

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 17268/2025**

**(označení 8310-49/2025)**

o odhadu ceny obvyklé nemovitých věcí: bytové jednotky č. 2/2 (LV 352), umístěné v bytovém domě č.p. 2, stojícím na pozemku parcela č. 320 (ve vlastnictví jiné osoby – LV 10002), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 958/3770 (LV 501) na společných částech bytového domu č.p. 2, stojícím na pozemku parcela č. 320, v katastrálním území Bukovany u Olomouce, obci Bukovany, okrese Olomouc, pro účely insolvenčního řízení



**Zadavatel znaleckého posudku:**

**AAA INSOLVENCE OK v.o.s.**

K nemocnici 168/18

741 01 Nový Jičín

IČO: 293 55 940

Č.j. 41 INS 17698/2022

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 27.1.2025 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA

Česká 754/25

700 30 Ostrava

IČ: 73296686

Počet stran: 14 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 2 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 14.4.2025

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol a účel**

Určit cenu obvyklou nemovitých věcí jako podklad pro insolvenční 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 katastru nemovitostí LV č. 352,501,10002 vše pro k.ú. Bukovany u Olomouce ze dne 27.3.2025

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))

Prohlídka nemovité věci byla provedena dne 21.3.2025 za účasti otce povinného

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (bytové jednotky), které získal z webu [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz). Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace [cenovamapa.cz](http://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://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 vlastníci jsou v KN na LV č. 352 uvedeni:

#### **Vlastníci, jiní oprávnění**

| <b>Vlastnické právo</b>                                                                   | <b>Podíl</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Okresní stavební bytové družstvo Olomouc se sídlem v Uničově, Dukelská 1144, 78391 Uničov | 463/1885     |
| Pitnerová Renáta, č. p. 2, 77900 Bukovany                                                 | 479/1885     |
| Veselý Miroslav, ČSA 564, 78353 Velká Bystřice                                            | 471/1885     |
| Zdařilová Gabriela, č. p. 2, 77900 Bukovany                                               | 472/1885     |

Jako vlastník je v KN na LV č. 501 uveden:

#### **Vlastníci, jiní oprávnění**

| <b>Vlastnické právo</b>                   | <b>Podíl</b> |
|-------------------------------------------|--------------|
| Pitnerová Renáta, č. p. 2, 77900 Bukovany |              |

#### **Omezení vlastnického práva**

| <b>Typ</b>             |
|------------------------|
| Zástavní právo smluvní |

*bližší viz LV ve veřejném rejstříku*

## **C. NÁLEZ**

### **1) Celkový popis nemovité věci**

Název: Bytová jednotka č. 2/2, vč. podílu na domě  
Adresa: Bukovany č.p. 2, Bukovany  
Okres: Olomouc  
Obec: Bukovany  
Katastrální území: Bukovany u Olomouce

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Olomouc v obci Bukovany, v centru obce, poblíž obecního úřadu Bukovany (vzdálenost cca 100 m) a autobusové zastávky „Bukovany“ (vzdálenost cca 200 m). Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního i hromadného bydlení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku 1259 – silnice ve vlastnictví obce Bukovany. V obci Bukovany je k dispozici základní občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve statutárním městě Olomouc ve vzdálenosti cca 5 km od nemovitých věcí.

#### Pozitiva oceňované nemovité věci:

- dobrý stav jednotky, po rekonstrukci
- možnost parkování před domem
- dobrá dostupnost města Olomouc

#### Negativa oceňované nemovité věci:

- předpoklad investic na dořešení společných instalací se sousedním bytem

**Nemovitá věc je tvořena bytovou jednotkou č. 2/2 (LV 352), umístěnou v bytovém domě č.p. 2, stojícím na pozemku parcela č. 320 (ve vlastnictví jiné osoby – LV 10002), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 958/3770 (LV 501) na společných částech bytového domu č.p. 2, stojícím na pozemku parcela č. 320, v katastrálním území Bukovany u Olomouce, obci Bukovany, okrese Olomouc.**

### **Popis bytového domu č.p. 2**

Bytový dům, ve kterém se oceňovaná bytová jednotka nachází, je podsklepený, se 2.NP bez výtahu. Dům je zděné konstrukce, s valbovou střechou s krytinou z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Venkovní omítky jsou břízolitové. Schodiště betonové. Okna jsou plastová. V domě se nachází 4 bytové jednotky. Před domem se nachází větší předzahrádka, za domem je dvůr užívaný v části k parkování vozidel. Stavba je v užívání od roku 1971.

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

#### Technicko-ekonomické atributy

|                                       |            |                               |                                          |
|---------------------------------------|------------|-------------------------------|------------------------------------------|
| Datum dokončení:                      | 31.12.1970 | Druh svislé nosné konstrukce: | Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací     |
| Počet bytů:                           | 4          | Připojení na vodovod:         | S vodovodem                              |
| Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]:   | 208        | 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:              | Lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě) |
| Počet podlaží:                        | 2          | Vybavení výtahem:             | Bez výtahu                               |
| Počet vchodů:                         | 0          |                               |                                          |

Součástí ocenění je spoluvlastnický podíl na společných částech bytového domu č.p. 2 (LV 501), který stojí na pozemku parc. č. 320 (LV 10002), v katastrálním území Bukovany u Olomouce, obci Bukovany, okrese Olomouc.

### **Popis bytové jednotky č. 2/2**

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v 1. podlaží vpravo a je o velikosti 3+1. Rekonstrukce bytové jednotky proběhla v roce 2022. Podlahy v obytných místnostech jsou plovoucí (na anhydrid), v ostatních prostorách je keramická dlažba. Vybavení kuchyně tvoří nová kuchyňská linka s vestavnými spotřebiči. Vybavení sanity tvoří vana, sprchový kout, dvojumyvadlo a samostatné wc, jádro je zděné. Okna v bytě jsou plastová. Ostatní vybavení tvoří bio krb v obývacím pokoji. K bytu patří balkon a 3 sklepy. Vytápění je podlahovými vodními rošty (je však napojeno na společný rozvod a tepelné čerpadlo s druhým bytem – bude nutno dořešit užívání, případně pořízení nového zdroje topení), rovněž TUV je napojeno do bojleru od cizí jednotky – rovněž bude nutno ošetřit užívání či pořízení nového zdroje TUV. Rovněž tak elektroinstalace je napojena na rozvaděč druhého bytu – rovněž bude nutno dořešit. Plyn není do jednotky přiveden.

Bytová jednotka se k datu ocenění nachází v dobrém stavu, po celkové rekonstrukci v roce 2022. Znalec však předpokládá další investice na dořešení užívání společných instalací sítí, případně vybudování nových.

Dispozice: kuchyně, koupelna, WC, 3 pokoje, chodba, balkon

Plocha bytové jednotky činí 74,70 m<sup>2</sup>, bez sklepů a balkonu.

### **Popis pozemku: LV 1002 – vlastník Česká republika**

Parc.č. 320                      druh zastavěná plocha a nádvoří                      o výměře 1 448 m<sup>2</sup>

Pozemek je zastavěn stavbou bytového domu č.p. 2. a není součástí ocenění.

## **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 rozumí 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.

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 2 680 tis. až 4 700 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti bytové jednotky, příslušenství, apod.

Příklady obdobných nemovitostí pro srovnání jsou uvedeny zde:

#### Nemovitá věc č. 1

**Byt 3+1, Letní 410, Hlubočky**

**Realizovaná cena: 2 800 000,- Kč**

Užitná plocha: 68 m<sup>2</sup>

Byt o dispozici 3+1 s balkonem, V Hlubočkách - Mariánské údolí, Letní ulice. Byt se nachází ve 2. nadzemním podlaží bytového domu bez výtahu. Dispozičně je byt velice dobře a prakticky řešen. Z obývacího pokoje vcházíte do dvou neprůchozích ložnic. Podlahová plocha bytu činí 68 m<sup>2</sup> + balkon 2 m<sup>2</sup> + velký sklep cca 9 m<sup>2</sup>. Výhodou domu je klidná lokalita, blízkost přírody a velký přilehlý pozemek patřící k bytovému domu. Nemovitost je napojena na veškeré inženýrské sítě (vodovod, plyn, el. energie, kanalizace). Topení a teplou vodu zajišťuje vlastní plynový kotel. Bytový dům byl revitalizován, je zateplen, má novou střechu. Byt má nová plastová okna.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 2/2024

Řízení č.: V-1532/2024-805



#### Nemovitá věc č. 2

**Byt 3+1, Dukelských hrdinů 332, Hlubočky**

**Realizovaná cena: 2 680 000,- Kč**

Užitná plocha: 69 m<sup>2</sup>

Prodej bytu 3+1 69 m<sup>2</sup> Byt je v 3.NP bytového domu o třech patrech. K dispozici jsou dva sklepy o rozloze 1,9 m<sup>2</sup> a 5,6 m<sup>2</sup> Teplou vodu zajišťuje vlastní kotelna se zásobníkem na teplou vodu. Zastávka MHD je přímo před domem.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 4/2024

Řízení č.: V-5470/2024-805



### Nemovitá věc č. 3

#### **Byt 3+1, Grygovská 318, Velký Týnec**

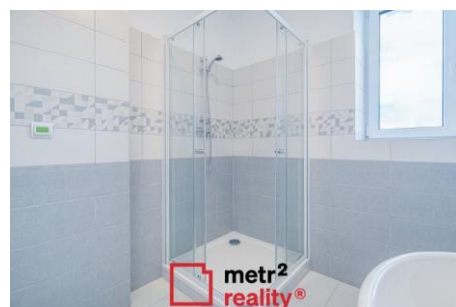
**Realizovaná cena: 4 700 000,- Kč**

Užitná plocha: 77 m<sup>2</sup>

K prodeji krásný slunný byt 3+1 v zrekonstruovaném bytovém domě. Byt se nachází ve II. NP, výměra bytu je 77 m<sup>2</sup>. K bytu náleží balkon a zděný sklep o výměře cca 6 m<sup>2</sup>. Možnost užívání společného pozemku za domem. K bytové jednotce dále bude možnost dokoupit vlastní venkovní parkovací stání. Dům je cihlový, navíc je zateplen polystyrenem o tloušťce 20 cm. Střecha je také zateplená a to 20ti cm klimatizéru a 5ti cm polystyrenu. V celém domě jsou nová plastová okna s izolačním trojsklem, jsou udělány nové rozvody elektřiny, vody i odpadů. V domě je celkem osm bytových jednotek, které jsou samostatně měřitelné, jsou na katastru rozděleny prohlášením vlastníka a je založeno společenství vlastníků. Na podlaze v bytových jednotkách je PVC v dekoru dřeva, v koupelně je podlahové vytápění, sprchový kout a příprava na otopný žebřík, WC je samostatně. Dále je v bytové jednotce šatna, ve které se nachází i bojler na ohřev teplé vody. Vytápění bytu je lokální elektrické (klienti využívají dvojitou sazbu elektřiny). Pokud by měl budoucí vlastník zájem mít v bytě krbová kamna, jsou v domě k dispozici komíny, které je ale potřeba vyvložit.

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

Řízení č.: **V-13788/2024-805**



### Nemovitá věc č. 4

#### **Byt 3+1, Slunečná 548/1, Holice, Olomouc**

**Realizovaná cena: 3 899 000,- Kč**

Užitná plocha: 62 m<sup>2</sup>

Nabízíme k prodeji bytovou jednotku 3+1 nacházející se na okraji dynamického města Olomouc. Tento byt prošel rekonstrukcí v roce 2010, kdy došlo k přestavbě jádra, byla nainstalována nová plastová okna, rozvody elektřiny a vody, stropní podhledy a další. Byt je zabezpečen novými protipožárními a protihlukovými požárními dveřmi. Dvoukomorová okna zajišťují dostatek světla a dobrou izolaci i v rámci zateplení stropů. Použití netradiční laminátové podlahy dodává prostoru elegantní vzhled. Kuchyně je vybavena zachovalou kuchyňskou linkou, která nabízí dostatek úložného prostoru pro Vaše potřeby, současně je ovšem připravena na instalaci novějšího vybavení. Vytápění celého prostoru je zde řešeno úspornými infrapanely v kombinaci s možností přitápění pomocí krbové vložky, která vytváří příjemnou atmosféru a teplo v chladnějších dnech. K bytu náleží navíc 2 sklepní kóje.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 4/2024

Řízení č.: **V-5468/2024-805**



Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1: Srovnávací analýza

| srovnávané byty             | lokalita                        | cena realizovaná | korekce ceny na faktor času | výměra užité plochy bytu v m <sup>2</sup> | redukovaná cena na pramen za m <sup>2</sup> | K1   | K2   | K3   | K4   | výsledná cena za m <sup>2</sup> |
|-----------------------------|---------------------------------|------------------|-----------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|------|------|------|------|---------------------------------|
| byt č.1                     | Letní 410, Hlubočky             | 2 800 000        | 1,05                        | 68                                        | 43 235                                      | 1,10 | 0,85 | 1,05 | 1,00 | 42 446                          |
| byt č.2                     | Dukelských hrdinů 332, Hlubočky | 2 680 000        | 1,05                        | 69                                        | 40 783                                      | 1,15 | 0,85 | 1,05 | 1,05 | 43 951                          |
| byt č.3                     | Grygovská 318, Velký Týnec      | 4 700 000        | 1,00                        | 77                                        | 61 039                                      | 1,05 | 0,85 | 1,00 | 1,00 | 54 477                          |
| byt č.4                     | Slunečná 548/1, Holice          | 3 899 000        | 1,05                        | 62                                        | 66 031                                      | 1,05 | 0,85 | 0,95 | 1,05 | 58 786                          |
| průměrná indexovaná hodnota |                                 |                  |                             |                                           |                                             |      |      |      |      | 49 915                          |

| Výměra bytu v m <sup>2</sup> | průměrná indexovaná hodnota | cena bytu určená srovnáním |
|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 74,7                         | 49 915                      | 3 728 658                  |

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

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav bytu: srovnávané bytové jednotky č. 1, 2 a 4 jsou v mírně horším či výrazně horším stavu, index je větší než 1

K2 – Objektivizační koeficient: znalec zohlednil skutečnost, že oceňovaný byt má některé instalace sítí napojeny na sousední byt. Bude nutno dorešit užívání těchto instalací a zdroje vytápění či zřídit nové. Tuto skutečnost znalec zohlednil indexem 0,85.

K3 - Koeficient úpravy na lokalitu: srovnávaný byt č. 3 se nachází v obdobné lokalitě, index je roven 1. Srovnávaný byt č. 4 se nachází v lepší lokalitě (v Olomouci), index je menší než 1. Srovnávané byty č. 1 a 2 se nachází v horší lokalitě (dál od Olomouce), index je větší než 1.

K4 - Koeficient součástí a příslušenství (sklepní kóje, lodžie, balkon apod.): srovnávané bytové jednotky č. 2 a 4 nemají k dispozici balkon, index je větší než 1. Ostatní byty mají srovnatelné součásti, index je roven 1

Korekce ceny na faktor času – znalec se zabýval rovněž rozdílnými daty prodeje u porovnávaných bytů. V roce 2024 byl zaznamenán na trhu s byty opětovný růst cen. Z důvodu růstu cen bytů v posledním roce znalec uplatnil přírážku u srovnávaných nemovitostí č. 1,2 a 4, které byly prodány v době, kdy ceny byly na nižší cenové úrovni než ke dni ocenění, index je větší než 1. U srovnávané nemovité věci č. 3 znalec neuplatnil srážku či přírážku, protože byla prodána cca 3 měsíce před datem ocenění.

**Cena nemovité věci určena srovnáním (orientační):**

**3 728 658,- Kč**

**Cena nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno):**

**3 730 000,- Kč**

## **E. ODŮVODNĚNÍ**

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné bytové jednotky se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 2 680 tis. až 4 700 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody bytových jednotek jsou odlišné zejména co do technického stavu, velikosti, příslušenství, umístění v lokalitě, případně dalším objektivním skutečností (např. napojením na instalace sítí), použil znalec korekci odlišnosti (K1-K4).

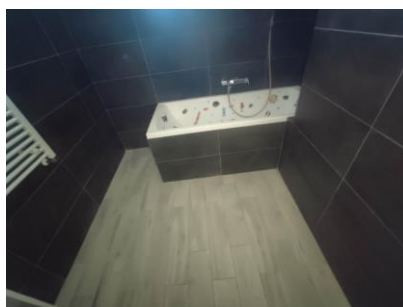
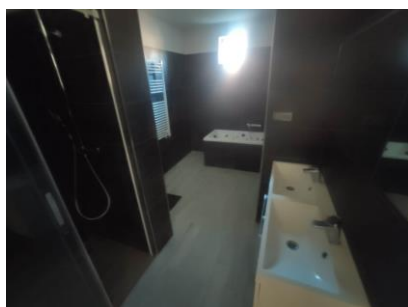
Cenu obvyklou bytu odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K4.

Znalci nebyly předloženy žádné nájemní či jiné smlouvy spojené s nemovitými věcmi.

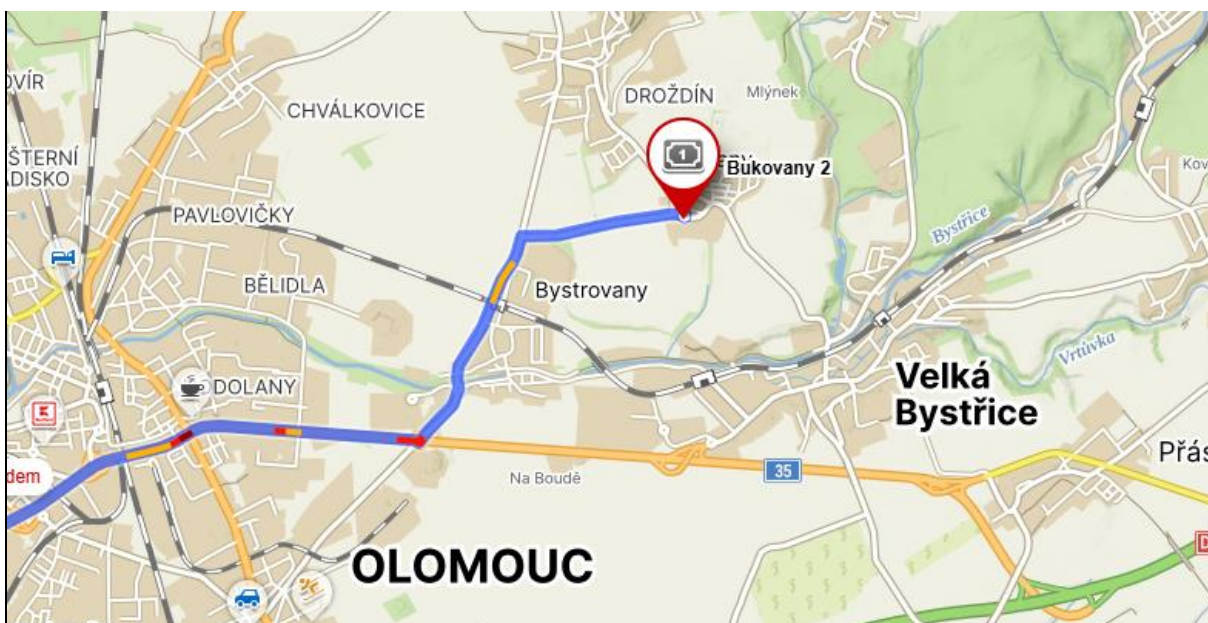
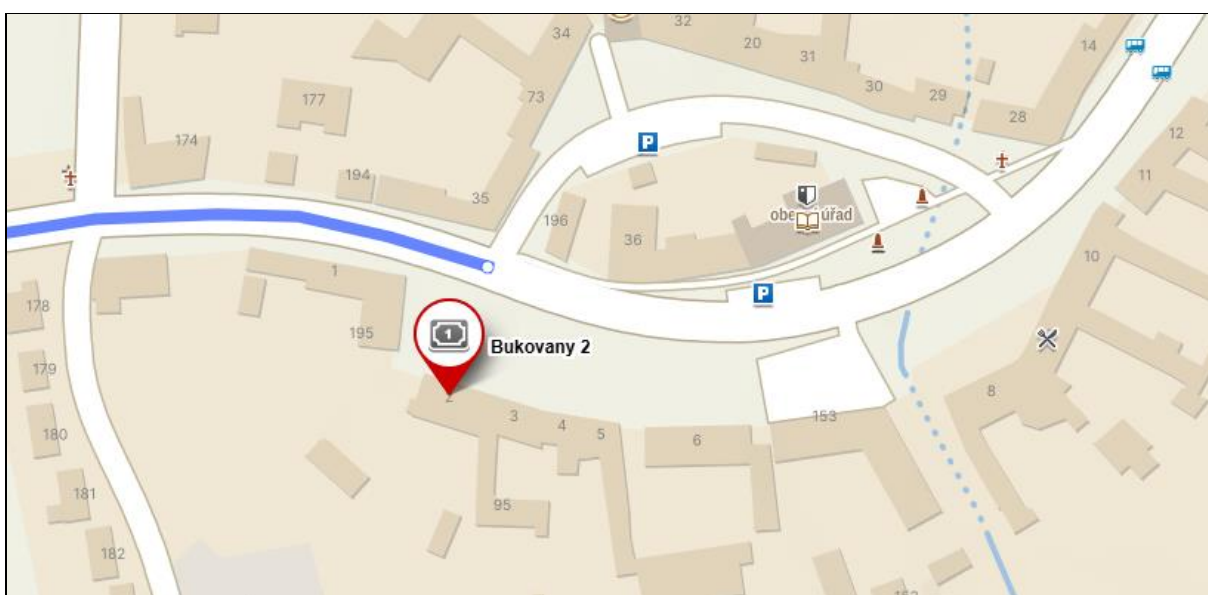
Znalec dále zohlednil rozdílná data prodeje nemovitých věcí v návaznosti na aktuální situaci na trhu.

## F. PŘÍLOHY

### Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



## **G. ZÁVĚR**

### **G.1. Otázka**

Úkolem znalce bylo určit cenu obvyklou nemovitých věcí: **bytové jednotky č. 2/2 (LV 352), umístěné v bytovém domě č.p. 2, stojícím na pozemku parcela č. 320 (ve vlastnictví jiné osoby – LV 10002), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 958/3770 (LV 501) na společných částech bytového domu č.p. 2, stojícím na pozemku parcela č. 320, v katastrálním území Bukovany u Olomouce, obci Bukovany, okrese Olomouc, pro účely insolvenčního řízení**

### **G.2. Odpověď**

**I) Cenu obvyklou nemovitých věcí: bytové jednotky č. 2/2 (LV 352), umístěné v bytovém domě č.p. 2, stojícím na pozemku parcela č. 320 (ve vlastnictví jiné osoby – LV 10002), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 958/3770 (LV 501) na společných částech bytového domu č.p. 2, stojícím na pozemku parcela č. 320, v katastrálním území Bukovany u Olomouce, obci Bukovany, okrese Olomouc, určuji ve výši**

**3 730 000,- Kč**

slovy: tři-miliony-sedm-set-třicet-tisíc-korun-českých

### **G.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.

Vyhrazuji si právo na změnu hodnocení a závěrů ve znaleckém posudku, pokud budou zjištěny další podstatné skutečnosti, které při zpracování uvedeného posudku nebyly známy nebo jsem je neměl k dispozici.

Záležitosti právního charakteru nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku, neboť mně jako znalci nepřísluší podávat vyjádření právního charakteru a rovněž mě nepřísluší předběžně řešit právní otázky jednoznačně a neupozornit na jiné alternativy. Citace některých právních pojmů předpisů je provedeno ve znaleckém posudku z pohledu znalce.

## **H. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána 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 17268/2025 do evidence posudků.

V Ostravě 14.4.2025



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