

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: 27827/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) nemovitě věci - jednotky č. 133/2 v budově č.p. 133, příslušející k části obce Železná Ruda, na pozemku p.č. St. 25/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 7237/60998,

II) nemovitě věci - jednotky č. 133/3 v budově č.p. 133, příslušející k části obce Železná Ruda, na pozemku p.č. St. 25/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 12006/60998,

vše zapsané na listu vlastnictví č. 1703 a listu vlastnictví č. 687, vše v k.ú. Železná Ruda, obec Železná Ruda, okres Klatovy.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

137 Ex 7882/25-71

Číslo položky v evidenci posudků:

020524/2026

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. 3. 2026 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 30. 3. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 9. 3. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov, č.j. 137 Ex 7882/25-71**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění:

I) nemovité věci - jednotky č. 133/2 v budově č.p. 133, příslušející k části obce Železná Ruda, na pozemku p.č. St. 25/1 o výměře 428 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 7237/60998,

II) nemovité věci - jednotky č. 133/3 v budově č.p. 133, příslušející k části obce Železná Ruda, na pozemku p.č. St. 25/1 o výměře 428 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 12006/60998,

vše zapsané na listu vlastnictví č. 1703 a listu vlastnictví č. 687, vše v k.ú. Železná Ruda, obec Železná Ruda, okres Klatovy.

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 7882/25-71**. 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. 1703, pro k.ú. Železná Ruda, obec Železná Ruda, okres Klatovy, vyhotovený objednavatelem, dne 9.3.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Železná Ruda, obec Železná Ruda, okres Klatovy, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 23. 3. 2026.

Kopie změny Prohlášení vlastníka ze dne 27.6.2016 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Kopie smlouvy o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 24.6.2009 a kopie smlouvy o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 11.6.2015, dodané objednavatelem znaleckého posudku.

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/>.

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. 3. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu a některých prvků vnitřního vybavení byly sděleny sousedy. Některé prvky týkající se 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.

Informace týkající se bytového domu a některých prvků vnitřního vybavení byly sděleny povinným pouze ústně. Některé prvky týkající se 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 setříděny, 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, povinným, 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	Plzeňský
Okres	Klatovy
Obec	Železná Ruda
Katastrální území	Železná Ruda (796069)
Část obce	Železná Ruda
Ulice	Klostermannovo náměstí č. p. 133
PSČ	340 04
Počet obyvatel	1 599
List vlastnictví číslo	1703
Vlastník	Vonásek Petr, Klatovská 336, 34004 Železná Ruda

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Jednotka č. 133/2 - byt

Jedná se o ocenění nemovité věci - jednotky č. 133/2 v budově č.p. 133, příslušející k části obce Železná Ruda, na pozemku p.č. St. 25/1 o výměře 428 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 7237/60998, vše zapsané na listu vlastnictví č. 1703 a listu vlastnictví č. 687, vše v k.ú. Železná Ruda, obec Železná Ruda, okres Klatovy, která se nachází ve II. nadzemním podlaží výše uvedeného zděného, podsklepeného, netypového, bytového domu celkem se dvěma nadzemními podlažími a obytným podkrovím sestávajícím rovněž ze dvou podlaží. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Klostermannovo náměstí. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je skutečně přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 69/39, p.č. 69/38 a p.č. 69/12, které jsou ve vlastnictví města Železná Ruda a dále přes pozemek p.č. 75/3, který je ve vlastnictví jiného subjektu - soukromé osoby (přístup k jednotce č. 133/2 není po právní stránce zajištěn). Přístup k bytovému domu je po právní stránce zajištěn po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 519/16, který je ve vlastnictví města Železná Ruda. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a na společném pozemku u objektu. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven před více jak 60-ti lety. V roce 1999 byla provedena celková rekonstrukce a přestavba původního objektu, ze kterého bylo zachováno pouze I. podzemním a I. nadzemní podlaží.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 3+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je uvažováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je uvažováno jako ústřední. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako dobrá.

Základy včetně zemních prací:	smíšené <i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné
Stropy:	*
Krov, střecha:	sedlová s valbou
Krytiny střech:	plechová
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety <i>měděné</i>
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky*
Úprava vnějších povrchů:	vápenné hladké omítky
Vnitřní obklady:	*
Schody:	betonové, kamenné
Dveře:	*
Okna:	plastová zdvojená
Povrchy podlah:	*
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ vlastním plynovým kotlem*
Elektroinstalace:	220V*
Bleskosvod:	ANO
Vnitřní vodovod:	teplá - studená*
Vnitřní kanalizace:	kompletní odkanalizování*
Vnitřní plynovod:	zemní plyn*
Ohřev vody:	plynový kotel (současně pro vytápění)*
Vybavení kuchyní:	*
Vnitřní hygienické vybavení:	*
Výtahy:	-
Ostatní:	*
Instalační prefabrikovaná jádra:	jádro zděné

* 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 bytové jednotky

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

kuchyně		7,35 m ²
obývací pokoj	+	20,12 m ²
ložnice	+	12,28 m ²
pokoj	+	12,73 m ²
předsíň	+	11,24 m ²
koupelna	+	3,77 m ²
WC	+	1,17 m ²
sklep (3,71 m ² x 0,50)*	+	1,86 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	70,52 m²

*pozn.: koeficient započitatelné plochy uvažován ve výši 0,50, což je v souladu s metodikou České bankovní asociace.

II) Jednotka č. 133/3 - byt

Dále se jedná o ocenění nemovité věci - jednotky č. 133/3 v budově č.p. 133, příslušející k části obce Železná Ruda, na pozemku p.č. St. 25/1 o výměře 428 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 12006/60998, vše zapsané na listu vlastnictví č. 1703 a listu vlastnictví č. 687, vše v k.ú. Železná Ruda, obec Železná Ruda, okres Klatovy, která se nachází v podkroví (III. nadzemním podlaží) výše uvedeného bytového domu, který je skutečně přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 69/39, p.č. 69/38 a p.č. 69/12, které jsou ve vlastnictví města Železná Ruda a dále přes pozemek p.č. 75/3, který je sice ve vlastnictví jiného subjektu - soukromé osoby, ale přístup k jednotce č. 133/3 je po právní stránce zajištěn věcným břemenem chůze a jízdy.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 3+kk s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je uvažováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je uvažováno jako ústřední. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako dobrá.

Základy včetně zemních prací:	smíšené	<i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné	
Stropy:	*	
Krov, střecha:	sedlová s valbou	
Krytiny střech:	plechová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>měděné</i>
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky*	
Úprava vnějších povrchů:	vápenné hladké omítky	
Vnitřní obklady:	*	
Schody:	betonové, kamenné	
Dveře:	*	
Okna:	plastová zdvojená	
Povrchy podlah:	*	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ vlastním plynovým kotlem*	
Elektroinstalace:	220V*	
Bleskosvod:	ANO	
Vnitřní vodovod:	teplá - studená*	
Vnitřní kanalizace:	kompletní odkanalizování*	
Vnitřní plynovod:	zemní plyn*	
Ohřev vody:	plynový kotel (současně pro vytápění)*	
Vybavení kuchyní:	*	
Vnitřní hygienické vybavení:	*	
Výtahy:	-	
Ostatní:	*	
Instalační prefabrikovaná jádra:	jádro zděné	

* 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 bytové jednotky

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

kuchyňský kout		14,35 m ²
obývací pokoj	+	16,50 m ²
ložnice	+	15,67 m ²
pokoj	+	21,24 m ²
chodba	+	2,93 m ²
šatna	+	3,12 m ²
předsíň	+	7,19 m ²
WC	+	1,32 m ²
koupelna	+	8,51 m ²
sklep (3,84 m ² x 0,50)*	+	1,92 m ²
sklad (25,39 m ² x 0,50)*	+	12,70 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	105,45 m²

**pozn.: koeficient započitatelné plochy uvažován ve výši 0,50, což je v souladu s metodikou České bankovní asociace.*

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

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- občanská vybavenost na dobré úrovni
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- oceňované jednotky bez balkónu či lodžie
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

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 porováním.**“

§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 porováním 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. Obvyklá cena bytové jednotky č. 133/2

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 nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m² celkové podlahové plochy.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference 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. pořadné, 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 umístění porovnatelného vzorku v rámci obce,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu jednotlivých porovnatelných vzorků,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje vliv rozdílného vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient velikosti** vyjadřuje vliv rozdílné velikosti porovnatelných vzorků (čím větší celková výměra, tím nižší cena za 1 m²),
- **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 nemovitostí v čase,
- **koeficient situování jednotky** vyjadřuje rozdílnost umístění porovnatelných vzorků (běžné nadzemní podlaží / podkroví).

Srovnatelné nemovité věci:

1. Byt, ul. U Řezné, Železná Ruda

Jednotka: **Železná Ruda, 369/2, LV 1057**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2025 10:09:30. Zápis proveden dne 24.06.2025.

V-3257/2025-404

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

jednotky:

Železná Ruda, 369/2, LV 1057

2. Byt, ul. U Řezné, Železná Ruda

Jednotka: **Železná Ruda, 375/1, LV 1013**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

4.850.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2025 09:00:00. Zápis proveden dne 27.05.2025.

V-2538/2025-404

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

jednotky:

Železná Ruda, 375/1, LV 1013

3. Byt, ul. U Řezné, Železná Ruda

Jednotka: **Železná Ruda, 377/5, LV 1039**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 873900 ze dne 17.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2024 12:22:44. Zápis proveden dne 22.01.2025.

V-7686/2024-404

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Železná Ruda, 377/5, LV 1039****Stanovení obvyklé ceny:**

1. Byt, ul. U Řezné, Železná Ruda		
Cena nemovité věci (CN)	2 000 000,- Kč	
Plocha (P)	41,50 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	48 192,77 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{velikosti}	1,05	menší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,94	30.5.2025
K _{situování j.}	1,00	srovnatelné
Jednotková cena za m ² (JC)	54 252,81 Kč	

2. Byt, ul. U Řezné, Železná Ruda		
Cena nemovité věci (CN)	4 850 000,- Kč	
Plocha (P)	91,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	53 296,70 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{velikosti}	0,95	větší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,94	5.5.2025
K _{situování j.}	1,00	srovnatelné
Jednotková cena za m ² (JC)	56 840,72 Kč	

3. Byt, ul. U Řezné, Železná Ruda		
Cena nemovité věci (CN)	3 000 000,- Kč	
Plocha (P)	68,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	44 117,65 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{velikosti}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,88	23.12.2024
K _{situování j.}	1,00	srovnatelné
Jednotková cena za m ² (JC)	55 704,10 Kč	

kde JC = (CN / P) / (K_{polohy} × K_{konstrukce} × K_{stavu} × K_{vybavení bytu} × K_{velikosti} × K_{datum realizace} × K_{situování j.})

Minimální jednotková cena za m ²		54 252,81 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	Σ JC / 3	55 599,21 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		56 840,72 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	55 600,- Kč
Plocha	P	70,52 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	3 920 912,- Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno)		3 921 000,- Kč

II. Obvyklá cena bytové jednotky č. 133/3

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 nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m² celkové podlahové plochy.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost umístění porovnatelného vzorku v rámci obce,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu jednotlivých porovnatelných vzorků,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje vliv rozdílného vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient velikosti** vyjadřuje vliv rozdílné velikosti porovnatelných vzorků (čím větší celková výměra, tím nižší cena za 1 m²),
- **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 nemovitostí v čase,
- **koeficient situování jednotky** vyjadřuje rozdílnost umístění porovnatelných vzorků (běžné nadzemní podlaží / podkroví).

Srovnatelné nemovité věci:

1. Byt, ul. U Řezné, Železná Ruda

Jednotka: **Železná Ruda, 369/2, LV 1057**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2025 10:09:30. Zápis proveden dne 24.06.2025.

V-3257/2025-404

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Železná Ruda, 369/2, LV 1057**

2. Byt, ul. U Řezné, Železná Ruda

Jednotka: **Železná Ruda, 375/1, LV 1013**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.850.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2025 09:00:00. Zápis proveden dne 27.05.2025.

V-2538/2025-404

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Železná Ruda, 375/1, LV 1013**

3. Byt, ul. U Řezné, Železná RudaJednotka: **Železná Ruda, 377/5, LV 1039**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 873900 ze dne 17.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2024 12:22:44. Zápis proveden dne 22.01.2025.**V-7686/2024-404**Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Železná Ruda, 377/5, LV 1039****Stanovení obvyklé ceny:**

1. Byt, ul. U Řezné, Železná Ruda		
Cena nemovité věci (CN)	2 000 000,- Kč	
Plocha (P)	41,50 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	48 192,77 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{velikosti}	1,10	výrazně menší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,94	30.5.2025
K _{situování j.}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
Jednotková cena za m ² (JC)	47 078,88 Kč	

2. Byt, ul. U Řezné, Železná Ruda		
Cena nemovité věci (CN)	4 850 000,- Kč	
Plocha (P)	91,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	53 296,70 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{velikosti}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,94	5.5.2025
K _{situování j.}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
Jednotková cena za m ² (JC)	49 089,71 Kč	

3. Byt, ul. U Řezné, Železná Ruda		
Cena nemovité věci (CN)	3 000 000,- Kč	
Plocha (P)	68,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	44 117,65 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{velikosti}	1,05	menší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,88	23.12.2024
K _{situování j.}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost

Jednotková cena za m ² (JC)	48 228,66 Kč
--	--------------

kde $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stavu} \times K_{vybavení\ bytu} \times K_{velikosti} \times K_{datum\ realizace} \times K_{situování\ j.})$

Minimální jednotková cena za m ²		47 078,88 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	48 132,42 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		49 089,71 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	48 132,- Kč
Plocha	P	105,45 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	5 075 519,40 Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno)		5 076 000,- Kč

III. Věcné břemeno vedení

Jedná se o ocenění věcného břemene vedení a uložení kanalizačního a vodovodního potrubí včetně kontrolních šachet v rozsahu vymezeném geometrickým plánem č. 991-38/2009, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 24.06.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.07.2009. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Jednotka: 133/2
- Jednotka: 133/3

a vázne na:

- Parcela: 649
- Parcela: 652

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené pro nemovitou věc zatíženou věcným břemenem, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako užitek oprávněného			
Hodnota věcného břemene			10 000,- Kč

IV. Věcné břemeno chůze a jízdy

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 1182-138/2015, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 11.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2015 13:13:00. Zápis proveden dne 17.07.2015. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Jednotka: 133/3

a vázne na:

- Parcela: 75/3

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako užitek oprávněného			
Hodnota věcného břemene			10 000,- 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 bytové jednotky č. 133/2 (zaokrouhleno)	3 921 000,- Kč
Obvyklá cena bytové jednotky č. 133/3 (zaokrouhleno)	5 076 000,- Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění určená ze sjednaných cen celkem	8 997 000,- 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
Práva ve prospěch (věcné břemeno vedení a věcné břemeno chůze a jízdy) jednotek č. 133/2 a 133/3.*	+ 20 000,- Kč

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

Věcné břemeno vedení a věcné břemeno chůze a jízdy, které je evidováno v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 1703, pro k.ú. Železná Ruda, bylo zřízeno ve prospěch předmětu ocenění a je již ve výsledných hodnotách zohledněno.

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. 3. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov, č.j. 137 Ex 7882/25-71**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění:

I) nemovitě věci - jednotky č. 133/2 v budově č.p. 133, příslušející k části obce Železná Ruda, na pozemku p.č. St. 25/1 o výměře 428 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 7237/60998,

II) nemovitě věci - jednotky č. 133/3 v budově č.p. 133, příslušející k části obce Železná Ruda, na pozemku p.č. St. 25/1 o výměře 428 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 12006/60998,

vše zapsané na listu vlastnictví č. 1703 a listu vlastnictví č. 687, vše v k.ú. Železná Ruda, obec Železná Ruda, okres Klatovy.

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 (nemovitě i movité), které tvoří příslušenství nemovitě 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

8 997 000,- Kč

Cena slovy: osmmilionůdevětsetdevadesátsedmtisíc 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.

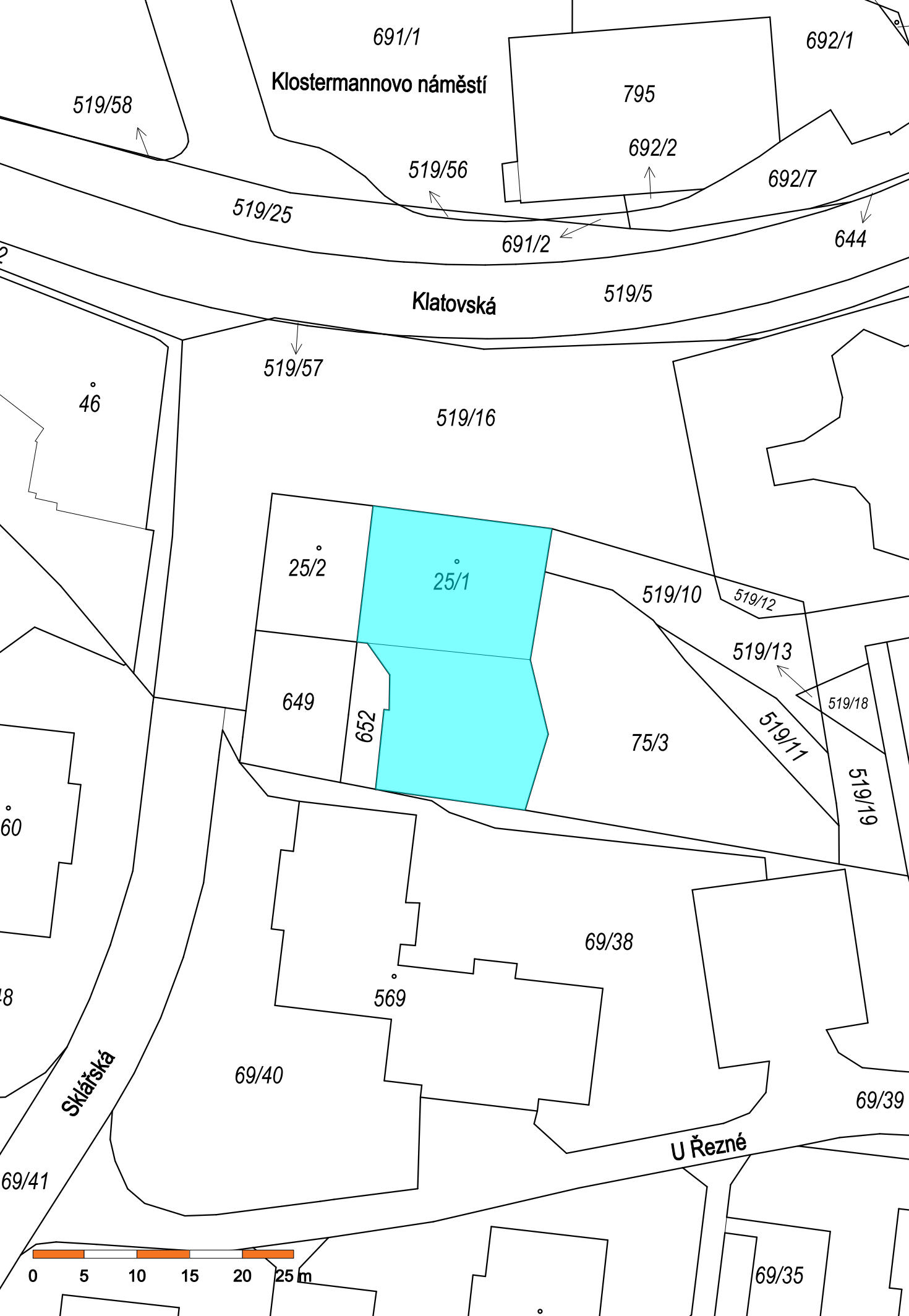
Seznam příloh obsahující celkem 2 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Fotodokumentace





Klostermannovo náměstí

691/1

692/1

519/58

795

519/56

692/2

692/7

519/25

691/2

644

Klatovská

519/5

519/57

46

519/16

25/2

25/1

519/10

519/12

519/13

649

652

75/3

519/18

519/11

519/19

60

69/38

569

69/40

69/39

Sklářská

U Řezné

69/41

0 5 10 15 20 25 m

69/35

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
Ing. Radek Mikuláš
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 **020524/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 30. 3. 2026

.....

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