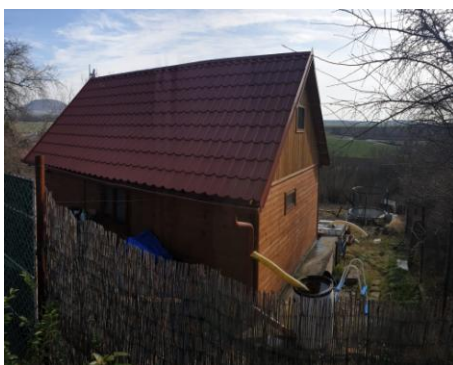


# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**č. 13671/2025**

(označení 8297-36/2025)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: pozemku parc.č. 3641/10, jehož součástí je jiná stavba č.e. 379, a pozemku parc. č. 3641/21, včetně součástí a příslušenství (LV č. 8287), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 9/180 na pozemku parc.č. 3641/22 (LV č. 8243), vše v katastrálním území Roudnice nad Labem, obci Roudnice nad Labem, okrese Litoměřice, pro účely exekučního řízení



**Zadavatel znaleckého posudku:**

Soudní exekutor  
Mgr. Zdeněk Ráček  
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou  
Kpt. Jaroše 256  
595 01 Velká Bíteš  
**Č.j. 179 EX 300/24**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 22.3.2025 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 9.4.2025

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol a účel**

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit uvedené nemovitosti vč. součástí a příslušenství
- Ocenit samostatně zjištěné jednotlivé závady (věcný břemena, nájemní vztahy) s nemovitými věcmi spojenými (v případě, že závady nebudou zjištěny, uvést že tyto zjištěny nebyly)
- Stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství ve vlastnictví povinného se zohledněním závad spojených s nemovitými věcmi (věcná břemena, nájemní vztahy) v případě, že závady spojené s nemovitými věcmi byly zjištěny

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**

Výpis z KN LV č. 8287 a 8243 pro k.ú. Roudnice nad Labem ze dne 9.2.2025

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů ([www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz))

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz))

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Zdeňka Ráčka sp. zn. 179 EX 300/24-56 o ustanovení znalce ze dne 12.2.2025

Prohlídka nemovitých věcí byla znalcem provedena dne 22.3.2025. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci, povinný se ani přes zaslanou výzvu k prohlídce nedostavil (viz příloha č. 4).

Národní památkový ústav, památkový katalog ([www.pamatkovykatalog.cz](http://www.pamatkovykatalog.cz))

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (zahradkářské chatky), které získal z webu [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz). Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

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 nálezní 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 vlastník je v KN na LV č. 8287 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Kozák František, č. p. 110, 41301 Bříza	

#### Omezení vlastnického práva

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

#### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Kozák František
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. 8243 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Kozák František, č. p. 110, 41301 Bříza	9/180

*blíže viz LV ve veřejném rejstříku*

## **C. NÁLEZ**

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

Název: Jiná stavba č.e. 379, včetně pozemků  
Adresa: Na Rybníčku č.e. 379, Roudnice nad Labem  
Okres: Litoměřice  
Obec: Roudnice nad Labem  
Katastrální území: Roudnice nad Labem

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Litoměřice, ve městě Roudnice nad Labem, při ul. Na Rybníčku, v oplocené zahrádkářské osadě, cca 500 m od zastávky MHD autobusu „Roudnice nad Labem, Žižkova“ a cca 800 m od vlakové zastávky „Roudnice nad Labem-Hracholusky“. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů zahrádkářských chat. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc. č. 3641/22 (ve spoluvlastnictví pana Kozáka) a dále přes pozemek parc.č. 3593/1 (ve vlastnictví města Roudnice nad Labem). Ve městě Roudnice nad Labem je k dispozici kompletní občanská vybavenost, vzdálenost do centra města je cca 2,5 km.

Nemovitá věc je tvořena pozemkem parc.č. 3641/10, jehož součástí je jiná stavba č.e. 379, a pozemkem parc. č. 3641/21, včetně součástí a příslušenství (LV č. 8287), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 9/180 na pozemku parc.č. 3641/22 (LV č. 8243), vše v katastrálním území Roudnice nad Labem, obci Roudnice nad Labem, okrese Litoměřice

#### Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k rekreaci, na okraji zastavěného území
- dobrý stav chatky

#### Negativa oceňované nemovité věci:

- v pěším dosahu není téměř žádná občanská vybavenost města
- nesoulad zobrazení budovy se skutečným stavem (ZDŘ-181/2024-506). Chatka má větší rozměry než stav evidovaný v katastru nemovitostí. Bude nutné zaměření a dodatečné povolení stavby

### **Popis nemovitých věcí na LV č. 8287**

#### **A) Pozemky**

parc.č. 3641/10	druhu zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 13 m <sup>2</sup>
parc.č. 3641/21	druhu ostatní plocha, neplodná půda	o výměře 429 m <sup>2</sup>

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku s jinou stavbou č.e. 379, součástmi a příslušenstvím. Pozemky jsou svažitě a nachází se na nich stavba zahrádkářské chatky č.e. 379, venkovní úpravy a trvalé porosty. Celková výměra pozemků činí 442 m<sup>2</sup>.

## **B) Stavby**

- Jiná stavba č.e. 379, součást pozemku parc.č. 3641/10

Oceňovaná stavba je samostatně stojící, zřejmě nepodsklepená s 1.NP a podkrovím pod sedlovou střechou, krytinou z plechových střešních bloků. Základy objektu jsou betonové, stavba je dřevěné konstrukce, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná, dveře jsou hladké plné. Ostatní nebylo možno zjistit.

Napojení na IS: zřejmě elektro, ostatní nebylo možno zjistit

Zastavěná plocha objektu činí dle náhledu do KN 10 m<sup>2</sup>. Nesoulad zobrazení budovy se skutečným stavem (ZDŘ-181/2024-506), dle skutečného stavu činí zastavěná plocha objektu cca 26 m<sup>2</sup>. Celkovou užitnou plochu znalec odhaduje na cca 24 m<sup>2</sup>.

## **c) Součásti a příslušenství**

### **- venkovní úpravy**

přípojky inženýrských sítí (zřejmě elektro, ostatní nebylo možno zjistit), zpevněné plochy, oplocení vč. vrat a vrátek

### **- trvalé porosty**

ovocné a okrasné stromy a keře různého druhu a stáří

Součástí ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši 9/180 na pozemku parc.č. 3641/22 (LV č. 8243), v katastrálním území Roudnice nad Labem, obec Roudnice nad Labem, okrese Litoměřice. Jedná se o přístupový pozemek k chatkám.

Nemovitě věci se nachází v ochranném pásmu Národní kulturní památky Říp. Ochranné pásmo bylo vyhlášeno roku 1998 pro ochranu vnějšího obrazu okolí významné NKP zaujímající neopomenutelné místo v národních dějinách a zároveň za účelem regulace nevhodných a nežádoucích stavebních záměrů na jeho území.

Nemovitě věci přímo nejsou národní kulturní památkou.

## **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 chatkami v osadách. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné rodinné domy v rozmezí **cca 900 tis. až 1 900 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, 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	Srov. 1	Srov. 2	Srov. 3
	Na Rybníčku č.e. 379, Roudnice nad Labem	Švermova č.e. 144, Roudnice nad Labem	Čechova č.e. 487, Roudnice nad Labem	Polepy, okr. Litoměřice
<b>ZÁKLADNÍ ÚDAJE</b>				
plocha pozemku	442	1 734	1000	345
užitná plocha v m2 (UP)	24	20	18	20
Realizovaná cena		1 850 000	1 500 000	950 000
<b>EKONOMICKÉ ÚDAJE</b>				
Typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod
<i>korekce pro typ trans.</i>		1,00	1,00	1,00
Koeficient pro datum prodeje		pro.24	lis.24	říj.24
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,00	1,00	1,00
<b>CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY</b>		1 850 000 Kč	1 500 000 Kč	950 000 Kč
<b>FYZICKÉ ASPEKTY</b>				
K1		horší	horší	horší
<i>korekce pro tech. stav a vybavení</i>		1,20	1,20	1,20
K2		srovnatelná	srovnatelná	horší
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		1,00	1,00	1,05
K3		srovnatelné	srovnatelné	srovnatelné
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,00	1,00	1,00
K4 - <i>korekce velikosti pozemku</i>		0,60	0,75	1,05
cena za m2 užitné plochy		66 600	75 000	62 843
<b>průměrná upravená cena za m2 užitné plochy</b>	<b>68 148</b>	<b>66 600</b>	<b>75 000</b>	<b>62 843</b>
<b>Indikovaná hodnota nemovité věci</b>	<b>1 635 540</b>			

upravená cena za m<sup>2</sup> UP = (realizovaná cena \* korekce pro typ transakce \* korekce pro datum prodeje \* K1 \* K2 \* K3 \* K4)/užitná (obytná) podlahová plocha

Korekce pro datum prodeje – jelikož se jedná o prodeje v poslední době, znalec neuplatnil srážku či přírážku k realizovaným cenám

K1 - Koeficient úpravy na technický stav a vybavení – domy v lepším stavu nebo s lepším vybavením 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

**Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační):** **1 635 540,- Kč**

**Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno):** **1 635 000,- Kč**

## **E. ODŮVODNĚNÍ**

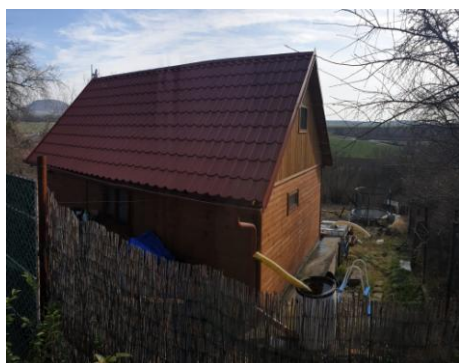
Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **rodinné domy** se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 900 tis. až 1 900 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, ale zejména technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti (koeficienty 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.



## **F. PŘÍLOHY**

### **Příloha č. 1: Fotodokumentace**



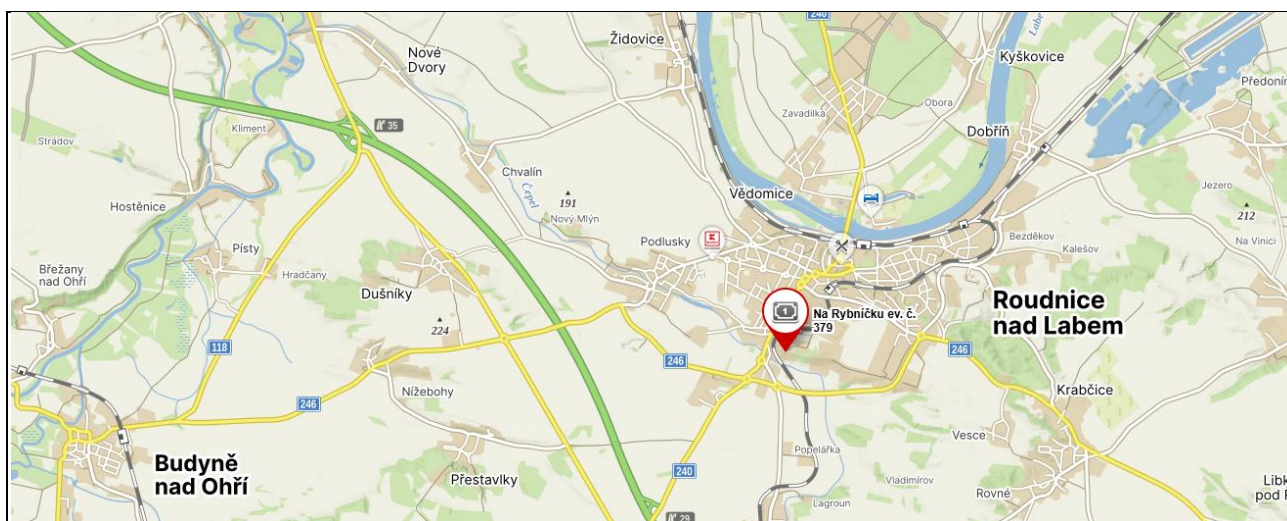
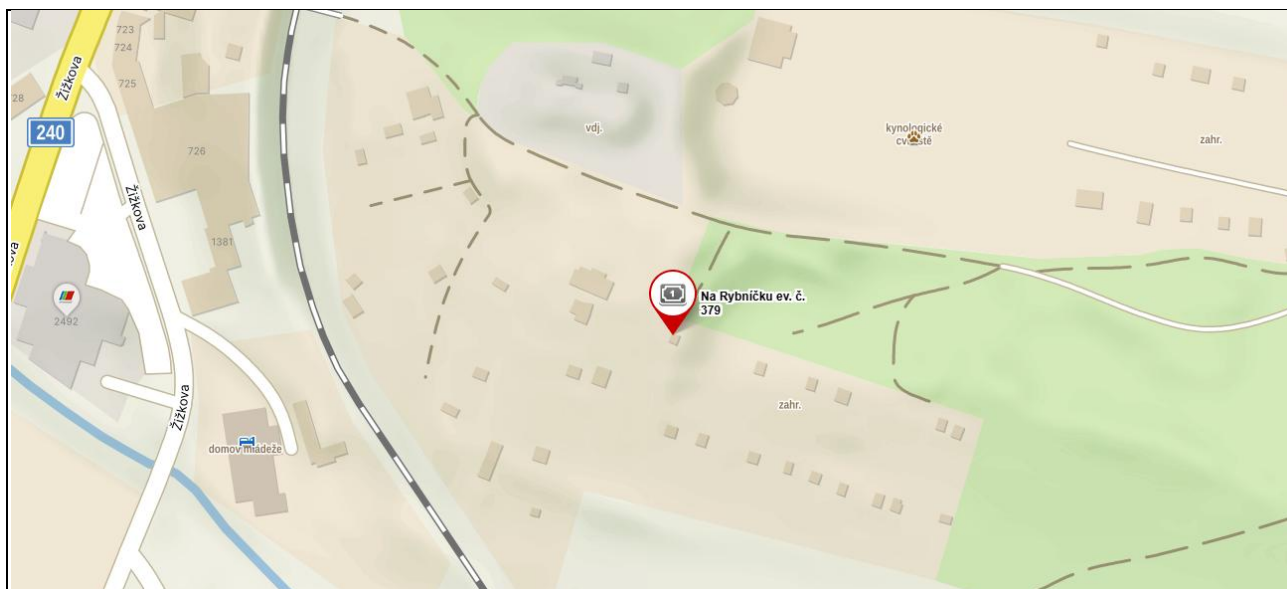








## Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



### Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

#### Nemovitá věc č. 1

**Zahradní chata, Švermova č.e. 144, Roudnice nad Labem**

**Realizovaná cena: 1 850 000,- Kč**

Užitná plocha: 20 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 1 734 m<sup>2</sup>

Prodej pozemku s dřevěnou chatkou s obytným podkrovím v zahrádkářské kolonii. Celý pozemek je oplocený, má dva vjezdy opatřené branou. Na pozemku je dále dřevěná stavba, kůlna a menší dřevěný domek. Do chaty je zavedena elektřina a voda přes podružný vodoměr. V přízemí chaty je zádveří, chodba a pokoj s kuchyňskou linkou a plynovým sporákem na PB. Po dřevěném schodišti je přístupné podkroví, kde je prostor pro spaní. Příjezd k chatě je částečně zpevněný. Parkování je možné na pozemku. Dle územního plánu se jedná o plochy rekreace s možností stavby do 25 m<sup>2</sup>.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 12/2024

Řízení č.: **V-9613/2024-506**



#### Nemovitá věc č. 2

**Zahradní chata, Čechova č.e. 487, Roudnice nad Labem**

**Realizovaná cena: 1 500 000,- Kč**

Užitná plocha: 15 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 1 000 m<sup>2</sup>

Nabízíme k prodeji chatku se zahradou v zahrádkářské osadě. Pozemek je dle územního plánu určen k rekreačnímu využití, přičemž zde lze postavit rekreační objekt s maximální zastavěnou plochou 40 m<sup>2</sup> (možnost dvou podlaží). Připojení k veřejnému vodovodu připraveno na pozemku. Nemovitost se nachází na okraji města.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 11/2024

Řízení č.: **V-8914/2024-506**





### Nemovitá věc č. 3

#### Zahradní chatka, Polepy, okr. Litoměřice

**Realizovaná cena: 950 000,- Kč**

Užitná plocha: 20 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 345 m<sup>2</sup>

Nabízíme k prodeji zahradu s chatkou v zahrádkářské kolonii , na okraji města Kolín. Zahrada je udržovaná se vzrostlými ovocnými stromy. Plocha chaty s terasou je 20 m<sup>2</sup>. Elektrina zavedena do chaty s vlastní studnou na pozemku, suché WC. Zahrada je oplocená a je možné parkování u samotného pozemku.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 10/2024

Řízení č.: **V-8645/2024-204**



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



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

Doručuje se:

**Povinný:** *František Kozák, Bříza č.p. 110, Bříza, 413 01*

Na vědomí: **Mgr. Zdeněk Ráček, soudní exekutor**

V Ostravě dne 6.3.2025

**Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.**

Na základě usnesení **sp. zn. 179 EX 300/24-56** o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Zdeňkem Ráčkem Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

- pozemek parcelní číslo 3641/10 o výměře 13m2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Ústecký kraj - KP Litoměřice, pro obec Roudnice nad Labem, katastrální území Roudnice nad Labem, na listu vlastnictví č. 8287

*Snadostí je starba Roudnice nad Labem, č.e. 379, jiná st.*

*Starba stojí na pozemku p.č.: 3641/10*

- neplodná půda parcelní číslo 3641/21 o výměře 429m2, druh pozemku ostatní plocha, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Ústecký kraj - KP Litoměřice, pro obec Roudnice nad Labem, katastrální území Roudnice nad Labem, na listu vlastnictví č. 8287

- spoleuvlastnický podíl povinného o velikosti id. 9/180 na pozemku - jiná plocha parcelní číslo 3641/22 o výměře 2174m2, druh pozemku ostatní plocha, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Ústecký kraj - KP Litoměřice, pro obec Roudnice nad Labem, katastrální území Roudnice nad Labem, na listu vlastnictví č. 8243,

na den

***22. března 2025 od 14:00 do 14:30 hod.***

Na uvedený termín prosím o zpřístupnění výše uvedených nemovitých věcí I. část. 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](mailto:rene.butkov@email.cz)

Příloha č. 5: Kopie podacího lístku

Podací lístek		
<div> <div> <div>           Česká pošta, s.p.            IČ 47114983         </div> </div> <div>           Vypisí pošta:            709 00 Ostrava 9 279         </div> </div>		
RR616990627CZ 361 Cena služby: 77.00Kč EK 06.03.25 0.009kg 522667 87 264 Cena: 0.00Kč Dobírka: 0.00Kč Sleva ZK: 0.00Kč K úhradě: 77.00Kč Placeno v hotovosti: 77.00Kč		
<b>Odesílatel</b> <b>Dr. Ing. René Butkov</b> soudní znalec oceňování nemovitostí Česká 754/25, Ostrava-Zábřeh tel.: 602 161 605		
*Tel. číslo: +420		*Kód zákazníka (odesílatele)
*E-mail:		
<b>Adresát</b> <b>FRANTIŠEK KOZÁK</b> <b>BRŽA č.p. 110</b> <b>BRŽA</b> 413 01		Dobírka Kč 0.00
*Tel. číslo: +420		Udaná cena Kč XXXXXXXX
*E-mail:		*Kód zákazníka (adresáta)
Druh záсылky R	Hmotnost 0.009kg	Cena služby 77.00Kč
Podací číslo RR616990627CZ	Poznámka (upřesnění služby) EK	Placeno v hotovosti 77.00Kč

T11-636A (03-11) \* Nepovinný údaj



## **G. ZÁVĚR**

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit uvedené nemovitosti vč. součástí a příslušenství
- Ocenit samostatně zjištěné jednotlivé závady (věcný břemena, nájemní vztahy) s nemovitými věcmi spojenými (v případě, že závady nebudou zjištěny, uvést že tyto zjištěny nebyly)
- Stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství ve vlastnictví povinného se zohledněním závad spojených s nemovitými věcmi (věcná břemena, nájemní vztahy) v případě, že závady spojené s nemovitými věcmi byly zjištěny

**1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. 3641/10, jehož součástí je jiná stavba č.e. 379, a pozemku parc. č. 3641/21, včetně součástí a příslušenství (LV č. 8287), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 9/180 na pozemku parc.č. 3641/22 (LV č. 8243), vše v katastrálním území Roudnice nad Labem, obci Roudnice nad Labem, okrese Litoměřice, určuji ve výši**

**1 635 000,- Kč**

slovy: jeden-milion-šest-set-třicet-pět-tisíc-korun-českých

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

### **3) Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení obvyklé ceny, 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 určena dle vyhlášky 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 13671/2025 do evidence posudků.

V Ostravě 9.4.2025



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