

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 16006/2026

(označení 8997-124/2026)

o odhadu ceny obvyklé nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši 1/5 na pozemku parc.č. 1953/7 a spoluvlastnického podílu ve výši 1/40 na pozemku parc.č. 1953/4, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Žatec, obci Žatec, okrese Louny (LV 8710, 8726), pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Jan Peroutka
Exekutorský úřad Chomutov
Revoluční 48
Chomutov
Č.j. 135 EX 589/17

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 14.3.2026 vypracoval:

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

Počet stran: 17 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 5 příloh.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 30.3.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovité věci a jejich příslušenství
- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku – zdroje dat a jejich analýza

Výpis z KN LV č. 8710 k.ú. Žatec ze dne 20.2.2026

Výpis z KN LV č. 8726 k.ú. Žatec ze dne 20.2.2026

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jana Peroutky, č.j. 135 EX 589/17-91 o ustanovení znalce ze dne 20.2.2026

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 14.3.2026 pouze za účasti znalce. Povinný se ani přes zaslanou výzvu (viz příloha č. 4) nedostavil a neumožnil prohlídku nemovité věci. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (chaty), které získal z webu www.cenovamapa.cz. 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.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako spoluvlastník je v KN na LV č. 8710 uveden:

Sýkora Josef, Písečná 5025, 43004 Chomutov

1/40

Omezení vlastnického práva

Typ

Předkupní právo

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení exekuce - Sýkora Josef

Zahájení exekuce - Sýkora Josef

Změna výměr obnovou operátu

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. 8726 uveden:

Sýkora Josef, Písečná 5025, 43004 Chomutov

1/5

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení exekuce - Sýkora Josef

Zahájení exekuce - Sýkora Josef

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název nemovité věci: pozemky parc.č. 1953/7 a parc.č. 1953/4
Adresa nemovité věci: Žatec
Okres: Louny
Obec: Žatec
Katastrální území: Žatec

Oceňované nemovité věci se nachází ve městě Žatec, poblíž areálu ČEZ Distribuce, při ul. Na Astrě, a průmyslového areálu. Ve vzdálenosti cca 500 m se nachází autobusová zastávka „Žatec, Prefa“. Okolní zástavbu tvoří objekty k rekreaci a poblíž se nachází průmyslová zóna. Přístup k nemovitostem je z pozemku parc.č. 6859/3, přes pozemky parc.č. 1959/5, 1946/15, 1953/1 (vše ve vlastnictví města Žatec) a pozemek 1953/4 (ve spoluvlastnictví povinného). Ve městě Žatec je kompletní občanská vybavenost.

Nemovitá věc je tvořena: spoluvlastnickým podílem ve výši 1/5 na pozemku parc.č. 1953/7 a spoluvlastnickým podílem ve výši 1/40 na pozemku parc.č. 1953/4, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Žatec, obci Žatec, okrese Louny (LV 8710, 8726).

Popis

Pozemky:

Výčet pozemku na LV č. 8726

| | | |
|--------|-----------|--------------------|
| 1953/7 | orná půda | 404 m ² |
|--------|-----------|--------------------|

Výčet pozemku na LV č. 8710

| | | |
|--------|-----------|--------------------|
| 1953/4 | orná půda | 299 m ² |
|--------|-----------|--------------------|

Součástí pozemku parc.č. 1953/7 je stavba k rekreaci (stavba není zapsána v KN na LV 8726). Pozemek parc. č. 1953/4 slouží jako příjezdová cesta k okolním zahradám (chatkám).

Výřez z územního plánu:



Pozemek parc.č. 1953/7 je dle územního plánu zařazen do ploch rekreace – zahrádkové kolonie. Pozemek parc.č. 1953/4 je z části zařazen dle územního plánu do ploch rekreace – zahrádkové kolonie a z části do zemědělské plochy.

Stavby:

Stavba určená k rekreaci, stojící na pozemku parc.č. 1953/7, není zapsána v KN. Jedná se o přízemní, nepodsklepenou stavbu, se šikmou střechou a navazující dřevěnou pergolou. Na hranici pozemku se nachází přípojka na elektřinu.



2. Obsah znaleckého posudku

- I. odhad ceny obvyklé
- II. ocenění spoluvlastnického podílu

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, 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 chatami. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 690 tis. až 850 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, pozemku, 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:

| | oceňovaná | Srovnávaná 1 | Srovnávaná 2 | Srovnávaná 3 | Srovnávaná 4 |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | chata bez č.e., Žatec | chata bez č.e., Žatec | Vikletice č.e. 70 | Markvarec č.e. 57 | Hřivice č.e. 1 |
| ZÁKLADNÍ ÚDAJE | | | | | |
| plocha pozemku | 404 | 107 | 161 | 0 | 510 |
| užitná plocha v m2 (UP) | 40,00 | 20 | 23 | 29 | 22 |
| Realizovaná cena | | 690 000 | 830 000 | 805 000 | 850 000 |
| EKONOMICKÉ ÚDAJE | | | | | |
| Koeficient redukce na pramen ceny | | 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 | | VII.25 | VIII.25 | XI.25 | XII.25 |
| <i>korekce pro datum prodeje</i> | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY | | 690 000 Kč | 830 000 Kč | 805 000 Kč | 850 000 Kč |
| FYZICKÉ ASPEKTY | | | | | |
| K1 | | srovnatelný | srovnatelný | srovnatelný | lepší |
| <i>korekce pro tech. stav a vybavení</i> | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 |
| K2 | | lepší | lepší | lepší | lepší |
| <i>korekce pro lokalitu/ umístění</i> | | 0,85 | 0,85 | 0,90 | 0,90 |
| K3 | | srovnatelné | srovnatelné | srovnatelné | srovnatelné |
| <i>korekce pro příslušenství</i> | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>K4 - korekce velikosti pozemku</i> | | 1,20 | 1,15 | 1,25 | 0,95 |
| Indexovaná hodnota nemovité věci | 768 706 | 703 800 | 811 325 | 905 625 | 654 075 |

Indexovaná hodnota = cena realizovaná * korekce na faktor času * K1*K2*K3*K4

Korekce pro datum prodeje – jelikož se jedná o realizované převody z poslední doby, znalec neuplatnil přírážku k realizovaným cenám.

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav – objekty v lepším stavu mají index menší než 1, v horším stavu větší než 1.

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu – Všechny chatky jsou ve více či méně lepších lokalitách (u řek či přehrad, případně v lese, nikoliv v blízkosti průmyslových areálů), index je 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. Všechny chatky mají obdobné příslušenství, index je roven 1

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

Cena nemovité věci určena srovnáním (orientační):

768 706,- Kč

Cena nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno):

770 000,- Kč

II) Ocenění spoluvlastnického podílu

Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu.

Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (**podíl 1/5**), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 30 % z ceny spoluvlastnického podílu.

Úprava spoluvlastnického podílu dle metodiky Asociace znalců a odhadců (AZO):

Cena obvyklá nemovité věci: 770 000,- Kč

Cena spoluvlastnického podílu 1/5 154 000,- Kč

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 30 %

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/5 činí: 107 800,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **chaty** se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 690 tis. až 850 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů jsou odlišné zejména co do velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, ale i 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.

V případech, kde se jedná o ocenění podílů na nemovitých věcech, znalec snížil aritmetické podíly o srážku v závislosti na výši podílu. Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu. Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

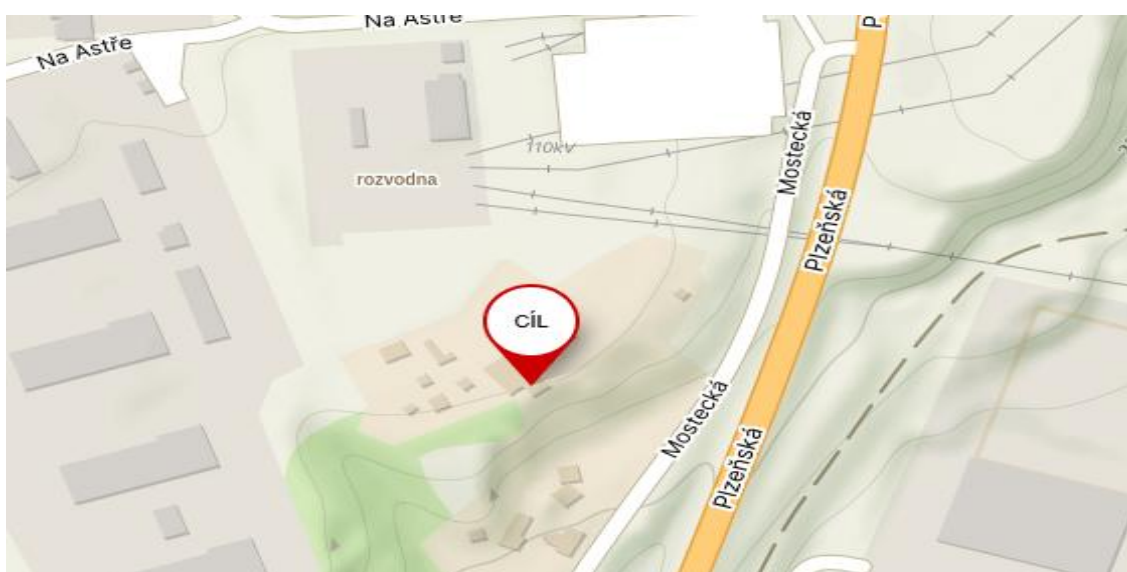
- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
 - menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %
-

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Chata bez č.e., Žatec

Realizovaná cena: 690 000,- Kč

Užitná plocha: 20 m²

Plocha pozemku: 107 m²

Nabízíme k prodeji chatu s pozemkem u Ohře v Žatci, na místě ideálním pro rybáře, anebo jen tak k odpočinku. Nachází se v menší zahrádkářské organizaci kousek pod jezem, kde je povoleno rybařit. Vše je v osobním vlastnictví (chata, pozemek i podíl na společných cestách). Celková výměra pozemků je 107 m², zastavěná plocha chaty 23 m². Chatka je přízemní, zděná, podsklepená a je to stavba cca ze 70. let. Výhodou je podružný elektroměr a užitková voda přivedená přímo na pozemek a do chaty, kde je i menší kuchyňská linka. Cca 15 m je kohout s pitnou vodou. Chemické wc je v menší místnosti. Konkrétně tato chata má část pozemku v bývalém vodním náhonu a vede přes něj lávka k chatě. Pod lávkou je vytvořené posezení s grilováním. Na pozemek jsou dva vstupy. Parkování je možné přímo před chatou.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 7/2025

Řízení č.: **V-2284/2025-533**



Nemovitá věc č. 2

Chata, Vikletice č.e. 70

Realizovaná cena: 830 000,- Kč

Užitná plocha: 23 m²

Plocha pozemku: 161 m²

S potěšením vám nabízíme útulnou chatičku v osadě Na Hrázi, která je včetně pozemku v osobním vlastnictví a má i své ev. číslo. Jedná se z části o stavební buňku obloženou dřevem a dřevěnou přístavbu. Chatka disponuje kuchyní s přivedenou sezónní pitnou vodou a dalšíma dvěma pokojíčky, které si člověk může uzpůsobit k vlastním představám. Před chatou je i zastřešená terasa s grilem a malá zahrada, která vám poskytne další možnosti využití. O dostatek úložného prostoru se vám postará také půdička, na kterou se dá dostat pomocí žebříku. Sociální zařízení je zde řešeno společnou umývárnou a toaletami, které jsou pouze pro osadu, která je celá oplocená a disponuje bránou na dálkové ovládání.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 8/2025

Řízení č.: **V-5404/2025-503**



Nemovitá věc č. 3

Chata, Markvarec č.e. 57, Hřivice

Realizovaná cena: 805 000,- Kč

Užitná plocha: 29 m²

Plocha pozemku: 0 m² - pronájem

Nabízíme k prodeji útulnou dřevěnou chatu v okrajové části obce Markvarec, zasazenou do příjemného prostředí hustého lesa. Tato samostatně stojící chata disponuje dvěma nadzemními podlažními a malým sklepem, celkem nabízí tři místnosti a zastřešenou terasu, ideální pro relaxaci. Chata se nachází na pozemku Lesů ČR s nájemní smlouvou a nabízí užitnou plochu 45 m² na pozemku o rozloze 36 m². Přestože nemá zavedenou vodu a je vybavena chemickým WC, její poloha v blízkosti koupaliště a dobrá dostupnost z Loun i Žatce z ní činí ideální místo pro víkendové pobyty. Vhodná pro milovníky přírody hledající klid a únik od městského shonu.

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

Řízení č.: **V-3544/2025-507**



Nemovitá věc č. 4

Chata, Hřivice č.e. 1, okr. Louny

Realizovaná cena: 850 000,- Kč

Užitná plocha: 22 m²

Plocha pozemku: 510 m²

Nabízíme Vám k prodeji zahradu s dřevěnou přízemní chatou s ev. č. 1, která se nachází na okraji lesa na samotném konci obce Hřivice. Díky kvalitním kamnům a částečnému zateplení chaty zde můžete objevovat krásy okolí i mimo letní sezonu. Samotná chata je udržovaná s novým nátěrem, prostornou verandou, nově zhotovenou elektrinou v mědi, masivními plechovými okenicemi a se zabudovaným elektronickým bezpečnostním systémem s napojením na policii. Tuto službu lze přenechat zdarma novým nabyvatelům. Přes vstupní chodbičku vstoupíte do hlavní místnosti s okny do zahrady, kde jsou také umístěna výkonná kamna, v rohu je menší koupelna, posledním pokojem je samostatná ložnice pro 2 až 4 osoby. Vedle chaty stojí suché WC. Voda (pitná) lze vyřešit kopanou studnou do hloubky cca. 4 m nebo vrtem.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 12/2025

Řízení č.: **V-3671/2025-507**



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



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

Doručuje se:
Povinný: *Josef Sýkora, Písečná 5025, 430 04 Chomutov*

Na vědomí: **Mgr. Jan Peroutka, soudní exekutor**

V Ostravě dne 26.2.2026

Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.

Na základě usnesení **sp. zn. 135 EX 589/17-91** o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Janem Peroutkou Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

p.p.č. 1953/4 orná půda
vše výše zapsané v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, obec: Žatec, k.ú.: Žatec, LV: 8710 a dále

p.p.č. 1953/7 orná půda
vše výše zapsané v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, obec: Žatec, k.ú.: Žatec, LV: 8726.

na den

14. března 2026 od 8:30 do 9:00 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 podacího lístku

Česká pošta, s.p.
IC: 47119883

PODACÍ LÍSTEK

ADRESÁT

Jméno a příjmení (období žití) **JOSEF ŠKORPA**
Adresa **PÍSEČNA' 5025**
PSČ **430 04 CHOCMUTOV**
Telefon
E-mail

ODESÍLATEL

Jméno a příjmení (období žití) **Dr. Ing. René Butkov**
Adresa **soudní znalec oceňování nemovitostí**
Česká 754/25, Ostrava-Zábřeh
tel.: 602 161 805
PSČ
Telefon **+420**
E-mail

UDANÁ CENA ZASILKY Číslo Kč

 **DOBÍRKA** Číslo Kč

PŘÍPSAT NA ÚČET
C. č. _____ / _____

Bankovní číslo účtu
 VYPPLATIT V HOTOVOSTI ODESÍLATELI ZASILKY
 VYPPLATIT V HOTOVOSTI JINÉ OSOBE

Registrační číslo: 1-0000000000


Česká pošta

G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovité věci a jejich příslušenství
- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejně

Jelikož nelze určit cenu obvyklou spoluvlastnických podílů, byla určena tržní hodnota

1) Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši 1/5 na pozemku parc.č. 1953/7 a spoluvlastnického podílu ve výši 1/40 na pozemku parc.č. 1953/4, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Žatec, obci Žatec, okrese Louny (LV 8710, 8726), určuji ve výši

107 800,- Kč

slovy: jedno-sto-sedm-tisíc-osm-set-korun-českých

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

3) Znalci nejsou známa (ani nebyly předloženy) žádné nájemní smlouvy či smlouvy o věcném břemeni.

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

5) Tržní hodnotu, za níž jsou nemovité věci: spoluvlastnický podíl ve výši 1/5 na pozemku parc.č. 1953/7 a spoluvlastnický podíl ve výši 1/40 na pozemku parc.č. 1953/4, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Žatec, obci Žatec, okrese Louny (LV 8710, 8726), v dražbě prodejně, určuji ve výši

107 800,- Kč

slovy: jedno-sto-sedm-tisíc-osm-set-korun-českých

6) Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mi nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci znalcem. Dle odborného názoru a praxe znalce, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle zák. č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 16006/2026 do evidence posudků.

V Ostravě 30.3.2026



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