

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 11824/2026

(označení 8965-92/2026)

o odhadu ceny obvyklé nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši 11/24 na pozemku parc.č. St. 282/3, jehož součástí je rodinný dům č.p. 134, na pozemku parc.č. St. 283/1, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e., a na pozemku parc.č. 912/2, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Janov nad Nisou, obci Janov nad Nisou, okrese Jablonec nad Nisou (LV č. 66), 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 160/21

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 7.4.2026 vypracoval:

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

Počet stran: 22 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 23.4.2026

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 břemenu 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. 66 pro k.ú. Janov nad Nisou ze dne 6.2.2026

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jiřího Krále sp. zn. 043 EX 160/21-20 o ustanovení znalce ze dne 7.1.2026

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 7.4.2026 pouze za účasti znalce. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovitých věcí, povinný se ani přes zasloupanou 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. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní 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. 66 uvedeni:

Vlastnické právo	Podíl
Klimánek Luboš, č. p. 134, 46811 Janov nad Nisou	17/24
Klimánek Miloš, Náměstí 109, 76805 Koryčany	7/24

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

- Věcné břemeno u pozemku parc.č. 912/2

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Klimánek Luboš
Zahájení exekuce - Klimánek Luboš

V části C na LV č. 66 je zapsáno věcné břemeno:

o Věcné břemeno (podle listiny)

čerpání vody ze studny na p.p.č.PK 912 a odvádění této rourami položenými na této parcele ve prospěch vlastníka p.p.č. PK 908/4 (kt.byla přečíslována na 908/7)

Oprávnění pro

Parcela: 908/7

Povinnost k

Parcela: 912/2

Listina Pozemková kniha vložka 700/.

POLVZ:41/1972

Z-2600041/1972-504

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. 134, včetně pozemků
Adresa: Janov nad Nisou 134, Janov nad Nisou
Okres: Jablonec nad Nisou
Obec: Janov nad Nisou
Katastrální území: Janov nad Nisou

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Jablonec nad Nisou, v obci Janov nad Nisou, v CHKO Jizerské hory, mimo souvisle zastavěné území obce, na polosamotě, cca 250 m severozápadně od lanového parku Artur, cca 800 m od autobusové zastávky „Janov nad Nisou, Hrabětice, mačkárna“. Okolní zástavbu tvoří řídká zástavba objektů individuálního bydlení a rekreačních objektů. Přístup k nemovitým věcem je přes pozemky parc.č. 908/8, 908/1 a 907/1 (ve vlastnictví třetích osob) a dále z pozemku parc.č. 1353/2 (ve vlastnictví obce Janov nad Nisou). V obci Janov nad Nisou je k dispozici rozšířená občanská vybavenost, v okolí nemovitých věcí není k dispozici žádná občanská vybavenost, vzdálenost do centra obce je cca 2 km. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve Statutárním městě Jablonec nad Nisou ve vzdálenosti cca 8 km od nemovitých věcí.

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné, vyhledávané lokalitě k rekreaci

Negativa oceňované nemovité věci:

- jedná se o ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 11/24
- příjezd přes lesní pozemky, které nejsou upravené
- přístup přes pozemky třetích osob bez právně zajištěného přístupu
- v okolí nemovitých věcí není k dispozici žádná občanská vybavenost
- špatný stav rodinného domu s nutností investic na rekonstrukci či opravy a údržbu
- jiná stavba bez č.p./č.e., součást pozemku parc.č. St. 283/1 neodpovídá zakreslení v KN
- jiná stavba bez č.p./č.e., součást pozemku parc.č. St. 283/1, stojí z velké části také na pozemku parc.č. 908/8 (ve vlastnictví třetí osoby), bez zápisu v KN – právní vada

Nemovitá věc je tvořena: spoluvlastnickým podílem ve výši 11/24 na pozemku parc.č. St. 282/3, jehož součástí je rodinný dům č.p. 134, na pozemku parc.č. St. 283/1, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e., a na pozemku parc.č. 912/2, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Janov nad Nisou, obci Janov nad Nisou, okrese Jablonec nad Nisou (LV č. 66)

Popis

A) pozemky

Výčet pozemků na LV č. 66:

St. 282/3	druhu zastavěná plocha a nádvoří	o výměře	164 m ²
St. 283/1	druhu zastavěná plocha a nádvoří	o výměře	25 m ²
912/2	druhu trvalý travní porost	o výměře	3 419 m ²

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu, součástmi a příslušenstvím.

Pozemky jsou svažité (v místě stavby je proveden násep a úprava do roviny) a nachází se na nich rodinný dům č.p. 134, jiná stavba bez č.p./č.e., trvalé porosty, venkovní úpravy a studna.

Celková výměra pozemků činí 3 608 m².

B) stavby:

- Rodinný dům č.p. 134, součást pozemku parc.č. St. 282/3

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, podsklepený, s 1.NP a obytným podkrovím pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou smíšené (kámen a beton). Svislé obvodové konstrukce jsou kombinované (1. NP je zděné, podkroví je z dřevěného obložení). Střecha je sedlová, se střešní krytinou z asfaltového šindele, na severní straně je vlnitý plech (napadena vlhkostí a hnilobou, jedna z krokví se hroutí, severní strana střechy má poškozené oplechování u komína a odlišnou krytinu). Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu (u komína poškozené). Fasádní omítky jsou částečně hrubé (házené), částečně zateplené (polystyren EPIX). Okna jsou instalována dřevěná zdvojená, v přístavbách jsou skleněné luxfery a jsou osazena střešní okna. Dveře do domu jsou dřevěné, vrata dřevěná. Podlahy jsou betonové. Vytápění domu je lokální na tuhá paliva. Elektroinstalace je provedena. Odkanalizování objektu je svedeno do jímky. Na dům navazuje dílna, v které je umístěno WC.

Více nebylo možno zjistit, neboť znalci nebyla umožněna prohlídka objektu.

Stavba je napojena na IS: elektro. Voda zřejmě ze studny, nebylo možno ověřit

Další informace znalec čerpal z katastru nemovitostí:

Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	31.12.1919	Druh svislé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	164	Připojení na kanalizační síť:	Nezjištěno
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Jiné (i bez topení)
Počet podlaží:	1	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Původní dům je starší více než 100 let. Dům je podsklepený. V 1. NP a v podkroví se nachází obytné prostory. Dům prochází modernizací, jsou patrné zbytky původních fasád i nové přístavby (podkroví s dřevěným obložení a novější přístavby s luxfery). Stav některých konstrukcí je však kritický – zejména krov je napaden vlhkostí a hnilobou a jedna z krokví se hroutí. Severní strana střechy vykazuje poškozené oplechování u komína a odlišnou krytinu. I přes provedené úpravy a modernizace znalec předpokládá další velké náklady na opravy či rekonstrukce a modernizace.

Zastavěná plocha domu činí 164 m². Užitnou plochu znalec odhaduje na cca 170 m².

- Jiná stavba bez č.p./č.e., součást pozemku parc.č. St. 283/1

Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou stavbu, s 1.NP a obytným podkrovím pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou smíšené. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné. Stropy jsou s rovnými podhledy. Střecha je sedlová. Okna jsou instalována dřevěná, dveře jsou dřevěné.

Stavba se nachází ve stavu hrubé stavby, bez vnitřních omítek, podlah, napojení na IS apod. Stavba rovněž neodpovídá zakreslení v katastru nemovitostí a z velké části stojí na sousedním pozemku parc.č. 908/8 (ve vlastnictví třetí osoby) – právní vada.

Zastavěná plocha činí cca 70 m² – nesouhlasí se zakreslením v KN.

Více nebylo možno zjistit, neboť znalci nebyla umožněna prohlídka objektů.

C) Součásti a příslušenství nemovité věci tvoří:

- venkovní úpravy

přípojky inženýrských sítí: elektro, jímka, opěrné zídky

- trvalé porosty

na pozemcích se nachází trvalé porosty převážně lesního charakteru

- studna

na pozemku se nachází stará studna s rozbitou pumpou – nebylo možno zjistit, zdali ještě slouží svému účelu

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 oblíby. 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 oblíbou 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 obchoduje s rodinnými domy či rekreačními objekty. V širším okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 3 700 tis. až 6 200 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, součástí a 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
	Janov nad Nisou 134, Janov nad Nisou	Janov nad Nisou 311, Janov nad Nisou	V Záhoří 13, Smržovka	Lučany nad Nisou 129, Lučany nad Nisou	Antonínov 167, Josefův Důl- Antonínov
ZÁKLADNÍ ÚDAJE					
plocha pozemku	3 608	1 173	825	1 719	1 680
užitná plocha v m2 (UP)	170	198	150	136	165
Realizovaná cena		5 480 000	4 490 000	3 690 000	6 190 000
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		XI.25	II.26	VII.25	X.25
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		5 480 000 Kč	4 490 000 Kč	3 690 000 Kč	6 190 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY					
K1		lepší	lepší	lepší	lepší
<i>korekce pro tech. stav a vybavení</i>		0,70	0,70	0,85	0,80
K2		srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
K3					
<i>riziko právní vady</i>		0,90	0,90	0,90	0,90
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		1,20	1,25	1,15	1,15
průměrná upravená cena za m2 užitné plochy	24 857	20 924	23 573	23 870	31 063
Indikovaná hodnota nemovité věci	4 225 706				

Upravená cena za m² UP = (prodejní 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. Index je roven 1

K1 – Koeficient úpravy na celkový stav: domy v lepším stavu mají index menší než 1, v horším stavu větší než 1. Všechny objekty jsou ve více či méně lepším stavu.

K2 – Koeficient úpravy na polohu objektu: objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1. Všechny objekty jsou umístěny ve více méně obdobných lokalitách, index je roven 1.

K3 – Koeficient rizika právní vady: Znalec zohlednil skutečnost, že součástí ocenění je rozestavěná stavba, která stojí i na pozemku ve vlastnictví třetí osoby. Hrozí reálné riziko spojené s kolaudací stavby (případně s odstraněním stavby), nutnost dořešení vlastnických vztahů (stavba na cizím pozemku)

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): 4 225 706,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): 4 225 000,- Kč

II) Ocenění spoluvlastnického podílu

Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem je omezená. 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 11/24), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 20 % z ceny spoluvlastnického podílu.

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

Cena obvyklá nemovité věci: 4 225 000,- Kč

Cena spoluvlastnického podílu 11/24 1 936 458,- Kč

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 20 %

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 11/24 činí: 1 549 167,- Kč

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 11/24 činí (zaokrouhleno):

1 549 170,- Kč

III) Ocenění věcného břemene

Na LV č. 66 je v části C „Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B“ uvedeno:

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

čerpání vody ze studny na p.p.č.PK 912 a odvádění této rourami položenými na této parcele ve prospěch vlastníka p.p.č. PK 908/4 (kt.byla přečíslována na 908/7)

Oprávnění pro

Parcela: 908/7

Povinnost k

Parcela: 912/2

Listina Pozemková kniha vložka 700/.

POLVZ:41/1972

Z-2600041/1972-504

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 činí: - 10 000,- Kč

Cena věcného břemene ve výši spoluvlastnického podílu 11/24 činí: - 4 583,30 Kč

Cena věcného břemene ve výši spoluvlastnického podílu 11/24 činí (zaokrouhleno):

- 4 580,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné rodinné domy se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 3 700 tis. až 6 200 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, umístění v lokalitě, ale i technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti. Znalec rovněž zohlednil rizika spojená s existencí rozestavěné stavby, která stojí i na cizím pozemku.

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 %.

Věcné břemeno bylo oceněno podle zákona č. 151/1997 Sb.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace

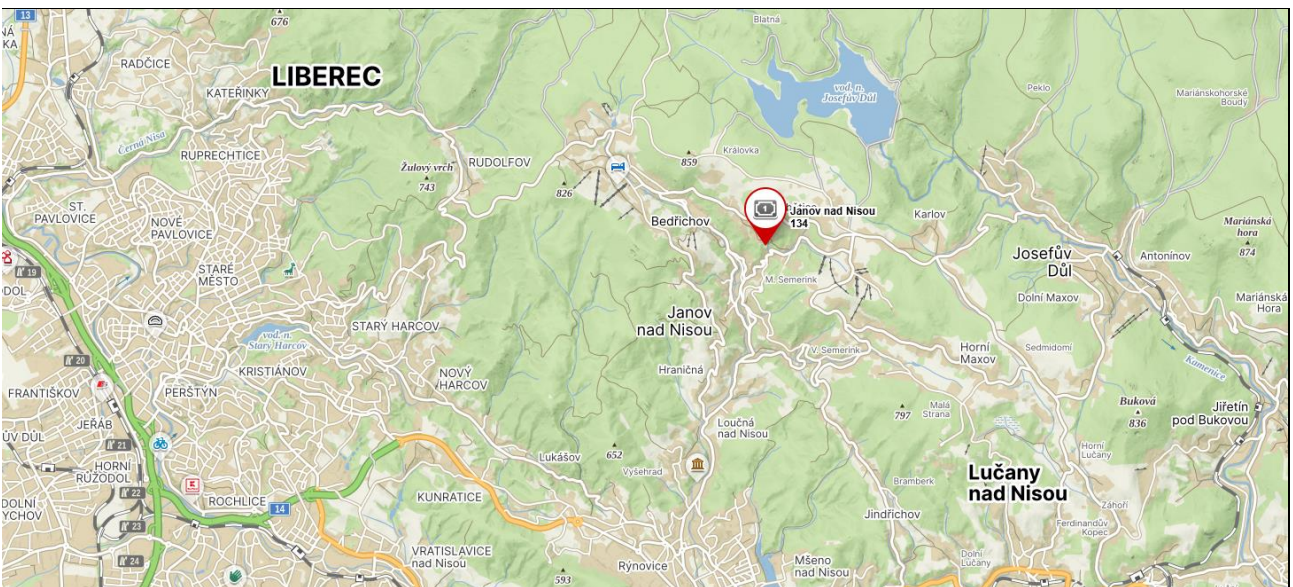
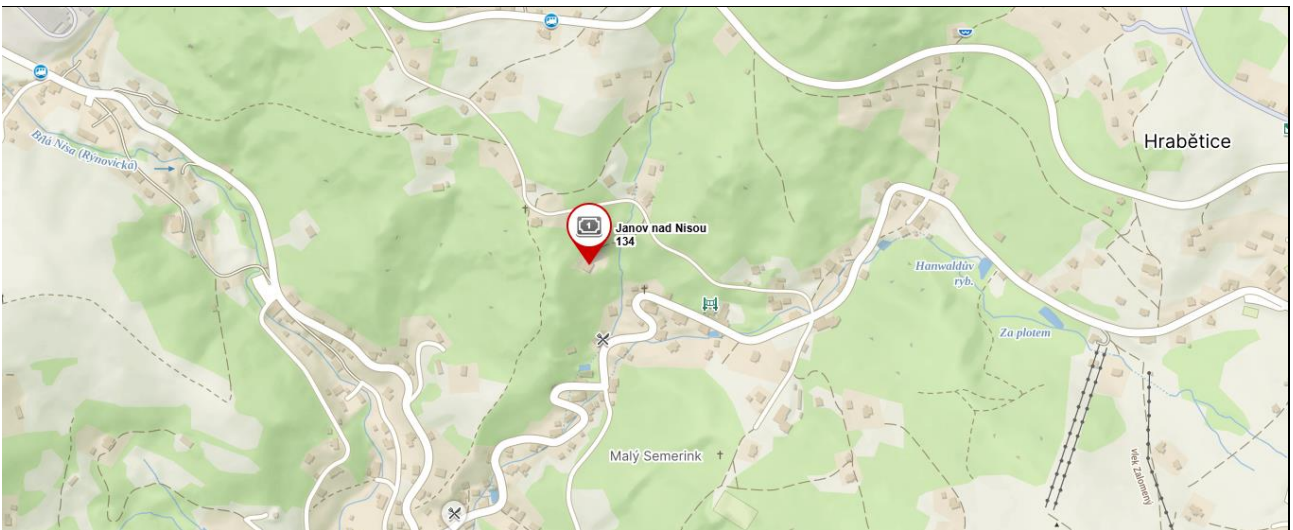








Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, Janov nad Nisou 311, Janov nad Nisou

Realizovaná cena: 5 480 000,- Kč

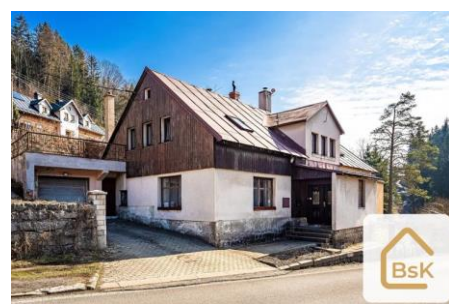
Užitná plocha: 198 m²

Plocha pozemku: 1 173 m²

Nabízíme k prodeji rodinný dům s garáží a zahradou. V přízemí je zádveří, chodba se schodištěm, obývací pokoj s jídelnou a kuchyňským koutem, zimní zahrada, ložnice, koupelna, WC, komora, dílna/kotelna se vstupem na zahradu a garáž (přístupná i z dílny), dům je částečně podsklepen (cca 7 m²). V 1. patře je pokoj s terasou a komorou, WC (na chodbě) a dále apartmán, jehož součástí je obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice, koupelna s WC a předsínka. V podkroví je půdní prostor. Od r. 1975 dům prochází postupnou rekonstrukcí a modernizací: nová střešní krytina (falcovaný plech s nátěrem), přístavba zimní zahrady, nová elektroinstalace, rozvody vody a napojení na obecní kanalizaci. Plyn není do domu zaveden (možnost přípojky z vedlejší ulice za zahradou). V domě jsou dřevěná eurookna s dvojskly, vytápění celého domu zajišťuje kotel na tuhá paliva (+ krbová kamna v přízemí), ohřev vody el. bojler.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 11/2025

Řízení č.: **V-5998/2025-504**



Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, V Záhoří 13, Smržovka

Realizovaná cena: 4 490 000,- Kč

Užitná plocha: 150 m²

Plocha pozemku: 825 m²

Nabízíme k prodeji rodinný dům. V obytné části je kuchyň s funkčními krbovými kamny a prostor pro jídelní stůl. V prvním patře jsou dvě obytné místnosti a zimní zahrada. V druhé části domu přes chodbu je koupelna s WC, dílna a několik dalších místností, v současnosti sloužící jako skladovací prostory. V horním patře je půda. Topení je pomocí kotle na tuhá paliva, komíny jsou dva (vyvložkované). Zdroj vody je z vlastní studny.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 2/2026

Řízení č.: **V-1030/2026-504**



Nemovitá věc č. 3

Rodinný dům, Lučany nad Nisou 129, Lučany nad Nisou

Realizovaná cena: 3 690 000,- Kč

Užitná plocha: 136 m²

Plocha pozemku: 1 719 m²

Nabízíme rodinný dům o dispozici 3+1 s pozemkem a další bytovou jednotkou 2+KK. Dům je napojen na veřejný vodovod, vytápění zajišťuje plynový kotel, ohřev vody el. bojler, odpady jsou svedeny do septiku s přepadem. Před domem je možnost napojení na veřejnou kanalizaci. Dům o dispozici 3+1 je rozdělen na přízemí, obytné podkroví a půdu. Disponuje malým sklepem. V přízemí je obývací pokoj, kuchyně, ložnice, chodba, koupelna, samostatné WC, komora, schodiště do podkroví a dílna. V podkroví je ložnice, chodba a půdní prostor. Za domem je nad kůlnou přístavba s bytovou jednotkou 2+KK: obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice, koupelna se sprch. koutem, samostatné chemické WC, zádveří. Tato jednotka je vytápěna krbovými kamny. Zahrada kolem domu je oplocená a má skleník.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 7/2025

Řízení č.: **V-3865/2025-504**



Nemovitá věc č. 4

Rodinný dům, Antonínov 167, Josefův Důl-Antonínov

Realizovaná cena: 6 190 000,- Kč

Užitná plocha: 165 m²

Plocha pozemku: 1 680 m²

Nabízím ke koupi dům pro trvalé i rekreační bydlení. V přízemí jsou dvě místnosti, v jedné je kuchyňský kout a v druhé dřez s malou linkou. Dále koupelna se sprchovým koutem, samostatné WC, komora a velký prostor na chodbě. V podkroví jsou dvě místnosti. V domě je i půda. Kolem domu je pozemek rovinatý, za domem je ve svahu. Poslední část příjezdové cesty k domu (cca 100 m) je nezpevněná. K domu se dá přijít také shora po vlastním pozemku. Dům prošel částečnou rekonstrukcí: nová střešní krytina, repasované krovy a nové komíny. V přízemí jsou nová dřevěná okna, štuky, dlažba a v obou místnostech i elektrické podlahové vytápění. Zrekonstruovány byly také komora a WC. Podkroví je v původním, ale obyvatelném stavu. Je zde obecní vodovod a na pozemku také vlastní studna. Odpad je řešen septikem.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 10/2025

Řízení č.: **V-5265/2025-504**



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



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

Doručuje se:

Povinný: **Luboš Klímánek, Janov nad Nisou č.p. 134, 468 11 Janov nad Nisou**

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

V Ostravě dne 18.3.2026

Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.

Na základě usnesení sp. zn. 043 EX 160/21-20 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. 282/3, o výměře 164m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, a rod.dům číslo popisné 134, stojící na pozemku parc. č. St. 282/3, jako jeho součást,
 - pozemek parcelní číslo St. 283/1, o výměře 25m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, a jiná st., stojící na pozemku parc. č. St. 283/1, jako jeho součást,
 - pozemek parcelní číslo 912/2, o výměře 3419m², druh pozemku trvalý travní porost,
- to vše zapsáno v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, pro obec Janov nad Nisou, katastrální území Janov nad Nisou, na listu vlastnictví č. 66

na den

7. dubna 2026 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

Příloha č. 5: Kopie podacího lístku

Česká pošta, s.p.
IC: 47143981

PODACÍ LÍSTEK

ADRESÁT

Jméno a příjmení (období letní)
LUBOŠ KLIMÁNEK

Adresa
JANOV NAD NISOU č.p. 134

PSČ
468 11 JANOV NAD NISOU

Telefon

E-mail

ODESÍLATEL

Jméno a příjmení (období letní)
Dr. Ing. René Butkov

Adresa
**soudní zřizovatel oceňování nemovitosti
Česká 75425, Ostrava-Zábřeh
tel.: 602 161 805**

PSČ

Telefon **+420**

E-mail

UDANÁ CENA ZÁSILKY Číslo

DOBÍRKA Číslo

PŘÍPSAT NA ÚČET
C. a.

Skutková hodnota* Hodnota symbol* Hodnota v rublech*

VYPLATIT V HOTOVOSTI ODESÍLATELI ZÁSILKY * Maximální výše 1.000 Kč

VYPLATIT V HOTOVOSTI JINÉ OSOBE

Česká pošta

JINÁ OSOBA PRO VÝPLATU DOBÍRKY

Jméno a příjmení (období letní)

Adresa

PSČ

E-mail

POTVRZENÍ (vyplní pošta)

Podací číslo: RR18571562502 Datum a čas: 19.03.2015 15:48
hmotnost/velikost: 0,009kg Udaná cena: 0,00Kč
Doplň. služby: EX
Cena služby: 0,00Kč
služba: 0,00Kč
709 00 - Ostrava
709 00 - Ostrava

DOBÍRKA Číslo: 0,00

PEČLIVĚ USCHOVEJTE
Potvrzení slouží jako doklad pro reklamaci. Vyplňte ho pro všechny zá-
sílky včetně obyčejných a poštovních poukázek. Údaje na dole a na začátku se
musí shodovat a být vypsány tak, aby byly dobře viditelné a čitelné.

TIPY

- Vyplňte data pečlivě a přesně na www.posta.cz/faq a pošlete servu.
- Nezapomínejte doplnit mobil a e-mail na adresě, a jejich číslo
ještě u doručení informovat.
- Pošta do obyčejných záledek nepošt. Cennosti pošlete prostřednictvím
cenné zálohy.

REKLAMACE

Číslo jednací

Česká pošta

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

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

1) Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši 11/24 na pozemku parc.č. St. 282/3, jehož součástí je rodinný dům č.p. 134, na pozemku parc.č. St. 283/1, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e., a na pozemku parc.č. 912/2, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Janov nad Nisou, obci Janov nad Nisou, okrese Jablonec nad Nisou (LV č. 66), **určuji před odečtením věcného břemene ve výši**

1 549 170,- Kč

slovy: jeden-milion-pět-set-čtyřicet-devět-tisíc-jedno-sto-sedmdesát-korun-českých

2) Ocenění věcného břemene v části C LV č. 66 ve výši spoluvlastnického podílu 11/24 činí

4 580,- Kč

Slovy: čtyři-tisíce-pět-set-osmdesát-korun-českých

3) Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši 11/24 na pozemku parc.č. St. 282/3, jehož součástí je rodinný dům č.p. 134, na pozemku parc.č. St. 283/1, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e., a na pozemku parc.č. 912/2, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Janov nad Nisou, obci Janov nad Nisou, okrese Jablonec nad Nisou (LV č. 66), **určuji po odečtení věcného břemene ve výši**

1 544 590,- Kč

slovy: jeden-milion-pět-set-čtyřicet-čtyři-tisíce-pět-set-devadesát-korun-českých

4) Znalci nejsou známy žádné další právní vady, či jiná práva, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby, vyjma výše uvedeného a oceněného věcného břemene

5) Znalci nejsou známá (ani nebyly předloženy) žádné nájemní smlouvy či smlouvy o věcném břemenu.

6) 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 stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci znalce. 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 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 11824/2026 do evidence posudků.

V Ostravě 23.4.2026



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