

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 058293/2025

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotky č. 1318/191 Hranice pro exekuční řízení č.j. 139 EX 17636/17.

|                |                                               |
|----------------|-----------------------------------------------|
| <b>Znalec:</b> | <b>Znalecká společnost s.r.o.</b>             |
| Adresa:        | Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město |

|                   |                                                                     |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Zadavatel:</b> | <b>EXEKUTORSKÝ ÚŘAD ŠUMPERK, Mgr. Marcel Kubis, soudní exekutor</b> |
| Adresa:           | Masarykovo nám. 44/4, 78901 Zábřeh                                  |

**OBVYKLÁ CENA**

**3 090 000 Kč**

**Počet stran:** 20

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 28.08.2025

**Vyhotoveno:** V Praze 28.08.2025

## **1. ZADÁNÍ**

### **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 1318/191 (byt) v budově Hranice I-Město č.p. 1315, 1316, 1317, 1318 (bytový dům, LV 7412) na pozemku parc. č. St. 1526 (LV 7412) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 1526 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 7063/205732 v kat. území Hranice, obec Hranice, část obce Hranice I-Město, okres Přerov, zapsáno na LV 7657.

### **1.2. Účel znaleckého posudku**

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

### **1.4. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 21.8.2025.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

*„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).*

*Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“*

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Marcela Kubise o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 7.7.2025 pod č.j. 139 EX 17636/17-351.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 21.8.2025,

- list vlastnictví č. 7657 ze dne 7.7.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 7412 ze dne 7.7.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 25.7.2025, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 25.7.2025,
- vyznění o ohledání ze dne 28.7.2025,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1190/2025-835. Podání k okamžiku 19.6.2025,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1824/2024-835. Podání k okamžiku 10.9.2024,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1010/2025-835. Podání k okamžiku 26.5.2025,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-584/2025-835. Podání k okamžiku 24.3.2025,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2328/2024-835. Podání k okamžiku 13.11.2024,
- kopie prohlášení vlastníka,
- kopie Smlouvy o zřízení služebnosti bytu ze dne 9.12.2015,
- ohledání proběhlo za účasti pí. Ludmily Rozsivalové (oprávněná z VB), která podala částečné informace, ale neumožnila vnitřní ohledání.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezů je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územní plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Olomoucký, okres Přerov, obec Hranice, k.ú. Hranice  
Adresa nemovité věci: Cementářské sídliště 1318, 753 01 Hranice

#### Místopis

Město Hranice se nachází v Olomouckém kraji, cca 21 km jihozápadně od města Nový Jičín, cca 19 km severozápadně od města Valašské Meziříčí a cca 24 km severovýchodně od města Přerov. Městem protéká řeka Bečva. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, muzeum, galerie, kino a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové zastavěné části města Hranice v ulici Cementářské sídliště č.p. 1318 v sídlištní zástavbě.

Zastávka autobusu „Hranice, Albert hypermarket“ se nachází cca 300 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Hranice na Moravě město“ se nachází cca 2,7 km od oceňované nemovité věci.

#### Situace

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

#### Přístup přes pozemky

parc. č. 1339/21 Město Hranice, Pernštejnské náměstí 1, Hranice I-Město, 75301 Hranice

## Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící bytový dům zděné konstrukce se čtyřmi vchody a čtyřmi čísly popisnými. Dům je pravděpodobně založen na základových rostech. Budova má 4 nadzemní podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, ve kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově není výtah. V budově je celkem 32 jednotek (8 jednotek v každém vchodě). Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je valbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín a bleskosvod. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Stáří budovy je cca 65 let. Vchodové dveře do budovy jsou plastové prosklené. Okna domu jsou plastová. Fasáda budovy je zateplená. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je omezené v okolí domu.

Oceňovaná jednotka č. 1318/191 se nachází v budově č.p. 1318 ve 2. NP a její dispozice je 3+1. Jednotka má hlavní místnosti orientované na severozápadní a jihovýchodní světovou stranu. Vchodové dveře do bytu jsou dřevěné plné. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné. Okna bytu jsou plastová. Podlahy jsou kryté keramickou dlažbou, koberci nebo plovoucí podlahou. Obklady jsou z keramických dlaždic. Jádru bytu je zděné se sprchovým koutem. WC je samostatné. Byt je po částečné rekonstrukci (sprchový kout, plynový kotel, dveře) z roku 2008.

Dispoziční řešení jednotky:

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| kuchyň        | 10,26 m <sup>2</sup>       |
| pokoj         | 17,33 m <sup>2</sup>       |
| pokoj         | 14,54 m <sup>2</sup>       |
| pokoj         | 14,71 m <sup>2</sup>       |
| předsíň       | 9,47 m <sup>2</sup>        |
| koupelna      | 2,87 m <sup>2</sup>        |
| WC            | 1,45 m <sup>2</sup>        |
| užitná plocha | <b>70,63 m<sup>2</sup></b> |

K bytu patří sklepní box (1,27 m<sup>2</sup>) a sklepní box (3,27 m<sup>2</sup>). Plocha sklepních boxů se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 70,63 m<sup>2</sup>. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka a kopie kupní smlouvy. K jednotce patří podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 7063/205732.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Vytápění bytu a ohřev teplé vody zajišťuje plynový kotel. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 1526 (LV 7412) stojí bytový dům s č.p. 1315, 1316, 1317, 1318. V Katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Celková plocha pozemku je 728 m<sup>2</sup>. Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 1339/21, který je ve vlastnictví města Hranice.

Příslušenstvím nemovité věci jsou dva sklepní boxy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno bytu s povinností k jednotce č. 1318/191 pro pí. Ludmilu Rozsíválovou.

Ohledání bylo provedeno dne 21.8.2025 za účasti pí. Ludmily Rozsivalové (oprávněná z VB), která podala částečné informace, ale neumožnila vnitřní ohledání.

## Rizika

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

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

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

|    |                                                |
|----|------------------------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
|----|------------------------------------------------|

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

|     |                                   |
|-----|-----------------------------------|
| ANO | Věcné břemeno doživotního užívání |
| ANO | Exekuce                           |

Komentář: Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno bytu s povinností k jednotce č. 1318/191 pro pí. Ludmilu Rozsivalovou.

## 3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií bylo nalezeno v katastru nemovitostí 5 srovnatelných realizovaných transakcí, jak jsou popsány v části 4.2.

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost bytů od 55 m<sup>2</sup> do 75 m<sup>2</sup>,
- způsob využití jednotky: byt,
- lokalita: Hranice.

### 4.2. Ocenění

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Jednotka č. 1318/191 Hranice

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| <b>Oceňovaná nemovitá věc</b> |                      |
| <b>Užitná plocha:</b>         | 70,63 m <sup>2</sup> |

#### **Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

#### **Srovnatelné nemovité věci:**

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                      |                         |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
| <b>Název:</b>                     | <b>Jednotka č. 1317/182 Hranice</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                      |                         |
| <b>Lokalita:</b>                  | Cementářské sídliště č.p. 1317                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                      |                         |
| <b>Popis:</b>                     | Byt č. 1317/182 se nachází ve městě Hranice v ulici Cementářské sídliště č.p. 1317. Dům má 4 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. Budova je v dobrém stavu. Byt o dispozici 3+1 se nachází v 1. NP bytového domu. Byt sestává z kuchyně, 3 pokojů, předsíně, koupelny a WC. K bytu patří dva sklepní boxy. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem. |                   |                      |                         |
| <b>Užitná plocha:</b>             | 70,42 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                      |                         |
| <b>Použité koeficienty:</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                      |                         |
| K1 Redukce pramene ceny           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   | 1,00                 |                         |
| K2 Velikosti objektu              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   | 1,00                 |                         |
| K3 Poloha v rámci územního celku  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   | 1,00                 |                         |
| K4 Poloha v rámci funkčního celku |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   | 1,02                 |                         |
| K5 Provedení a vybavení           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   | 1,00                 |                         |
| K6 Celkový stav                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   | 1,00                 |                         |
| K7 Vliv pozemku                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   | 1,00                 |                         |
| <b>Cena [Kč]</b>                  | <b>Užitná plocha</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b> |
|                                   | [m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Kč/m <sup>2</sup> | Kc                   | [Kč/m <sup>2</sup> ]    |
| 2 700 000                         | 70,42                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 38 341            | 1,02                 | <b>39 108</b>           |



Zdroj: realizovaný prodej z  
19.6.2025 (V-1190/2025-  
835)

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                      |                         |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
| <b>Název:</b>                     | <b>Jednotka č. 1313/152 Hranice</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                      |                         |
| <b>Lokalita:</b>                  | Cementářské sídliště č.p. 1313                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |                      |                         |
| <b>Popis:</b>                     | Byt č. 1313/152 se nachází ve městě Hranice v ulici Cementářské sídliště č.p. 1313. Dům má 4 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. Budova je v dobrém stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem. |                   |                      |                         |
| <b>Užitná plocha:</b>             | 69,93 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                      |                         |
| <b>Použité koeficienty:</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                      |                         |
| K1 Redukce pramene ceny           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   | 1,05                 |                         |
| K2 Velikosti objektu              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   | 1,00                 |                         |
| K3 Poloha v rámci územního celku  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   | 1,00                 |                         |
| K4 Poloha v rámci funkčního celku |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   | 1,00                 |                         |
| K5 Provedení a vybavení           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   | 1,00                 |                         |
| K6 Celkový stav                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   | 1,00                 |                         |
| K7 Vliv pozemku                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   | 1,00                 |                         |
| <b>Cena [Kč]</b>                  | <b>Užitná plocha</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b> |
|                                   | [m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Kč/m <sup>2</sup> | Kc                   | [Kč/m <sup>2</sup> ]    |
| 3 400 000                         | 69,93                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 48 620            | 1,05                 | <b>51 051</b>           |



Zdroj: realizovaný prodej z  
10.9.2024 (V-1824/2024-  
835)

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| <b>Název:</b>    | <b>Jednotka č. 1316/178 Hranice</b>                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |
| <b>Lokalita:</b> | Cementářské sídliště č.p. 1316                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |
| <b>Popis:</b>    | Byt č. 1316/178 se nachází ve městě Hranice v ulici Cementářské sídliště č.p. 1316. Dům má 4 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. Budova je v dobrém stavu. Byt o dispozici 2+1 se nachází ve 3. NP bytového domu. Byt sestává z kuchyně, 2 pokojů, |  |  |  |

předsíně, koupelny, WC a sklepa. K bytu dále patří dva sklepní boxy. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

**Užitná plocha:** 63,04 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny           | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu              | 0,93 |
| K3 Poloha v rámci územního celku  | 1,00 |
| K4 Poloha v rámci funkčního celku | 1,00 |
| K5 Provedení a vybavení           | 0,97 |
| K6 Celkový stav                   | 1,00 |
| K7 Vliv pozemku                   | 1,00 |



Zdroj: realizovaný prodej z  
26.5.2025 (V-1010/2025-  
835)

| Cena [Kč] | Užitná plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef.<br>Kc | Upravená j. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------|------------------------------------------|
| 2 700 000 | 63,04                              | 42 830                          | 0,90                | 38 547                                   |

**Název:** Jednotka č. 1304/83 Hranice

**Lokalita:** Cementářské sídliště č.p. 1304

**Popis:** Byt č. 1304/83 se nachází ve městě Hranice v ulici Cementářské sídliště č.p. 1304. Dům má 4 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. Budova je v dobrém stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

**Užitná plocha:** 55,33 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny           | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu              | 0,85 |
| K3 Poloha v rámci územního celku  | 1,00 |
| K4 Poloha v rámci funkčního celku | 1,00 |
| K5 Provedení a vybavení           | 1,00 |
| K6 Celkový stav                   | 1,00 |
| K7 Vliv pozemku                   | 1,00 |



Zdroj: realizovaný prodej z  
24.3.2025 (V-584/2025-835)

| Cena [Kč] | Užitná plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef.<br>Kc | Upravená j. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------|------------------------------------------|
| 3 100 000 | 55,33                              | 56 027                          | 0,85                | 47 623                                   |

**Název:** Jednotka č. 1309/119 Hranice

**Lokalita:** Cementářské sídliště č.p. 1309

**Popis:** Byt č. 1309/119 se nachází ve městě Hranice v ulici Cementářské sídliště č.p. 1309. Dům má 4 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. Budova je v dobrém stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

**Užitná plocha:** 55,91 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny           | 1,05 |
| K2 Velikosti objektu              | 0,85 |
| K3 Poloha v rámci územního celku  | 1,00 |
| K4 Poloha v rámci funkčního celku | 1,00 |
| K5 Provedení a vybavení           | 1,00 |
| K6 Celkový stav                   | 1,00 |
| K7 Vliv pozemku                   | 1,00 |



Zdroj: realizovaný prodej z  
13.11.2024 (V-2328/2024-  
835)

| Cena [Kč] | Užitná plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef.<br>K <sub>c</sub> | Upravená j. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| 2 650 000 | 55,91                              | 47 398                          | 0,89                            | 42 184                                   |

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 38 547 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 43 703 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 51 051 Kč/m <sup>2</sup> |

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

|                                               |                          |
|-----------------------------------------------|--------------------------|
| Průměrná jednotková cena                      | 43 703 Kč/m <sup>2</sup> |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 70,63 m <sup>2</sup>     |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>           | <b>3 086 743 Kč</b>      |

**2. Věcná břemena****2.1. Věcné břemeno bytu**

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno bytu s povinností k jednotce č. 1318/191 pro pí. Ludmilu Rozsívalovou.

**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 81 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 6 let.

**Obvyklé roční nájemné**

Název

|                                                           | výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | jedn.nájemné<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | roční nájemné<br>[Kč] | náklady<br>[Kč] | roční užitek<br>[Kč] |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------|-----------------|----------------------|
| Věcné břemeno bytu                                        | 0,00 m <sup>2</sup>         | 0,-                                  | 180 000,-             | 0,00            | 180 000,-            |
| Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]                 |                             |                                      |                       |                 | 180 000,-            |
| Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení): |                             |                                      |                       | *               | 100 %                |
| Roční užitek: [Kč]                                        |                             |                                      |                       | =               | 180 000,-            |

Míra kapitalizace: 5,50 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 180\,000,00 * ((1 + 5,5\%)^6 - 1) / (5,5\% * (1 + 5,5\%)^6)$$

**Hodnota věcného břemene činí**

**= 899 195,46 Kč**

#### **Postup výpočtu**

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

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

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

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

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

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů  $K_1$  až  $K_n$ . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

### 4.3. Výsledky analýzy dat

**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Jednotka č. 1318/191 Hranice

3 086 743,- Kč

**2. Věcná břemena**

2.1. Věcné břemeno bytu

899 195,- Kč

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| <b>Porovnávací hodnota</b> | <b>3 086 743 Kč</b> |
| <b>Věcné břemeno</b>       | <b>899 195 Kč</b>   |

|                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| <b>Obvyklá cena</b>                   | <b>3 090 000 Kč</b> |
| slovy: Tři miliony devadesát tisíc Kč |                     |

**Silné stránky**

- příslušenství,
- dostupnost MHD a OV.

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

### 5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| a) vybere zdroj dat                               | byla provedena |
| b) sebere nebo vytvoří data                       | byla provedena |
| c) zpracuje data                                  | byla provedena |
| d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky | byla provedena |
| e) interpretuje výsledky analýzy dat              | byla provedena |
| f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)  | byla provedena |
| g) zformuluje závěr                               | byla provedena |

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 1318/191 (byt) v budově Hranice I-Město č.p. 1315, 1316, 1317, 1318 (bytový dům, LV 7412) na pozemku parc. č. St. 1526 (LV 7412) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 1526 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 7063/205732 v kat. území Hranice, obec Hranice, část obce Hranice I-Město, okres Přerov, zapsáno na LV 7657.

#### Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **3.090.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

#### **I. Nemovitá věc, které se výkon týká:**

- jednotky č. 1318/191 (byt) v budově Hranice I-Město č.p. 1315, 1316, 1317, 1318 (bytový dům, LV 7412) na pozemku parc. č. St. 1526 (LV 7412) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 1526 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 7063/205732 v kat. území Hranice, obec Hranice, část obce Hranice I-Město, okres Přerov, zapsáno na LV 7657.

#### **II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:**

- dva sklepní boxy.

#### **III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:**

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.090.000,- Kč**.

#### **IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:**

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno bytu s povinností k jednotce č. 1318/191 pro pí. Ludmilu Rozsívalovou.

Na nemovité věci vázne výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Cenu výše uvedeného věcného břemene oceňujeme v objektivní výši **900.000,- Kč**.

**V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:**

- v objektivní zaokrouhlené výši **2.190.000,- Kč**.

## **6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

### **SEZNAM PŘÍLOH**

|                                             | počet stran A4 v příloze: |
|---------------------------------------------|---------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 7657 | 4                         |
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 7412 | 5                         |
| Snímek katastrální mapy                     | 2                         |
| Mapa oblasti                                | 1                         |
| Fotodokumentace nemovité věci               | 4                         |
| Schematické znázornění                      | 1                         |

## Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 058293/2025.

V Praze 28.08.2025

JUDr.  
Mgr.  
Marcel  
Petrásek  
M.B.A.,  
LL.M.

Digitally  
signed by  
JUDr. Mgr.  
Marcel  
Petrásek,  
M.B.A., LL.M.  
Date:  
2025.08.28  
10:24:43  
+02'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.  
Palackého 715/15  
110 00 Praha 1 - Nové Město