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: 25779/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:
I) nemovité věci - pozemku **p.č. 5041** - orná půda, LV č. 417, v k.ú. Střítež u Třebíče, obec Střítež, okres Třebíč;
II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1077/5** - orná půda, pozemku **p.č. 1086/1** - orná půda, pozemku **p.č. 1086/165** - orná půda, pozemku **p.č. 1086/166** - orná půda, pozemku **p.č. 1102/1** - orná půda, pozemku **p.č. 1103/2** - orná půda a pozemku **p.č. 1116/4** - orná půda, vše LV č. 385, vše v k.ú. Střítež u Třebíče, obec Střítež, okres Třebíč.

Zadavatel posudku:	JUDr. Lukáš Jícha soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov Komenského 38 750 02 Přerov IČ: 04886674
Číslo jednací zadavatele:	**203 Ex 15988/23-54**
Číslo položky v evidenci posudků:	**077577/2023**
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 19.12.2023 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 5.1.2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, 6.12.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 15988/23-54**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění:
I) nemovité věci - pozemku **p.č. 5041** - orná půda o výměře 10.275 m^2, LV č. 417, v k.ú. Střítež u Třebíče, obec Střítež, okres Třebíč;
II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1077/5** - orná půda o výměře 9.703 m^2, pozemku **p.č. 1086/1** - orná půda o výměře 2.374 m^2, pozemku **p.č. 1086/165** - orná půda o výměře 4.074 m^2, pozemku **p.č. 1086/166** - orná půda o výměře 4.590 m^2, pozemku **p.č. 1102/1** - orná půda o výměře 7.366 m^2, pozemku **p.č. 1103/2** - orná půda o výměře 109 m^2 a pozemku **p.č. 1116/4** - orná půda o výměře 82 m^2, vše LV č. 385, vše v k.ú. Střítež u Třebíče, obec Střítež, okres Třebíč.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 15988/23-54.** 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. 417, pro k.ú. Střítež u Třebíče, obec Střítež, okres Třebíč, vyhotovený objednavatelem, dne 5.12.2023.

Výpis z katastru nemovitostí č. 385, pro k.ú. Střítež u Třebíče, obec Střítež, okres Třebíč, vyhotovený objednavatelem, dne 5.12.2023.

Kopie katastrálních map, pro k.ú. Střítež u Třebíče, obec Střítež, okres Třebíč, vyhotovené objednavatelem, dne 6.12.2023.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Střítež u Třebíče, obec Střítež, okres Třebíč, vyhotovené znaleckou kanceláří, dne 19.12.2023.

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 - výstřižky z vyhodnoceného územního plánu obce Střítež týkající se oceňovaných lokalit.

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 19.12.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

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 setřízeny, 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: Vysočina
Okres: Třebíč
Obec: Střítež
Katastrální území: Střítež u Třebíče (757926)

List vlastnictví číslo: 417

Vlastníci:

1. Dvořák František
   Lednická 738/138, Charvátská Nová Ves, 69006 Břeclav
2. Dvořák Lukáš Mgr.
   č. p. 116, 67522 Chlístov
3. Hasarová Eva
   Skalky 171, 66461 Rebešovice
4. Vašinová Karla
   Kotlářská 907/41, Veveří, 60200 Brno
5. Veleba Tomáš
   č. p. 31, Střítež
6. Velebová Marie
   č. p. 31, Střítež
7. (duplicitní zápis vlastnictví)

List vlastnictví číslo: 385

Vlastníci:

1. Dvořák František — Podíl: 1/4
   Lednická 738/138, Charvátská Nová Ves, 69006 Břeclav
2. Hasarová Eva — Podíl: 1/4
   Skalky 171, 66461 Rebešovice
3. Vašinová Karla — Podíl: 1/2
   Kotlářská 907/41, Veveří, 60200 Brno

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Nemovité věci evidované na LV č. 417, k.ú. Střítež u Třebíče

Jedná se o ocenění nemovité věci - pozemku **p.č. 5041** - orná půda o výměře 10.275 m^2, LV č. 417, v k.ú. Střítež u Třebíče, obec Střítež, okres Třebíč, který je situován v severovýchodní až severní části katastrálního území s přístupem po nezpevněné komunikaci. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

II) Nemovité věci evidované na LV č. 385, k.ú. Střítež u Třebíče

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1077/5** - orná půda o výměře 9.703 m^2, pozemku **p.č. 1086/1** - orná půda o výměře 2.374 m^2, pozemku **p.č. 1086/165** - orná půda o výměře 4.074 m^2, pozemku **p.č. 1086/166** - orná půda o výměře 4.590 m^2, pozemku **p.č. 1102/1** - orná půda o výměře 7.366 m^2, pozemku **p.č. 1103/2** - orná půda o výměře 109 m^2 a pozemku **p.č. 1116/4** - orná půda o výměře 82 m^2, vše LV č. 385, vše v k.ú. Střítež u Třebíče, obec Střítež, okres Třebíč.

Pozemek p.č. 1077/5 je situován v severovýchodní až severní části katastrálního území s přístupem po nezpevněné komunikaci. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Pozemky p.č. 1086/1, p.č. 1086/165, p.č. 1086/166, p.č. 1102/1, p.č. 1103/2 a p.č. 1116/4, jsou situovány v severní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek se skutečným přístupem přes nezpevněné zemědělské pozemky ve vlastnictví různých subjektů. Pozemky jsou z části zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemku p.č. 1102/1 se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:
- pozemky tvoří dva funkční celky

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:
- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

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 tísni. 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.“*

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.

V rámci tohoto znaleckého posudku bude vyhodnoceno následující:

Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění

1) Věcná práva
a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění

Obvyklá cena za 1 m^2 pozemků p.č. 5041 a p.č. 1077/5

1) Ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena za 1 m^2 ostatních pozemků

1) Ocenění porovnávací metodou

4.2. Výsledky analýzy dat:

Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění

1) Věcná práva

1.1.a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 16.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2009. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:
- Parcela: 1086/1
- Parcela: 1086/165
- Parcela: 1086/166
- Parcela: 1102/1
- Parcela: 1103/2
- Parcela: 1116/4

a vázne na:
- Parcela: 1086/60
- Parcela: 1116/7

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 užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitků, 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 užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, 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.

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:		10 000,– Kč
Věcné břemeno jako užitek oprávněného		

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 4
Cena po úpravě:	**=**	**2 500,– Kč**
Hodnota věcného břemene:	**=**	**2 500,– Kč**

Obvyklá cena za 1 m^2 pozemků p.č. 5041 a p.č. 1077/5

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. Jako jednotka porovnání byl volen m^2.

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 přirážek 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 „vylaďování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín adjustace *(adjustment).*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),

- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

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

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemky, k.ú. Střítež u Třebíče, okres Třebíč

Pozemek: **141/2, LV 619**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.580.203,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 21.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 10.02.2023. **V-341/2023-710**

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

pozemky: **141/2, LV 619; 142, LV 619; 487/16, LV 619; 487/24, LV 619; 489, LV 619; 493, LV 619; 494/1, LV 619; 540/5, LV 619; 540/6, LV 619; 743, LV 619; 1182/1, LV 619; 1182/4, LV 619**

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
datum realizace	19.01.2023

2) Pozemky, k.ú. Podklášteří, okres Třebíč

Pozemek: **480/6, LV 8751**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **973.137,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní č. 02-7589 ze dne 31.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2022 12:09:37. Zápis proveden dne 12.05.2022. **V-2362/2022-710**

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

pozemky: **480/6, LV 8751; 480/7, LV 8751; 480/8, LV 8751; 510/1, LV 8751**

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
datum realizace	20.04.2022

3) Pozemky, k.ú. Trnava u Třebíče, okres Třebíč

Pozemek: **6210, LV 1025**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.302.662,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 30.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 24.03.2022. — **V-1254/2022-710**

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

pozemky: **6210, LV 1025**; **6243, LV 12**; **6244, LV 12**

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
datum realizace	02.03.2022

4) Pozemky, k.ú. Stařeč, okres Třebíč

Pozemek: **409/2, LV 314**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **239.100,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 21.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2022 10:27:38. Zápis proveden dne 16.11.2022. — **V-5969/2022-710**

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

pozemky: **409/2, LV 314**; **411/2, LV 314**

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
datum realizace	24.10.2022

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum\ realizace}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemky, k.ú. Střítež u Třebíče, okres Třebíč		3 580 203,– Kč	67 551,00 m^2
1,00	0,95	55,79 Kč	1,0
2) Pozemky, k.ú. Podklášteří, okres Třebíč		973 137,– Kč	29 489,00 m^2
1,00	0,85	38,82 Kč	1,0
3) Pozemky, k.ú. Trnava u Třebíče, okres Třebíč		1 302 662,– Kč	39 414,00 m^2
1,00	0,85	38,88 Kč	1,0
4) Pozemky, k.ú. Stařeč, okres Třebíč		239 100,– Kč	7 970,00 m^2
1,00	0,90	33,33 Kč	1,0

kde JC = (VC / M) / (K_{polohy} × $K_{datum\ realizace}$)

Minimální jednotková cena za m^2: 33,33 Kč
Průměrná jednotková cena za m^2 ($\sum$ (JC × V) / $\sum$ V): 41,71 Kč
Maximální jednotková cena za m^2: 55,79 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m^2: 42,– Kč
Jednotkové množství: × 1,00 m^2
Porovnávací hodnota: = 42,– Kč

Výsledná porovnávací hodnota: **42,– Kč**

Obvyklá cena za 1 m^2 ostatních pozemků

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. Jako jednotka porovnání byl volen m^2.

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 přirážek 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 „vylaďování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín adjustace *(adjustment).*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),

- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

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

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemky, k.ú. Střítež u Třebíče, okres Třebíč

Pozemek: **141/2, LV 619**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.580.203,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 21.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 10.02.2023. **V-341/2023-710**

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

pozemky: **141/2, LV 619; 142, LV 619; 487/16, LV 619; 487/24, LV 619; 489, LV 619; 493, LV 619; 494/1, LV 619; 540/5, LV 619; 540/6, LV 619; 743, LV 619; 1182/1, LV 619; 1182/4, LV 619**

Název	Slovní hodnocení
poloha	velmi výrazně horší umístění pozemků ve vztahu k zastavěnému území
datum realizace	19.01.2023

2) Pozemky, k.ú. Podklášteří, okres Třebíč

Pozemek: **480/6, LV 8751**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **973.137,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní č. 02-7589 ze dne 31.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2022 12:09:37. Zápis proveden dne 12.05.2022. **V-2362/2022-710**

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

pozemky: **480/6, LV 8751; 480/7, LV 8751; 480/8, LV 8751; 510/1, LV 8751**

Název	Slovní hodnocení
poloha	velmi výrazně horší umístění pozemků ve vztahu k zastavěnému území
datum realizace	20.04.2022

3) Pozemky, k.ú. Trnava u Třebíče, okres Třebíč

Pozemek: **6210, LV 1025**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.302.662,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 30.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 24.03.2022. — **V-1254/2022-710**

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

pozemky: **6210, LV 1025; 6243, LV 12; 6244, LV 12**

Název	Slovní hodnocení
poloha	velmi výrazně horší umístění pozemků ve vztahu k zastavěnému území
datum realizace	02.03.2022

4) Pozemky, k.ú. Stařeč, okres Třebíč

Pozemek: **409/2, LV 314**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **239.100,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 21.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2022 10:27:38. Zápis proveden dne 16.11.2022. — **V-5969/2022-710**

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

pozemky: **409/2, LV 314; 411/2, LV 314**

Název	Slovní hodnocení
poloha	velmi výrazně horší umístění pozemků ve vztahu k zastavěnému území
datum realizace	24.10.2022

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum\ realizace}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemky, k.ú. Střítež u Třebíče, okres Třebíč		3 580 203,– Kč	67 551,00 m^2
0,60	0,95	92,98 Kč	1,0
2) Pozemky, k.ú. Podklášteří, okres Třebíč		973 137,– Kč	29 489,00 m^2
0,60	0,85	64,71 Kč	1,0
3) Pozemky, k.ú. Trnava u Třebíče, okres Třebíč		1 302 662,– Kč	39 414,00 m^2
0,60	0,85	64,81 Kč	1,0
4) Pozemky, k.ú. Stařeč, okres Třebíč		239 100,– Kč	7 970,00 m^2
0,60	0,90	55,56 Kč	1,0

kde JC = (VC / M) / (K_{polohy} × $K_{datum\ realizace}$)

Minimální jednotková cena za m^2: 55,56 Kč
Průměrná jednotková cena za m^2 ($\sum$ (JC × V) / $\sum$ V): 69,52 Kč
Maximální jednotková cena za m^2: 92,98 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m^2:		90,– Kč
Jednotkové množství:	×	1,00 m^2
Porovnávací hodnota:	=	90,– Kč

Úprava ceny:

Dle aktuálních cenových údajů zjištěných prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí se v současné době srovnatelná (již upravená jednotlivými vlivy) cena oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 56,- do 93,- Kč/m^2. S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi určujeme obvyklou cenu oceňovaných pozemků při vyšší hranici cen adjustovaných porovnatelných vzorků a to ve výši **90,- Kč/m^2.**

Výsledná porovnávací hodnota: **90,– 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.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 417, k.ú. Střítež u Třebíče

Pozemek p.č. 5041	
Výměra pozemku	10.275 m^2
Obvyklá cena pozemku za m^2	42,- Kč
Obvyklá cena pozemku	428 550,- Kč
Výsledná obvyklá cena pozemku činí: (zaokrouhleno)	**429 000,- Kč**

II) Nemovité věci evidované na LV č. 385, k.ú. Střítež u Třebíče

a) Pozemek p.č. 1077/5

Pozemky p.č. 1077/5	
Výměra pozemku	9.703 m^2
Obvyklá cena pozemku za m^2	42,- Kč
Obvyklá cena pozemku	407 526,- Kč
Id. spol. podíl ve výši 1/4 k pozemku „Obvyklou cenu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/4 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%. 407 526 Kč / 4 * **0,80** = 81 505,- Kč	
Výsledná obvyklá cena pozemků činí: (zaokrouhleno)	**82 000,- Kč**

b) Ostatní pozemky p.č. 1086/1, p.č. 1086/165, p.č. 1086/166, p.č. 1102/1, p.č. 1103/2 a p.č. 1116/4

Pozemky p.č. 1077/5, p.č. 1086/1, p.č. 1086/165, p.č. 1086/166, p.č. 1102/1, p.č. 1103/2 a p.č. 1116/4	
Výměra pozemků	18.595 m^2
Obvyklá cena pozemků za m^2	90,- Kč
Obvyklá cena pozemků	1 673 550,- Kč
Id. spol. podíl ve výši 1/4 k pozemkům „Obvyklou cenu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/4 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.	

1 673 550 Kč / 4 * **0,80** = 334 710 Kč	
Výsledná obvyklá cena pozemků činí: (zaokrouhleno)	**335 000,- Kč**

Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 nemovitých věcí evidovaných na LV č. 385 činí:

82 000,- + 335 000,- = **417 000,- Kč**

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:

429 000,- + 417 000,- = **846 000,- Kč**

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	**846 000,– 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 (věcná břemena, atd.) byla zjištěna, jsou.*	**+ 2 500,– Kč**

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

Věcné břemeno chůze a jízdy, které je evidováno v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 385, pro k.ú. Střítež u Třebíče, 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, 6.12.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 15988/23-54**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění:
I) nemovité věci - pozemku **p.č. 5041** - orná půda o výměře 10.275 m^2, LV č. 417, v k.ú. Střítež u Třebíče, obec Střítež, okres Třebíč;
II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1077/5** - orná půda o výměře 9.703 m^2, pozemku **p.č. 1086/1** - orná půda o výměře 2.374 m^2, pozemku **p.č. 1086/165** - orná půda o výměře 4.074 m^2, pozemku **p.č. 1086/166** - orná půda o výměře 4.590 m^2, pozemku **p.č. 1102/1** - orná půda o výměře 7.366 m^2, pozemku **p.č. 1103/2** - orná půda o výměře 109 m^2 a pozemku **p.č. 1116/4** - orná půda o výměře 82 m^2, vše LV č. 385, vše v k.ú. Střítež u Třebíče, obec Střítež, okres Třebíč.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

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

846 000,– Kč

Cena slovy: osmsetčtyřicetšesttisíc Kč

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

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

Seznam příloh obsahující celkem 4 stran:
Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 417 a LV č. 385
Náhled katastrální mapy

Fotodokumentace






1077/6
1078/3
1077/17
1077/24
1077/18
1077/19
1077/20
1077/5
1077/21
1077/3
5041
1077/22
1077/2
1077/1
1078/43
1077/4
1078/46
1078/1
1078/52
1078/54
1:1 500
0
20
40
60
80
100 m

Fotodokumentace

Pozemek p.č. 1077/5



Pozemky p.č. 1086/1, p.č. 1086/165 a p.č. 186/166



Pozemek p.č. 1102/1



Pozemek p.č. 1102/1




1104/1
1077/7
1077/6
1078/3
1077/16
1077/17
1077/18
1077/19
1077/20
1077/21
1077/22
1077/24
1077/5
5041
1077/3
1077/2
1077/1
1078/43
1077/4
1078/46
1177/1
1:1 500
0
20
40
60
80
100 m


1:1 300
0 10 20 30 40 50 m

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 **077577/2023**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 5.1.2024

Ing. Tomáš Vingrálek
Digitálně podepsal Ing. Tomáš Vingrálek
Datum: 2024.01.09 09:28:26 +01'00'

.....

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