

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: 27327/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/30 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 71/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Křižovatka, č.p. 21, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 71/1), pozemku **p.č. 123/7** - zahrada, pozemku **p.č. 123/15** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 128/13** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 503/2** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Křižovatka, obec Křižovatka, okres Cheb.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 33336/15-43

Číslo položky v evidenci posudků:

057031/2025

Účel posudku:

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 7. 8. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 1. 9. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 16. 7. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 33336/15-43**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/30 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 71/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 729 m², jehož součástí je stavba: **Křižovatka, č.p. 21, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 71/1), pozemku **p.č. 123/7** - zahrada o výměře 533 m², pozemku **p.č. 123/15** - ostatní plocha o výměře 2.991 m², pozemku **p.č. 128/13** - trvalý travní porost o výměře 38.226 m² a pozemku **p.č. 503/2** - trvalý travní porost o výměře 8.550 m², vše v k.ú. Křižovatka, obec Křižovatka, okres Cheb.

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

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

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 33336/15-43**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 77, pro k.ú. Křižovatka, obec Křižovatka, okres Cheb, vyhotovený objednavatelem, dne 15.7.2025.

Kopie katastrálních map, pro k.ú. Křižovatka, obec Křižovatka, okres Cheb, vyhotovené objednavatelem, dne 16.7.2025.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Křižovatka týkající se oceňované lokality.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 7. 8. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

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

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

Kraj	Karlovarský
Okres	Cheb
Obec	Křižovatka
Katastrální území	Křižovatka (676632)
Část obce	Křižovatka
Číslo popisné	21
PSČ	351 34
Počet obyvatel	255

Celkový popis předmětu ocenění:

Na základě požadavku objednavatele se jedná o ocenění nemovitostního celku - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/30 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 71/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 729 m², jehož součástí je stavba: **Křižovatka, č.p. 21, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 71/1), pozemku **p.č. 123/7** - zahrada o výměře 533 m², pozemku **p.č. 123/15** - ostatní plocha o výměře 2.991 m², pozemku **p.č. 128/13** - trvalý travní porost o výměře 38.226 m² a pozemku **p.č. 503/2** - trvalý travní porost o výměře 8.550 m², vše v k.ú. Křižovatka, obec Křižovatka, okres Cheb.

I) Rodinný dům č.p. 21 včetně příslušenství a pozemků p.č. St. 71/1, p.č. 123/7 a p.č. 123/15

Jedná se o přízemní, zděný, pravděpodobně částečně podsklepený (nebylo možné přesně fyzicky ověřit) rodinný dům bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami a z části šindelem. Objekt je situovaný přibližně do půdorysného tvaru obdélníka s obdélníkovým zádveřím ve dvorní části, nachází se v zastavěné, centrální části obce Křižovatka, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Křižovatka 21, 351 34 Křižovatka. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží ve velmi mírně sklonitém, sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 998, který je ve vlastnictví Karlovarského kraje a p.č. 934, který je ve vlastnictví České republiky.

Dům je pravděpodobně napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní

vodovod a plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinnou předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	smíšené	částečná izolace
Zdivo:	zděné	
Stropy:	*	
Střecha:	sedlová	
Krytina:	eternitové šablony	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	pozinkované
Vnitřní omítky:	*	
Fasádní omítky:	cementové hladké	
Vnější obklady soklu:	z kabřince	
Vnitřní obklady:	*	
Schody:	*	
Dveře:	*	
Okna:	dřevěná zdvojená, dřevěná kastlová	
Podlahy obytných místností:	*	
Podlahy ostatních místností:	*	
Vytápění:	*	
Elektroinstalace:	*	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	*	
Zdroj teplé vody:	*	
Instalace plynu:	*	
Kanalizace:	*	
Vybavení kuchyně:	*	
Vnitřní vybavení:	*	
Záchod:	*	
Ostatní:	*	

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 55 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu ve špatném stavu.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Za rodinným domem, vpravo (pohled z přístupové komunikace), je situována přízemní, pravděpodobně zděná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

Za rodinným domem, vlevo (pohled z přístupové komunikace), je situována přízemní,

pravděpodobně zděná vedlejší stavba pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo v kovových rámech s kovovými sloupky
- kovová vrata s drátěným pletivem v kovových rámech
- kovová vrátka v kovových rámech
- zpevněná plocha betonová
- zděná zídka
- studna
- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

II) Pozemek p.č. 128/13

Dále se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/30 k nemovité věci - pozemku p.č. 128/13, který je situován přibližně v severozápadní části katastrálního území, v těsné blízkosti zastavěného území obce, s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 998, který je ve vlastnictví Karlovarského kraje. Pozemek má charakter louky a je součástí zemědělských honů. Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že na části pozemku se nachází venkovní úpravy (oplocení - drátěné pletivo s dřevěnými sloupky a elektrickým ohradníkem, kovová vrátka s drátěným pletivem, kovová vrata s drátěným pletivem). Dále bylo zjištěno, že na části pozemku se nachází trasa nadzemního vedení.

Dle platného územního plánu obce Křižovatka je pozemek zahrnut v plochách jako: „AU - plochy zemědělské všeobecné“. Informace získány z WWW stránek obce Křižovatka.

III) Pozemek p.č. 503/2

Dále se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/30 k nemovité věci - pozemku p.č. 503/2, který je situován přibližně v severozápadní části katastrálního území, v těsné blízkosti zastavěného území obce, s přístupem po štěrkové, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 972/1, který je ve vlastnictví obce Křižovatka a dále přes nezpevněné zemědělské pozemky ve vlastnictví různých subjektů. Pozemek má charakter louky/ostatní plochy a je součástí zemědělských honů. Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že na části pozemku se nachází stromoví náletového charakteru.

Dle platného územního plánu obce Křižovatka je pozemek zahrnut v plochách jako: „MU - plochy smíšené nezastavěného území všeobecné“. Informace získány z WWW stránek obce Křižovatka.

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

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- v obci se nachází kompletní IS

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- chybí vlakové spojení obce
- údržba a stavebně technický stav na špatné úrovni
- pozemky p.č. 128/13 a 503/2 v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

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

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

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

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

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

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

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

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena rodinného domu č.p. 21 včetně příslušenství a pozemků p.č. St. 71/1, 123/7 a 123/15

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 **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

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

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

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Křižovatka, okres Cheb

Pozemek: St. 97, LV 56 Součástí je stavba: Křižovatka, č.p. 87, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.800.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 16.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2023 11:40:28. Zápis V-4659/2023-402
proveden dne 08.09.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 97, LV 56 Součástí je stavba: Křižovatka, č.p. 87, rod.dům; 877, LV 56

2. Rodinný dům, k.ú. Velký Luh, okres Cheb

Pozemek: St. 89, LV 46 Součástí je stavba: Velký Luh, č.p. 68, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.450.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 29.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2023 09:43:06. Zápis V-61/2023-402
proveden dne 25.01.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 89, LV 46 Součástí je stavba: Velký Luh, č.p. 68, rod.dům; 185/1, LV 46

3. Rodinný dům, k.ú. Starý Rybník, okres Cheb

Pozemek: St. 41/1, LV 265 Součástí je stavba: Starý Rybník, č.p. 25, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.890.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 17.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2025 08:06:30. Zápis V-2212/2025-402
proveden dne 14.05.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 41/1, LV 265 Součástí je stavba: Starý Rybník, č.p. 25, rod.dům; St. 41/2, LV 265 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 54, LV 265; 88, LV 265

4. Rodinný dům, k.ú. Chlum Svaté Maří, okres Sokolov

Pozemek: 75, LV 151 Součástí je stavba: Chlum Svaté Maří, č.p. 147, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.250.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 10.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2024 13:09:22. Zápis V-5054/2024-409
proveden dne 11.11.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 74/2, LV 151; 75, LV 151 Součástí je stavba: Chlum Svaté Maří, č.p. 147, rod.dům; 76/1, LV 151

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Křižovatka, okres Cheb		
Cena nemovité věci (CN)	2 800 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,95	3.072 m2 - mírně horší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,91	17.8.2023
Upravená cena (UC)	3 084 634,66 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Velký Luh, okres Cheb

Cena nemovité věci (CN)	2 450 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,80	1.533 m ² - horší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,92	4.1.2023
Upravená cena (UC)	3 026 185,77 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Starý Rybník, okres Cheb

Cena nemovité věci (CN)	1 890 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,75	1.105 m ² - výrazně horší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	22.4.2025
Upravená cena (UC)	2 400 000,– Kč	

4. Rodinný dům, k.ú. Chlum Svaté Maří, okres Sokolov

Cena nemovité věci (CN)	3 250 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,90	2.514 m ² - horší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,98	15.10.2024
Upravená cena (UC)	3 204 180,22 Kč	

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

Minimální cena		2 400 000,– Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 4$	2 928 750,16 Kč
Maximální cena		3 204 180,22 Kč

Obvyklá cena		2 930 000,– Kč
--------------	--	----------------

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	$\times$	1 / 30
Cena po úpravě	$=$	97 666,67 Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/30 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
Cena po úpravě	=	78 133,34 Kč

Obvyklá cena **78 133,34 Kč**

II. Obvyklá cena pozemku p.č. 128/13**Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně,
- **koeficient charakteru** vyjadřuje rozdílný charakter porovnatelného vzorku (pole / louka / ostatní plocha a bez porostů / s porosty).

Srovnatelné nemovité věci**1. Pozemek, k.ú. Děvín, okres Cheb**

Pozemek: 20, LV 41

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **350.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2023 10:02:17. Zápis proveden dne 23.05.2023.

V-2397/2023-402

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

pozemky: 20, LV 41

2. Pozemky, k.ú. Cetnov, okres Cheb

Pozemek: 391, LV 3877

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.317.510,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2024 12:53:29. Zápis proveden dne 24.05.2024.

V-2508/2024-402

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

pozemky: 391, LV 3877; 403, LV 3877; 420, LV 3877

3. Pozemek, k.ú. Hazlov, okres Cheb

Pozemek: 1543/12, LV 857
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 500.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 04.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2024 08:18:20. Zápis proveden dne 03.01.2025. Číslo řízení V-7074/2024-402
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1543/12, LV 857

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Děvín, okres Cheb		
Cena nemovité věci (CN)	350 000,– Kč	
Výměra (V)	6 491,00 m²	
Výchozí jedn. cena za m²	53,92 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,90	28.4.2023
K _{charakteru}	1,00	srovnatelný
Jednotková cena za m² (JC)	59,91 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Cetnov, okres Cheb		
Cena nemovité věci (CN)	3 317 510,– Kč	
Výměra (V)	47 393,00 m²	
Výchozí jedn. cena za m²	70,– Kč	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,95	2.5.2024
K _{charakteru}	1,00	srovnatelný
Jednotková cena za m² (JC)	66,99 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Hazlov, okres Cheb		
Cena nemovité věci (CN)	500 000,– Kč	
Výměra (V)	11 500,00 m²	
Výchozí jedn. cena za m²	43,48 Kč	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,98	11.12.2024
K _{charakteru}	0,85	horší, než oceňovaná nemovitost
Jednotková cena za m² (JC)	49,71 Kč	

kde JC = (CN / V) / (K_{polohy} × K_{datum realizace} × K_{charakteru})

Minimální jednotková cena za m²		49,71 Kč
Průměrná jednotková cena za m²	Σ JC / 3	58,87 Kč
Maximální jednotková cena za m²		66,99 Kč
Stanovená jednotková cena za m²	SJC	59,– Kč
Výměra	V	38 226,00 m²
Porovnávací hodnota	SJC × V	2 255 334,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 30
Cena po úpravě	=	75 177,80 Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/30 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
Cena po úpravě	=	60 142,24 Kč

Obvyklá cena **60 142,24 Kč**

III. Obvyklá cena pozemku p.č. 503/2**Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně,
- **koeficient charakteru** vyjadřuje rozdílný charakter porovnatelného vzorku (pole / louka / ostatní plocha a bez porostů / s porosty).

Srovnatelné nemovité věci**1. Pozemek, k.ú. Děvín, okres Cheb**

Pozemek: 20, LV 41

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **350.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2023 10:02:17. Zápis proveden dne 23.05.2023.

V-2397/2023-402

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **20, LV 41**

2. Pozemky, k.ú. Cetnov, okres Cheb

Pozemek: 391, LV 3877

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.317.510,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2024 12:53:29. Zápis proveden dne 24.05.2024.

V-2508/2024-402

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **391, LV 3877; 403, LV 3877; 420, LV 3877**

3. Pozemek, k.ú. Hazlov, okres Cheb

Pozemek: 1543/12, LV 857

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2024 08:18:20. Zápis proveden dne 03.01.2025.

V-7074/2024-402

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1543/12, LV 857

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Děvín, okres Cheb		
Cena nemovité věci (CN)	350 000,– Kč	
Výměra (V)	6 491,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	53,92 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,90	28.4.2023
K _{charakteru}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
Jednotková cena za m ² (JC)	52,10 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Cetnov, okres Cheb		
Cena nemovité věci (CN)	3 317 510,– Kč	
Výměra (V)	47 393,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	70,– Kč	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,95	2.5.2024
K _{charakteru}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
Jednotková cena za m ² (JC)	58,25 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Hazlov, okres Cheb		
Cena nemovité věci (CN)	500 000,– Kč	
Výměra (V)	11 500,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	43,48 Kč	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,98	11.12.2024
K _{charakteru}	1,00	srovnatelný
Jednotková cena za m ² (JC)	42,25 Kč	

kde JC = (CN / V) / (K_{polohy} × K_{datum realizace} × K_{charakteru})

Minimální jednotková cena za m ²		42,25 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	Σ JC / 3	50,87 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		58,25 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	51,– Kč
Výměra	V	8 550,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	436 050,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 30
Cena po úpravě	=	14 535,- Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/30 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
Cena po úpravě	=	11 628,- Kč

Obvyklá cena **11 628,- Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/30 rodinného domu č.p. 21 včetně příslušenství a pozemků p.č. St. 71/1, 123/7 a 123/15 (zaokrouhлено)	78 000,- Kč
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/30 pozemku p.č. 128/13 (zaokrouhлено)	60 000,- Kč
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/30 pozemku p.č. 503/2 (zaokrouhлено)	12 000,- Kč
Celková obvyklá cena předmětu ocenění určená ze sjednaných cen	150 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 16. 7. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 33336/15-43**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/30 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 71/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 729 m², jehož součástí je stavba: **Křižovatka, č.p. 21, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 71/1), pozemku **p.č. 123/7** - zahrada o výměře 533 m², pozemku **p.č. 123/15** - ostatní plocha o výměře 2.991 m², pozemku **p.č. 128/13** - trvalý travní porost o výměře 38.226 m² a pozemku **p.č. 503/2** - trvalý travní porost o výměře 8.550 m², vše v k.ú. Křižovatka, obec Křižovatka, okres Cheb.

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

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

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

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

150 000,- Kč

Cena slovy: jednostopadesáttisíc Kč

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

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

Seznam příloh obsahující celkem 4 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace

Rodinný dům č.p. 21 včetně příslušenství a pozemků p.č. St. 71/1, 123/7 a 123/15



Rodinný dům č.p. 21 včetně příslušenství a pozemků p.č. St. 71/1, 123/7 a 123/15



Fotodokumentace

Pozemek p.č. 128/13



Pozemek p.č. 128/13

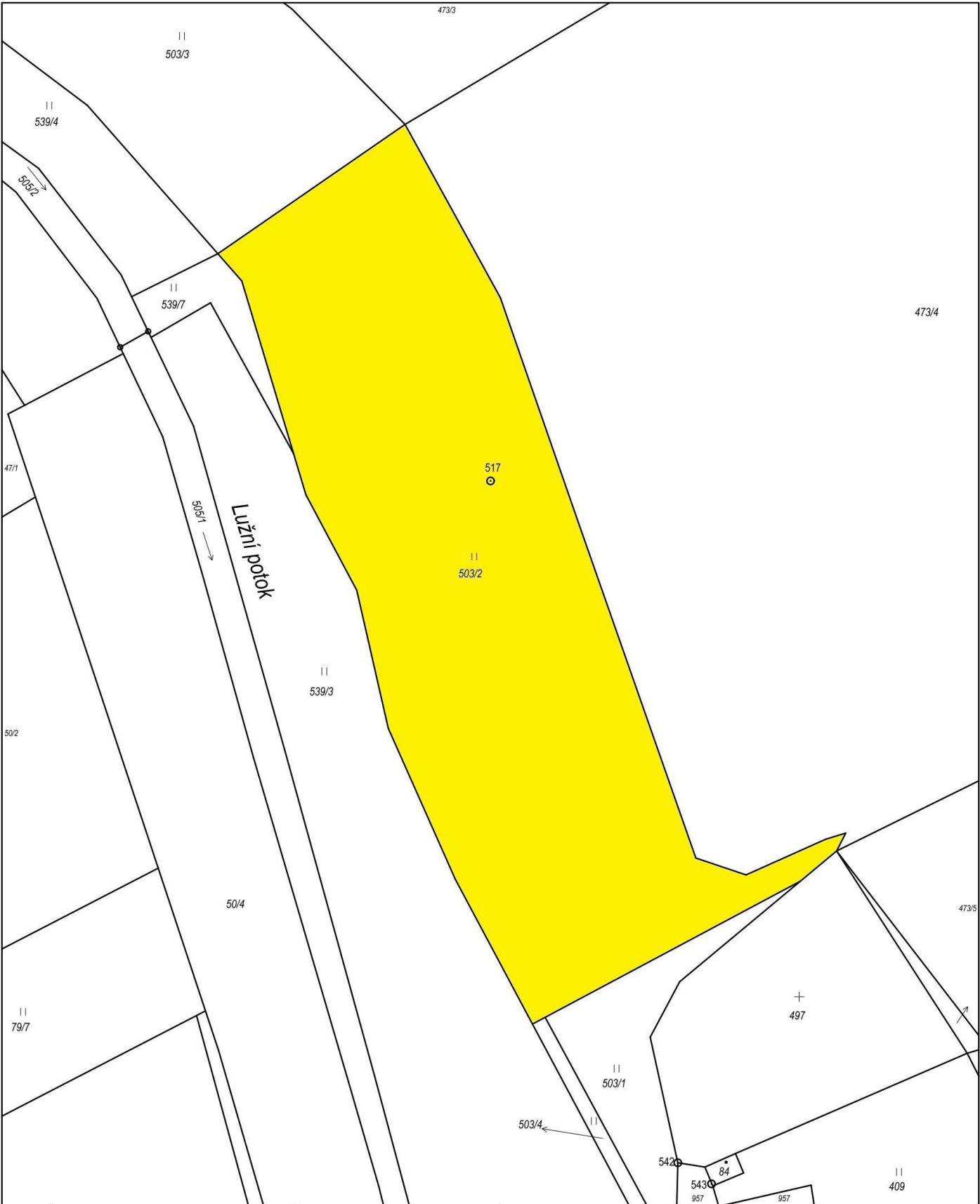


Pozemek p.č. 503/2



Pozemek p.č. 503/2





Katastrální úřad pro Karlovarský kraj Katastrální pracoviště Cheb	Okres Cheb	Obec Křižovatka	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Křižovatka	Mapový list č. AŠ 3-4/32	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
Stav k 16.07.2025 06:55:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 16.07.2025 07:03:11	

Konzultant a důvod jeho přibrání:

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

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **057031/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 1. 9. 2025

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com