

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 33077/2026

(označení 9070-197/2026)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: pozemku parc.č. st. 78, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.p. 50, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Šindelová, obec Šindelová, okres Sokolov (LV č. 307), pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Jan Peroutka
Exekutorský úřad Chomutov
Revoluční 48
430 01 Chomutov
Č.j. 135 EX 1569/21

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 22.4.2026 vypracoval:

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

Počet stran: 16 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce a ostatní se předávají objednateli. Posudek má 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 22.4.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- 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
- zadavatel požaduje aktualizaci posudku č. 14494/2023 v návaznosti na změny cen na trhu a doplnění nových skutečností – vyjádření se k nájemním právům na základě předloženého Dodatku č. 1 k nájemní smlouvě

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Informativní výpis z KN LV č. 307 pro k.ú. Šindelová ze dne 22.4.2026

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. Jan Peroutka, sp.zn. 135 EX 1569/21-168 o ustanovení znalce ze dne 14.10.2021.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 21.11.2021 za účasti znalce a nájemce (Markéta Brožová).

Smlouva o nájmu stavby pro rodinnou rekreaci ze dne 12.4.2019

Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě ze dne 12.4.2019, uzavřený dne 18.10.2020

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (stavby pro rodinnou rekreaci), 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.

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. 307 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Janata Martin, č. p. 50, 35801 Šindelová	

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Janata Martin

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název: Stavba pro rodinnou rekreaci č.p. 50, vč. pozemku
Adresa: Šindelová č.p. 50
Okres: Sokolov
Obec: Šindelová
Katastrální území: Šindelová

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrese Sokolov, v obci Šindelová, mimo souvisle zastavěné území, poblíž rybníka Tajch, cca 150 m od zastávky autobusu „Šindelová“. Okolní zástavbu tvoří řídká zástavba objektů pro rodinnou rekreaci, restaurace a tábořiště. Přístup k nemovité věci je přes pozemek parc.č. 87/2 (ve vlastnictví obce Šindelová). V blízkém okolí nemovité věci je k dispozici pouze omezená občanská vybavenost. V centru obce Šindelová je k dispozici pouze základní občanská vybavenost, vzdálenost do centra obce je cca 700 m. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici v Nejdku, ve vzdálenosti cca 10 km, nebo v Sokolově, ve vzdálenosti cca 25 km od nemovité věci.

Znalci byla předložena Smlouva o nájmu rodinného domu ze dne 12.4.2019, uzavřená mezi vlastníkem (Martin Janata) a nájemcem (Markéta Brožová) na dobu neurčitou. Nájemné činí 1 667,- Kč měsíčně, avšak při investici v celkové hodnotě 70 000,- Kč se nájemné ruší a měsíčně stanovená částka se z výše uvedené investice měsíčně poníží. Pokud se nájemce bude dříve stěhovat, nebo bude vypovězena nájemní smlouva, musí pronajímatel vyplatit rozdílnou sumu za neodbydlenou sumu z investice.

Dále byl znalci exekutorem předložen Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě ze dne 12.4.2019, uzavřený mezi vlastníkem (Martin Janata) a nájemcem (Markéta Brožová) na dobu neurčitou. Nájemné činí 1 667,- Kč měsíčně. Nově investované prostředky v průběhu roku 2020 činí 58 000,- Kč. Zálohy na služby (voda, popelnice, elektřina) nájemce hradí svým jménem. Následné spojené náklady jako je revize komínu, vývoz jímky, opravy, údržba domu a jeho příslušenství, otop zajišťuje pronajímatel. Když si je bude nájemce zajišťovat sám, jsou to další investované prostředky na údržbu nemovitosti a jeho příslušenství a investované prostředky se budou dle faktur opět snižovat o výše uvedené nájemné. Vybavení a zařízení je v majetku nájemce.

Dle názoru znalce je smlouva i Dodatek neurčitá. Záležitosti právního charakteru však 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.

Dle § 16c odst. 2 písm. d) zák. č. 151/1997 Sb., se pro účely zákona o oceňování majetku nájem nepovažuje za závadu. Z tohoto důvodu není tento nájemní vztah v rámci tohoto ocenění posuzován.

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k rekreaci

Negativa oceňované nemovité věci:

- v okolí je k dispozici pouze omezená občanská vybavenost
- malá výměra pozemku
- předpoklad dalších investic na modernizaci stavby

Nemovitá věc je tvořena pozemkem parc.č. st. 78, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.p. 50, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Šindelová, obec Šindelová, okres Sokolov (LV č. 307).

Popis

A) Pozemky

<i>Pozemky</i>		<i>Výměra [m²]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
<i>St.</i>	<i>Parcela</i>				
78		292	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Šindelová, č.p. 50, rod.rekr</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 78</i>					

Pozemek je ve funkčním celku se stavbou pro rodinnou rekreaci, součástmi a příslušenstvím. Pozemek je rovinatý a nachází se na něm stavba pro rodinnou rekreaci č.p. 50, vedlejší stavby, venkovní úpravy a trvalé porosty.

- Stavba pro rodinnou rekreaci č.p. 50, součást pozemku parc.č. st. 78

Oceňovaná stavba je samostatně stojící, podsklepená, s jedním NP a obytným podkrovím pod sedlovou střechou. Nosné konstrukce jsou zděné z cihel. Stropy jsou s rovným podhledem. Střecha je sedlová, se střešní krytinou z šindele. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou vápenné, vnitřní omítky jsou provedeny vápenné hladké. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v kuchyni a koupelně. Schody do podkroví jsou dřevěné. Okna jsou instalována dřevěná, dveře jsou osazeny hladké plně. Podlahy v obytných místnostech tvoří dlažby, v ostatních prostorách jsou také dlažby. Vytápění objektu je jak lokální, prostřednictvím kotle na tuhá paliva, tak i ústřední, zajištěno elektro kotlem. Je proveden rozvod vody studené a teplé, zdrojem teplé vody je el. bojler. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka a sporák. Vybavení sanity tvoří sprchový kout, umyvadlo a WC.

Nápojení na IS: voda a elektro. Odkanalizování objektu je svedeno do žumpy. Plyn není ve stavbě proveden.

Zastavěná plocha objektu činí cca 80 m². Výměra obytné plochy činí cca 80 m².

Stavba je v užívání víc jak 60 let. V průběhu její životnosti byly provedeny pouze částečné opravy a údržba (rozvody elektřiny v přízemí, nové odpady, nový přívod vody a vnitřní zdivo). Stavba bude vyžadovat další investice do modernizace.

C) Příslušenství a součásti nemovité věci tvoří:

Venkovní úpravy

- přípojky inženýrských sítí, žumpa, oplocení vč. vrat a vrátek

Vedlejší stavba (garáž s kůlnou)

- nepodsklepená, přízemní, dřevěné konstrukce, s pultovou střechou, krytinou IPA

Vedlejší stavba (kůlna)

- nepodsklepená, přízemní, dřevěné konstrukce, s pultovou střechou

Trvalé porosty

- na pozemku se nachází trvalé porosty (ovocné a okrasné stromy a keře), různého druhu a stáří

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 oblíby. 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 oblíbou 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 obci Šindelová a okolí běžně obchoduje se stavbami pro rodinnou rekreaci, chalupami, či rodinnými domy. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 1 700 tis. až 2 000 tis. Kč** dle velikosti obytné plochy, velikosti pozemků, technického stavu, umístění v lokalitě, 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
	Šindelová 50, Šindelová	Stříbrná č.e. 251, Stříbrná	Na Pískách č.e. 55, Svatava	Bernov č.e. 33, Nejdek-Bernov
ZÁKLADNÍ ÚDAJE				
plocha pozemku	292	358	282	1 228
užitná plocha v m2 (UP)	80	72	72	76
Realizovaná cena		1 880 000	1 690 000	2 000 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE				
Typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod
<i>korekce pro typ trans.</i>		1,00	1,00	1,00
Koeficient pro datum prodeje		XI.25	I.26	XII.25
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,00	1,00	1,00
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY				
		1 880 000 Kč	1 690 000 Kč	2 000 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY				
K1		lepší	lepší	lepší
<i>korekce pro tech. stav a vybavení</i>		0,85	0,90	0,90
K2		srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		1,00	1,00	1,00
K3		horší	horší	srovnatelné
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,05	1,05	1,00
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		0,97	1,00	0,85
průměrná upravená cena za m2 užitné plochy	21 639	22 605	22 181	20 132
Indikovaná hodnota nemovité věci	1 731 143			

Průměrná zjištěná cena za m² = (prodejní cena * korekce pro typ transakce * korekce pro datum prodeje* K1 * K2 * K3 * K4) / užitná plocha

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

K1 – Koeficient úpravy na celkový stav – objekty v lepším stavu mají index menší než 1. Všechny chaty jsou více či méně v lepším stavu, index je menší než 1

K2 – Koeficient úpravy na polohu/umístění/přístup – objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1. Všechny chaty jsou v obdobných lokalitách, index je roven 1

K3 – Koeficient úpravy na příslušenství – objekty s horším příslušenstvím mají index větší než 1, s lepším příslušenstvím mají index menší než 1. Chaty č. 1 a 2 mají horší (menší) příslušenství, chata č. 3 má obdobné.

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 zjištěna srovnáním (orientační): **1 731 143,- Kč**

Cena obvyklá nemovité věci zjištěna srovnáním (zaokrouhleno): **1 730 000,- Kč**

II) Vyjádření znalce k obvyklému nájemnému

Znalci byla předložena zadavatelem Smlouva o nájmu rodinného domu ze dne 12.4.2019, uzavřená mezi vlastníkem (Martin Janata) a nájemcem (Markéta Brožová) na dobu neurčitou. Nájemné činí 1 667,- Kč měsíčně, avšak při investici v celkové hodnotě 70 000,- Kč se nájemné ruší a měsíčně stanovená částka se z výše uvedené investice měsíčně poníží. Pokud se nájemce bude dříve stěhovat, nebo bude vypovězena nájemní smlouva, musí pronajímatel vyplátit rozdílnou sumu za neodbydlou sumu z investice.

Dále byl znalci exekutorem předložen Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě ze dne 12.4.2019, uzavřený mezi vlastníkem (Martin Janata) a nájemcem (Markéta Brožová) na dobu neurčitou. Nájemné činí 1 667,- Kč měsíčně. Nově investované prostředky v průběhu roku 2020 činí 58 000,- Kč. Zálohy na služby (voda, popelnice, elektřina) nájemce hradí svým jménem. Následné spojené náklady jako je revize komínu, vývoz jímky, opravy, údržba domu a jeho příslušenství, otop zajišťuje pronajímatel. Když si je bude nájemce zajišťovat sám, jsou to další investované prostředky na údržbu nemovitosti a jeho příslušenství a investované prostředky se budou dle faktur opět snižovat o výše uvedené nájemné. Vybavení a zařízení je v majetku nájemce.

Znalec porovnal sjednané nájemné s nájemným obvyklým. **Znalec konstatuje, že sjednané nájemné neodpovídá obvyklému nájemnému.** Obvyklé nájemné za užívání pozemku parc.č. st. 78, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.p. 50, včetně součástí a příslušenství, by činilo minimálně 10 000,- Kč měsíčně.

Dle § 16c odst. 2 písm. d) zák. č. 151/1997 Sb., se pro účely zákona o oceňování majetku nájem nepovažuje za závalu.

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné nemovité věci (**stavby pro rodinnou rekreaci**) se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 1 700 tis. až 2 000 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody jsou odlišné zejména co do velikosti obytných ploch, velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, případně 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.

Dále se znalec vyjádřil k předložené Nájemní smlouvě a Dodatku č. 1 nájemní smlouvy, kdy konstatuje, že sjednané nájemné je výrazně nižší než nájemné obvyklé.

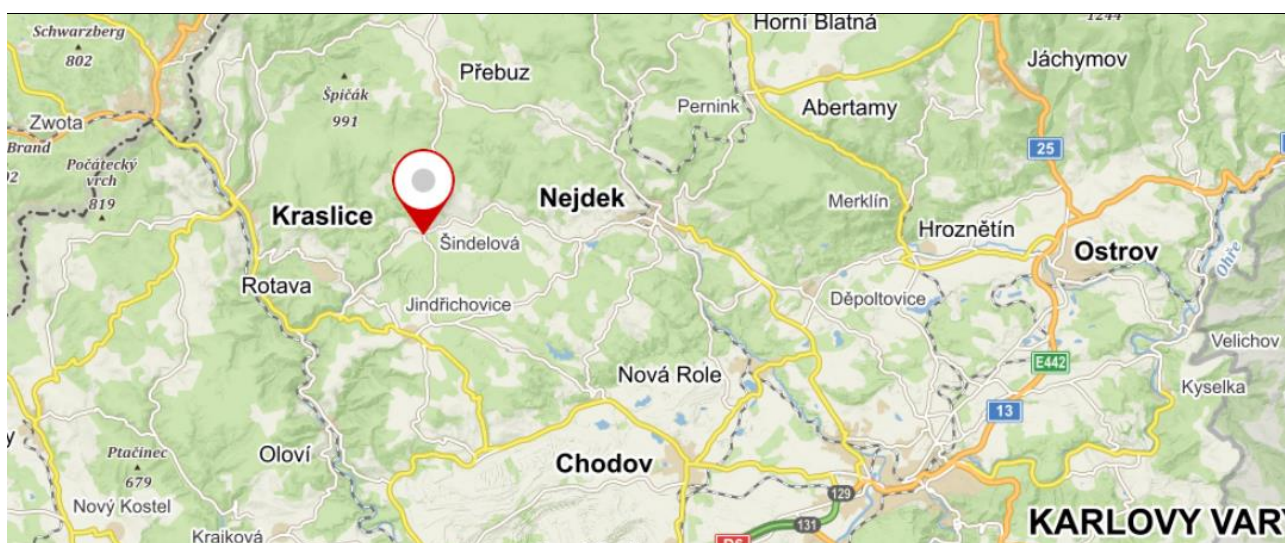
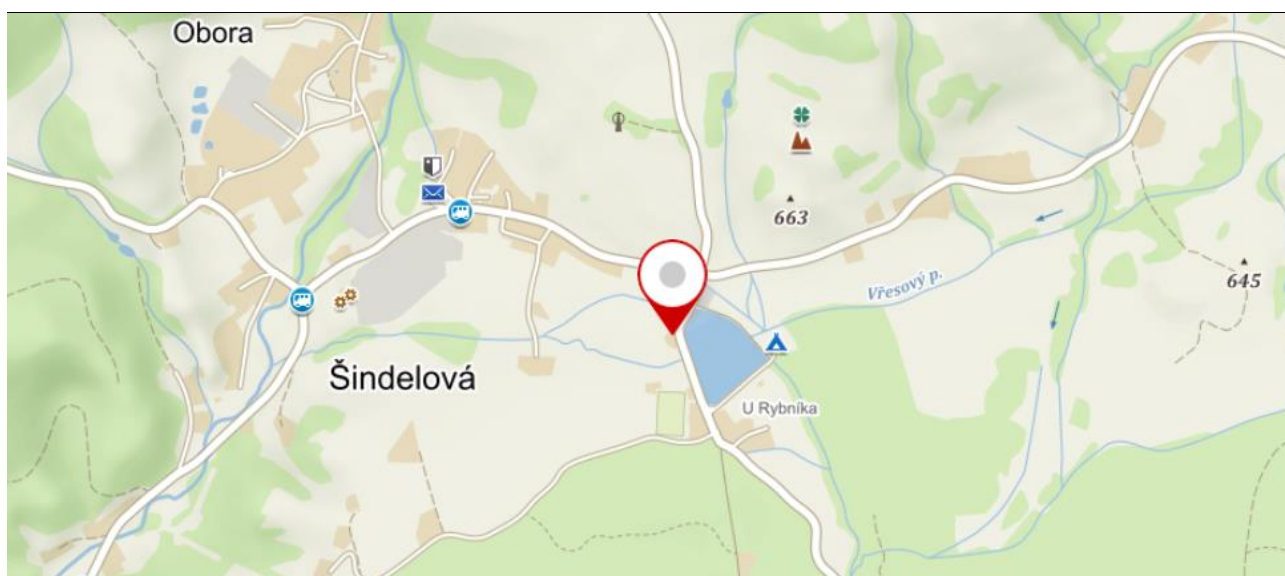
F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace





Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Chalupa, Stříbrná č.e. 251, Stříbrná

Realizovaná cena: 1 880 000,- Kč

Užitná plocha: 72 m²

Plocha pozemku: 358 m²

Představuji k prodeji chatu s parkováním u chaty. Pozemek je rovinatý. Přízemí je zděné, podkroví dřevěné a stojí na kamenné podezdívce. Je kompletně podsklepená. V přízemí je veranda, chodba, koupelna se sprchovým koutem a WC, obývací pokoj a kuchyně. Do podkroví vedou dřevěné schody, kde jsou dva pokoje a výstup na půdu. Vytápěna je kotlem na tuhá paliva s rozvodem do radiátorů a dále kamny na tuhá paliva v obývacím pokoji. Voda je čerpaná z nedaleké studánky a rozvedená po celé chatě. Odpad z WC je svedený do žumpy, ostatní do trativodu. Ohřev vody zajišťuje el. bojler. Chata je zateplená polystyrenem 57 cm, ve štítech vatou. Okna jsou plastová dvojskla. Střešní krytina je z kanadského šindele. Chata je ve velmi dobrém technickém stavu, před lety proběhla výměna elektroinstalace, střechy a rekonstrukce koupelny. Na pozemku je přístřešek na dřevo a zapuštěný studený sklep.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 11/2025

Řízení č.: V-6015/2025-409



Nemovitá věc č. 2

Chalupa, Na Pískách č.e. 55, Svatava

Realizovaná cena: 1 690 000,- Kč

Užitná plocha: 72 m²

Plocha pozemku: 358 m²

Nabízíme chatu, která je zděná v kombinaci s dřevěnými prvky. Postavena byla přibližně v roce 1970, v nedávné době byla položena nová střešní krytina Satjam. Chata je uzpůsobena k celoročnímu užívání. Dispoziční uspořádání je plnohodnotné 2+1. Chata je vytápěna krbovými kamny. Dostupný je zde zdroj pitné vody, elektrická energie. Kanalizace je svedena do jímky. Plynový sporák je napojen na propan-butanovou láhev. K chatě náleží zahrádka.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 1/2026

Řízení č.: V-239/2026-409



Nemovitá věc č. 3

Chalupa, Bernov č.e. 33, Nejdek-Bernov

Realizovaná cena: 2 000 000,- Kč

Užitná plocha: 76 m²

Plocha pozemku: 1 228 m²

Nabízíme k prodeji udržovanou chatu s dispozicí 4+kk s terasou. V přízemí se nachází předsíň, koupelna s WC, samostatný pokoj, pokoj s krbem, jídelnou a kuchyňským koutem, ze kterého je vstup na terasu. V podkroví jsou 2 ložnice (jedna průchozí a jedna uzavřená). Obytná část domu i terasa jsou orientované na jih. Součástí chaty je i z venku přístupný sklad/dřevník. Na zahradě je i samostatná garáž, kůlna a 2 studny (kopaná, vrtaná). Pozemek je částečně uzavřen živým plotem.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 12/2025

Řízení č.: **V-9310/2025-403**



G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- 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

1) Cenu obvyklou nemovité věci: pozemku parc.č. st. 78, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.p. 50, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Šindelová, obec Šindelová, okres Sokolov (LV č. 307), určuji ve výši

1 730 000,- Kč

Slovy: jeden-milion-sedm-set-třicet-tisíc-korun-českých

2) Znalci nejsou známy žádné právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby, vyjma Nájemní smlouvy ze dne 12.4.2019 a Dodatku č. 1 nájemní smlouvy ze dne 18.10.2020. Znalec konstatuje, že sjednané nájemné neodpovídá obvyklému nájemnému.

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

4) Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření.

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 33077/2026 evidence posudků.

V Ostravě 22.4.2026



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