

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 27392/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 207/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Frenštát pod Radhoštěm, č.p. 119, byt. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 207/1), pozemku **p.č. St. 207/2** - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku **p.č. St. 207/3** - zastavěná plocha a nádvoří, LV č. 3830, vše v k.ú. Frenštát pod Radhoštěm, obec Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín;

II) nemovité věci - pozemku **p.č. 576/14** - orná půda, LV č. 568, v k.ú. Lichnov u Nového Jičína, obec Lichnov, okres Nový Jičín.

Zadavatel posudku:

JUDr. Petr Kocián
soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno-venkov
Veveří 125
616 45 Brno
IČ: 60531355

Číslo jednací zadavatele:

137 Ex 4485/25-98

Číslo položky v evidenci posudků:

071505/2025

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 23. 9. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 25. 9. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 9. 9. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov, č.j. 137 Ex 4485/25-98**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 207/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 251 m², jehož součástí je stavba: **Frenštát pod Radhoštěm, č.p. 119, byt. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 207/1), pozemku **p.č. St. 207/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 268 m² a pozemku **p.č. St. 207/3** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2 m², LV č. 3830, vše v k.ú. Frenštát pod Radhoštěm, obec Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín;

II) nemovité věci - pozemku **p.č. 576/14** - orná půda o výměře 4.200 m², LV č. 568, v k.ú. Lichnov u Nového Jičína, obec Lichnov, okres Nový Jičín.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou, resp. že nebyly zjištěny.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **137 Ex 4485/25-98**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 3830, pro k.ú. Frenštát pod Radhoštěm, obec Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín, vyhotovený objednavatelem, dne 27.8.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Frenštát pod Radhoštěm, obec Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 23. 9. 2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 568, pro k.ú. Lichnov u Nového Jičína, obec Lichnov, okres Nový Jičín, vyhotovený objednavatelem, dne 27.8.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Lichnov u Nového Jičína, obec Lichnov, okres Nový Jičín, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 23. 9. 2025.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Lichnov týkající se oceňované lokality.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 23. 9. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše a přítele povinné, který pracovníkovi znalecké kanceláře neumožnil prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se vnitřní dispozice a některých prvků vnitřního vybavení a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny účastníkem místního šetření pouze ústně.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinnou, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

| | |
|-------------------|---------------------------------|
| Kraj | Moravskoslezský |
| Okres | Nový Jičín |
| Obec | Frenštát pod Radhoštěm |
| Katastrální území | Frenštát pod Radhoštěm (634719) |
| Počet obyvatel | 10 676 |

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Nemovité věci evidované na LV č. 3830, k.ú. Frenštát pod Radhoštěm

Na základě požadavku objednavatele se jedná o ocenění nemovitých věcí - pozemku **p.č. St. 207/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 251 m², jehož součástí je stavba: **Frenštát pod Radhoštěm, č.p. 119, byt. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 207/1), pozemku **p.č. St. 207/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 268 m² a pozemku **p.č. St. 207/3** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2 m², vše LV č. 3830, vše v k.ú. Frenštát pod Radhoštěm, obec Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín.

Jedná se o pravděpodobně zděný, podsklepený objekt se dvěma nadzemními podlažími bez využitého podkroví pod sedlovou střechou s valbou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný přibližně do půdorysného tvaru čtverce, nachází se v zastavěné, vnitřní části města Frenštát pod Radhoštěm, v řadové zástavbě jako řadový rohový. Předmět ocenění se nachází na adrese: Horní 119, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm. Parkování je možné ve vlastní garáži a na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 4286/22 a p.č. 182/3, které jsou ve vlastnictví města Frenštát pod Radhoštěm.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt dle sdělení přítele povinné sestává z komerčního prostoru - obchodu v I. podzemním podlaží objektu a 3 bytových jednotek o velikosti 5+1, 4+1 a 1+1 v I. a II. nadzemním podlaží objektu každá s kompletním sociálním zařízením, vlastním vytápěním a společným vstupem. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

| | |
|---|--|
| Základy včetně zemních prací: | betonové <i>s izolací</i> |
| Svislé konstrukce: | zděné |
| Stropy: | dřevěné trámové* |
| Krov, střecha: | sedlová s valbou |
| Krytiny střech: | plechová |
| Klempířské konstrukce: | žlaby - svody - parapety <i>pozinkované</i> |
| Úprava vnitřních povrchů: | vápenné hladké omítky* |
| Úprava vnějších povrchů: | břízolitové omítky |
| Vnitřní obklady: | * |
| Schody: | kamenné* |
| Dveře: | dřevěné náplňové* |
| Okna: | plastová zdvojená |
| Povrchy podlah: | * |
| Vytápění: | ÚSTŘEDNÍ 3x plynový kotel, kotel na tuhá paliva* |
| Elektroinstalace: | 220V - 400V |
| Bleskosvod: | ANO |
| Vnitřní vodovod: | teplá - studená |
| Vnitřní kanalizace: | kompletní odkanalizování* |
| Vnitřní plynovod: | zemní plyn* |
| Ohřev vody: | plynové kotle (současně pro vytápění)* |
| Vybavení kuchyní: | běžné vybavení kuchyní* |
| Vnitřní hygienické vybavení: | vany - umyvadla - sprchové kouty - splachovací WC* |
| Výtahy: | - |
| Ostatní: | * |
| Instalační prefabrikovaná jádra: | * |

* prvky vybavení objektu nebyly přesně zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

- vybavení bytového domu

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 100 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností a běžnou údržbou, která byla v posledních letech mírně zanedbaná. V roce 2019 byla provedena výměna původních oken za nová včetně parapetů a byla provedena izolace spodní stavby ve formě podřezání obvodových konstrukcí objektu. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako mírně zanedbanou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na zadní část bytového domu (pohled z přístupové komunikace na pozemku p.č. 4286/22) navazuje jednoduchý, dřevěný přístřešek s pultovou střechou krytou standardní krytinou.

Na pozemku p.č. St. 207/2 je situována přízemní, pravděpodobně vyzdívaná garáž pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě s kovovými sloupky
- kovová vrata s dřevěnými latěmi
- zpevněná plocha kamenná
- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinné zjištěna.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku a ve vlastní garáži
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- objekt je napojen na kompletní IS
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

II) Nemovité věci evidované na LV č. 568, k.ú. Lichnov u Nového Jičína

Dále se jedná o ocenění nemovité věci - pozemku **p.č. 576/14** - orná půda o výměře 4.200 m², LV č. 568, v k.ú. Lichnov u Nového Jičína, obec Lichnov, okres Nový Jičín, který je situován v jihovýchodní části katastrálního území s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci a dále přes nezpevněné zemědělské pozemky ve vlastnictví různých subjektů. Pozemek má charakter louky a je součástí zemědělských honů.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemek v současné době využitelný pouze pro zemědělské účely

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*“

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 rozumějí 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.*“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*“

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.*“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Nemovité věci evidované na LV č. 3830, k.ú. Frenštát pod Radhoštěm

Ocenění podle stavu ke dni: 23. 9. 2025

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 370/2024 Sb. o oceňování majetku.

Umístění nemovitosti

| | |
|------------------------|--|
| Kraj | Moravskoslezský |
| Okres | Nový Jičín |
| Obec | Frenštát pod Radhoštěm |
| Katastrální území | Frenštát pod Radhoštěm (634719) |
| Ulice | Horní č. p. 119 |
| PSČ | 744 01 |
| List vlastnictví číslo | 3830 |
| Vlastník | Sacká Barbora Horní 119, 74401 Frenštát pod Radhoštěm |

I.I Obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných na LV č. 3830

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílům, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient velikosti** vyjadřuje rozdílnou velikost porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovitě věci**1. Objekt, k.ú. Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín**

Pozemek: St. 1167, LV 6793 Součástí je stavba: Frenštát pod Radhoštěm, č.p. 1139, rod.dům

| | | |
|---|---|------------------------|
| <i>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí</i> | 12.600.000,00 CZK | |
| <i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i> | | <i>Číslo řízení</i> |
| Smlouva kupní ze dne 19.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.04.2024 10:31:17. Zápis proveden dne 14.05.2024. | | V-2886/2024-804 |
| <i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny</i> | | |
| <i>pozemky:</i> | St. 1167, LV 6793 Součástí je stavba: Frenštát pod Radhoštěm, č.p. 1139, rod.dům; 225/1, LV 6793; 225/3, LV 6793 | |

2. Objekt, k.ú. Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín

Pozemek: St. 1766, LV 247 Součástí je stavba: Frenštát pod Radhoštěm, č.p. 1413, rod.dům

| | | |
|---|---|------------------------|
| <i>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí</i> | 7.700.000,00 CZK | |
| <i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i> | | <i>Číslo řízení</i> |
| Smlouva kupní ze dne 15.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2024 23:43:06. Zápis proveden dne 17.09.2024. | | V-6295/2024-804 |
| <i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny</i> | | |
| <i>pozemky:</i> | St. 1766, LV 247 Součástí je stavba: Frenštát pod Radhoštěm, č.p. 1413, rod.dům; St. 3564, LV 247 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; St. 4225, LV 247 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 685/3, LV 247; 4313/6, LV 247 | |

3. Objekt, k.ú. Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín

Pozemek: St. 59/1, LV 174 Součástí je stavba: Frenštát pod Radhoštěm, č.p. 10, jiná st.

| | | |
|---|--|------------------------|
| <i>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí</i> | 10.000.000,00 CZK | |
| <i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i> | | <i>Číslo řízení</i> |
| Smlouva kupní ze dne 12.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2025 09:00:00. Zápis proveden dne 14.08.2025. | | V-5451/2025-804 |
| <i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny</i> | | |
| <i>pozemky:</i> | St. 59/1, LV 174 Součástí je stavba: Frenštát pod Radhoštěm, č.p. 10, jiná st.; 461, LV 174 | |

4. Objekt, k.ú. Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín

Pozemek: St. 375/1, LV 6559 Součástí je stavba: Frenštát pod Radhoštěm, č.p. 261, víceúčel

| | | |
|---|--|------------------------|
| <i>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí</i> | 7.500.000,00 CZK | |
| <i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i> | | <i>Číslo řízení</i> |
| Smlouva kupní ze dne 25.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2025 08:43:57. Zápis proveden dne 10.07.2025. | | V-4505/2025-804 |
| <i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny</i> | | |
| <i>pozemky:</i> | St. 375/1, LV 6559 Součástí je stavba: Frenštát pod Radhoštěm, č.p. 261, víceúčel; 305/1, LV 6559 | |

Stanovení obvyklé ceny

| 1. Objekt, k.ú. Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín | | |
|---|------------------|---|
| Cena nemovité věci (CN) | 12 600 000,- Kč | |
| <i>K_{polohy}</i> | 1,00 | srovnatelná |
| <i>K_{velikosti}</i> | 1,00 | srovnatelná |
| <i>K_{konstrukce}</i> | 1,00 | srovnatelná |
| <i>K_{technického stavu}</i> | 1,10 | lepší, než oceňovaná nemovitost |
| <i>K_{pozemku}</i> | 1,20 | 1.158 m ² - lepší pozemkové zázemí |
| <i>K_{datum realizace}</i> | 0,94 | 19.4.2024 |
| Upravená cena (UC) | 10 154 738,88 Kč | |

| 2. Objekt, k.ú. Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín | | |
|---|------------------|---|
| Cena nemovité věci (CN) | 7 700 000,- Kč | |
| <i>K_{polohy}</i> | 1,00 | srovnatelná |
| <i>K_{velikosti}</i> | 0,70 | výrazně menší, než oceňovaná nemovitost |
| <i>K_{konstrukce}</i> | 1,00 | srovnatelná |
| <i>K_{technického stavu}</i> | 1,00 | srovnatelný |
| <i>K_{pozemku}</i> | 1,10 | 848 m ² - lepší pozemkové zázemí |
| <i>K_{datum realizace}</i> | 0,96 | 25.8.2024 |
| Upravená cena (UC) | 10 416 666,67 Kč | |

| 3. Objekt, k.ú. Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín | | |
|---|------------------|---|
| Cena nemovité věci (CN) | 10 000 000,- Kč | |
| <i>K_{polohy}</i> | 1,05 | mírně lepší, než oceňovaná nemovitost |
| <i>K_{velikosti}</i> | 1,00 | srovnatelná |
| <i>K_{konstrukce}</i> | 1,00 | srovnatelná |
| <i>K_{technického stavu}</i> | 0,90 | horší, než oceňovaná nemovitost |
| <i>K_{pozemku}</i> | 1,00 | 584 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí |
| <i>K_{datum realizace}</i> | 1,00 | 23.7.2025 |
| Upravená cena (UC) | 10 582 010,58 Kč | |

| 4. Objekt, k.ú. Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín | | |
|---|-----------------|---|
| Cena nemovité věci (CN) | 7 500 000,- Kč | |
| <i>K_{polohy}</i> | 1,00 | srovnatelná |
| <i>K_{velikosti}</i> | 0,70 | výrazně menší, než oceňovaná nemovitost |
| <i>K_{konstrukce}</i> | 1,00 | srovnatelná |
| <i>K_{technického stavu}</i> | 1,15 | lepší, než oceňovaná nemovitost |
| <i>K_{pozemku}</i> | 0,95 | 415 m ² - mírně horší pozemkové zázemí |
| <i>K_{datum realizace}</i> | 1,00 | 19.6.2024 |
| Upravená cena (UC) | 9 807 126,51 Kč | |

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{velikosti} \times K_{konstrukce} \times K_{technického\ stavu} \times K_{pozemku} \times K_{datum\ realizace})$

| | | |
|---------------------|----------|------------------------|
| Minimální cena | | 9 807 126,51 Kč |
| Průměrná cena | Σ UC / 4 | 10 240 135,66 Kč |
| Maximální cena | | 10 582 010,58 Kč |
| Obvyklá cena | | 10 240 000,- Kč |
| Obvyklá cena | | 10 240 000,- Kč |

II. Nemovité věci evidované na LV č. 568, k.ú. Lichnov u Nového Jičína

Ocenění podle stavu ke dni: 23. 9. 2025

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 370/2024 Sb. o oceňování majetku.

Umístění nemovitosti

| | |
|------------------------|--|
| Kraj | Moravskoslezský |
| Okres | Nový Jičín |
| Obec | Lichnov |
| Katastrální území | Lichnov u Nového Jičína (683787) |
| List vlastnictví číslo | 568 |
| Vlastník | Sacká Barbora Horní 119, 74401 Frenštát pod Radhoštěm |

II.1 Obvyklá cena nemovitých věcí na LV č. 568

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti**

oceňované, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemky, k.ú. Tichá na Moravě, okres Nový Jičín

Pozemek: 1985/3, LV 1017

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

965.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2024 09:04:00. Zápis proveden dne 27.08.2024.

V-5816/2024-804

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

1985/3, LV 1017; 2035/20, LV 1017; 2040/1, LV 1017; 2059/4, LV 1017; 2510/9, LV 1017

2. Pozemky, k.ú. Kozlovice, okres Frýdek-Místek

Pozemek: 3092/22, LV 1194

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

787.056,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2025 16:18:00. Zápis proveden dne 06.05.2025.

V-2770/2025-802

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

3092/22, LV 1194; 3095/4, LV 1194; 3095/5, LV 1194

3. Pozemek, k.ú. Ženklaava, okres Nový Jičín

Pozemek: 2567/1, LV 1051

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2025 15:49:09. Zápis proveden dne 21.08.2025.

V-5706/2025-804

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

2567/1, LV 1051

Stanovení obvyklé ceny

| 1. Pozemky, k.ú. Tichá na Moravě, okres Nový Jičín | | |
|--|--------------------------|-------------|
| Cena nemovité věci (CN) | 965 000,- Kč | |
| Výměra (V) | 30 750,00 m ² | |
| Výchozí jedn. cena za m ² | 31,38 Kč | |
| K _{polohy} | 1,00 | srovnatelná |
| K _{datum realizace} | 0,95 | 6.8.2024 |
| Jednotková cena za m ² (JC) | 33,03 Kč | |

| 2. Pozemky, k.ú. Kozlovice, okres Frýdek-Místek | | |
|---|--------------------------|-------------|
| Cena nemovité věci (CN) | 787 056,- Kč | |
| Výměra (V) | 20 712,00 m ² | |
| Výchozí jedn. cena za m ² | 38,- Kč | |
| K _{polohy} | 1,00 | srovnatelná |
| K _{datum realizace} | 1,00 | 14.4.2025 |
| Jednotková cena za m ² (JC) | 38,- Kč | |

| 3. Pozemek, k.ú. Ženklava, okres Nový Jičín | | |
|--|--------------------------|-------------|
| Cena nemovité věci (CN) | 400 000,- Kč | |
| Výměra (V) | 10 742,00 m ² | |
| Výchozí jedn. cena za m ² | 37,24 Kč | |
| K _{polohy} | 1,00 | srovnatelná |
| K _{datum realizace} | 1,00 | 30.7.2025 |
| Jednotková cena za m ² (JC) | 37,24 Kč | |

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$

| | | |
|---|---------------|-------------------------|
| Minimální jednotková cena za m ² | | 33,03 Kč |
| Průměrná jednotková cena za m ² | $\sum JC / 3$ | 36,09 Kč |
| Maximální jednotková cena za m ² | | 38,- Kč |
| | | |
| Stanovená jednotková cena za m ² | SJC | 36,- Kč |
| Výměra | V | 4 200,00 m ² |
| Porovnávací hodnota | SJC × V | 151 200,- Kč |
| | | |
| Obvyklá cena | | 151 200,- Kč |

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

| | |
|--|------------------------|
| Obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných na LV č. 3830, k.ú. Frenštát pod Radhoštěm | 10 240 000,- Kč |
| Obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných na LV č. 568, k.ú. Lichnov u Nového Jičína | 151 000,- Kč |
| Celková obvyklá cena předmětu ocenění určená ze sjednaných cen | 10 391 000,- Kč |
| Movité věci | 0,- Kč |
| Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží. | 0,- Kč |
| Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.* | 0,- Kč |

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 9. 9. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov, č.j. 137 Ex 4485/25-98**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 207/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 251 m², jehož součástí je stavba: **Frenštát pod Radhoštěm, č.p. 119, byt. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 207/1), pozemku **p.č. St. 207/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 268 m² a pozemku **p.č. St. 207/3** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2 m², LV č. 3830, vše v k.ú. Frenštát pod Radhoštěm, obec Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín;

II) nemovité věci - pozemku **p.č. 576/14** - orná půda o výměře 4.200 m², LV č. 568, v k.ú. Lichnov u Nového Jičína, obec Lichnov, okres Nový Jičín.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou, resp. že nebyly zjištěny.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

10 391 000,- Kč

Cena slovy: desetmilionůtřístadevadesátjedentisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 4 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **071505/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 25. 9. 2025

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com