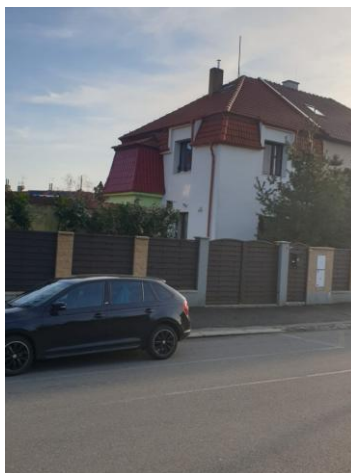


# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 11832/2026

(označení 8966-93/2026)

o odhadu ceny obvyklé nemovitých věcí: pozemku parc.č. 2567, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 2307, a pozemku parc.č. 2568, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Žižkov, obci Praha (LV 572), 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 1421/24**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 28.2.2026 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 13.3.2026

## **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. 572 pro k.ú. Žižkov 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 1421/24-32 o ustanovení znalce ze dne 7.1.2026.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 28.2.2026 pouze za účasti znalce. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci, 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.

### **2. Vlastnické a evidenční údaje**

Jako vlastník je v KN na LV č. 572 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Kopecká Anna, Na Balkáně 2307/46, Žižkov, 13000 Praha 3	

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Podzástavní právo
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

#### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Kopecká Anna
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: Rodinný dům č.p. 2307, včetně pozemků  
Adresa nemovité věci: Na Balkáně 2307/46, Žižkov, 130 00 Praha 3  
Okres:  
Obec: Praha  
Katastrální území: Žižkov

Oceňované nemovité věci se nachází v hlavním městě Praha, části Žižkov, při ulici Na Balkáně. Poblíž se nachází kostel sv. Vojtěcha, zahradní osada Na Balkáně či Sportovní a rekreační areál Pražačka. Ve vzdálenosti cca 500 m se nachází tramvajová zastávka „Chmelnice“ a ve vzdálenosti cca 2,8 km se nachází stanice metra „Želivského“. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup k objektu je z pozemku parcela č. 2579 – ostatní plocha, ostatní komunikace (ve vlastnictví hlavního města Praha). V hlavním městě Praha je k dispozici veškerá občanská vybavenost.

Nemovitá věc je tvořena pozemkem parc.č. 2567, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 2307, a pozemkem parc.č. 2568, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Žižkov, obci Praha (LV 572).

### **Popis nemovitých věcí na LV č. 103**

#### **A) pozemky**

Parcela:			
2567	zastavěná plocha a nádvoří	o výměře	212 m <sup>2</sup>
2568	zahrada	o výměře	279 m <sup>2</sup>

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu, součástmi a příslušenstvím. Celková výměra pozemků je 491 m<sup>2</sup>.

#### **B) stavby:**

##### **- Rodinný dům č.p. 2307, součást pozemku parc. č. 2567**

Oceňovaný rodinný dům je řadový koncový, podsklepený, se dvěma NP pod mansardovou střechou, krytinou z tašek. Základy domu jsou betonové, zdivo zděné z cihel, klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou novodobé. Okna plastová.

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

Další informace znalec proto čerpal z katastru nemovitostí:

#### Technicko-ekonomické atributy ②

Datum dokončení:	31.12.1945	Druh svislé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]:	69	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]:		Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]:		Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet podlaží:	1	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Zastavěná plocha objektu činí cca 69 m<sup>2</sup>. Užitnou plochu pro účely ocenění znalec odhaduje na cca 120 m<sup>2</sup>.

#### **C) Součásti a příslušenství nemovité věci tvoří:**

##### **- venkovní úpravy**

přípojky inženýrských sítí: voda, elektro, plyn a kanalizace, skleníky, zpevněné plochy, oplocení

##### **- vedlejší stavby**

- přístřešek (pergola) – dřevěná konstrukce s plochou střechou
- přístřešek (kryté stání) – dřevěná konstrukce s plochou střechou

##### **- bazén**

Z leteckého snímku je na pozemku zahrady za domem patrný bazén

ostatní nebylo možno zjistit

## **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, 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 běžně obchoduje s rodinnými domy. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V širším okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 18 790 tis. až 34 980 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
	Na Balkáně 2307/46, Žižkov, Praha	Jeseniova 1405/178, Žižkov, Praha	V Domově 2085/65, Žižkov	Jeseniova 1460/202, Žižkov	Nad Lukami 2137/6, Žižkov
<b>ZÁKLADNÍ ÚDAJE</b>					
plocha pozemku	491	449	680	376	369
užitná plocha v m2 (UP)	120	140	115	157	179
Realizovaná cena		22 000 000	30 550 000	34 980 000	18 790 000
<b>EKONOMICKÉ ÚDAJE</b>					
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		IX.25	XII.25	XII.25	VI.25
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
<b>CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY</b>		22 000 000 Kč	30 550 000 Kč	34 980 000 Kč	18 790 000 Kč
<b>FYZICKÉ ASPEKTY</b>					
K1		horší	horší	lepší	horší
<i>korekce pro tech. stav a vybavení</i>		1,30	1,30	0,95	1,30
K2		srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
K3		horší	lepší	lepší	srovnatelné
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,10	0,95	0,95	1,00
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		1,00	0,90	1,10	1,10
<i>K5 - korekce pro velikost UP</i>		1,05	1,00	1,10	1,15
<b>průměrná upravená cena za m2 užitné plochy</b>	<b>236 789</b>	<b>235 950</b>	<b>295 272</b>	<b>243 306</b>	<b>172 627</b>
<b>Indikovaná hodnota nemovité věci</b>	<b>28 414 647</b>				

Upravená cena za m<sup>2</sup> UP = (prodejní cena \* korekce pro typ transakce \* korekce pro datum prodeje\* K1 \* K2 \* K3 \* K4 \* K5)/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

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu – objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1

K3 - Koeficient úpravy na příslušenství - objekty s horším příslušenstvím mají index větší než 1, s lepším příslušenstvím mají index menší než 1

K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku – objekty s menším pozemkem mají index větší než 1, s větším pozemkem menší než 1

K5 - Koeficient úpravy na velikosti UP (užitná plocha) – objekty s větší UP mají index větší než 1 a naopak (s rostoucí výměrou UP klesá jednotková cena za m<sup>2</sup>)

**Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační): 28 414 647,- Kč**

**Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): 28 410 000,- Kč**

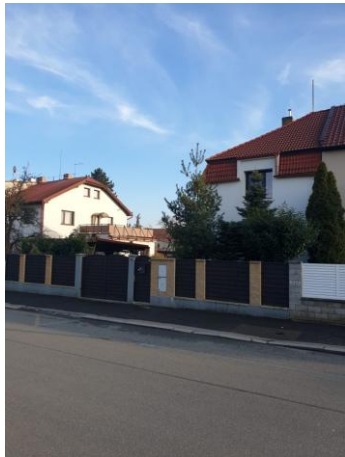
## **E. ODŮVODNĚNÍ**

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné rodinné domy se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 18 790 tis. až 34 980 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, případně technickému stavu, 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-K5.

## F. PŘÍLOHY

### Příloha č. 1: Fotodokumentace







### Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

#### Nemovitá věc č. 1

**Rodinný dům, Jeseniova 1405/178, Žižkov, Praha**

**Realizovaná cena: 22 000 000,- Kč**

Užitná plocha: 140 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 449 m<sup>2</sup>

Nabízíme k prodeji levou polovinu zděného dvojdomu se zahradou a dvěma parkovacími místy na vlastním pozemku. Dům určený k rekonstrukci nabízí dispozici 2+1 na každém patře a potenciál půdního prostoru, což vytváří skvělé podmínky pro dvougenerační bydlení nebo spojení vlastního bydlení s pronájmem. Polohou se nachází v klidné lokalitě se starou zástavbou, kde je podobných nemovitostí minimum. Velkým benefitem je soukromí, zahrada, dva přístupy k domu a napojení na všechny inženýrské sítě (voda, kanalizace, elektřina, plyn). Nemovitost je bez právních vad, ihned k dispozici.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 9/2025

Řízení č.: **V-62406/2025-101**



#### Nemovitá věc č. 2

**Rodinný dům, V Domově 2085/65, Žižkov, Praha**

**Realizovaná cena: 30 550 000,- Kč**

Užitná plocha: 115 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 680 m<sup>2</sup>

Nabízíme k prodeji třípodlažní dům s rozsáhlou zahradou (pravá část dvojdomku). Objekt je vhodný k celkové rekonstrukci s vysokým potenciálem pro vytvoření „luxusního nájemního domu“, kombinovaného bydlení a komerce či rodinné rezidence s kancelářským zázemím. Garáže: 2 samostatné vjezdy

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 12/2025

Řízení č.: **V-82022/2025-101**



### Nemovitá věc č. 3

#### **Rodinný dům, Jeseniova 1460/202, Žižkov, Praha**

**Realizovaná cena: 34 980 000,- Kč**

Užitná plocha: 157 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 376 m<sup>2</sup>

Elegantní rodinný dům z roku 1933 (levá strana dvojdomku), který prošel moderní rekonstrukcí a splňuje vysoké nároky na komfortní rodinné bydlení. Nemovitost se nachází v klidné a oblíbené části Prahy 3 – Žižkova a nabízí ideální kombinaci soukromí, prostoru a výborné dostupnosti do centra města. Dům disponuje užitnou plochou 157 m<sup>2</sup> a je rozdělen do tří nadzemních podlaží (1. PP – 3. NP). Součástí pozemku je udržovaná zahrada s terasou a venkovní vířivkou, která poskytuje příjemné místo k odpočinku i posezení s rodinou či přáteli. K domu náleží také dvě samostatné garáže a možnost parkování v okolí. Dům má dispozici 5+kk. V domě je instalován výtah, který vede do všech pater. K vybavení patří dřevěná dubová podlaha v kombinaci s dlažbou, vytápěné podlahy, dřevěná okna s dvojsklem a elektrickými žaluziemi a kompletní odhlučnění domu. Vytápění zajišťuje tepelné čerpadlo vzduch–voda.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 12/2025

Řízení č.: **V-83730/2025-101**



### Nemovitá věc č. 4

#### **Rodinný dům, Nad Lukami 2137/6, Žižkov**

**Realizovaná cena: 18 790 000,- Kč**

Užitná plocha: 179 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 369 m<sup>2</sup>

Funkcionalistický, rodinný dům s obrovským potenciálem (pravá část dvojdomku). Dům má tři byty + přízemní prostory s možností vybudování dalšího bytu, či studia. Nechybí ani vlastní garáž, předzahrádka a pěkná zahrada. Dům má vyměněná okna. Dům v klidné části centra - přízemní prostory se vstupem na zahradu s prádelnou, dvěma technickými místnostmi a vlastní toaletou - v 1. patře byt 1+1 s koupelnou, komorou a předsíní s vestavěnými skříněmi - v 2. patře byt 1+1 s koupelnou, komorou a předsíní s vestavěnými skříněmi + balkon - v 3. patře útulný podkrovní byt 2 místnosti, předsíň, koupelna - samostatnou prostornou garáž, předzahrádku, kterou je možné přebudovat na parkovací místa. Ekonomické vytápění celého domu plynovým kotlem

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 6/2025

Řízení č.: **V-40657/2025-101**



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



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

D

Doručuje se:

**Zástupce povinné Anny Kopecké:**

**Kamil Gaida, K náměstí 22, 739 44 Brušperk**

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

V Ostravě dne 9.2.2026

**Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.**

Na základě usnesení **sp. zn. 043 EX 1421/24-32** 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 2567, o výměře 212m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, a rod.dům číslo popisné 2307, stojící na pozemku parc. č. 2567, jako jeho součást,

- pozemek parcelní číslo 2568, o výměře 279m<sup>2</sup>, druh pozemku zahrada,

to vše zapsáno v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha, katastrální území Žižkov, na listu vlastnictví č. 572

na den

***28. února 2026 od 16:30 do 17:00 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 doručení datové zprávy



---

## Doručenka datové zprávy

Předmět: Žádost o zpřístupnění nemovitých věcí  
ID zprávy: 1647545212  
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva  
Stav zprávy: Doručená  
Datum a čas doručení: 9.2.2026 v 16:09:04

---

Odesílatel: RENÉ BUTKOV, Česká 754/25, Zábřeh, 70030 Ostrava, CZ  
ID schránky: 45zudzb  
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba  
Odesílající osoba: Oprávněná osoba

---

Adresát: Kamil Gaida, K náměstí 22, 73944 Brušperk, CZ  
ID schránky: udxijdw  
Typ schránky: Fyzická osoba

---

Zmocnění: Nežadáno  
Naše čís. jednací: Nežadáno  
Naše spisová zn.: Nežadáno  
Vaše čís. jednací: 043 EX 1421/24  
Vaše spisová zn.: Nežadáno  
K rukám: Nežadáno  
Do vlastních rukou: Ne

---

## Události zprávy:

9.2.2026 v 14:50:41 EV0: Datová zpráva byla podána.  
9.2.2026 v 14:50:41 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.  
9.2.2026 v 16:09:04 EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné dřívější datum doručení fikcí není dotčeno.

---

## **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) Cenu obvyklou nemovitých věcí : pozemku parc.č. 2567, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 2307, a pozemku parc.č. 2568, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Žižkov, obci Praha (LV 572), určuji ve výši**

**28 410 000,- Kč**

slovy: dvacet-osm-milionů-čtyři-sta-deset-tisíc-korun-českých

**2) Znalci nejsou známy žádné další 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 břemenu.**

**4) 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 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 11832/2026 do evidence posudků.

V Ostravě 13.3.2026



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