

**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: 24479/2022**

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. St. 217 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Cholina, č.p. 177 rod. dům (stavba stojí na pozemku p.č. St. 217) a pozemku p.č. 165/13 - trvalý travní porost, vše v k.ú. Cholina, obec Cholina, okres Olomouc.

**Zadavatel posudku:**

Mgr. Pavla Fučíková  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Ostrava  
Slévárenská 410/14  
709 00 Ostrava - Mariánské Hory  
IČ: 63691540

**Číslo jednací zadavatele:****024 EX 2629/11-267****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 aktuálním znění, o oceňování majetků, dle oceňovacích standardů,  
podle stavu ke dni 18.10.2022 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 ve 4 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo: **1**

Celkem posudek obsahuje 14 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 3.11.2022

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD  
V OSTRAVĚ

- 9 -11- 2022

Došlo  
Mgr. Pavla Fučíková

## A. NÁLEZ

### 1. Zadání znaleckého posudku

#### Odborná otázka:

Na základě usnesení, 4.10.2022, vydané Exekutorským úřadem Ostrava, Mgr. Pavla Fučíková, č.j. 024 EX 2629/11-267, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. St. 217 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Cholina, č.p. 177 rod. dům (stavba stojí na pozemku p.č. St. 217) a pozemku p.č. 165/13 - trvalý travní porost, vše v k.ú. Cholina, obec Cholina, okres Olomouc.

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.

#### Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. 024 EX 2629/11-267. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odsat. 1 o.s.ř.).

#### Skutečnosti sdělené zadavatelem:

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

#### 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 přikládáná 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 jednají 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.“

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 18.10.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše a povinné Anny Šanové.

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 63, pro k.ú. Cholina, obec Cholina, okres Olomouc, vyhotovený objednavatelem dne 29.8.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Cholina, obec Cholina, okres Olomouc, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 18.10.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.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.

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

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

Kraj: Olomoucký  
Okres: Olomouc  
Obec: Cholina  
Katastrální území: Cholina (652351)

List vlastnictví číslo: 63

Vlastník:

Šanová Anna  
č.p. 177, 78322 Cholina

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Cholina, v řadové zástavbě jako řadový koncový. Předmět ocenění se nachází na adrese: Cholina 177, 783 22 Cholina. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 621 - ostatní plocha a přes pozemek p.č. 165/2 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Cholina, č.p. 52, 783 22 Cholina.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod a vlastní trativod. Dle sdělení povinné a informací ČSÚ se v obci Cholina dále nachází tyto IS: hloubková kanalizace a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 1+1 s podstandardním sociálním zařízením.

Základy:	smíšené	<i>bez izolací</i>
Zdivo:	smíšené	
Stropy:	dřevěné trámové	<i>s rovným podhledem</i>
Střecha:	sedlová	
Krytina:	taška betonová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>plechové</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	břizolitové, vápenné hladké	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	-	
Schody:	-	
Dveře:	dřevěné	zárubně ocelové
Okna:	dřevěná kastlová	
Podlahy obytných místností:	betonové, textilní krytiny, prkenné (původní)	
Podlahy ostatních místností:	betonové, keramická dlažba	
Vytápění:	LOKÁLNÍ	kamny na TP
Elektroinstalace:	220V	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	studená (nefunkční)	
Zdroj teplé vody:	-	
Instalace plynu:	NE	
Kanalizace:	odkanalizování z kuchyně	
Vybavení kuchyně:	dřez	
Vnitřní vybavení:	-	
Záchod:	suché WC (mimo objekt)	
Ostatní:	-	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření a dle přes 70 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav).

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

**a) vedlejší stavby:**

Na zadní obytnou část rodinného domu navazuje přízemní, zděný hospodářský objekt s pultovou střechou krytou taškou betonovou, na kterou dále vlevo navazuje přízemní, zděná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou standardní plechovou krytinou.

Vedle rodinného domu, vlevo (pohled z příjezdové komunikace), se nachází přízemní vedlejší stavba smíšené konstrukce s pultovou střechou krytou taškou betonovou.

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

- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- oplocení - drátěné pletivo na betonových sloupcích
- zídka (kamenná)
- vrata z ocelové konstrukce
- zpevněné plochy
- suché WC
- trativod
- 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.

## **6. Obsah znaleckého posudku**

### **1) Ocenění porovnávací metodou**

## B. POSUDEK

### Ocenění

#### 1) Ocenění porovnávací metodou

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 refletoval 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)

### Identifikace porovnatelných vzorků:

#### 1) Rodinný dům, k.ú. Vilémov u Litovle, okres Olomouc

Pozemek: St. 14/2, LV 156 Součástí je stavba: Vilémov, č.p. 91, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2021 10:32:53. Zápis proveden dne 10.03.2021.

V-2220/2021-805

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 14/2, LV 156 Součástí je stavba: Vilémov, č.p. 91, rod.dům; 1634, LV 156

#### 2) Rodinný dům, k.ú. Savín, okres Olomouc

Pozemek: St. 65, LV 249 Součástí je stavba: Savín, č.e. 5, rod.rekr

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 560.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2021 10:16:00. Zápis proveden dne 16.11.2021.

V-19082/2021-805

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 65, LV 249 Součástí je stavba: Savín, č.e. 5, rod.rekr, 563/7, LV 249

#### 3) Rodinný dům, k.ú. Víska u Litovle, okres Olomouc

Pozemek: St. 19, LV 120 Součástí je stavba: Víska, č.p. 18, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 450.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 01.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2022 08:16:00. Zápis proveden dne 25.03.2022.

V-3430/2022-805

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 19, LV 120 Součástí je stavba: Víska, č.p. 18, rod.dům; 78, LV 120; 81, LV 120



## Seznam porovnávaných objektů:

1) Rodinný dům, k.ú. Vilémov u Litovle, okres Olomouc	
Výchozí cena (VC):	500 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	0,80
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	625 000,- Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Savín, okres Olomouc	
Výchozí cena (VC):	560 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	0,91
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	615 384,62 Kč
Váha (V):	1,0
3) Rodinný dům, k.ú. Víska u Litovle, okres Olomouc	
Výchozí cena (VC):	450 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	0,96
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	468 750,- Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{vybavení}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{pozemku}} \times \text{K}_{\text{technického stavu}})$$

Minimální jednotková cena:	468 750,- Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$ ):	569 711,54 Kč
Maximální jednotková cena:	625 000,- Kč

## Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	570 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 570 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 570 000,- Kč

## C. ODŮVODNĚNÍ

---

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- možnost rozšíření obytných prostor do podkroví

### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- neúplná občanská vybavenost obce
- horší docházková vzdálenost do centra obce
- údržba a stavebně technický stav na velmi špatné úrovni
- základní hygienické vybavení objektu neodpovídá současným požadavkům
- pouze lokální vytápění objektu

## D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 4.10.2022, vydané Exekutorským úřadem Ostrava, Mgr. Pavla Fučíková, č.j. 024 EX 2629/11-267, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. St. 217 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Cholina, č.p. 177 rod. dům (stavba stojí na pozemku p.č. St. 217) a pozemku p.č. 165/13 - trvalý travní porost, vše v k.ú. Cholina, obec Cholina, okres Olomouc.

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

### REKAPITULACE

<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>570 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>	<b>0,- Kč</b>

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

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocěnění určená ze sjednaných cen  
porovnáním činí**

**570 000,– Kč**

**Cena slovy: pětsetšedesáttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ondřej Mlčoch  
Michaela Konečná

V Praze, dne 3.11.2022

Oceňovací a znalecká  
kancelář s.r.o.

Václavské náměstí 808/66  
110 00 Praha  
IČ: 268 69 004, DIČ: CZ26869004

.....  
**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**  
*znalecká kancelář*

**Ing. Tomáš Vingrálek**  
znalec, jehož prostřednictvím znalecká  
kancelář vykonává svou činnost



## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

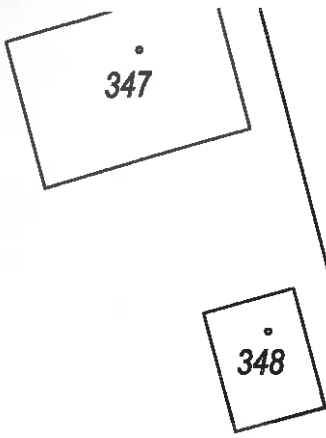
Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

# Fotodokumentace





598/6 II  
 592/15



252

239

217

218

228

213

206

II  
 165/13

165/11

165/12

165/19

165/14

165/15

165/22

165/28

165/2

II  
 165/29

1:500



## F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném č. 504/2020 sb.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 3.11.2022



.....  
**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)