

# 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: 26587/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí - pozemku **p.č. St. 48** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Slavňovice, č.e. 9, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 48), **objektu neevidovaného v KN** na pozemku p.č. 536/1, včetně pozemku **p.č. 536/1** - zahrada, vše v k.ú. Slavňovice, obec Stádlec, okres Tábor.

**Zadavatel posudku:** JUDr. Ivo Erbert  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ  
Milešovská 1326/4  
130 00 Praha 3 - Vinohrady  
IČ: 72073462

**Číslo jednací zadavatele:** 149 EX 4686/23-163

**Číslo položky v evidenci posudků:** 065734/2024

**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 5. 12. 2024 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován v počtu 3 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 19 stran a 16 stran příloh.

V Praze, dne 22. 4. 2025.

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

---

### **1.1. Odborná otázka zadavatele:**

Na základě usnesení, ze dne 16. 8. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha-východ**, č.j. **149 EX 4686/23-163**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí - pozemku **p.č. St. 48** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 72 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **Slavňovice, č.e. 9, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 48), **objektu neevidovaného v KN** na pozemku p.č. 536/1, včetně pozemku **p.č. 536/1** - zahrada o výměře 1.343 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Slavňovice, obec Stádlec, okres Tábor.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

### **1.2. Účel znaleckého posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **149 EX 4686/23-163**. 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. 591, pro k.ú. Slavňovice, obec Stádlec, okres Tábor, vyhotovený objednavatelem dne 11.8.2024.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Slavňovice, obec Stádlec, okres Tábor, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 5. 12. 2024.

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 Stádlec týkající se oceňované lokality.

Informace ze stavebního úřadu, které byly objednavatelem sděleny elektronicky.

Rozhodnutí, dodatečné stavební povolení na stavbu: rekreační objekt, jezírko, opěrné zdi, zahradní altán, sklad náradí, přístřešek, kurt - na pozemcích parc. č. 522/2, 536/1, 537 v katastrálním území Slavňovice, které bylo stavebním úřadem Tábor doručeno dne 31.3.2025.

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 5.9.2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše. Povinný ani manželka povinného se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil (dle dostupných informací je povinný ve výkonu trestu) a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění.

Další prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 5. 12. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a dcery povinného paní Michaely Černé.

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](http://www.cuzk.cz).

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření a poskytnuté v elektronické podobě.

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.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [maps.google.com](http://maps.google.com), [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) atd.

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

Kraj	Jihočeský
Okres	Tábor
Obec	Stádlec
Katastrální území	Slavňovice (753211)
Část obce	Slavňovice
Číslo evidenční	9
PSČ	391 61
Počet obyvatel	587
List vlastnictví číslo	591
Vlastník	<i>Společné jmění manželů</i> Černý Miroslav Podle náhonu 3294/55, Záběhllice, 14100 Praha 4 Černá Monika Kosmická 745/17, Háje, 14900 Praha 4

**Celkový popis předmětu ocenění:**

Jedná se o ocenění nemovitostního celku sestávajícího z nemovitých věcí - pozemku **p.č. St. 48** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 72 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **Slavňovice, č.e. 9, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 48), **objektu nevidovaného v KN** na pozemku p.č. 536/1, včetně pozemku **p.č. 536/1** - zahrada o výměře 1.343 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Slavňovice, obec Stádlec, okres Tábor.

Dne 14.2.2014 bylo vydáno ROZHODNUTÍ - dodatečné stavební povolení na stavbu: rekreační objekt, jezírko, opěrné zdi, zahradní altán, sklad nářadí, přístřešek, kurt - na pozemcích parc. č. 522/2, 536/1, 537 v katastrálním území Slavňovice, toto je nedílnou součástí Znaleckého posudku.

Předmět ocenění se nachází v odlehlé, rekreační části katastrálního území. Pozemky jsou situovány ve sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 864/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Jihočeského kraje a po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 846 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví městyse Stádlec. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 350 m od předmětu ocenění.

Dle místního šetření s informací ČSÚ se v městyse Stádlec nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

**Objekt č.e. 9 - rod. rekr, na pozemku p.č. St. 48**

Jedná se o přízemní, zděný, podsklepený objekt rodinné rekreace s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, na adrese: Slavňovice, ev. č. 9, 391 61 Stádlec - Slavňovice. Parkování je možné na vlastním pozemku.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, žumpu a studnu.

Objekt sestává z bytové jednotky 3+1 s kompletním sociálním zařízením.

<b>Základy:</b>	smíšené	<i>s izolací</i>
<b>Obvodové stěny:</b>	smíšené	
<b>Stropy:</b>	betonové, s rovným podhledem	
<b>Zastřešení</b>	sedlový krov	
<b>Krytina:</b>	taška betonová	
<b>Klempířské konstrukce:</b>	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
<b>Úprava povrchů:</b>	VNITŘNÍ	vápenné hladké
	FASÁDNÍ	běžný nátěr, stříkané
<b>Schodiště:</b>	venkovní betonové	
<b>Dveře:</b>	dřevěné	zárubně dřevěné
<b>Okna:</b>	dřevěná zdvojená a dřevěná jednoduchá	
<b>Podlahy:</b>	betonové, PVC, plovoucí podlahy, keramická dlažba, Teraco	
<b>Vytápění:</b>	LOKÁLNÍ	kamny na TP
	ÚSTŘEDNÍ	kotlem na TP
<b>Elektroinstalace:</b>	230V	
<b>Rozvod vody:</b>	studená	
<b>Zdroj teplé vody:</b>	průtokový el. ohřívač	
<b>Rozvod propan-butanu</b>	propanbutan	

<b>Kanalizace:</b>	kompletní odkanalizování
<b>Záchod:</b>	splachovací WC
<b>Okenice:</b>	NE
<b>Vnitřní vybavení:</b>	vana - umyvadlo
<b>Ostatní:</b>	kamerový systém

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení dcery povinného z roku 1953. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

### **Objekt neevidovaný v KN, na pozemku p.č. 536/1**

Při místním šetření bylo pracovníkem Znalecké kanceláře zjištěno, že při horní levé hranici pozemku p.č. 536/1 je situován objekt, který není předmětem evidence v katastru nemovitostí.

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený objekt s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru. Parkování je možné ve vlastních garážích.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, studnu, žumpu na vyvážení.

Objekt sestává z bytové jednotky 4+kk s kompletním sociálním zařízením.

<b>Základy:</b>	betonové	<i>s izolací</i>
<b>Obvodové stěny:</b>	zděné	
<b>Stropy:</b>	dřevěné trámové	s rovným a šikmým podhledem
<b>Zastřešení</b>	sedlový krov s polovalbami	
<b>Krytina:</b>	taška betonová	
<b>Klempířské konstrukce:</b>	žlaby - svody	lakované
<b>Úprava povrchů:</b>	VNITŘNÍ	vápenné hladké
	FASÁDNÍ	zatepleno bez finální úpravy
<b>Schodiště:</b>	dřevěné	
<b>Dveře:</b>	dřevěné náplňové, sekční vrata	zárubné ocelové
<b>Okna:</b>	plastová zdvojená, ocelová jednoduchá	
<b>Podlahy:</b>	betonové, dřevěné, OSB desky, plovoucí podlahy, textilní krytiny, keramická dlažba	
<b>Vytápění:</b>	ÚSTŘEDNÍ	el. kotlem
<b>Elektroinstalace:</b>	220V/400V	
<b>Rozvod vody:</b>	teplá - studená	
<b>Zdroj teplé vody:</b>	el. bojler	
<b>Rozvod propan-butanu</b>	-	
<b>Kanalizace:</b>	kompletní odkanalizování	
<b>Záchod:</b>	splachovací WC	
<b>Okenice:</b>	NE	
<b>Vnitřní vybavení:</b>	vana - umyvadlo	
<b>Ostatní:</b>	kamerový systém	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení dcery povinného z roku 2010. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel běžnou údržbou krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako průměrnou.

**Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství:**

**a) vedlejší stavby:**

U neevidované stavby, vpravo (pohled z příjezdové komunikace na pozemku p.č. 846), se nachází přízemní, zděná vedlejší stavba pod plochou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

Na pozemku p.č. 536/1, dále vlevo (za objektem č.e. 9), se nachází přízemní, dřevěná kůlna pod sedlovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA, za kterou je dále situován přístřešek s kůlnou dřevěné konstrukce pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou.

**b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- zpevněné plochy (betonová dlažba)
- venkovní schody (betonové)
- zídka opěrná (betonová)
- venkovní bazén (zapuštěný)
- tenisový kurt (betonová zpevněná plocha s povrchem z plastových šablon)
- přípojky IS

**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.

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování na vlastním pozemku a ve vlastní garáži
- lokalita vhodná k rekreaci
- občanská vybavenost městyse na dobré úrovni

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- horší docházková vzdálenost do centra městyse
- evidenční stav staveb v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti
- zákres v KM neodpovídá skutečnosti
- 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 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. Obvyklá cena - objekt č.e. 9 - rod. rekr, na pozemku p.č. St. 48**

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 rozdílnostem, 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 vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení 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 přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **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 (koeficient sleduje sice vývoj cen rodinných domů, ale jeho použití považujeme za přesnější a průkaznější než konstrukci vývoje cen srovnatelných objektů založenou na odborném odhadu).

## Srovnatelné nemovité věci

### 1. Objekt, k.ú. Dobronice u Bechyně, okres Tábor

Pozemek: **St. 262, LV 69** Součástí je stavba: **Dobronice u Bechyně, č.e. 41, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.590.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 30.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2024 16:43:28. Zápis proveden dne 22.02.2024.** **V-668/2024-308**

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

pozemky: **St. 262, LV 69** Součástí je stavba: **Dobronice u Bechyně, č.e. 41, rod.rekr; 564/11, LV 69; 564/12, LV 381**

### 2. Objekt, k.ú. Dobronice u Bechyně, okres Tábor

Pozemek: **St. 247, LV 84** Součástí je stavba: **Dobronice u Bechyně, č.e. 35, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 04.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2022 13:01:48. Zápis proveden dne 01.09.2022.** **V-5598/2022-308**

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

pozemky: **St. 247, LV 84** Součástí je stavba: **Dobronice u Bechyně, č.e. 35, rod.rekr; 564/19, LV 84**

### 3. Objekt, k.ú. Bečice nad Lužnicí, okres Tábor

Pozemek: **St. 58, LV 398** Součástí je stavba: **Bečice, č.p. 52, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **990.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 16.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2023 10:44:53. Zápis proveden dne 12.09.2023.** **V-5008/2023-308**

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

pozemky: **St. 58, LV 398** Součástí je stavba: **Bečice, č.p. 52, rod.dům; 44/2, LV 398**

## Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Dobronice u Bechyně, okres Tábor		
Cena nemovité věci (CN)	1 590 000,– Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>vybavení</sub>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>konstrukce</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>technického stavu</sub>	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>pozemku</sub>	0,90	457 m <sup>2</sup> - horší pozemkové zázemí
K <sub>přístupu</sub>	1,00	srovnatelný
K <sub>příslušenství</sub>	1,00	srovnatelné
K <sub>datum realizace</sub>	0,97	31.1.2024
Upravená cena (UC)	1 576 888,17 Kč	

<b>2. Objekt, k.ú. Dobronice u Bechyně, okres Tábor</b>		
Cena nemovité věci (CN)	1 500 000,- Kč	
$K_{polohy}$	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,90	375 m2 - horší pozemkové zázemí
$K_{přístupu}$	1,00	srovnatelný
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum realizace}$	0,94	10.8.2022
Upravená cena (UC)	1 535 107,92 Kč	

<b>3. Objekt, k.ú. Bečice nad Lužnicí, okres Tábor</b>		
Cena nemovité věci (CN)	990 000,- Kč	
$K_{polohy}$	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,85	256 m2 - horší pozemkové zázemí
$K_{přístupu}$	0,80	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{příslušenství}$	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,95	21.8.2023
Upravená cena (UC)	1 544 477,44 Kč	

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

Minimální cena		1 535 107,92 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	1 552 157,84 Kč
Maximální cena		1 576 888,17 Kč
Obvyklá cena		1 550 000,- Kč
<b>Obvyklá cena</b>		<b>1 550 000,- Kč</b>

## II. Obvyklá cena - objekt neevidovaný v KN, na pozemku p.č. 536/1

### **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 rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

### **Použité koeficienty:**

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení 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 příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **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 (koeficient sleduje sice vývoj cen rodinných domů, ale jeho použití považujeme za přesnější a průkaznější než konstrukci vývoje cen srovnatelných objektů založenou na odborném odhadu),
- **koeficient vlivu právního stavu** vyjadřuje vliv rozdílu v evidenci katastru nemovitostí (evidovaný/neevidovaný objekt, možná rizika spojená s chybějícím stavebním povolení a možná rizika spojená s chybějícím stavebním povolení a možné nedodržení minimální vzdálenosti od sousedních pozemků).

## Srovnatelné nemovité věci

### 1. Objekt, k.ú. Stádlec, okres Tábor

Pozemek: **St. 307, LV 615** Součástí je stavba: **Stádlec, č.e. 21, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **5.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 01.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2024 14:08:30. Zápis proveden dne 30.07.2024.** **V-4386/2024-308**

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 307, LV 615 Součástí je stavba: Stádlec, č.e. 21, rod.rekr; 526/1, LV 615**

### 2. Objekt, k.ú. Křída u Stádlce, okres Tábor

Pozemek: **St. 100, LV 530** Součástí je stavba: **Křída, č.e. 20, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.600.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 22.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2022 15:05:11. Zápis proveden dne 30.09.2022.** **V-6213/2022-308**

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 100, LV 530 Součástí je stavba: Křída, č.e. 20, rod.rekr; 619/2, LV 530; 619/3, LV 530**

### 3. Objekt, k.ú. Sezimovo Ústí, okres Tábor

Pozemek: **St. 3442, LV 4559** Součástí je stavba: **Sezimovo Ústí, č.e. 3092, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.300.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 30.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2024 08:24:57. Zápis proveden dne 30.10.2024.** **V-6441/2024-308**

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 3442, LV 4559 Součástí je stavba: Sezimovo Ústí, č.e. 3092, rod.rekr; 605/5, LV 4559**

### 4. Objekt, k.ú. Planá nad Lužnicí, okres Tábor

Pozemek: **2393/9, LV 1162** Součástí je stavba: **Strkov, č.e. 280, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.090.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 22.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2022 14:11:06. Zápis proveden dne 18.10.2022.** **V-6637/2022-308**

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **2393/3, LV 1162; 2393/9, LV 1162 Součástí je stavba: Strkov, č.e. 280, rod.rekr; 2393/18, LV 1162**

## Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Stádlec, okres Tábor		
Cena nemovité věci (CN)	5 000 000,– Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>vybavení</sub>	1,00	srovnatelné
K <sub>konstrukce</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>technického stavu</sub>	1,00	srovnatelný
K <sub>pozemku</sub>	1,10	3.123 m <sup>2</sup> - lepší pozemkové zázemí
K <sub>příslušenství</sub>	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>datum realizace</sub>	1,00	8.7.2024
K <sub>právní stav</sub>	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
Upravená cena (UC)	4 349 717,27 Kč	

<b>2. Objekt, k.ú. Křída u Stádlce, okres Tábor</b>		
Cena nemovité věci (CN)	3 600 000,- Kč	
<i>K<sub>polohy</sub></i>	1,00	srovnatelná
<i>K<sub>vybavení</sub></i>	1,00	srovnatelné
<i>K<sub>konstrukce</sub></i>	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K<sub>technického stavu</sub></i>	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K<sub>pozemku</sub></i>	0,90	485 m2 - horší pozemkové zázemí
<i>K<sub>příslušenství</sub></i>	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K<sub>datum realizace</sub></i>	0,94	7.9.2022
<i>K<sub>právní stav</sub></i>	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
Upravená cena (UC)	5 306 545,89 Kč	

<b>3. Objekt, k.ú. Sezimovo Ústí, okres Tábor</b>		
Cena nemovité věci (CN)	4 300 000,- Kč	
<i>K<sub>polohy</sub></i>	1,05	lepší, než oceňovaná nemovitost
<i>K<sub>vybavení</sub></i>	1,00	srovnatelné
<i>K<sub>konstrukce</sub></i>	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K<sub>technického stavu</sub></i>	1,00	srovnatelné
<i>K<sub>pozemku</sub></i>	0,95	1.023 m2 - menší pozemkové zázemí
<i>K<sub>příslušenství</sub></i>	0,85	horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K<sub>datum realizace</sub></i>	1,00	9.10.2024
<i>K<sub>právní stav</sub></i>	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
Upravená cena (UC)	4 853 112,23 Kč	

<b>4. Objekt, k.ú. Planá nad Lužnicí, okres Tábor</b>		
Cena nemovité věci (CN)	3 090 000,- Kč	
<i>K<sub>polohy</sub></i>	1,05	lepší, než oceňovaná nemovitost
<i>K<sub>vybavení</sub></i>	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K<sub>konstrukce</sub></i>	1,00	srovnatelná
<i>K<sub>technického stavu</sub></i>	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K<sub>pozemku</sub></i>	0,90	457 m2 - horší pozemkové zázemí
<i>K<sub>příslušenství</sub></i>	0,85	horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K<sub>datum realizace</sub></i>	0,94	26.9.2022
<i>K<sub>právní stav</sub></i>	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
Upravená cena (UC)	4 593 060,73 Kč	

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

Minimální cena		4 349 717,27 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 4$	4 775 609,03 Kč
Maximální cena		5 306 545,89 Kč
Obvyklá cena		4 780 000,- Kč
<b>Obvyklá cena</b>		<b>4 780 000,- Kč</b>

## 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 určená ze sjednaných cen	6 330 000,- 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 16. 8. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha-východ**, č.j. **149 EX 4686/23-163**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí pozemku **p.č. St. 48** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 72 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **Slavňovice, č.e. 9, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 48), **objektu nevidovaného v KN** na pozemku p.č. 536/1, včetně pozemku **p.č. 536/1** - zahrada o výměře 1.343 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Slavňovice, obec Stádlec, okres Tábor.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

### **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**

**6 330 000,- Kč**

**Cena slovy: šestmilionůtřicet tisíc 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 16 stran:**

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

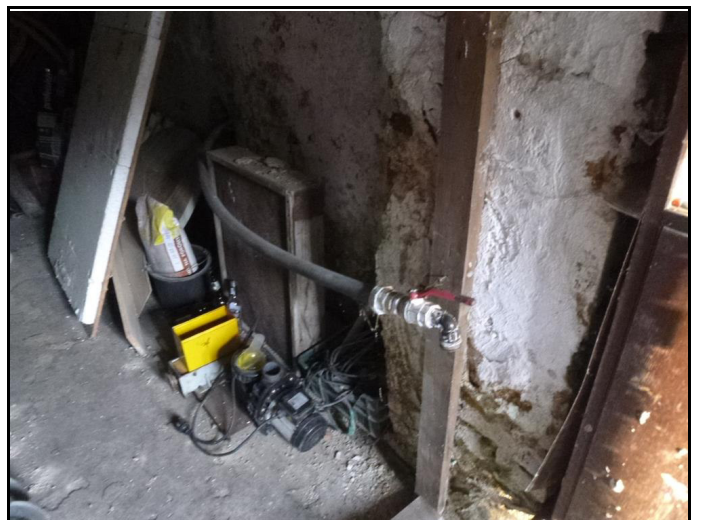
Rozhodnutí, dodatečné stavební povolení na stavbu: rekreační objekt, jezírko, opěrné zdi, zahradní altán, sklad náradí, přístřešek, kurt - na pozemcích parc. č. 522/2, 536/1, 537 v katastrálním území Slavňovice

# Fotodokumentace

Objekt č.e. 9 - rod. rekr, na pozemku p.č. St. 48



Objekt č.e. 9 - rod. rekr, na pozemku p.č. St. 48



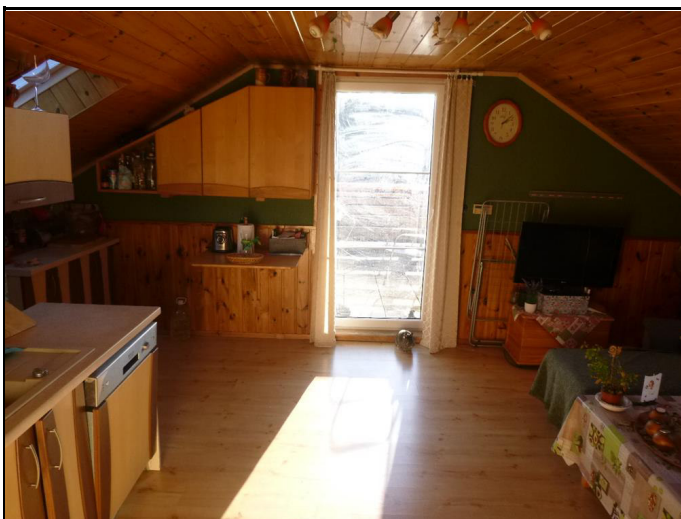
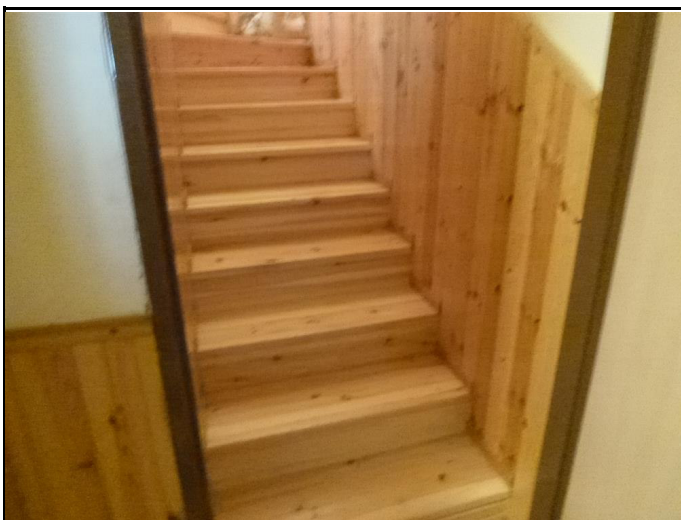
Objekt neevidovaný v KN, na pozemku p.č. 536/1

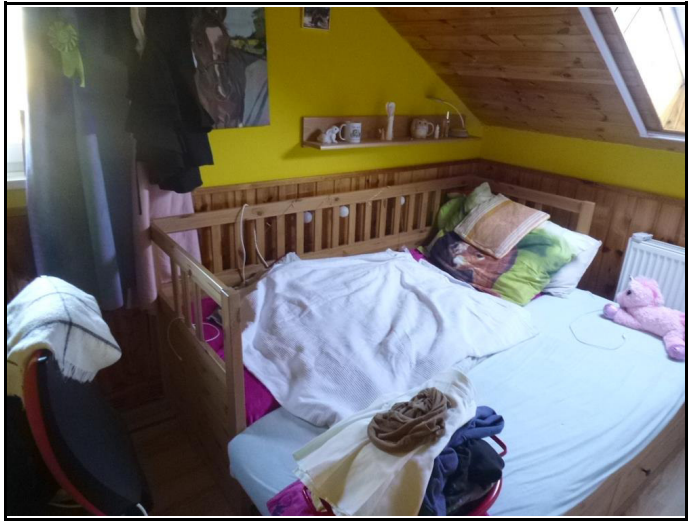
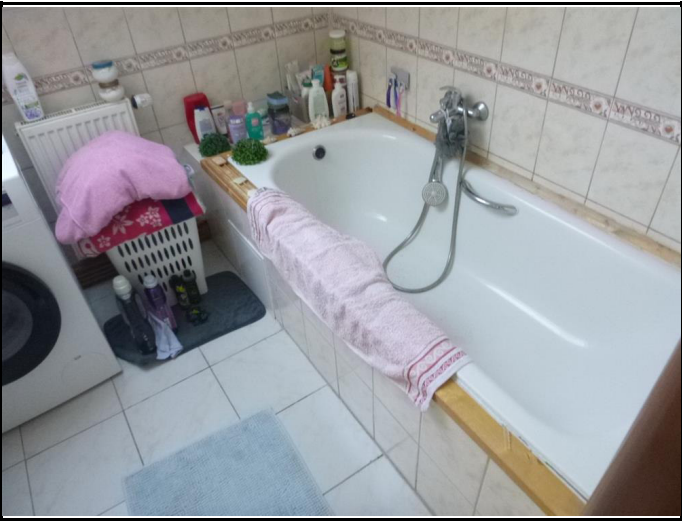


Objekt neevidovaný v KN, na pozemku p.č. 536/1



Objekt neevidovaný v KN, na pozemku p.č. 536/1





**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  
Michaela Konečná

**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 **065734/2024**.

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**

**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 22. 4. 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](mailto:info@posudek.com)

[www.posudek.com](http://www.posudek.com)