

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 12839/2026

(označení 8978-105/2026)

o odhadu ceny obvyklé nemovitých věcí: bytové jednotky č. 226/1, umístěné v bytovém domě č.p. 225, 226, stojícím na pozemku parc.č. St. 409, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 80/1390 na společných částech bytového domu č.p. 225, 226, stojícího na pozemku parc.č. St. 409, a na pozemku parc.č. St. 409 (LV č. 4237 a 3697), vše v katastrálním území Podhůří-Harta, obci Vrchlabí, okrese Trutnov, pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Tomáš Slaviček
Exekutorský úřad Louny
Pražská 83
440 01 Louny
Č.j. 208 EX 1882/24

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 20.5.2026 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 25.5.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovité věci a jejich příslušenství
- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné
- Stanovit cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí

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. 4237 pro k.ú. Podhůří-Harta ze dne 10.2.2026

Informativní výpis z KN LV č. 3697 pro k.ú. Podhůří-Harta ze dne 25.5.2026

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. Tomáše Slavička, sp.zn. 208 EX 1882/24-266 o ustanovení znalce ze dne 11.2.2026

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 20.5.2026 pouze za účasti znalce. Povinný se ani přes zasloupanou výzvu (viz příloha č. 4) nedostavil a neumožnil prohlídku nemovité věci. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci

Prohlášení vlastníka budovy č.j. V-8413/2008-610 ze dne 28.11.2008

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání nejprve realizované převody obdobného majetku (bytové jednotky), 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.

Jelikož znalec nenalezl v databázích realizovaných převodů dostatek (minimálně 3) převodů obdobného majetku, použil dva realizované převody, které doplnil o nabídku z realitní inzerce. 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. Data z realitní inzerce nemohl znalec ověřit. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

Ve věci konzultace uvedené problematiky se zadavatelem znaleckého posudku, se zástupci zadavatele 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 spoluvlastník je v KN na LV č. 4237 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Hlinková Kamila, Na nivě 226, Podhůří, 54303 Vrchlabí	

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Hlinková Kamila

Jako spoluvlastník je v KN na LV č. 3697 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Hlinková Kamila, Na nivě 226, Podhůří, 54303 Vrchlabí Jednotka: 226/1	8/139

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název: Bytová jednotka č. 226/1, vč. podílu na domě a pozemku
Adresa: Na Nivě 226, Vrchlabí-Podhůří
Okres: Trutnov
Obec: Vrchlabí
Katastrální území: Podhůří-Harta

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Trutnov, ve městě Vrchlabí, části Podhůří, při ul. Na Nivě. Vzdálenost k zastávce MHD autobusu „Vrchlabí, Podhůří, motorest“ je cca 150 m a k vlakové zastávce „Podhůří“ cca 350 m. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů hromadného bydlení a občanského vybavení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 198/2 (pozemek je ve vlastnictví města Vrchlabí). Ve městě Vrchlabí je k dispozici kompletní občanská vybavenost, vzdálenost do centra města je cca 4 km.

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení
- dobré parkovací možnosti na okolních parkovištích a komunikacích kolem domu

Negativa oceňované nemovité věci:

- jelikož znalci nebyla umožněna prohlídka bytu, negativa nebyla shledána

Nemovitá věc je tvořena: bytovou jednotkou č. 226/1, umístěnou v bytovém domě č.p. 225, 226, stojícím na pozemku parc.č. St. 409, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 80/1390 na společných částech bytového domu č.p. 225, 226, stojícího na pozemku parc.č. St. 409, a na pozemku parc.č. St. 409 (LV č. 4237 a 3697).

Popis

A) Pozemky

Výčet pozemku na LV č. 3697:

Parc.č. St. 409 druhu zastavěná plocha a nádvoří o výměře 410 m²

Pozemek je v jednotném funkčním celku se stavbou bytového domu č.p. 225, 226.

Celková výměra pozemku činí 410 m².

B) Bytový dům č.p. 225, 226, stojící na pozemku parc.č. St. 409

Bytový dům, ve kterém se oceňovaná bytová jednotka nachází, je samostatně stojící, panelové konstrukce, po revitalizaci (plastová okna, zateplení). Dům je nepodsklepený, s 5.NP, bez výtahu. Stavba je v užívání od roku 1980. V domě je 20 bytových jednotek, 5 garáží. Dům má 2 vchody.

Stavba je napojena na inženýrské sítě: elektro, voda, plyn a kanalizace

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

Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	31.12.1980	Druh svislé nosné konstrukce:	Stěnové panely
Počet bytů:	20	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	410	Připojení na kanalizační síť:	Připoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet podlaží:	5	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	2		

C) Bytová jednotka č. 226/1

Informace získané z Prohlášení vlastníka:

- bytová jednotka č. 1 je v 2 NP vchod čp. 226, má tři obytné místnosti, kuchyň a sociální zařízení, vytápěna je společnou kotelnou na zemní plyn, vybavení standartní.

Podlahová plocha místností :

	Plocha obytná v m2	Plocha příslušenství v m2
1.1. Předsíň		8,63
1.2. Kuchyň		11,95
1.3. WC		0,98
1.4. Koupelna		2,56
1.5. Pokoj	20,53	
1.6. Pokoj	16,46	
1.7. Pokoj	16,04	
1.8. Lodžie		3,80
1.9. Sklep č. 1		2,53

Plocha obytná 53,03 m2

Plocha příslušenství 30,45 m2

Plocha užitná 83,48 m2

Plocha bez lodžie 79,68 m2

Spoluvlastnický podíl $80 / 1390 = 0,0576$

$1390 = 80 + 63 + 79 + 63 + 80 + 63 + 79 + 63 + 79 + 38 + 63 + 79 + 38 + 63 + 79 + 38 + 63 + 79 + 38 + 63 + 20 + 20 + 20 + 20 + 20$

Celková podlahová plocha jednotky činí 77,15 m² bez lodžie a sklepa.

Společné části budovy jsou :

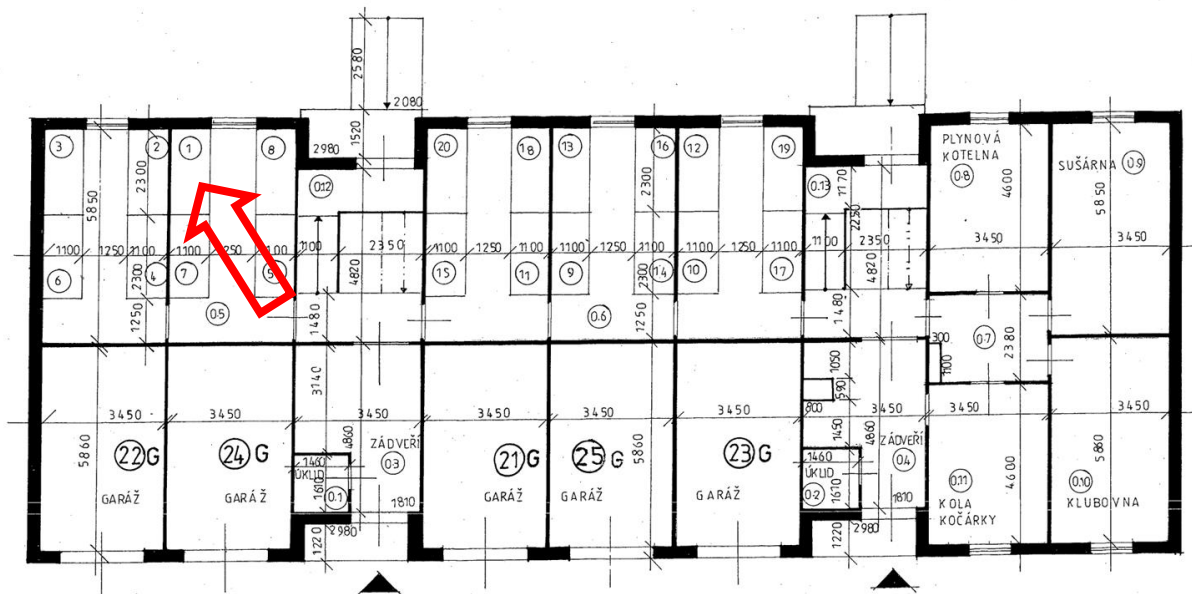
Základy včetně izolací, svislé nosné konstrukce a obvodové zdivo, vodorovné nosné konstrukce, mezipatrové příčky, průčelí, konstrukce zastřešení včetně krytiny, komínové těleso, svislé a vodorovné izolace proti vodě, konstrukce schodiště včetně zábradlí, konstrukce fasády, vchody do domu, okna a dveře společných prostorů a místností, klempířské a zámečnické prvky shora uvedených konstrukcí, malby a nátěry shora uvedených konstrukcí, svislé vnitřní rozvody vody a kanalizace, vodorovné rozvody vody a kanalizace v plochách mimo jednotky, vnitřní rozvody elektrické energie po bytové elektroměry, rozvody vody, kanalizace a elektro ve společných prostorách a místnostech, přípojka vody a kanalizace, přípojka plynu včetně rozvodů v kotelně. Dále kolárna, sušárna, klubovna, kotelna, hydrant, komín a chodby včetně chodby mezi sklepními kóje.

Spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí :

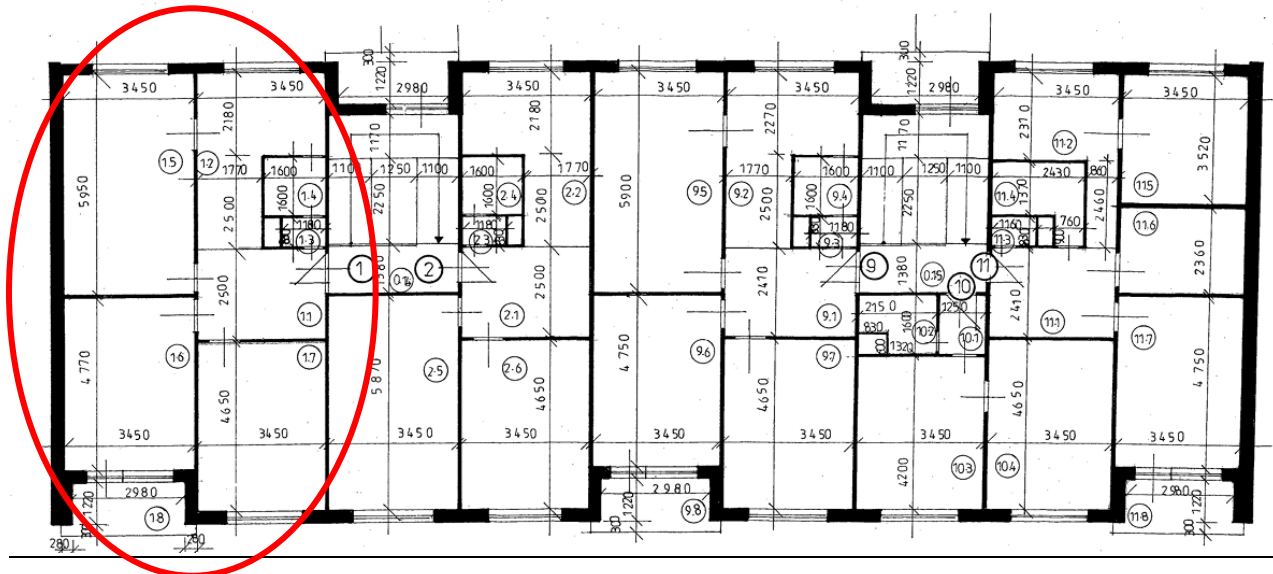
U jednotky č. 1. 226 80/1390

Součástí ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši 80/1390 na společných částech bytového domu č.p. 225, 226, stojícího na pozemku parc.č. St. 409, a na pozemku parc.č. St. 409 (LV č. 3697).

Dispozice 1.NP bytového domu č.p. 225, 226:



Dispozice 2.NP bytového domu č.p. 225, 226:



2. Obsah znaleckého posudku

I. odhad ceny obvyklé

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.

Znalec v databázích realizovaných převodů nenalezl za poslední rok převody alespoň tří obdobných nemovitých věcí (bytových jednotek). Jelikož znalec nemá k dispozici dostatek realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí (minimálně tři), nelze tak určit obvyklou cenu porovnáním ze sjednaných cen. Znalec použil dva realizované převody, které doplnil nabídkou obdobných nemovitých věcí z realitní inzerce. Výstupem pak není cena obvyklá, ale **tržní hodnota**.

Určení tržní hodnoty upravuje vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění dalších vyhlášek.

Tržní hodnota předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového.

Znalec určil tržní hodnotu funkčního celku porovnávacím způsobem, kdy použil realizovaný převod a nabídky z realitní inzerce.

V současné době se ve Vrchlabí omezeně obchoduje s obdobnými bytovými jednotkami. V okolí nemovitých věcí se zobchodovaly nebo nabízí v realitní inzerce obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 4 000 až 5 800 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, příslušenství, velikosti obytné plochy.

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

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1: Srovnávací analýza

srovnávané byty	lokalita	cena realizovaná / nabídková	korekce ceny na faktor času / pramen ceny	výměra užitné plochy bytu v m ²	redukováná cena na pramen za m ²	K1	K2	K3	K4	výsledná cena za m ²
byt č.1	Východní 1276, Vrchlabí	5 800 000	1,00	73	79 452	0,80	1,00	0,95	1,00	60 384
byt č.2	Tyršova 937, Vrchlabí	4 040 000	1,00	74	54 595	1,00	1,00	0,95	0,95	49 272
byt č.3	Na Nivě, Vrchlabí	3 990 000	0,95	76	49 875	1,00	1,00	1,00	1,00	49 875
průměrná indexovaná hodnota										53 177

Výměra bytu v m ²	průměrná indexovaná hodnota	cena bytu určená srovnáním
77,15	53 177	4 102 585

výsledná cena za m² = cena realizovaná / nabídková * korekce na faktor času (pramen ceny) / výměra * K1*K2*K3*K4

Korekce pro typ transakce: U nabídkových cen znalec zohlednil skutečnost, že ceny nabídkové bývají často vyšší než ceny realizované. Vzhledem k aktuální situaci na trhu uplatnil znalec srazku ve výši 5 % u srovnávané nemovité věci č. 3.

K1 – Koeficient úpravy na celkový stav bytu: znalec předpokládá, že srovnávaná bytová jednotka č. 1 je v lepším stavu (je po celkové rekonstrukci), index je menší než 1. Srovnávané bytové jednotky č. 2 a 3 jsou ve více či méně obdobném stavu, index je roven 1.

K2 – Koeficient úpravy na celkový stav domu: domy u srovnávaných nemovitých věcí jsou v obdobném stavu, po revitalizaci, index je roven 1.

K3 – Koeficient úpravy na lokalitu: srovnávaný byt č. 3 se nachází ve stejné lokalitě, index je roven 1. Ostatní byty se nachází v lepší lokalitě, index je menší než 1.

K4 – Objektivizační koeficient – součásti a příslušenství (lodžie, balkon, sklep apod.): srovnávané bytové jednotky č. 1 a 3 mají srovnatelné příslušenství (balkon či lodžii), index je roven 1. Srovnávaná bytová jednotka č. 2 má mírně lepší součásti a příslušenství (má 2 lodžie), index je menší než 1

Tržní hodnota nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): 4 100 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné bytové jednotky se v okolí zobchodovaly nebo nabízí v realitní inzerci v rozmezí cca 4 000 tis. až 5 800 tis. Kč. Jelikož srovnávané nemovité věci jsou odlišné zejména co do technického stavu, případně velikosti, příslušenství a umístění v lokalitě, použil znalec korekci odlišnosti (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.

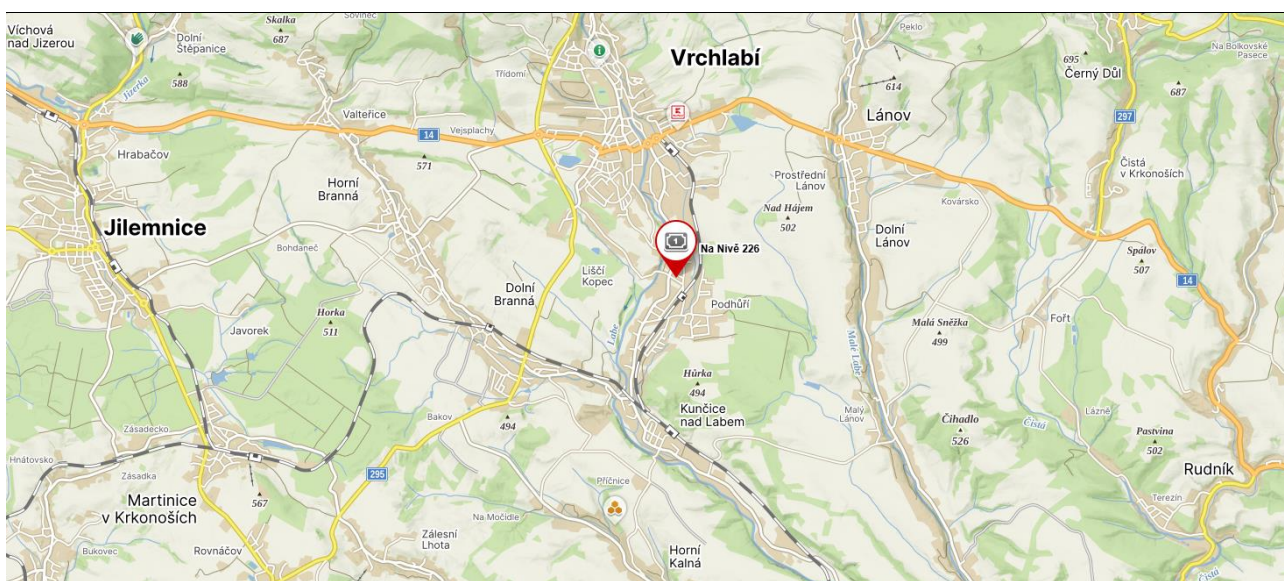
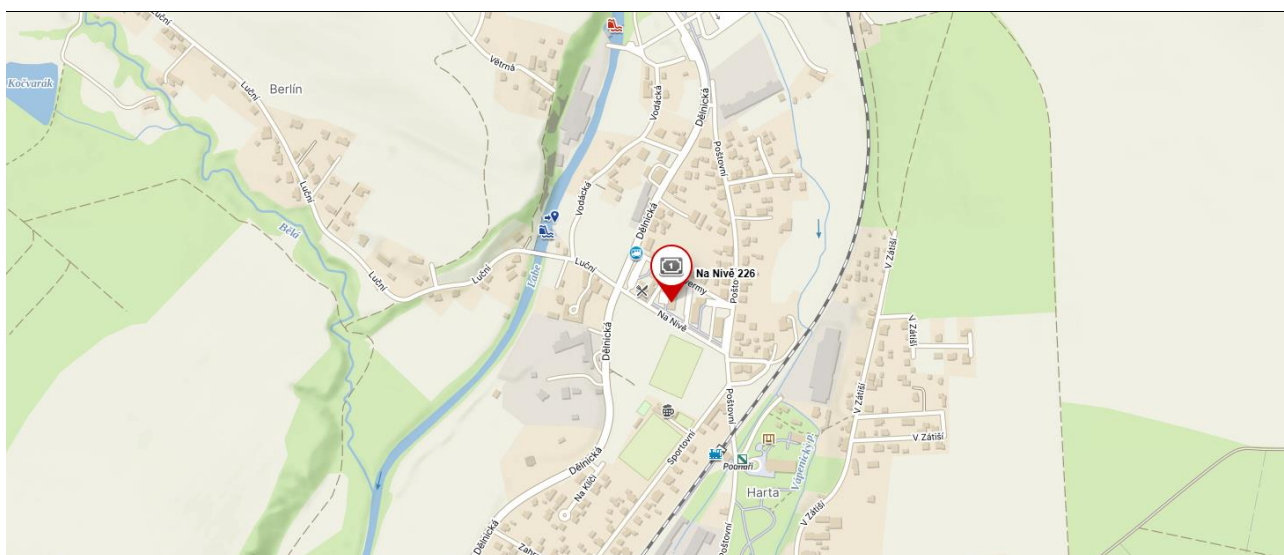
Znalci nebyly předloženy žádné nájemní či jiné smlouvy spojené s nemovitou věcí.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Byt 3+1, Východní 1276, Vrchlabí

Realizovaná cena: 5 800 000,- Kč

Užitná plocha: 73 m²

Nabízím ke koupi byt 3+1 nacházející se v panelové budově, který je ve velmi dobrém stavu. Jsme osobními vlastníky tohoto bytu o rozloze 73 m². Byt se nachází ve 3. podlaží revitalizovaného domu na okraji sídliště Liščí kopec ve Vrchlabí. Byt prošel před 3 lety kompletní rekonstrukcí. K bytu náleží lodžie.

www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 10/2025

Řízení č.: **V-7457/2025-610**



Nemovitá věc č. 2

Byt 3+1, Tyršova 937, Vrchlabí

Realizovaná cena: 4 040 000,- Kč

Užitná plocha: 74 m²

Nabízíme ke koupi byt 3+1 (na patře pouze 2 bytové jednotky). Byt prošel v roce 2008 kompletní rekonstrukcí – nové rozvody vody, odpadů, topení, nová okna i podlahy. Kuchyň je vyrobená na míru, korpus z lamina, dvířka z MDF. Mezi kuchyní a obývacím pokojem je bar. V kuchyni, chodbě, špajzu, koupelně a na toaletě je položena keramická dlažba. Obývací pokoj má plovoucí podlahu a v ložnici i dalším pokoji jsou zachovalé parkety. Z obývacího pokoje vedou vstupy na dvě lodžie – jedna z nich je zasklená. Pod okny všech místností je dekorativní obklad v imitaci kamene. Okna jsou tříkomorová.

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

Řízení č.: **V-8565/2025-610**



Nemovitá věc č. 3

Byt 3+1, Na Nivě, Vrchlabí

Nabídková cena: 3 990 000,- Kč

Užitná plocha: 76 m²

Nabízíme prodej bytu 3+1 s balkonem, který se nachází ve 3. NP bytového domu. Byt je v udržovaném stavu, má nová plastová okna, jinak je určen ke kompletní rekonstrukci. Dispozice: vstupní chodba, kuchyně, obývací pokoj, ložnice s výstupem na balkon, pokoj, koupelna s vanou, samostatné WC. Vlastní plynová kotelna pro celý dům, která zaručuje stabilní a nízké provozní náklady.

Zdroj: www.inem.cz, květen 2026



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



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

Doručuje se:

Povinná: *Hlínková Kamila, Na nivě 226, 543 03 Vrchlabí*

Na vědomí: Mgr. Tomáš Slaviček, soudní exekutor

V Ostravě dne 29.4.2026

Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci

Na základě usnesení sp. zn. 206 EX 1882/24-266 o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Tomášem Slavičkem Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
226/1	byt			byt. z.	89/1399
Vymezeno v:					
Budova Podhůří, č.p. 225, 226, byt.dům, LV 3697					
na parcele St. 409, LV 3697					
Parcele St. 409 zastavěná plocha a nádvoří					410m2

vše výše zapsané v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj,
Katastrální pracoviště Trutnov, obec Vrchlabí, katastrální území Podhůří-Harta, LV 4237;

na den

20. května 2026 od 14:30 do 15:00 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

Česká pošta, s.p.a.
IČ: 47114963

PODACÍ LÍSTEK

ADRESÁT

Jméno a příjmení (úřední forma): **KAMILA HLINKOVÁ**
Adresa: **NA LÍNE 236**
PSČ: **543 03 VACHLABÍ**
Telefon: _____
E-mail: _____

ODESÍLATEL

Jméno a příjmení (úřední forma): **Dr. Ing. René Butkov**
Adresa: **soudní znalec oceňování nemovitostí
Česká 754/25, Ostrava-Zábřeh
tel.: 602 161 605**
PSČ: _____
Telefon: **+420**
E-mail: _____

UDANÁ CENA ZÁŠILKY: _____ Číslo: _____

DOBÍRKA

☐ PŘIPSAT NA ÚČET
Č. s. _____

Výše platby: _____
Výše slevy: _____
Výše platby v hotovosti: _____
Výše platby v hotovosti jiné osobě: _____

Česká pošta

JINÁ OSOBA PRO VÝPLATU DOBÍRKY

Jméno a příjmení (úřední forma): _____
Adresa: _____
PSČ: _____
E-mail: _____

POTVRZENÍ (vyplní pošta)

Podací číslo: **RR223254627CZ** Datum a čas: **29.04.2015 15:40**
Hmotnost/velikost: **0.009kg** Udaná cena: **0.00Kč**
Doplň. služby: **1**
Cena služby: **88.00Kč**
Sleva: **0.00Kč** Placeno v hotovosti: **88.00Kč**
709 00 Ostrava 9, 280 231

DOBÍRKA

Číslo: **0.00**

PEČLIVĚ USCHOVEJTE

Podací lístek slouží jako doklad pro výstavy. Vypíšte ho pro všechny zá-
sílky kromě obyčejných a poštovních poukázek. Udaná na něm a na záložce se
musí shodovat a být výše než tak, aby mohl být doložen záznam.

TIPY

- Vypíšte data pohodlně online na www.posta.cz a zkontrolujte.
- Nezapomeňte doplnit mobil a e-mail na adresě, abychom ho
mohli v případě potřeby kontaktovat.
- Paměť na obyčejných záložkách nepoužívejte, protože poskytují jen omezenou ochranu.

REKLAMACE

Číslo jednací: _____

Česká pošta

G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovité věci a jejich příslušenství
- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné
- Stanovit cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí

Jelikož nelze určit cenu obvyklou nemovitých věcí, byla určena tržní hodnota

1) Tržní hodnotu nemovitých věcí: bytové jednotky č. 226/1, umístěné v bytovém domě č.p. 225, 226, stojícím na pozemku parc.č. St. 409, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 80/1390 na společných částech bytového domu č.p. 225, 226, stojícího na pozemku parc.č. St. 409, a na pozemku parc.č. St. 409 (LV č. 4237 a 3697), vše v katastrálním území Podhůří-Harta, obci Vrchlabí, okrese Trutnov, určuji ve výši

4 100 000,- Kč

slovy: čtyři-miliony-jedno-sto-tisíc-korun-českých

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

3) Znalci nejsou známá (ani nebyly předloženy) žádné nájemní smlouvy či smlouvy o věcném břemeni.

4) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

5) Tržní hodnotu, za níž jsou nemovité věci: bytová jednotka č. 226/1, umístěná v bytovém domě č.p. 225, 226, stojícím na pozemku parc.č. St. 409, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 80/1390 na společných částech bytového domu č.p. 225, 226, stojícího na pozemku parc.č. St. 409, a na pozemku parc.č. St. 409 (LV č. 4237 a 3697), vše v katastrálním území Podhůří-Harta, obci Vrchlabí, okrese Trutnov, v dražbě prodejné, určuji ve výši

4 100 000,- Kč

slovy: čtyři-miliony-jedno-sto-tisíc-korun-českých

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 tržní hodnoty, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných a nabídkových 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 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 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 12839/2026 do evidence posudků.

V Ostravě 25.5.2026



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