

# 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: 24228/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 255** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Kostice, č.p. 169, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 255) a pozemku **p.č. 17** - zahrada, LV č. 576, vše v k.ú. Kostice, obec Kostice, okres Břeclav.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 807/31** - orná půda, pozemku **p.č. 807/32** - orná půda, pozemku **p.č. 807/33** - zahrada, pozemku **p.č. 807/37** - orná půda a pozemku **p.č. 807/45** - orná půda, LV č. 2579, vše v k.ú. Kostice, obec Kostice, okres Břeclav.

**Zadavatel posudku:**

JUDr. Lukáš Jícha  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov  
Komenského 38  
750 02 Přerov  
IČ: 04886674  
DIČ: CZ 8310214935

**Číslo jednací zadavatele:**

**203 Ex 31001/11-97**

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 26.7.2022 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován v počtu ve 2 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 22 stran a 15 stran příloh.

V Praze, dne 26.8.2022

## A. NÁLEZ

---

### 1. Zadání znaleckého posudku

#### Odborná otázka:

Na základě usnesení, 14.6.2022, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 31001/11-97**, byla příbrána znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 255** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Kostice, č.p. 169, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 255) a pozemku **p.č. 17** - zahrada, LV č. 576, vše v k.ú. Kostice, obec Kostice, okres Břeclav.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 807/31** - orná půda, pozemku **p.č. 807/32** - orná půda, pozemku **p.č. 807/33** - zahrada, pozemku **p.č. 807/37** - orná půda a pozemku **p.č. 807/45** - orná půda, LV č. 2579, vše v k.ú. Kostice, obec Kostice, okres Břeclav.

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.

#### Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 31001/11-97**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odsat. 1 o.s.ř.).

#### Skutečnosti sdělené zadavatelem:

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

**Vymezení pojmů dle legislativy:****Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*“

**§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.***“

**§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*“

**§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*“

**§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*“

**Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 26.7.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a podílového vlastníka předmětu ocenění, pana Jiřího Lernbechra s rodinným příslušníkem.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 576, pro k.ú. Kostice, obec Kostice, okres Břeclav, vyhotovený objednavatelem dne 14.6.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Výpis z katastru nemovitostí č. 2579, pro k.ú. Kostice, obec Kostice, okres Břeclav, vyhotovený objednavatelem dne 14.6.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Kopie katastrálních map, pro k.ú. Kostice, obec Kostice, okres Břeclav, vyhotovené objednavatelem dne 14.6.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

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

Územní plán obce Kostice.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

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

**Kraj:** Jihomoravský  
**Okres:** Břeclav  
**Obec:** Kostice  
**Katastrální území:** Kostice (670588)

##### Nemovitě věci evidované na LV č. 576, k.ú. Kostice

List vlastnictví číslo: 576

###### Vlastníci:

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Lernbecher Jiří<br>U Rybníka 169/31, 69152 Kostice | Podíl: 3/4 |
| 2. Valnta Filip<br>Vančurova 3418/1, 69501 Hodonín    | Podíl: 1/4 |

##### Nemovitě věci evidované na LV č. 2579, k.ú. Kostice

List vlastnictví číslo: 2579

###### Vlastníci:

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Blaho Ondřej<br>Masarykova 1375/22, 76901 Holešov              | Podíl: 1/8 |
| 2. Kruštoftová Blahová Zuzana<br>U Letiště 1154/11, 76901 Hoelšov | Podíl: 1/8 |
| 3. Kubík Jakub<br>č.p. 397, 69152 Kostice                         | Podíl: 1/2 |
| 4. Valenta Adam<br>Hlavní 104, 69156 Hrušky                       | Podíl: 1/8 |
| 5. Valenta Filip<br>Vančurova 3418/1, 69501 Hodonín               | Podíl: 1/8 |

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

### I) Nemovité věci evidované na LV č. 576, k.ú. Kostice

Jedná se o přízemní, částečně podsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva a využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Kostice, v řadové zástavbě jako řadový vnitřní. Předmět ocenění se nachází na adrese: U Rybníka 169/31, 691 52 Kostice. Parkování je možné ve vlastní garáži nebo na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2815/29 - ostatní plocha a na pozemku p.č. 520/3 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Kostice, nám. Osvobození 445/14, 691 52 Kostice.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 4+1 s kompletním sociálním zařízením.

<b>Základy:</b>	betonové	<i>částečná izolace</i>
<b>Zdivo:</b>	zděné, smíšené	
<b>Stropy:</b>	dřevěné trámové a stropní systém Hurdis	<i>s rovným podhledem</i>
<b>Střecha:</b>	sedlová	
<b>Krytina:</b>	taška betonová	
<b>Klempířské konstrukce:</b>	žlaby - svody, parapety	<i>pozinkované, poplastované</i>
<b>Vnitřní omítky:</b>	vápenné hladké	
<b>Fasádní omítky:</b>	kontaktní zateplovací systém	
<b>Vnější obklady soklu:</b>	keramický	
<b>Vnitřní obklady:</b>	keramické	<i>koupelna</i>
<b>Schody:</b>	dřevěné	<i>dřevěné stupně</i>
<b>Dveře:</b>	dřevěné náplňové	<i>zárubně ocelové</i>
<b>Okna:</b>	plastová zdvojená	<i>žaluzie vnitřní</i>
<b>Podlahy obytných místností:</b>	betonové, plovoucí podlahy, textilní krytiny	
<b>Podlahy ostatních místností:</b>	betonové, keramická dlažba, plovoucí podlahy	
<b>Vytápění:</b>	ÚSTŘEDNÍ	<i>plynovým kotlem</i>
<b>Elektroinstalace:</b>	220V - 400V	
<b>Bleskosvod:</b>	NE	
<b>Rozvod vody:</b>	teplá - studená	
<b>Zdroj teplé vody:</b>	elektrický bojler	
<b>Instalace plynu:</b>	zemní plyn	
<b>Kanalizace:</b>	kompletní odkanalizování	
<b>Vybavení kuchyně:</b>	kuchyňská linka - dřez	<i>kombinovaný sporák</i>
<b>Vnitřní vybavení:</b>	vana + sprch. kout + umyvadlo(a)	
<b>Záchod:</b>	splachovací	
<b>Ostatní:</b>	krb	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení vlastníka přes 100 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. V 90-tých letech 20 století byla část objektu zbourána a opětovně vystavěna a rodinný dům byl v roce 1999 rekolaudován. V roce 2013 byla vyměněna okna za nová plastová. V roce 2014 byl objekt zateplen a v roce 2016 byla provedena modernizace kuchyně. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako dobrou.

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

**a) vedlejší stavby:**

Za rodinným domem, vpravo (pohled z příjezdové komunikace p.č. 520/3), je situována přízemní vedlejší stavba smíšené konstrukce s pultovou střechou krytou krytinou Onduline.

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

- oplocení - plastové latě na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- vrata z ocelové konstrukce
- zpevněné plochy
- opěrná zídka
- venkovní schody
- studna
- přípojky IS

**II) Nemovité věci evidované na LV č. 2579, k.ú. Kostice**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 807/31 - orná půda, pozemku p.č. 807/32 - orná půda, pozemku p.č. 807/33 - zahrada, pozemku p.č. 807/37 - orná půda a pozemku p.č. 807/45 - orná půda, vše na vše v k.ú. Kostice, obec Kostice, okres Břeclav, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části obce Kostice, v rovinném terénu a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 2817/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 602 00 Brno. Po veřejné zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 804/21 - ostatní plocha a po veřejné nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 5974 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Kostice, nám. Osvobození 445/14, 691 52 Kostice, a dále přes pozemek p.č. 5983 - orná půda, který je ve vlastnictví různých subjektů - **přístup k předmětu ocenění není právně zajištěn.**

Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ se v obci Kostice nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Kostice (zveřejněného na aktuálních www stránkách obce) jsou pozemky zahrnuty v plochách stávajících: „BR - plochy bydlení v rodinných domech.“ Dle místního šetření jsou pozemky užívány ve funkčním celku s přilehlými rodinnými domy.

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

**a) pozemek p.č. 807/37**

**venkovní úpravy:**

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva

**b) pozemek p.č. 807/31**

**venkovní úpravy:**

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva

**c) pozemek p.č. 807/32**

**vedlejší stavby:**

Na pozemku se nachází přízemní dvougaráž z ocelové konstrukce s výplní z pozinkovaného plechu, se sedlovou střechou krytou plechovou krytinou.

**venkovní úpravy:**

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- zpevněné plochy

**d) pozemek p.č. 807/33**

**venkovní úpravy:**

- oplocení - drátěné pletivo na betonových sloupcích

**e) pozemek p.č. 807/45**

**venkovní úpravy:**

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- zpevněné plochy

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.**

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.



## **6. Obsah znaleckého posudku**

### **Nemovitě věci evidované na LV č. 576, k.ú. Kostice**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

### **Nemovitě věci evidované na LV č. 2579, k.ú. Kostice**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

---

### Ocenění

#### Nemovité věci evidované na LV č. 576, k.ú. Kostice

##### 1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

##### Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

##### Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

**Výběr porovnatelných vzorků:**

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

**Identifikace porovnatelných vzorků:****1) Rodinný dům, k.ú. Kostice, orkes Břeclav**

*Pozemek: St. 433, LV 985 Součástí je stavba: Kostice, č.p. 467, rod.dům*

*Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.100.000,00 CZK*

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

*Číslo řízení*

**Smlouva kupní ze dne 24.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2021 16:29:01. Zápis proveden dne 29.10.2021.**

**V-7861/2021-704**

*Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 433, LV 985 Součástí je stavba: Kostice, č.p. 467, rod.dům; 2918, LV 985*

**2) Rodinný dům, k.ú. Kostice, orkes Břeclav**

*Pozemek: St. 254/16, LV 1686 Součástí je stavba: Kostice, č.p. 216, rod.dům*

*Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.140.000,00 CZK*

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

*Číslo řízení*

**Smlouva kupní ze dne 17.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2021 12:00:00. Zápis proveden dne 27.07.2021.**

**V-5111/2021-704**

*Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 254/16, LV 1686 Součástí je stavba: Kostice, č.p. 216, rod.dům; 18/4, LV 1686*

**3) Rodinný dům, k.ú. Kostice, orkes Břeclav**

*Pozemek: St. 215, LV 2661 Součástí je stavba: Kostice, č.p. 119, rod.dům*

*Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.745.000,00 CZK*

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

*Číslo řízení*

**Smlouva kupní ze dne 14.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2021 08:30:30. Zápis proveden dne 11.08.2021.**

**V-5754/2021-704**

*Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 215, LV 2661 Součástí je stavba: Kostice, č.p. 119, rod.dům*

**4) Rodinný dům, k.ú. Kostice, orkes Břeclav**Pozemek: **St. 164, LV 196** Součástí je stavba: **Kostice, č.p. 104, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

**4.600.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní (Dodatek č.1 ze dne 6.12.2021) ze dne 01.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 13.01.2022.****V-9894/2021-704**

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

pozemky:

**St. 164, LV 196** Součástí je stavba: **Kostice, č.p. 104, rod.dům; 284/2, LV 196****Seznam porovnávaných objektů:**

<b>1) Rodinný dům, k.ú. Kostice, orkes Břeclav</b>	
Výchozí cena (VC):	4 100 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	0,91
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,05
K <sub>technického stavu</sub> :	0,95
Jednotková cena (JC):	4 516 786,47 Kč
Váha (V):	1,0
<b>2) Rodinný dům, k.ú. Kostice, orkes Břeclav</b>	
Výchozí cena (VC):	3 140 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	0,81
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	0,95
Jednotková cena (JC):	4 080 571,80 Kč
Váha (V):	1,0
<b>3) Rodinný dům, k.ú. Kostice, orkes Břeclav</b>	
Výchozí cena (VC):	3 745 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	0,86
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,95
K <sub>technického stavu</sub> :	0,95
Jednotková cena (JC):	4 825 098,24 Kč
Váha (V):	1,0

4) Rodinný dům, k.ú. Kostice, orkes Břeclav	
Výchozí cena (VC):	4 600 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	0,91
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,05
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	4 814 233,39 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	4 080 571,80 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	4 559 172,47 Kč
Maximální jednotková cena:	4 825 098,24 Kč

#### Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	4 560 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 4 560 000,- Kč

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 4
<b>Cena po úpravě:</b>	<b>= 1 140 000,- Kč</b>

#### Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ 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%.

Vliv spoluvlastnictví	× 0,800
<b>Cena po úpravě:</b>	<b>= 912 000,- Kč</b>

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 910 000,- Kč**

## Nemovitě věci evidované na LV č. 2579, k.ú. Kostice

### 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<sup>2</sup>.

### Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

### Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, 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)

### Identifikace porovnatelných vzorků:

#### 1) Pozemek, k.ú. Kostice, okres Břeclav

Pozemek: 6230, LV 1566

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2021 15:02:04. Zápis proveden dne 19.08.2021.

V-5973/2021-704

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

pozemky: 6230, LV 1566

#### 2) Pozemek, k.ú. Kostice, okres Břeclav

Pozemek: 4014, LV 2328

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 140.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2021 13:00:00. Zápis proveden dne 19.04.2021.

V-2360/2021-704

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

pozemky: 4014, LV 2328; 2865, LV 2328

#### 3) Pozemek, k.ú. Kostice, okres Břeclav

Pozemek: 805/52, LV 2246

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2022 13:39:28. Zápis proveden dne 17.06.2022.

V-3626/2022-704

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

pozemky: 805/52, LV 2246

### Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{datum realizace}$	$K_{stavební připravenosti}$	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>1) Pozemek, k.ú. Kostice, okres Břeclav</b>				200 000,- Kč	276,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,83	1,00	1,30	671,58 Kč	1,0
<b>2) Pozemek, k.ú. Kostice, okres Břeclav</b>				140 000,- Kč	255,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,73	1,00	1,30	578,52 Kč	1,0
<b>3) Pozemek, k.ú. Kostice, okres Břeclav</b>				400 000,- Kč	653,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	1,00	1,30	471,20 Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace} \times K_{stavební připravenosti} \times K_{přístupu})$

Minimální jednotková cena za m<sup>2</sup>: 471,20 Kč  
 Průměrná jednotková cena za m<sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ): 573,77 Kč  
 Maximální jednotková cena za m<sup>2</sup>: 671,58 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m<sup>2</sup>:

Jednotkové množství:

Porovnávací hodnota:

		570,- Kč
	×	1,00 m <sup>2</sup>
	<hr/>	
	=	570,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota:**

**570,- Kč**



## C. ODŮVODNĚNÍ

---

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

### I) Nemovité věci evidované na LV č. 576, k.ú. Kostice

#### Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku nebo ve vlastní garáži
- lokalita vhodná k bydlení
- objekt po provedených rekonstrukcích

#### Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- malý / menší přilehlý pozemek (180 m<sup>2</sup>)

### II) Nemovité věci evidované na LV č. 2579, k.ú. Kostice

#### Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- lokalita vhodná k bydlení
- pozemky v ÚP jako „BR - plochy bydlení v rodinných domech“

#### Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k pozemkům je po nezpevněné komunikaci
- přístup k pozemkům je po pozemcích jiného vlastníka (právně není zajištěn přístup)

## D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 14.6.2022, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 31001/11-97**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění:

**I)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 255** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Kostice, č.p. 169, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 255) a pozemku **p.č. 17** - zahrada, vše na LV č. 576, vše v k.ú. Kostice, obec Kostice, okres Břeclav.

**II)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 807/31** - orná půda, pozemku **p.č. 807/32** - orná půda, pozemku **p.č. 807/33** - zahrada, pozemku **p.č. 807/37** - orná půda a pozemku **p.č. 807/45** - orná půda, LV č. 2579, vše v k.ú. Kostice, obec Kostice, okres Břeclav.

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.

### I) Nemovité věci evidované na LV č. 576, k.ú. Kostice

**Obvyklá cena předmětu ocenění činí:**

**910 000,- Kč (zaokrouhleno)**

### II) Nemovité věci evidované na LV č. 2579, k.ú. Kostice

„Obvyklou cena“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/8 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%.

<b>Pozemek p.č. 807/31</b>	
Výměra pozemku	90 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemku za m <sup>2</sup> stanovena komparativní metodou	570,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	51 300,- Kč
<b>Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/8 k pozemku:</b>	

(51 300,- Kč / 8* 0,80 = 5 000,- Kč (zaokrouhleno))	
<b>Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k pozemku činí (zaokrouhleno):</b>	<b>5 000,- Kč</b>

<b>Pozemek p.č. 807/32</b>	
Výměra pozemku	88 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemku za m <sup>2</sup> stanovena komparativní metodou	570,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	50 160,- Kč
<b>Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/8 k pozemku:</b>	
(50 160,- Kč / 8* 0,80 = 5 000,- Kč (zaokrouhleno))	
<b>Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k pozemku činí (zaokrouhleno):</b>	<b>5 000,- Kč</b>

<b>Pozemek p.č. 807/33</b>	
Výměra pozemku	159 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemku za m <sup>2</sup> stanovena komparativní metodou	570,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	90 630,- Kč
<b>Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/8 k pozemku:</b>	
(90 630,- Kč / 8* 0,80 = 10 000,- Kč (zaokrouhleno))	
<b>Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k pozemku činí (zaokrouhleno):</b>	<b>10 000,- Kč</b>

<b>Pozemek p.č. 807/37</b>	
Výměra pozemku	82 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemku za m <sup>2</sup> stanovena komparativní metodou	570,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	46 740,- Kč
<b>Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/8 k pozemku:</b>	
(46 740,- Kč / 8* 0,80 = 5 000,- Kč (zaokrouhleno))	
<b>Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k pozemku činí (zaokrouhleno):</b>	<b>5 000,- Kč</b>

<b>Pozemek p.č. 807/45</b>	
Výměra pozemku	80 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemku za m <sup>2</sup> stanovena komparativní metodou	570,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	45 600,- Kč
<b>Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/8 k pozemku:</b>	
(45 600,- Kč / 8* 0,80 = 5 000,- Kč (zaokrouhleno))	
<b>Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k pozemku činí (zaokrouhleno):</b>	<b>5 000,- Kč</b>

**Celková obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 2579 činí:**  
 5 000,- + 5 000,- + 10 000,- + 5 000,- + 5 000,- = **30 000,- Kč**

**Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:**  
 910 000,- + 30 000,- = **940 000,- Kč**

**REKAPITULACE**

<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>940 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>	<b>0,- Kč</b>

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

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

**940 000,- Kč**

**Cena slovy: devětsetčtyřicettisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

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

V Praze, dne 26.8.2022

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

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

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

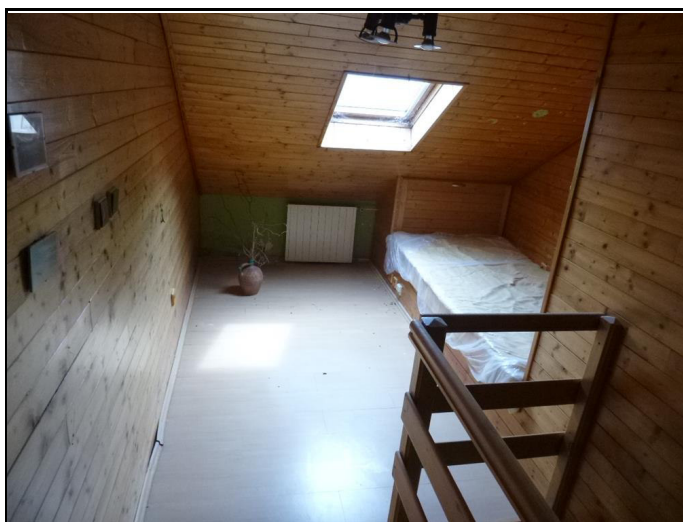
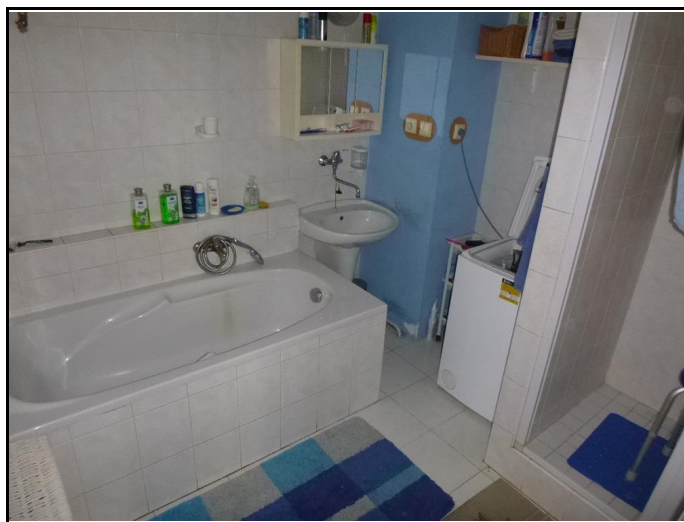
---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

# Fotodokumentace



pozemek p.č. 807/31



pozemek p.č. 807/32



pozemek p.č. 807/32



pozemek p.č. 807/33



pozemek p.č. 807/37



pozemek p.č. 807/45



## F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

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

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

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

V Praze, dne 26.8.2022

.....  
**Ing. Tomáš Vingrálek**

znalec vykonávající činnost prostřednictvím  
znalecké kanceláře

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

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)

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