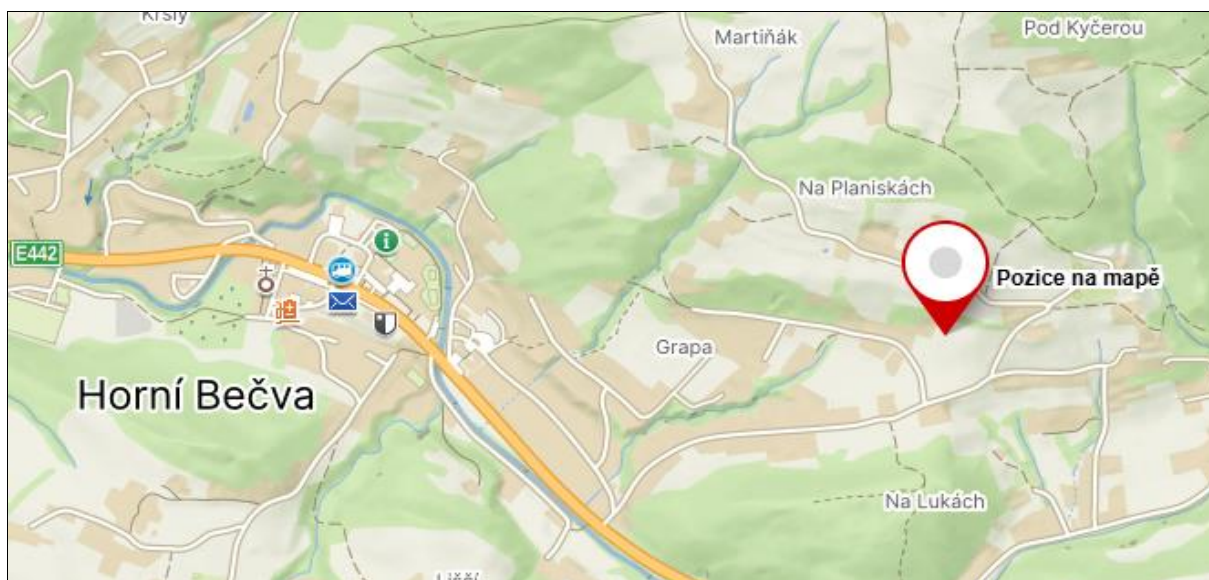
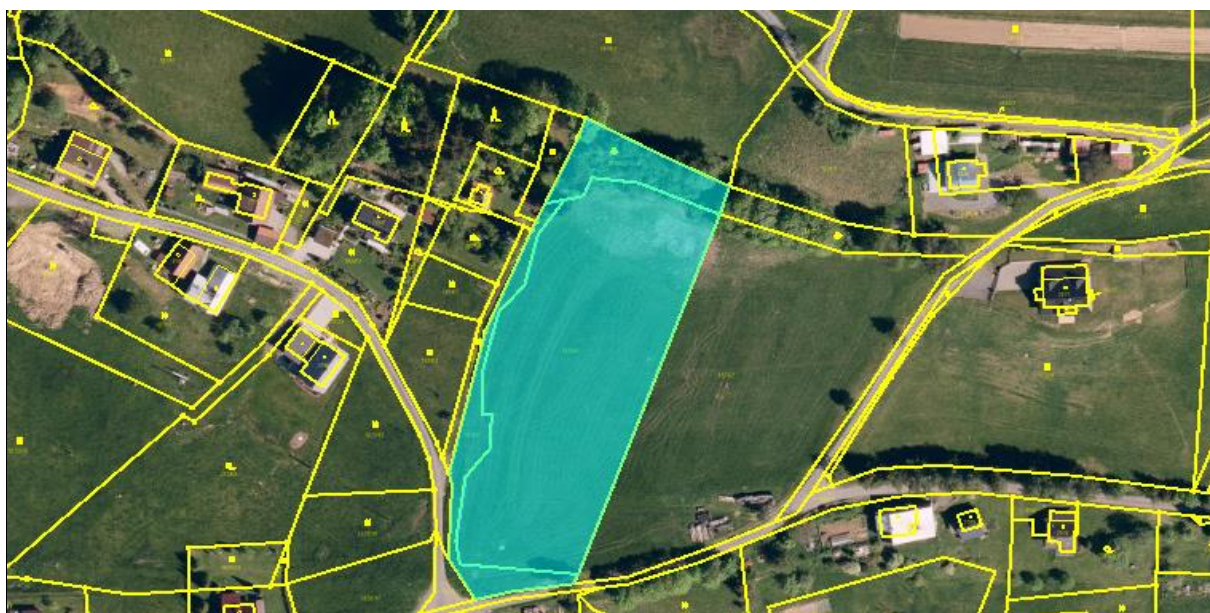
- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Pozemek : katastrální území Solanec pod Soláněm, p.č. 577/16 – orná půda

Realizovaná cena: 120 000,- Kč

Cena za m²: 144,- Kč

Velikost pozemku: 832 m²

Zemědělský pozemek

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2024

Řízení č.: **V-2143/2024-836**



Nemovitá věc č. 2

Pozemek : katastrální území Prostřední Bečva, p.č. 605/1, p.č. 605/8, p.č. 608/1 – pozemky trvalý travní porost

Realizovaná cena: 2 500 000,- Kč

Cena za m²: 68,- Kč

Celková výměra pozemků: 36 760 m²

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 1/2025

Řízení č.: **V-36/2025-836**



Nemovitá věc č. 3

Pozemek : katastrální území Vigantice, p.č. 309/24 – travní porost

Realizovaná cena: 25 275,- Kč

Cena za m²: 75,- Kč

Velikost pozemku: 337 m²

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

Řízení č.: **V-4345/2024-836**



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



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

Doručuje se:

Povinný: *Iveta Třetinová, Horní Bečva č.p. 580, Horní Bečva, 756 57*

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

V Ostravě dne 6.3.2025

Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.

Na základě usnesení **sp. zn. 043 EX 486/20-33** o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Jiřím Králem, Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

- pozemek parcelní číslo St. 1054, o výměře 267m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, a rod.dům číslo popisné 580, stojící na pozemku parc. č. St. 1054, jako jeho součást,
 - pozemek parcelní číslo 1745/1, o výměře 1256m², druh pozemku trvalý travní porost,
 - pozemek parcelní číslo 1745/2, o výměře 460m², druh pozemku ostatní plocha,
 - pozemek parcelní číslo 1801, o výměře 20m², druh pozemku trvalý travní porost,
 - pozemek parcelní číslo 1802/1, o výměře 877m², druh pozemku trvalý travní porost,
 - pozemek parcelní číslo 1802/5, o výměře 931m², druh pozemku zahrada,
 - pozemek parcelní číslo 1802/6, o výměře 764m², druh pozemku orná půda,
 - pozemek parcelní číslo 1802/7, o výměře 598m², druh pozemku trvalý travní porost,
- to vše zapsáno v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, pro obec Horní Bečva, katastrální území Horní Bečva, na listu vlastnictví č. 459
- pozemek parcelní číslo 1818/2, o výměře 788m², druh pozemku ostatní plocha,
 - pozemek parcelní číslo 1829/1, o výměře 6244m², druh pozemku orná půda,
 - pozemek parcelní číslo 1830/1, o výměře 815m², druh pozemku ostatní plocha,
- to vše zapsáno v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, pro obec Horní Bečva, katastrální území Horní Bečva, na listu vlastnictví č. 3037

na den

26. března 2025 v 10:00 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

Podací lístek		
Vyplnění pošty: 709 00 Ostrava 9 PR6169906920Z 550 Cena služby: 77.00Kč 06.03.25 0.009kg S22467 8* 264 Cena: 0.00Kč Dobírka: 1.00Kč Služba: 0.00Kč A Utracené: 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		
*Tel. číslo: +420		kód zákazníka (odesílatele):
*E-mail:		
Adresát: IVETA TŘETINOVÁ HORNÍ BEČVA č.p. 580 HORNÍ BEČVA 756 57		Dobírka Kč 0.00 Udaná cena Kč 77.00Kč kód zákazníka (adresáta):
*Tel. číslo: +420		*E-mail:
Druh zásilky 8	Hmotnost 0.009kg	Cena služby 77.00Kč
Podací číslo PR6169906920Z	Poznámka (příloha služby) 1x	Placeno v hotovosti 77.00Kč

G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit uvedené nemovitosti a jejich součásti / spoluvlastnický podíl na nemovitostech a jejich součástech
- Určit a ocenit jejich příslušenství
- Zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
- Vyjádřit se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto odůvodnit

1) Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši $\frac{1}{2}$ na pozemku p. č. 1818/2, pozemku p. č. 1829/1 a pozemku p. č. 1830/1, včetně součástí a příslušenství v katastrálním území Horní Bečva, obci Horní Bečva, okrese Vsetín (LV 3037), určuji ve výši

240 125,- Kč

slovy: dvě-stě-čtyřicet-tisíc-jedno-sto-dvacet-pět-korun-českých

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

Znalci nebyly předloženy žádné smlouvy zatěžující nemovité věci

3) Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení obvyklé ceny nemovité věci, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle zák. č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 19863/2025 do evidence posudků.

V Ostravě 12.5.2025



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