

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 25191/2026

(označení 9042-169/2026)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: pozemku parc.č. St. 179, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 90, a pozemku parc.č. 658/3, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Brandýsek, obci Brandýsek, okrese Kladno (LV 546), pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
JUDr. Ing. Martin Štika
Exekutorský úřad Hradec Králové
Velké náměstí č.p. 162/5
500 03 Hradec Králové
Č.j. 202 EX 1/26

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 11.4.2026 vypracoval:

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

Počet stran: 20 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 5 příloh.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 25.5.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit uvedené nemovité věci a jejich součásti/spoluvlastnický podíl povinného na nemovitých věcech a jejich součástech
- Určit a ocenit jejich příslušenství
- Zjistit výměnky, výhradu zpětné koupě, věcná břemena a nájemní práva a pachtovní či předkupní práva spojená s oceňovanými nemovitými věcmi, a to se zohledněním zjištěných, výhrad zpětné koupě, výměnků, věcných břemen, nájemních a pachtovních práv či předkupních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvést, o jakou částku se vlivem zjištěného výměnku, výhrady zpětné koupě, věcného břemene nebo nájemního a pachtovního práva či předkupního práva snížila obvyklá cena nemovitých věcí oproti stavu, kdy by zjištěným výměnkem, výhradou zpětné koupě, věcným břemenem nebo nájemním právem a pachtovním právem, či předkupním právem oceňované nemovité věci zatíženy nebyly
- Vyjádřit se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z výhrady zpětné koupě, výměnku, věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva či pachtovné z pachtovního práva za v místě a čase obvyklé a to náležitě zdůvodnit
- Ocenit nemovité věci, jejich součásti a příslušenství a výměnky, výhradu zpětné koupě, věcná břemena a nájemní a pachtovní práva k těmto nemovitým věcem, jednotlivě. Pouze v případě, že některé nemovité věci spolu tvoří funkční celek, tyto nemovité věci ocenit jako soubor a uvést konkrétní okolnosti, které toto dokládají.

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. 546 pro k.ú. Brandýsek ze dne 23.3.2026

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 JUDr. Ing. Martina Štiky sp. zn. 202 EX 1/26-39 o ustanovení znalce ze dne 23.3.2026.

Prohlídka nemovitých věcí byla znalcem provedena dne 11.4.2026. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci. Povinný se ani přes zaslanou výzvu (viz příloha č. 4) k prohlídce nedostavil a neumožnil znalci prohlídku interiéru.

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.

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 nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 546 uveden:

Vlastnické právo		Podíl
Pohořalová Hana, Švermovská 90, Olšany, 27341 Brandýsek		
Omezení vlastnického práva		
Typ		
Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení		
Zákaz zcizení a zatížení		
Zástavní právo smluvní		
Jiné zápisy		
Typ		
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti		
Zahájení exekuce - Pohořalová Hana		
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: Rodinný dům č.p. 90, vč. pozemků
Adresa: Švermovská č.p. 90, Olšany, 273 41 Brandýsek
Okres: Kladno
Obec: Brandýsek
Katastrální území: Brandýsek

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Kladno, obci Brandýsek, v části Olšany, při ulici Švermovská, cca 100 m od autobusové zastávky „Brandýsek, Olšany“ a cca 1,8 km od vlakového nádraží „Brandýsek“. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 1066/2 – ostatní plocha, silnice (ve vlastnictví Středočeského kraje), přes pozemek parc.č. 1199 – ostatní plocha, ostatní komunikace (ve vlastnictví obce Brandýsek). V obci Brandýsek je základní občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je ve statutárním městě Kladno, ve vzdálenosti cca 6 km od nemovitých věcí.

Nemovitá věc je tvořena pozemkem parc.č. St. 179, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 90, a pozemkem parc.č. 658/3, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Brandýsek, obci Brandýsek, okrese Kladno (LV 546).

Popis nemovitých věcí na LV č. 546

a) Pozemky

parcela č.	druh pozemku	výměra
St. 179	zastavěná plocha a nádvoří	293 m ²
658/3	zahrada	122 m ²

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu, součástmi a příslušenstvím. Pozemky jsou mírně svažité a nachází se na nich rodinný dům, garáž, vedlejší stavba, venkovní úpravy a trvalé porosty. Celková výměra pozemků ve funkčním celku činí 415 m².

b) Stavby

- Rodinný dům č.p. 90, součást pozemku parc.č. St. 179

Jedná se o samostatně stojící podsklepený rodinný dům s 2. NP a půdními prostory. Základy objektu jsou smíšené, nosné konstrukce zděné. Střecha nad částí objektu stanová, nad částí sedlová. Krytinu střechy tvoří tašky. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou břizolitové. Okna jsou provedena částečně dřevěná (ze strany ulice Švermovská), částečně plastová (ze strany ulice Olšanská).

Jelikož nebyla znalci umožněna prohlídka nemovitých věcí, další informace čerpal z katastru nemovitostí:

Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	31.12.1960	Druh svislé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	129	Připojení na kanalizační síť:	Žumpa, jímka, septik
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet podlaží:	2	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Zastavěná plocha objektu činí dle náhledu do KN 129 m². Celkovou obytnou plochu znalec odhaduje na 160 m².

c) Součásti a příslušenství

– **garáž:** jedná se o nepodsklepenou, přízemní, zděnou stavbu se šikmou střechou s krytinou z vlnitého eternitu, s betonovou podlahou a plechovými vraty.

- **vedlejší stavba (kůlna):** jedná se o nepodsklepenou, přízemní stavbu se šikmou střechou s krytinou z vlnitého eternitu. Okna jsou jednoduchá.

- **trvalé porosty**

keře různého druhu a stáří

- **venkovní úpravy**

přípojky inženýrských sítí (voda, elektro, plyn), zpevněné plochy, opěrné zídky, oplocení včetně vrat

ostatní nebylo možno zjistit

2. Obsah znaleckého posudku

I. Odhad ceny obvyklé

II. Ocenění věcného břemene

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 současné době se v okolí nemovité věci běžně obchoduje s rodinnými domy. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné rodinné domy v rozmezí **cca 4 300 tis. až 6 700 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, příslušenství, velikosti obytné plochy a velikosti 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
	Švermovská 90, Brandýsek	Souběžná 130, Brandýsek	U Dobré Vody 291, Pchery	Sportovní 191, Pchery	Jeronýmova 175, Kročehlavy
ZÁKLADNÍ ÚDAJE					
plocha pozemku	415	590	488	404	213
užitná plocha v m2 (UP)	160	138	57	78	216
Realizovaná cena		6 700 000	4 300 000	4 800 000	6 490 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE					
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		I.26	XI.25	III.26	I.26
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY					
		6 700 000 Kč	4 300 000 Kč	4 800 000 Kč	6 490 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY					
K1		srovnatelný	srovnatelný	horší	lepší
<i>korekce pro tech. stav a vybavení</i>		1,00	1,00	1,10	0,85
K2		srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
K3		srovnatelné	srovnatelné	horší	srovnatelné
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,00	1,00	1,10	1,00
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		0,90	0,95	1,00	1,15
<i>K5 - korekce pro velikost UP</i>		0,90	0,75	0,80	1,15
průměrná upravená cena za m2 užitné plochy	46 605	39 326	53 750	59 569	33 776
Indikovaná hodnota nemovité věci	7 456 844				

upravená cena za m² UP = (realizovaná cena * korekce pro typ transakce * korekce pro datum prodeje * K1 * K2 * K3 * K4 * K5) / užitná (obytná) podlahová plocha

Korekce pro datum prodeje – jelikož se jedná o prodeje v poslední době, znalec neuplatnil přírážku

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

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 m²)

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační):

7 456 844,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno):

7 460 000,- Kč

II) Ocenění věcného břemene

Na LV č. 546 je v části C „Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B“ uvedeno:

- věcné břemeno umístění a provozování elektrorozvodného zařízení. Oprávnění pro ČEZ Distribuce, a.s., povinnost k parc.č. st. 179

Jelikož lze jen obtížně určit roční užitek z tohoto typu věcného břemene, je ocenění provedeno v souladu s §16b odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 441/2013 Sb. § 39 a, odst. 4, paušální částkou ve výši 10 000,- Kč.

Počet věcných břemen:	1x
Cena věcného břemene:	- 10 000,- Kč
Cena věcného břemene činí:	- 10 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

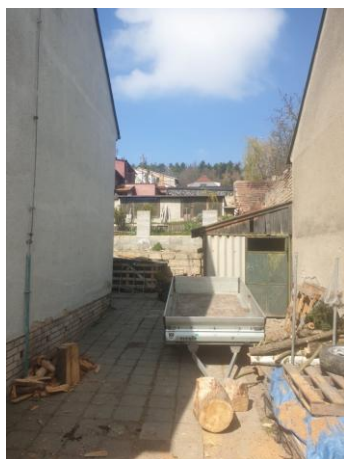
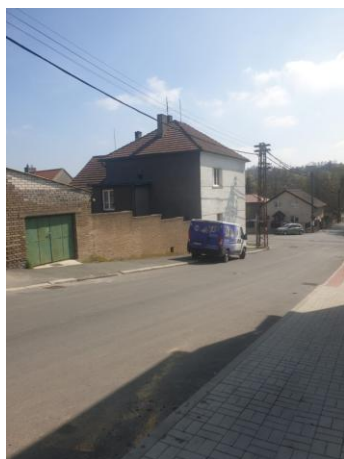
Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **rodinné domy** se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 4 300 tis. až 6 700 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, ale zejména technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti (koeficienty K1-K5).

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.

Věcné břemeno bylo oceněno podle zákona č. 151/1997 Sb.

F. PŘÍLOHY

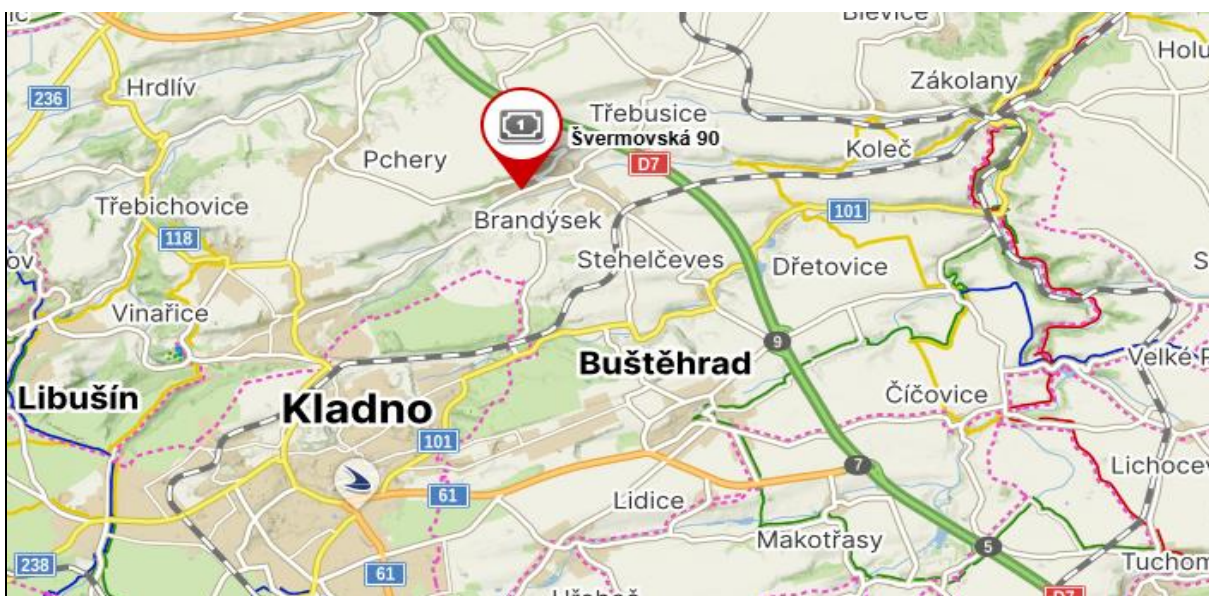
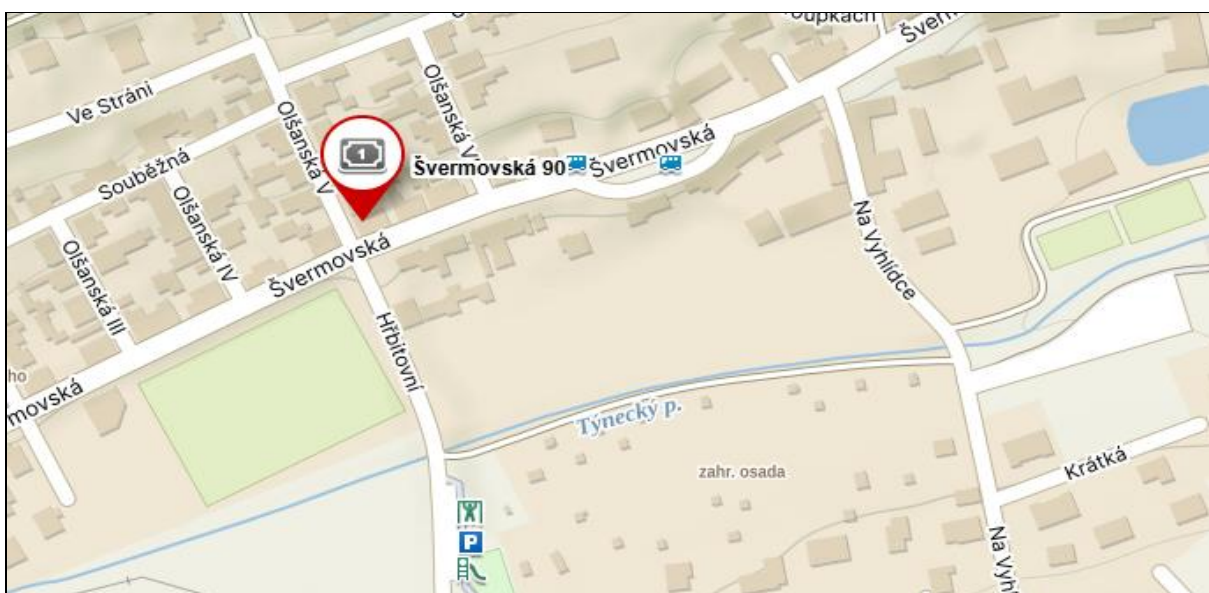
Příloha č. 1: Fotodokumentace







Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, Souběžná 130, Olšany, Brandýsek

Realizovaná cena: 6 700 000,- Kč

Užitná plocha: 138 m²

Plocha pozemku: 590 m²

Nabízíme k prodeji cenově dostupný, udržovaný dům se zahrádkou a garáží, který se nachází v klidné části obce Brandýsek. Jedná se o rodinný dům dispozice 4+1, o užitné ploše 138 m², s částečným podsklepením a půdním prostorem. V přízemí se nachází oddělený kuchyňský kout, jídelna, obývací pokoj, ložnice, koupelna a samostatná toaleta. V suterénu se nachází sklep o výměře 8 m². Půdní prostor se skládá ze dvou částí (50 m² a 30 m²). Větší část půdy (50 m²) je připravena k rekonstrukci na obytný prostor. Dům je napojen na obecní vodovod, plynovod a kanalizaci. Vytápění zajišťuje plynový kotel. K domu vede příjezdová cesta spojená s terasou před hlavním vchodem domu. Součástí je také garáž pro menší auto. Pod terasou se nachází nádrž na dešťovou vodu na cca 4,5 m³ vody. V roce 2002 proběhla rekonstrukce střechy a fasády.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 1/2026

Řízení č.: **V-210/2026-203**



Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, U Dobré Vody 291, Humny, Pchery

Realizovaná cena: 4 300 000,- Kč

Užitná plocha: 57 m²

Plocha pozemku: 488 m²

Tento rodinný dům se nachází v klidné části obce Pchery. Jeho poloha nabízí dokonalé spojení příjemného venkovského prostředí s pohodlným přístupem do města. Dům se nachází na pozemku o rozloze 488 m², který poskytuje nádherný výhled do dalekého okolí. Součástí pozemku je také zahrada o rozloze 373 m², která nabízí ideální prostor pro relaxaci a odpočinek. Na domě byla v letošním roce položena nová střešní krytina. Dům je vybaven lokálním plynovým vytápěním. Stav objektu je velmi dobrý, dům je udržovaný a v dobrém technickém stavu. V přízemí se nachází prostorný obývací pokoj, plně vybavená kuchyň s jídelním koutem, ložnice a koupelna s vanou. WC je samostatné. Součástí domu je také terasa, ideální pro posezení s rodinou a přáteli, a velká garáž pro bezpečné parkování vašeho vozidla. Nad garáží je navíc samostatná místnost k využití dle vašich potřeb.

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

Řízení č.: **V-8521/2025-203**



Nemovitá věc č. 3

Rodinný dům, Sportovní 191, Pchery

Realizovaná cena: 4 800 000,- Kč

Užitná plocha: 78 m²

Plocha pozemku: 404 m²

V této klidné části nabízím samostatný rodinný dům 3+1 s užitnou plochou cca 78 m², částečným podsklepením a pozemkem o velikosti 404 m². Konstrukce domu kombinuje opuku, kámen a cihlu, střecha prošla obnovou v minulosti. Interiér je určen k rekonstrukci – je vhodné počítat s novými omítkami, rozvody, podlahami i špaletami. Koupelna je funkční, ale starší. Dům byl několik let neobývaný, což se projevilo zvýšenou vlhkostí. Přístup na pozemek je možný z obou ulic, což je praktické při budoucích úpravách. Uvedené výměry jsou orientační. Velkým benefitem je prostorná půda, která nabízí možnost vestavby a rozšíření obytné plochy. Dům je napojen na elektřinu, plyn, vodu i kanalizaci, vytápění zajišťuje plynový kotel.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2026

Řízení č.: **V-1744/2026-203**



Nemovitá věc č. 4

Rodinný dům, Jeronýmova 175, Kročehlavy

Realizovaná cena: 6 490 000,- Kč

Užitná plocha: 216 m²

Plocha pozemku: 213 m²

Dům, o dispozici 3+1, leží poblíž centra města, zároveň odtud rychle vyjedete ven z Kladna směrem na Prahu. V domě proběhla vnitřní rekonstrukce - rozvod elektřiny, plynu, vody i odpadu, výměna oken a dveří, zateplení střechy a venkovní fasády. V přízemí i v podkroví je koupelna s vanou a WC. V podkroví je vybudován pokoj se šatnou a z části zůstala půda. Dům je částečně podsklepený. Zahrada nabízí možnost venkovního posezení. V nové přístavbě je možné vybudovat další bytové prostory, nebo ji využít jako dílnu a sklad, případně garáž. Zastřešený vchod slouží také jako vjezd pro auto.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 1/2026

Řízení č.: **V-317/2026-203**



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



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

Doručuje se:

Povinná: *Pohořalová Hana, Švermovská č.p. 90, 273 41 Brandýsek*

Manžel povinné: *Pohořal Martin, Švermovská č.p. 90, 273 41 Brandýsek*

Na vědomí: JUDr. Ing. Martin Štika, soudní exekutor

V Ostravě dne 24.3.2026

Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.

Na základě usnesení **sp. zn. 202 EX 1/26-39** o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem JUDr. Ing. Martinem Štikou Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

Okres: CZ0203 Kladno		Obec: 532116 Brandýsek	
Kat.uzemí: 609285 Brandýsek		List vlastnictví: 546	
V kat. uzemí jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
A Vlastník, JUDr. Pohořalová Hana		St. - stavební parcela	
Vlastnické právo			
Pohořalová Hana, Švermovská 90, Olšany, 27341 Brandýsek			
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela			
St. 179	293 zastavěná plocha a nádvoří	Plocha zastavěná	
Součástí je stavební objekt: Olšany, č.p. 90, rod.dům			
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 179			
658/3	122 zahrada	zemědělský podnik fond	

na den

11. dubna 2026 od 13:30 do 14:00 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 doručenek datové zprávy



Doručenka datové zprávy

Předmět: Žádost o zpřístupnění nemovitých věcí
ID zprávy: 1668998799
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 7.4.2026 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: Martin Pohořal - podnikající fyzická osoba, Švermovská 90, Olšany, 27341
Brandýsek, CZ
ID schránky: 4n2tk7q
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: 202 EX 1/26
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

24.3.2026 v 11:57:15 EV0: Datová zpráva byla podána.
24.3.2026 v 11:57:15 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
7.4.2026 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. Případ-li 10. den na sobotu, neděli nebo svátek, nastalo doručení nejbližší následující pracovní den.



Doručenka datové zprávy

Předmět: Žádost o zpřístupnění nemovitých věcí
ID zprávy: 1668998819
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 7.4.2026 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: Hana Pohořalová - podnikající fyzická osoba, Švermovská 90, Olšany,
27341 Brandýsek, CZ
ID schránky: kni8amd
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: 202 EX 1/26
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

24.3.2026 v 11:56:24 EV0: Datová zpráva byla podána.
24.3.2026 v 11:56:24 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
7.4.2026 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.

G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. St. 179, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 90, a pozemku parc.č. 658/3, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Brandýsek, obci Brandýsek, okrese Kladno (LV 546), určuji před zohledněním věcného břemene ve výši

7 460 000,- Kč

slovy: sedm-milionů-čtyři-sta-šedesát-tisíc-korun-českých

2) Ocenění věcného břemene v části C LV č. 546 činí

10 000,- Kč

Slovy: deset-tisíc-korun-českých

3) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. St. 179, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 90, a pozemku parc.č. 658/3, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Brandýsek, obci Brandýsek, okrese Kladno (LV 546), určuji po odečtení věcného břemene ve výši

7 450 000,- Kč

slovy: sedm-milionů-čtyři-sta-padesát-tisíc-korun-českých

Znalci nejsou známá žádná další věcná břemena či jiná omezení, která by nezanikla prodejem nemovité věci v dražbě

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 nemovité věci, 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 25191/2026 do evidence posudků.

V Ostravě 25.5.2026



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