

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 39700/2026**

**(označení 9102-229/2026)**

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: bytové jednotky č. 965/4, umístěné v bytovém domě č.p. 965, 966, 967, stojícím na pozemku parc.č. 49/9, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 263/17550 na společných částech bytového domu č.p. 965, 966, 967, který stojí na pozemku parc.č. 49/9, a na pozemku parc.č. 49/9, vše v katastrálním území Košíře, obci Praha (LV 7178, 6724), 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 145/22**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 9.6.2026 vypracoval:

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

Počet stran: 16 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají zadavateli. Posudek obsahuje 5 příloh.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3

V Ostravě 16.7.2026

## **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 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**

Informativní výpis z KN LV č. 7178 a 6724 pro k.ú. Košíře ze dne 9.6.2026

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 145/22-48 o ustanovení znalce ze dne 29.4.2026.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena znalcem dne 9.6.2026. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci, povinný se ani přes zaslanou výzvu k prohlídce nedostavil a prohlídku neumožnil.

Prohlášení vlastníka

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (bytové jednotky), 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. 7178 uveden:

| Vlastnické právo                                      | Podíl |
|-------------------------------------------------------|-------|
| Hrubá Jiřina, Pod školou 965/4, Košíře, 15000 Praha 5 |       |

#### Omezení vlastnického práva

| Typ                                          |
|----------------------------------------------|
| Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu |

#### Jiné zápisy

| Typ                                                          |
|--------------------------------------------------------------|
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti                        |
| Zahájení exekuce - Hrubá Jiřina                              |
| Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého   |
| Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh |

Jako spoluvlastník je v KN na LV č. 6724 uveden:

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| Hrubá Jiřina, Pod školou 965/4, Košíře, 15000 Praha 5 | 263/17550 |
|-------------------------------------------------------|-----------|

*blíže viz LV ve veřejném rejstříku*

## **C. NÁLEZ**

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

Název nemovité věci: Bytová jednotka č. 965/4 a spoluvlastnický podíl na domě a pozemku  
Adresa nemovité věci: Pod školou 965/4, 150 00 Praha 5 - Košíře  
Okres: ...  
Obec: Praha  
Katastrální území: Košíře

Oceňovaná nemovitost se nachází v hlavním městě Praha, části Košíře, při ul. Pod školou, cca 60 m od autobusové zastávky „Kavalírka“ a 150 m od „Základní škola Praha 5 – Nepomucká“. V blízkosti se nachází přírodní památka Skalka a kostel sv. Jana Nepomuckého. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů hromadného bydlení a občanského vybavení. Přístup k nemovité věci je z pozemku parc.č. 2083/1 – ostatní plocha, ostatní komunikace (ve vlastnictví hlavního města Praha). Parkovací možnosti jsou omezené na parkovištích a komunikacích kolem domu. V hlavním městě Praha je k dispozici kompletní občanská vybavenost.

**Nemovitá věc je tvořena: bytovou jednotkou č. 965/4, umístěnou v bytovém domě č.p. 965, 966, 967, stojícím na pozemku parc.č. 49/9, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 263/17550 na společných částech bytového domu č.p. 965, 966, 967, který stojí na pozemku parc.č. 49/9, a na pozemku parc.č. 49/9, vše v katastrálním území Košíře, obci Praha (LV 7178, 6724).**

#### Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení
- v okolí nemovité věci je k dispozici občanská vybavenost

#### Negativa oceňované nemovité věci:

- jelikož znalci nebyla umožněna prohlídka nemovité věci, negativa nebyla shledána

## **Popis**

### **Popis bytového domu č.p. 965,966,967**

Bytový dům, ve kterém se oceňované nemovité věci nacházejí, je řadový, s 6.NP a podkrovím pod sedlovou střechou. Výtah je instalován. Konstrukce stavby je smíšená. Stavba je dle KN v užívání od roku 1945, v domě se nachází 3 vchody a 51 bytových jednotek. Vytápění domu je centrální domovní.

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

Další informace znalec získal z katastru nemovitostí ([www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz))

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

|                                       |            |                               |                                      |
|---------------------------------------|------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Datum dokončení:                      | 31.12.1945 | Druh svislé nosné konstrukce: | Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací |
| Počet bytů:                           | 51         | Připojení na vodovod:         | S vodovodem                          |
| Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]:   | 874        | 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:                        | 6          | Vybavení výtahem:             | S výtahem                            |
| Počet vchodů:                         | 0          |                               |                                      |

### **Popis bytové jednotky č. 965/4**

Oceňovaná jednotka je umístěna v 2. NP a je o dispozici 2+1. Součástí bytové jednotky je sklep ní kóje v 1.PP. Užitná plocha bytové jednotky je 52,6 m<sup>2</sup>.

Součástí ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši 263/17550 na společných částech bytového domu č.p. 965, 966, 967, který stojí na pozemku parc. č. 49/9, a na pozemku parcela č. 49/9 (LV 76724), vše v katastrálním území Košíře, obci Praha. Znalci nebyla umožněna prohlídka bytu. Další informace o stavu a vybavení jednotky znalec získal z Prohlášení vlastníka.

Informace získané z Prohlášení vlastníka:

**4. Bytová jednotka č. 965/4 o velikosti 2+1, umístěná v budově čp. 965, 966, 967, v části budovy-vchodě čp. 965, v 2.NP, se skládá z těchto místností a příslušenství o následující ploše:**

|          |                     |
|----------|---------------------|
| kuchyně  | 9,1 m <sup>2</sup>  |
| pokoj 1  | 17,2 m <sup>2</sup> |
| pokoj 2  | 15,5 m <sup>2</sup> |
| předsíň  | 5,6 m <sup>2</sup>  |
| spíž     | 1,5 m <sup>2</sup>  |
| koupelna | 2,5 m <sup>2</sup>  |
| WC       | 1,2 m <sup>2</sup>  |

Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 52,6 m<sup>2</sup>.

Vybavení náležející k jednotce:

|                 |      |
|-----------------|------|
| a) sporák       | 1 ks |
| b) topná tělesa | 4 ks |
| c) umyvadlo     | 1 ks |
| d) vana         | 1 ks |
| e) WC mísa      | 1 ks |

## **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 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 oblíby. 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 oblíbou 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 okolí nemovité věci se běžně obchoduje s bytovými jednotkami. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 6 850 tis. až 7 950 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti bytové jednotky, příslušenství, 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:

| srovnávané byty | lokalita                         | cena realizovaná | korekce ceny na faktor času | výměra užitné plochy bytu v m <sup>2</sup> | redukováná cena na pramen za m <sup>2</sup> | K1   | K2   | K3   | K4   | výsledná cena za m <sup>2</sup> |
|-----------------|----------------------------------|------------------|-----------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|------|------|------|------|---------------------------------|
| byt č.1         | Holečkova 611/103, Košice        | 7 515 000        | 1,00                        | 55                                         | 136 636                                     | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 136 636                         |
| byt č.2         | Vrchlického 483/47               | 7 000 000        | 1,00                        | 50                                         | 140 000                                     | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 140 000                         |
| byt č.3         | Naskové 996/14                   | 7 950 000        | 1,00                        | 57,7                                       | 137 782                                     | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 137 782                         |
| byt č.4         | Náměstí J. Machka 900/20, Košice | 7 190 000        | 1,00                        | 51                                         | 140 980                                     | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 133 931                         |
|                 |                                  |                  |                             |                                            | průměrná indexovaná hodnota                 |      |      |      |      | 137 087                         |

| Výměra bytu v m <sup>2</sup> | průměrná indexovaná hodnota | cena bytu určená srovnáním |
|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 52,6                         | 137 087                     | 7 210 794                  |

Výsledná cena za m<sup>2</sup> = cena realizovaná \* korekce na faktor času / výměra \* K1\*K2\*K3\*K4

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav bytu: znalci není znám stav bytu, jelikož mu nebyla umožněna prohlídka. Z tohoto důvodu je index roven 1

K2 - Koeficient úpravy na celkový stav domu: u všech porovnávaných bytových jednotek jsou domy v obdobném stavu, index je roven 1

K3 - Koeficient úpravy na lokalitu: srovnávané byty se nachází ve stejné či obdobné lokalitě, index je roven 1

K4 - Objektivizační koeficient – součásti a příslušenství (sklepní kóje, balkon či lodžie apod.): srovnávané bytové jednotky č. 1, 2 a 3 mají obdobné součásti a příslušenství (mají sklep, nemají balkon či lodžii), index je roven 1; srovnávaná bytová jednotka č.4 má lepší součásti a příslušenství (má balkon), index je menší než 1

Korekce ceny na faktor času – znalec neuplatnil přírážku, protože se jedná o prodej v poslední době.

**Cena nemovité věci určena srovnáním (orientační):** **7 210 794,- Kč**

**Cena nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno):** **7 210 000,- Kč**

Pozn: cena zahrnuje jak cenu bytové jednotky č. 965/4, tak i spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu č.p. 965, 966, 967, který stojí na pozemku parc.č. 49/9, a spoluvlastnického podílu na pozemku parc.č. 49/9.

## **E. ODŮVODNĚNÍ**

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné bytové jednotky se v místě obchodují v rozmezí cca 6 850 tis. až 7 950 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody bytových jednotek jsou odlišné zejména co do technického stavu, 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 2+1, Holečkova 611/103, Košíře**

**Realizovaná cena: 7 515 000,- Kč**

Užitná plocha: 55 m<sup>2</sup>

Nabízíme k prodeji světlý byt 2+1 v předposledním patře bytového domu na rohu ulic Mahenova a Holečkova. Předností je především optimální orientace místností na východ a západ, krásný výhled na Bertramku a prestižní žádaná lokalita na katastrální hranici Košíř a Smíchova. Podlahová plocha činí 55,4 m<sup>2</sup>, součástí jednotky je zděný sklep v 1.PP domu, vytápění zajišťuje úsporný kondenzační plynový kotel Vaillant s prostorovou regulací. Pokoje jsou neprůchozí, kuchyň umístěna ve středové části, WC samostatné závěsné, koupelna s vanou. Dům prošel celkovou citlivou revitalizací se zachováním původních prvků, byl vybudován nový výtah, nové rozvody, nová střecha, atd.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 5/2026

Řízení č.: V-35850/2026-101



#### Nemovitá věc č. 2

**Byt 2+1, Vrchlického 483/47, Košíře, Praha**

**Realizovaná cena: 7 000 000,- Kč**

Užitná plocha: 50 m<sup>2</sup>

Atraktivní byt 2+1 o výměře 50 m<sup>2</sup>, se nachází ve 2. nadzemním podlaží skvěle udržovaného domu. Byt má veškerá okna orientována do zeleného vnitrobloku a je zde neuvěřitelný klid. Byt je dispozičně řešen velmi prakticky. Vstupní chodba momentálně disponuje kuchyní, obývací pokoj a ložnice jsou neprůchozí. Koupelna je vybavena vanou, toaleta je samostatná, praktická komora s regály a vestavěné úložné prostory v chodbě. Vysoké stropy a zachovalé původní prvky (dveře, část parket). Vytápění i ohřev vody zajišťuje plynový kotel. K bytu náleží sklepní kóje v suterénu domu. Obyvatelé domu mohou využívat společnou kolárnu a kočárkárnu a přístup do udržovaného vnitrobloku se zelení – ideální místo pro relax.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 3/2026

Řízení č.: V-18274/2026-101



### Nemovitá věc č. 3

**Byt 2+1, Naskové 996/14, Košíře**

**Realizovaná cena: 7 950 000,- Kč**

Užitná plocha: 57,70 m<sup>2</sup>

Dovolujeme si Vám nabídnout byt s dispozicí 2+1. Byt se nachází ve druhém patře udržovaného cihlového domu, který má celkem dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní. Celková užitná plocha bytu je 70 m<sup>2</sup>, z čehož 57,70 m<sup>2</sup> tvoří obytnou plochu. K bytu náleží také dva sklepy o celkové ploše 12,30 m<sup>2</sup> pro uložení Vašich věcí. Po vstupu do bytu se budete nacházet v předsíni, ve které naleznete dveře do obývacího pokoje, kuchyně a koupelny s toaletou. Z obývacího pokoje pak můžete vstoupit do ložnice. Interiér bytu vyžaduje částečnou rekonstrukci. Topení v bytu je zajištěno kombinovaným plynovým kotlem, který zajišťuje i ohřev teplé vody. Byt je připojen k veřejnému vodovodu, kanalizaci, plynu i elektrické rozvodné síti. Byt je velmi zajímavý i jako investice, protože jej lze rozšířit na mezonetový byt s dispozicí 4+1 o celkové obytné ploše 122,20 m<sup>2</sup>. Toto rozšíření je možné díky využití a přestavbě půdního prostoru, nacházejícího se přímo nad bytem.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 5/2026

Řízení č.: **V-31952/2026-101**



### Nemovitá věc č. 4

**Byt 2+1, Náměstí Josefa Machka 900/20, Košíře**

**Realizovaná cena: 7 190 000,- Kč**

Užitná plocha: 51 m<sup>2</sup>

Nabízíme vám prakticky řešený byt 2+1 s balkonem i sklepem, situovaný ve 2. nadzemním podlaží činžovního domu v žádaném místě. Co Vám byt poskytuje? dispozice 2+1, neprůchozí prakticky rozložené místnosti, užitná plocha 50,97 m<sup>2</sup>, balkon + dalších 1,06 m<sup>2</sup>, velký sklep + dalších 3,74 m<sup>2</sup>, 2. nadzemní podlaží, pokoje orientovány na slunečný jih, prostorná koupelna s vanou, zahrada u domu ke společnému užívání, klidná ulice, dobrá dostupnost na stanici metra B Anděl, byt v osobním vlastnictví.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 3/2026

Řízení č.: **V-14815/2026-101**



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



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

Doručuje se:

**Povinná:** *Jiřina Hrubá, Pod Školou 965/4, 150 00 Praha 5 – Košíře, IČ: 68892390*

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

V Ostravě dne 21.5.2026

**Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.**

Na základě usnesení sp. zn. 043 EX 145/22-48 o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Jiřím Králem, Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

- bytová jednotka číslo 965/4 v budově č.p. 965, 966, 967, stojící na pozemku parc. č. 49/9, to vše zapsáno v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha, katastrální území Košíře, na listu vlastnictví č. 7178

podíl na společných částech 263/17550

- byt.dům číslo popisné 965, 966, 967, stojící na pozemku parc. č. 49/9,

- pozemek parcelní číslo 49/9, o výměře 878m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, to vše zapsáno v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha, katastrální území Košíře, na listu vlastnictví č. 6724

na den

***9. června 2026 od 19:30 do 20:00 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



---

## Doručení datové zprávy

Předmět: Žádost o zpřístupnění nemovitých věcí  
ID zprávy: 1701189451  
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva  
Stav zprávy: Doručená  
Datum a čas doručení: 1.6.2026 v 23:59:59

---

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

---

Adresát: Jiřina Hrubá - podnikající fyzická osoba, Pod školou 965/4, Košíře, 15000  
Praha 5, CZ  
ID schránky: gjjc24q  
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

---

Zmocnění: Nežadáno  
Naše čís. jednací: Nežadáno  
Naše spisová zn.: Nežadáno  
Vaše čís. jednací: 043 EX 145/22  
Vaše spisová zn.: Nežadáno  
K rukám: Nežadáno  
Do vlastních rukou: Ne

---

## Události zprávy:

21.5.2026 v 14:12:03 EV0: Datová zpráva byla podána.  
21.5.2026 v 14:12:03 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.  
1.6.2026 v 23:59:59 EV2: Uplynulo 10 dnů od dodání datové zprávy do datové schránky příjemce, aniž by se do schránky přihlásila osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu (dle § 18a, odst. 3, zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění). Zpráva byla označena jako doručená fikcí. Případl-li 10. den na sobotu, neděli nebo svátek, nastalo doručení nejbližší následující pracovní den.

---

Časy u událostí doručování zprávy jsou uvedeny v časové zóně platné v ČR.

## **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: bytové jednotky č. 965/4, umístěné v bytovém domě č.p. 965, 966, 967, stojícím na pozemku parc.č. 49/9, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 263/17550 na společných částech bytového domu č.p. 965, 966, 967, který stojí na pozemku parc.č. 49/9, a na pozemku parc.č. 49/9, vše v katastrálním území Košíře, obci Praha (LV 7178, 6724), určuji ve výši**

**7 210 000,- Kč**

slovy: sedm-milionů-dvě-stě-deset-tisíc-korun-českých

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

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

**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. 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 39700/2026 do evidence posudků.

V Ostravě 16.7.2026



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