

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 085610/2025

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 na bytové jednotce č. 2452/5 nacházející se v bytovém domě č.p. 2451, 2452 na pozemku parc.č.st. 2679, včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 618/7451 na společných částech bytového domu č.p. 2451, 2452 a na pozemku parc.č.st. 2679, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Kroměříž, obec Kroměříž, okres Kroměříž, vše zapsáno na listech vlastnictví č. 10951, 6837.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
		www.cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:	433/2025	

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

Číslo jednací:	137EX19680/09
-----------------------	---------------

OBVYKLÁ CENA	530 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 25

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 11.12.2025

Vyhotoveno: V Brně 25.12.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 10951, 6837 pro k.ú. Kroměříž ze dne 22.10.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 11.12.2025.

1.2. Účel znaleckého posudku

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

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 11.12.2025 za přítomnosti znalce. Nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpisy z Katastru nemovitostí, LV č. 10951, 6837, k.ú. Kroměříž vyhotoveno dne 22.10.2025 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrálních map pro k.ú. Kroměříž vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 11.12.2025 (nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 11.12.2025.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Usnesení o jmenování znalce 137EX19680/09 ze dne 29.10.2025.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.
- Prohlášení vlastníka budovy ze dne 5.8.1996.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 10951, 6837 ze dne 22.10.2025

pro k.ú. Kroměříž vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby zákona exekučního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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 jednají vzájemně nezávisle.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem

a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin. Získána data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Zlínský, okres Kroměříž, obec Kroměříž, k.ú. Kroměříž

Adresa nemovité věci: Páleníčkova 2452/4, 767 01 Kroměříž

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 2452/5 (ideální spoluvlastnický podíl) situovaná v budově č.p. 2451, 2452 (pravý vstup při pohledu na vstupní část bytového domu) na pozemku parc.č.st. 2679 ve městě Kroměříž, katastrálním území Kroměříž při ul. Páleníčkova č.or. 4 (na nároží ulic Páleníčkova x Máchova). Oceňovaná bytová jednotka o dispozici 2+1 je umístěna ve 3.NP cihlového bytového domu (dle prohlášení vlastníka budovy). Jedná se o samostatně stojící bytový dům, pravidelného půdorysného tvaru se sedlovou střechou, podsklepený se 3.NP, kde v 1.PP jsou umístěny sklepní kóje k bytům a společné prostory a v 1.NP až 3.NP bytové jednotky. V okolí bytového domu se nacházejí obdobné bytové domy, v sousedství obchod, školka, škola, sportoviště a v docházkové vzdálenosti centrální část města.

Popis domu:

Nosnou konstrukci bytového domu tvoří cihelné zdivo, střecha je sedlová, krytina ve standardním provedení plechová, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, okna jsou plastová, fasáda je zateplená se strukturovanou omítkou, sokl je upraven. Propojení jednotlivých podlaží je pomocí schodiště, objekt je s napojením na veškeré inženýrské sítě.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže <input checked="" type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	širší centrum - sídlištní zástavba		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

977/10	Město Kroměříž
976/15	Město Kroměříž

Celkový popis nemovité věci

Popis bytové jednotky:

Oceňovaná bytová jednotka o dispozici 2+1 je umístěna ve 3.NP cihlového bytového domu (dle prohlášení vlastníka budovy). Vnitřní povrchy stěn se předpokládají vápenné hladké, povrchy podlah jsou pravděpodobně z PVC povrchem, parketové či dlážděné, sociální zařízení je umístěno v bytovém jádře, obklady se předpokládají keramické či chybějící. Okna jsou plastová, vnitřní dveře se předpokládají dřevěné. Vytápění bytové jednotky je ústřední pravděpodobně pomocí vlastního plynového kotle v bytě včetně ohřevu TUV, vnitřní hygienické vybavení tvoří pravděpodobně vana, umyvadlo a WC samostatně umístěné, kuchyně se předpokládá ve standardním provedení, elektroinstalace je 230/400 V, ostatní vybavení se předpokládá standardního charakteru.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

3.NP - koupelna (3,70 m²), WC (1,40 m²), pokoj (17,20 m²), pokoj (14,30 m²), kuchyně (10,30 m²), předsíň (7,50 m²), balkón (odhadem 3,50 m²), sklep + komora (7,40 m²).

Celkem užitná plocha bytu pro výpočet srovnávací metody (bez balkónu) činí 61,80 m².

Poznámka: podlahová plocha bytové jednotky pro výpočet srovnávací metody ocenění je převzata z prohlášení vlastníka budovy vzhledem k nepřístupnosti jednotky, v porovnávací metodě ocenění jsou pro výpočet použity také výměry z prohlášení vlastníka budovy (dle prohlášení vlastníka budovy a podílu zapsaných v Katastru nemovitostí) či srovnatelné bytové jednotky s dostupných databází bez balkónu (lodžie, terasy).

Stáří a stavebně technický stav bytu a bytového domu:

Bytový dům je dle získaných informací (dle RUIÁN) pochází z roku 1960, bytový dům se jeví po celkové revitalizaci (provedeno vizuální prohlídkou). Bytový dům se jeví v dobrém stavebně technickém stavu s běžnou údržbou, odpovídající stáří a provedené revitalizaci, stavebně technický stav bytové jednotky je pravděpodobně průměrný, údržba nezjištěna.

Příslušenství bytové jednotky

Příslušenství jednotky nebylo zjištěno.

Součástí bytové jednotky

Součástí jednotky nebyly zjištěny.

Rizika**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: ulice Páleníčkova v Kroměříži se sice nachází blízko řeky Moravy, ale díky protipovodňovým opatřením (hráz a další objekty) není přímo v nejrizikovějším záplavovém území, i když teoreticky může být ovlivněna v případě extrémní povodně, primárně slouží ochraně průmyslové zóny a přilehlých částí města.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: V současné době na výpis z Katastru nemovitostí LV č. 10951 ze dne 22.10.2025 pro k.ú. Kroměříž v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: nařízení exekuce (viz. LV č. 10951, příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 10951, tj. na nařízení exekuce není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

Komentář: Na základě dostupných informací není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah**Obsah ocenění na tržních principech****1. Porovnávací hodnota****1.1. Bytová jednotka**

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití

kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy

možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění

Ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, využití, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny přepočtené na 1 m² užité plochy bytových jednotek a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Užitná plocha: 61,80 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

K jednotlivým koeficientůmKoeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost, tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedení přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup, tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedení přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient jiné

V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt
Lokalita:	Máchova 2424/18, Kroměříž
Popis:	Jedná se o bytovou jednotku č. 6 v obdobné lokalitě, nedaleko oceňované bytové jednotky, v obdobném bytovém domě z roku 1960, prodej 8.9.2025.
Podlaží:	-
Dispozice:	3+kk
Typ stavby:	cihla
Užitná plocha:	66,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (09/2025)	1,00
K2 Velikosti - o něco větší	1,01
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - uvažuji obdobné provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - uvažuj obdobný celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-4103/2025-708

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 09/2025	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
4 200 000	66,00	63 636	1,01	64 272

Název:	Byt			
Lokalita:	Sokolovská 2416/1, Kroměříž			
Popis:	Jedná se o bytovou jednotku č. 2 v obdobné lokalitě, nedaleko oceňované bytové jednotky, v obdobném bytovém domě z roku 1960, prodej 2.5.2025.			
Podlaží:	-			
Dispozice:	3+kk			
Typ stavby:	cihla			
Užitná plocha:	55,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (05/2025)			1,00	
K2 Velikosti - o něco menší			0,99	
K3 Poloha - obdobná poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení - uvažuji obdobné provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav - uvažuj obdobný celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
k 05/2025	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
3 590 000	55,00	65 273	0,99	64 620



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-1917/2025-708

Název:	Byt			
Lokalita:	Vrchlického 2651/41, Kroměříž			
Popis:	Jedná se o bytovou jednotku č. 4 v obdobné lokalitě, nedaleko oceňované bytové jednotky, v obdobném bytovém domě z roku 1970, prodej 1.7.2025.			
Podlaží:	-			
Dispozice:	3+kk			
Typ stavby:	cihla			
Užitná plocha:	68,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (07/2025)			1,00	
K2 Velikosti - o něco větší			1,01	
K3 Poloha - obdobná poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení - uvažuji obdobné provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav - uvažuj obdobný celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
k 07/2025	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
4 270 000	68,00	62 794	1,01	63 422



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-3018/2025-708

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věci nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 63 422,- Kč/m² až 64 620,- Kč/m² užitné plochy bytové jednotky. Jednotková obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména

lokalitu, stavebně technický stav, velikost a poptávku realitního trhu, právní vztahy pro zadanou bytovou jednotku navržena jako průměrná na 64 105,- Kč/m² užité plochy bytové jednotky.

Minimální jednotková porovnávací cena	63 422 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	64 105 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	64 620 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy	
Průměrná jednotková cena	64 105 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	61,80 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	3 961 689,00
ideální podíl	* 1,00 / 6,00
	= 660 281,50
prodej podílu (srážka 20 %)	* 0,80
	= 528 225,20
Výsledná porovnávací hodnota	528 225 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka 528 225,20 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	530 000 Kč
--	-------------------

Silné stránky

- umístění nedaleko centrální části města
- bytový dům po celkové revitalizaci

Slabé stránky

- absence vlastního parkování
- sídlištní zástavba

Obvyklá cena	530 000 Kč
slovy: Pět set třicet tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání na 1 m² užité plochy bytu. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o bytovou jednotku nacházející v klidné lokalitě nedaleko centrální části města v bytovém domě po celkové revitalizaci, nevýhodou je absence vlastního parkování a hustější bytová zástavba. Obdobné bytové jednotky se v současné době v dané lokalitě a dané velikosti obchodují průměrně.

Komentář k ceně podílu na nemovité věci:

Nemovité věci v podílovém vlastnictví se dle mých odborných zkušeností, informací získaných z realitních kanceláří a podle standardu Asociace znalců a odhadců České republiky obchodují o 15 – 25 % méně než je prostý matematický podíl z obvyklé ceny zjištěné zlomkem z ceny celku - navrhuji hodnotu ve středním pásmu daného intervalu, tj. ve výši 20 %.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e):

- a) vybere zdroj dat, provedeno,
 - b) sebere nebo vytvoří data, provedeno,
 - c) zpracuje data, provedeno,
 - d) provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
 - e) interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
 - f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
 - g) zformuluje závěr, provedeno
- a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 10951, 6837 pro k.ú. Kroměříž ze dne 22.10.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 11.12.2025.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití bytové jednotky, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitým věcem, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

obvyklou cenu věcí nemovitých - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 na bytové jednotce č. 2452/5 nacházející se v bytovém domě č.p. 2451, 2452 na pozemku parc.č.st. 2679 včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 618/7451 na společných částech bytového domu č.p. 2451, 2452 a na pozemku parc.č.st. 2679, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Kroměříž, obec Kroměříž, okres Kroměříž, vše zapsáno na listech vlastnictví č. 10951, 6837, vedených u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, KP Kroměříž podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 11.12.2025 po zaokrouhlení na 530.000,- Kč (slovy: pět set třicet tisíc korun českých).

Obvyklá cena

530 000 Kč

slovy: Pět set třicet tisíc Kč

6.2. 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. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mě nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci,

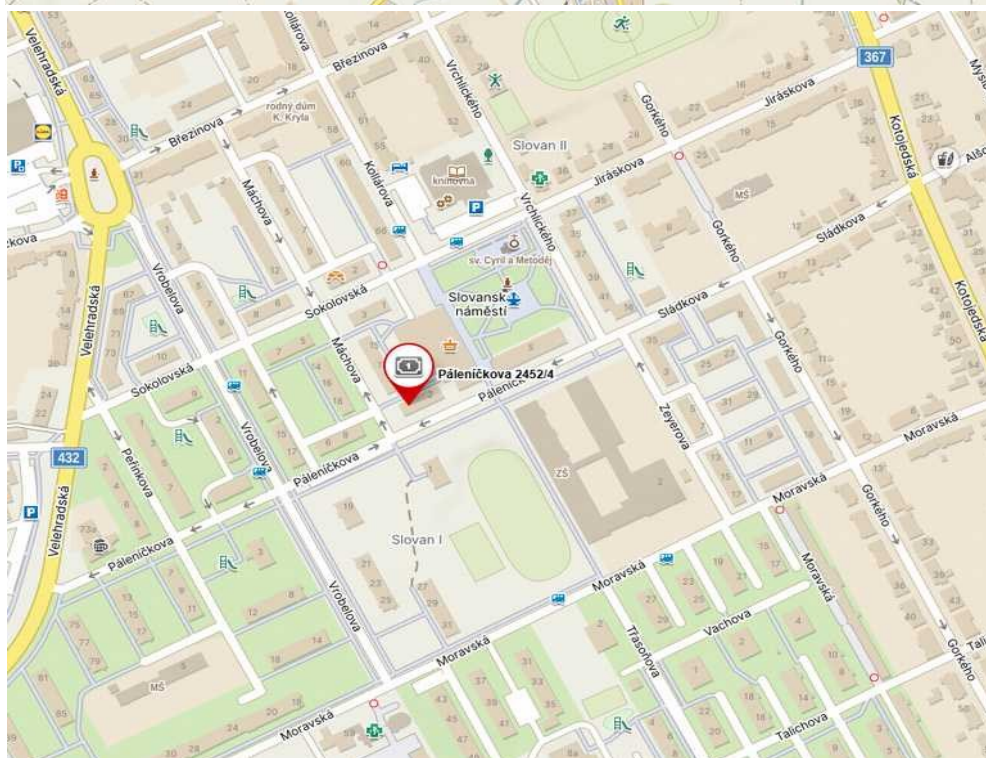
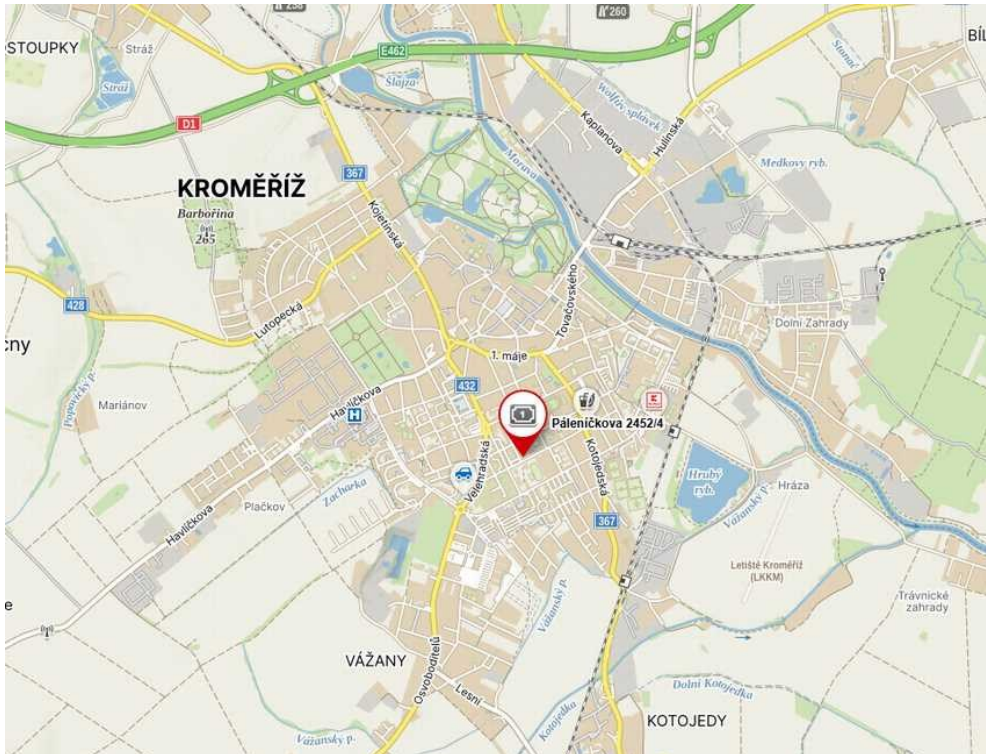
tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

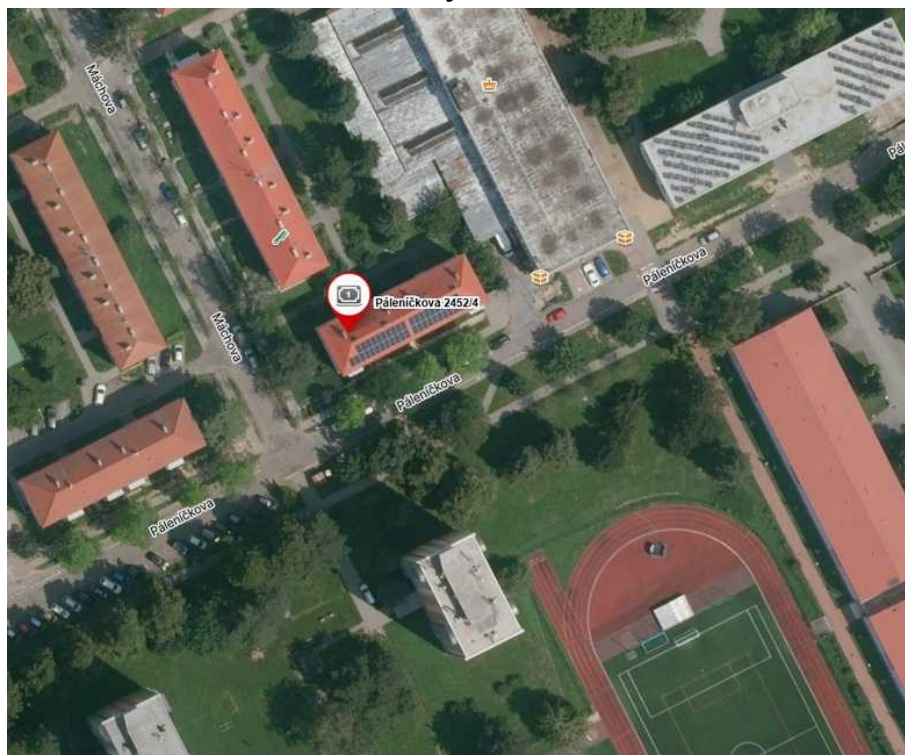
počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí.	2
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Část prohlášení vlastníka budovy.	4

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace



Uliční pohled na bytový dům



Uliční pohled na bytový dům



Zadní pohled na bytový dům



Vstup do bytového domu



Označení č.p., č.or.



Označení zvonků u vchodu do domu č.or. 4



Prostor u vstupu do bytového domu

LV č. 10951

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.10.2025 02:34:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 19680/09 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
JUDr. Petr Kocián
soudní exekutor

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588296 Kroměříž

Kat.území: 674834 Kroměříž

List vlastnictví: 10951

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Mikuda Aleš DiS., Kotojedská 434/17d, 76701 Kroměříž		1/6
Mikuda Miroslav, Páleníčkova 2452/4, 76701 Kroměříž		2/3
Mikuda Miroslav, Velké náměstí 115/1, 76701 Kroměříž		1/6

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
	2452/5	byt		byt.z.	618/7451
Vymezeno v:					
	Budova	Kroměříž, č.p. 2451, 2452, byt.dům, LV 6837 na parcele St. 2679, LV 6837			
	Parcela	St. 2679	zastavěná plocha a nádvoří		331m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Mikuda Miroslav, Velké náměstí 115/1, 76701 Kroměříž,
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce vydané Okresním soudem v Kroměříži 10 Nc-5618/2009 - 14 ze dne 06.10.2009. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2025 16:33:34. Zápis proveden dne 30.07.2025; uloženo na prac. Kroměříž
- Z-2453/2025-708

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Mikuda Miroslav, r.č. [REDACTED]
- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/6

Povinnost k

Mikuda Miroslav, Velké náměstí 115/1, 76701
Kroměříž, RČ/IČO: [REDACTED]
Jednotka: 2452/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, vydal JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor, 137Ex-19680/2009 -179 ze dne 23.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2025 16:33:34. Zápis proveden dne 30.07.2025; uloženo na prac. Kroměříž

Z-2453/2025-708

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.10.2025 02:34:00

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588296 Kroměříž

Kat.území: 674834 Kroměříž

List vlastnictví: 10951

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru V4 2351/1997 ze dne 25.11.1996, právní účinky vkladu dne 1.8.1997.

POLVZ:2547/1997

Z-102547/1997-708


Pro: Mikuda Miroslav, Páleníčkova 2452/4, 76701 Kroměříž

RČ/IČO: 451014/427

- o Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví vydané Okresním soudem v Kroměříži 42 D-369/2024 -26 ze dne 11.04.2025. Právní moc ke dni 11.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2025 11:00:00. Zápis proveden dne 06.05.2025.

V-1618/2025-708

Pro: Mikuda Miroslav, Páleníčkova 2452/4, 76701 Kroměříž

RČ/IČO: 

Mikuda Aleš DiS., Kotojedská 434/17d, 76701 Kroměříž

Mikuda Miroslav, Velké náměstí 115/1, 76701 Kroměříž

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.**

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD



Vyhotoveno: 22.10.2025 02:59:55

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Kopie katastrální mapy



Dodejka

RR 04669661 9 CZ

Adresát: Ing. Tomáš Chalupa
ceny a odhady nemovitostí
Nebovidy 191, 664 48
IČ: 44906935, DIČ: CZ691122RRRQ
66448 Moravany u Brna

RR04669661
07.11.25 201 415 0.015kg
EK, VZ, NU, DE
ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC CZECH REPUBLIC CZECH REPUBLIC

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU
VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

Prohlášení doručujícího orgánu:

Zásilka byla dodána dne minut.

Protože adresát nebyl zastihán, byla zásilka uložena
a přijímání a vyzvednutí
a adresát byl zanechán
Jméno a příjmení doručovatele: **Irena Andrášková**

Uložení zásilky byla vyzvednuta
dne hodin minut.

Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě,
byla vložena do adresátem určené schránky (domovní
schránka, poštovní příhrádka, dodávací schránka)
dne
Jméno a příjmení vydávající osoby / doručovatele

Odesílatel: Ing. Tomáš Chalupa
ceny a odhady nemovitostí
Nebovidy 191, 664 48
IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552

DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU

VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA
Č.j.: 137 Ex 19680 / 09

Adresát:
MIROSLAV MIKUDA
VELKÉ DĚMEŠTÍ 115 / 1
767 01 KROMĚŘÍŽ

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala.....
Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi.....

ZPĚT
Česká pošta
Zásilka byla vrácena z důvodu
označeného křížkem

nepřijato
 nevyzvednuto
 odstěhoval se
 na uvedené adrese neznámý
 adresa nedostatečná
 jiný důvod

Jiný důvod bylo možno ověřit
ANO NE

Adresát nemá domovni


Prohlášení doručujícího orgánu:

Protože jste si uloženou zásilku nevyzvedli ve lhůtě 10 dnů, byla
vložená do vaší domovní schránky (poštovní příhrádka, dodávací
schránky)

a tím dodána dne.....

Jméno a příjmení doručovatele
ANDRÁŠKOVÁ IRENA

razítko
podpis doručovatele



8 592746 1000854

2451-52

Obec Kroměříž	Pol. výk. změn 340 3/96
Poř. čís. 19 - 1406/96	

Datum: -- 5. srpna 1996
Místo: Kroměříž
Č.J.:

Do VZ zapsal dne	18.9.1996
DO LV č.	10801-6234 2.

PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA
§ 5 zákona č. 72/1994 Sb.

Vlastník : Město Kroměříž
IČO : 287 351
Zastoupené : Ing. Petrem Dvořáčkem
starostou Města Kroměříže

Obsah : A) Popis budovy
B) Vymezení jednotek v budově
C) Určení společných částí budovy
D) Úprava práv k pozemku
E) Práva a závazky budovy
F) Hospodaření domu
G) Pravidla pro správu společných částí domu
a určení správce
H) Závěr

Schválil :

Ing. Petr Dvořáček
starosta Města Kroměříže

Dne : - 5. srpna 1996

Razítko:



11. Jednotka č. 2452/5 je byt 1+2, ve 3. podlaží.
Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 61.8 m².

Jednotka č. 2452/5 se skládá z:

Koupelna	3.7 m ²
WC	1.4 m ²
Pokoj	17.2 m ²
Pokoj	14.3 m ²
Kuchyně	10.3 m ²
Předsíň	7.5 m ²
Sklep+Komora	7.4 m ²

Vybavení náležející k jednotce :

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový	1 ks
c) vestavěné skříně	2 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa s nádrží	1 ks
g) míchací baterie	3 ks
h) listovní schránka	1 ks
i) zvonek	1 ks

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, ústředního topení, elektroinstalace apod., kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů).

K vlastnictví jednotky dále patří:

- podlahová krytina a stropní vystrojení prostor v místnostech bytu
- nenosné příčky
- vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken, příslušejších k bytu
- vnitřní el. rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky) od spínacích hodin

K vlastnictví jednotky č.: 2452/5 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 618/ 7451 na společných částech budovy.

příloha č.: 1 k prohlášení vlastníka budovy č. 2451, 2452

ze dne : 5. srpna 1990

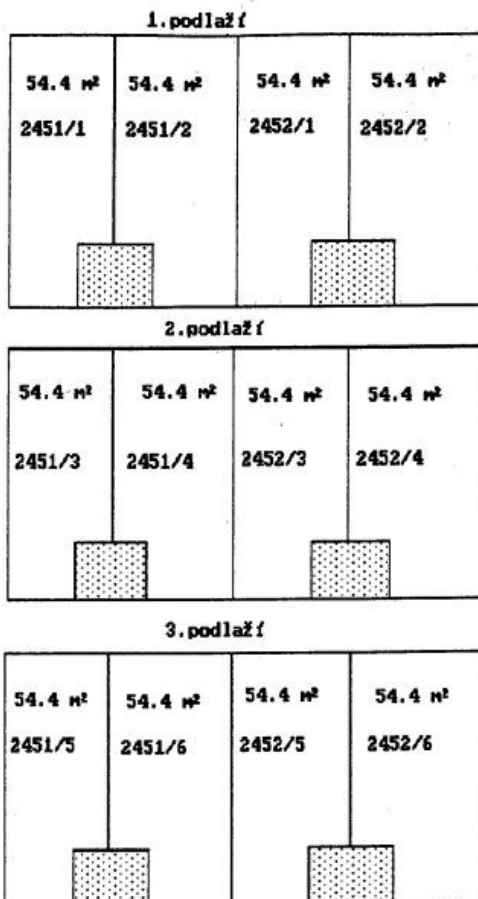
katastrální území : Kroměříž, Peřinkova

č. popisné : 2451, 2452

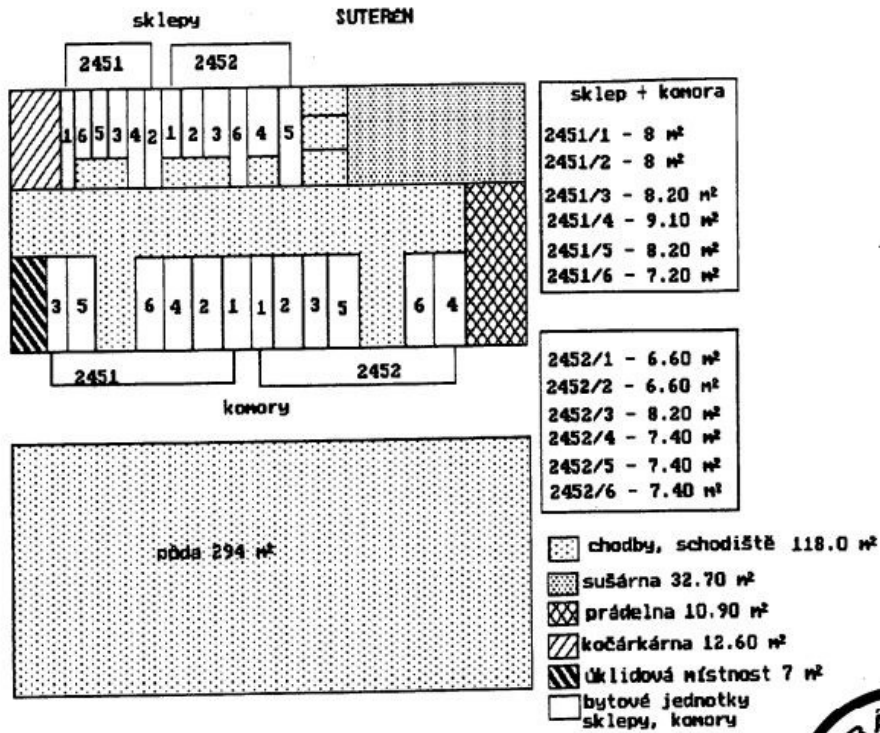
č. parcelní : -2679, -2680

vlastník : Město Kroměříž

IČO : 287 351



Část prohlášení vlastníka budovy



Katastrální úřad v KROMĚŘÍŽI

Vklad práva povolán rozhodnutím č.j. 20 110 V 9-1406/96
 Vklad práva zapsán v katastru u namovitosti dne 11.9.1996 z.
 Právní účinnost vkladu vzniklý dnem 6.8.1996

- 3. září 1996

24

JUDr. Jana Kokešová

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění, znalečné účtuji dokladem č. faktura 118/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 085610/2025.

V Brně 25.12.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.16.8.