

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: 27634/2026**

jako Dodatek č. 1 ke Znaleckému Posudku č. 27467/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 98** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Březová nad Svitavou, č.p. 118, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 98), pozemku **p.č. St. 99** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Březová nad Svitavou, č.p. 119, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 99), pozemku **p.č. 685/7** - zahrada, pozemku **p.č. 685/8** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 685/18** - ostatní plocha, vše v k.ú. Březová nad Svitavou, obec Březová nad Svitavou, okres Svitavy.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 06964/13-289

Číslo položky v evidenci posudků:

014164/2026

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 14. 1. 2026 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 v počtu 2 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 20 stran a 18 stran příloh.

V Praze, dne 16. 2. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 24. 11. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 06964/13-289**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 98** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 286 m², jehož součástí je stavba: **Březová nad Svitavou, č.p. 118, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 98), pozemku **p.č. St. 99** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 307 m², jehož součástí je stavba: **Březová nad Svitavou, č.p. 119, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 99), pozemku **p.č. 685/7** - zahrada o výměře 208 m², pozemku **p.č. 685/8** - ostatní plocha o výměře 313 m² a pozemku **p.č. 685/18** - ostatní plocha o výměře 85 m², vše v k.ú. Březová nad Svitavou, obec Březová nad Svitavou, okres Svitavy.

Znalci se ukládá, aby se při novém ohledání nemovitosti zaměřil na ocenění venkovní parkovací plochy ze zámkové dlažby a provedl podrobné vnitřní ohledání nemovitosti dle povinným vznesených námitek ke znaleckému posudku a s těmito se v doplněném posudku vypořádal.

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 06964/13-289**. 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. 260, pro k.ú. Březová nad Svitavou, obec Březová nad Svitavou, okres Svitavy, vyhotovený objednavatelem dne 24.10.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Březová nad Svitavou, obec Březová nad Svitavou, okres Svitavy, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 14. 1. 2026.

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/>.

Nájemní smlouva ze dne 1.5.2023.

ROZHODNUTÍ, stavební povolení ze dne 19.3.2008 vydané Městským úřadem Březová nad Svitavou, stavební úřad.

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 14. 1. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše, nájemce části objektu pana Slobodana Matiče a vykonavatele exekutorského úřadu pana Vladimíra Volka.

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 seřídzeny, 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, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření a poskytnuté v elektronické podobě.

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

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

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

Kraj	Pardubický
Okres	Svitavy
Obec	Březová nad Svitavou
Katastrální území	Březová nad Svitavou (614726)
Ulice	Brněnská č. p. 118
PSČ	569 02
Počet obyvatel	1 569
List vlastnictví číslo	260
Vlastník	CENTRAL TREID s.r.o. (28788087) Brněnská 118, 56902 Březová nad Svitavou

Celkový popis předmětu ocenění:

Dle požadavku objednavatele jsou předmětem ocenění nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. St. 98** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 286 m², jehož součástí je stavba: **Březová nad Svitavou, č.p. 118, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 98), pozemku **p.č. St. 99** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 307 m², jehož součástí je stavba: **Březová nad Svitavou, č.p. 119, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 99), pozemku **p.č. 685/7** - zahrada o výměře 208 m², pozemku **p.č. 685/8** - ostatní plocha o výměře 313 m² a pozemku **p.č. 685/18** - ostatní plocha o výměře 85 m², vše v k.ú. Březová nad Svitavou, obec Březová nad Svitavou, okres Svitavy.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že tyto jsou stavebně, funkčně a provozně propojeny a ke dni ocenění jsou užívány jako jeden funkční celek.

Při místním šetření bylo pracovníkem Znalecké kanceláře zjištěno, že na zadní část objektu č.p. 119, na pozemku p.č. St. 99 - zastavěná plocha a nádvoří, navazuje zděná přístavba o dvou nadzemních podlažích „plánovaná autodílna“. Dle místního šetření se tato nachází dlouhodobě ve fázi tzv. „hrubé stavby“ (bez vnitřního vybavení a instalací).

Dne 19.3.2008 vydal Městský úřad Březová nad Svitavou, stavební úřad, ROZHODNUTÍ, stavební povolení - stavební úpravy rodinných domů, vznik herny a baru. Dle místního šetření bylo se stavebními úpravami započato, avšak ke dni ocenění není rekonstrukce stavebně, technicky, provozně a funkčně dokončena.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Jedná se o přízemní, částečně podsklepený objekt ze smíšeného zdiva bez využití podkroví pod převážně sedlovou a v části pultovou střechou krytou taškou pálenou a eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné části města Březová nad Svitavou, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na ulici Brněnská, 569 02 Březová nad Svitavou. Parkování je možné na vlastním pozemku před oceňovaným objektem. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1093/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví České republiky a dále přes pozemek p.č. 1093/37 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví města Březová nad Svitavou.

Dům je napojen na inženýrské sítě: obecní vodovod, elektro a hloubkovou kanalizaci. Dle sdělení účastníka místního šetření se ve městě Březová nad Svitavou dále nachází plynové vedení.

Objekt sestává:

A) část č.p. 118

Bytová jednotka 2+1 (bez sporáku a radiátorů) se vstupem do I. podzemní podlaží a kompletním sociálním zařízením (2x koupelna). V roce 2020 byla provedena modernizace části objektu spočívající v provedení nových rozvodů elektra, vody a kanalizace, rekonstrukce sociálního zázemí a kuchyně, byly provedeny nové vnitřní omítky, nové dřevěné schodiště, byly vyměněna okna za nová plastová, byl instalován nový el. bojler a byly provedeny nové podlahové krytiny.

B) část č.p. 119

Bytová jednotka 2+1 s kompletním sociálním zařízením (v pravé části objektu) a plánovaný bar s hernou (v levé části objektu) s podstandardním sociálním zařízením, ke dni ocenění užívány jako sklad. V roce 2019 byla provedena částečná modernizace vnitřního vybavení, spočívající v provedení nových vnitřních omítek, nových rozvodů vody, kanalizace a topení. V roce 2021 byla provedena rekonstrukce sociálního zázemí a kuchyně, byla vyměněna okna za nová plastová, byla vyměněna nová dveřní křídla a dále byly provedeny nové podlahové krytiny.

Základy:	smíšené	<i>s částečnou izolací</i>
Zdivo:	smíšené	
Stropy:	dřevěné trámové a panelové	s rovným podhledem
Střecha:	sedlová, pultová	
Krytina:	taška pálená, eternitové šablony	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody	<i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	vápenné hladké, z části zatepleno bez finální úpravy	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	keramické	kuchyně - koupelny - WC
Schody:	dřevěné, cihlové	
Dveře:	dřevěné náplňové	zárubně ocelové
Okna:	plastová zdvojená	
Podlahy obytných místností:	betonové, plovoucí podlahy	
Podlahy ostatních místností:	betonové, keramická dlažba	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	bez topné jednotky
Elektroinstalace:	220V	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	teplá i studená	
Zdroj teplé vody:	el. bojler 2x	
Instalace plynu:	propanbutan 1x	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	

Vybavení kuchyně:	kuch. linka 2x - dřez 2x	kombinovaný sporák 1x
Vnitřní vybavení:	vana 2x - umyvadlo 3x - pisoár 1x	
Záchod:	splachovací WC 3x	
Ostatní:	-	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření více než 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností, které měly vliv na celkové prodloužení životnosti objektu. V roce 2008 byla provedena oprava střešní konstrukce na části objektu č.p. 118 a byla položena nová střešní krytina na části objektu č.p. 119. Na části objektu byl instalován kontaktní zateplovací systém, který je ke dni ocenění bez finální úpravy. 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:

Na obytnou část rodinného domu č.p. 119, vpravo, navazuje přístřešek dřevěné konstrukce pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou, postavený v roce 2021.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- zpevněné parkovací plochy (zámková dlažba)
- opěrná zídka
- venkovní schody
- přípojky IS

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

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 (před objektem)
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- objekt je situován při hlavním silničním tahu procházejícím městem
- objekt je z části v rozestavěném stavu či ve stavu nedokončené rekonstrukce
- malý přilehlý pozemek

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 předmětu ocenění

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 příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **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. Březová nad Svitavou, okres Svitavy

Pozemek: St. 214/1, LV 81 Součástí je stavba: Březová nad Svitavou, č.p. 187, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.550.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2025 11:27:15. Zápis proveden dne 05.09.2025. V-5809/2025-609

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

pozemky:

St. 214/1, LV 81 Součástí je stavba: Březová nad Svitavou, č.p. 187, rod.dům; St. 214/2, LV 81 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 110/5, LV 81; 1127/9, LV 81

2. Rodinný dům, k.ú. Bohuňov nad Křetínkou, okres Svitavy

Pozemek: St. 11/2, LV 230 Součástí je stavba: Bohuňov, č.p. 57, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.350.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2025 11:44:13. Zápis proveden dne 21.08.2025. V-5405/2025-609

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

pozemky:

St. 11/2, LV 230 Součástí je stavba: Bohuňov, č.p. 57, rod.dům; St. 11/5, LV 230 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 189/3, LV 230; 189/4, LV 230; 190/8, LV 230; 190/10, LV 230; 190/11, LV 230; 475/12, LV 230; 477/2, LV 230; 495, LV 230; 496, LV 230; 497, LV 230; 498, LV 230

3. Rodinný dům, k.ú. Čtyřicet Lánů, okres Svitavy

Pozemek: St. 126/1, LV 6518 Součástí je stavba: Lány, č.p. 111, 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 04.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2025 09:00:00. Zápis proveden dne 06.05.2025. V-2615/2025-609

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

pozemky:

St. 126/1, LV 6518 Součástí je stavba: Lány, č.p. 111, rod.dům; 172, LV 6518

4. Rodinný dům, k.ú. Mladějov na Moravě, okres Svitavy

Pozemek: St. 227, LV 154 Součástí je stavba: Mladějov na Moravě, č.p. 132, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.300.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2025 12:33:31. Zápis proveden dne 28.08.2025. V-5571/2025-609

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

pozemky:

St. 227, LV 154 Součástí je stavba: Mladějov na Moravě, č.p. 132, rod.dům; St. 249, LV 154 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž; 42/1, LV 154; 48/2, LV 154; 48/6, LV 154

5. Rodinný dům, k.ú. Moravská Chrastová, okres Svitavy

Pozemek: St. 159, LV 393 Součástí je stavba: Moravská Chrastová, č.p. 145, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.600.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2023 09:00:00. Zápis proveden dne 03.01.2024. V-8730/2023-609

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

pozemky:

St. 159, LV 393 Součástí je stavba: Moravská Chrastová, č.p. 145, rod.dům; 334/11, LV 393; 334/31, LV 393

6. Rodinný dům, k.ú. Brněnec, okres Svitavy

Pozemek: **St. 202, LV 455** Součástí je stavba: **Podlesí, č.p. 26, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.490.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 05.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2025 08:02:01. Zápis proveden dne 30.12.2025. Číslo řízení **V-8734/2025-609**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 202, LV 455** Součástí je stavba: **Podlesí, č.p. 26, rod.dům**

7. Rodinný dům, k.ú. Svojanov, okres Svitavy

Pozemek: **St. 134, LV 47** Součástí je stavba: **Svojanov, č.p. 94, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.600.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 02.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2024 08:30:00. Zápis proveden dne 08.10.2024. Číslo řízení **V-6626/2024-609**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 134, LV 47** Součástí je stavba: **Svojanov, č.p. 94, rod.dům; 257/1, LV 47; 1093/11, LV 47**

8. Rodinný dům, k.ú. Rovečné, okres Žďár nad Sázavou

Pozemek: **St. 128/2, LV 124** Součástí je stavba: **Rovečné, č.p. 96, jiná st.**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.700.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 10.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2024 09:22:14. Zápis proveden dne 17.12.2024. Číslo řízení **V-4979/2024-714**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 128/1, LV 124** Součástí je stavba: **bez čp/če, zem.stav; St. 128/2, LV 124** Součástí je stavba: **Rovečné, č.p. 96, jiná st.; 187/2, LV 124; 190/1, LV 124**

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Březová nad Svitavou, okres Svitavy		
Cena nemovité věci (CN)	2 550 000,— Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	0,90	661 m2 - horší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	1,00	14.8.2025
Upravená cena (UC)	2 833 333,33 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Bohuňov nad Křetínkou, okres Svitavy		
Cena nemovité věci (CN)	3 350 000,— Kč	
K _{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,00	897 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	28.7.2025
Upravená cena (UC)	3 535 153,67 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Čtyřicet Lánů, okres Svitavy

Cena nemovité věci (CN)	2 800 000,– Kč	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,05	1.797 m ² - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,98	11.4.2025
Upravená cena (UC)	2 871 482,32 Kč	

4. Rodinný dům, k.ú. Mladějov na Moravě, okres Svitavy

Cena nemovité věci (CN)	3 300 000,– Kč	
K _{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,15	2.466 m ² - lepší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	1,00	4.8.2025
Upravená cena (UC)	3 020 594,97 Kč	

5. Rodinný dům, k.ú. Moravská Chrastová, okres Svitavy

Cena nemovité věci (CN)	2 600 000,– Kč	
K _{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,10	2.061 m ² - lepší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,88	11.12.2023
Upravená cena (UC)	2 827 316,22 Kč	

6. Rodinný dům, k.ú. Brněnec, okres Svitavy

Cena nemovité věci (CN)	2 490 000,– Kč	
K _{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	0,80	201 m ² - horší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	8.12.2025
Upravená cena (UC)	3 120 300,75 Kč	

7. Rodinný dům, k.ú. Svojanov, okres Svitavy		
Cena nemovité věci (CN)	2 600 000,– Kč	
K_{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,05	1.802 m ² - mírně lepší pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,92	13.9.2024
Upravená cena (UC)	3 179 764,18 Kč	

8. Rodinný dům, k.ú. Rovečné, okres Žďár nad Sázavou		
Cena nemovité věci (CN)	2 700 000,– Kč	
K_{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,00	1.271 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,93	26.11.2024
Upravená cena (UC)	3 086 896,13 Kč	

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

Minimální cena		2 827 316,22 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 8$	3 059 355,20 Kč
Maximální cena		3 535 153,67 Kč
Obvyklá cena		3 060 000,– Kč
Obvyklá cena		3 060 000,– Kč

II. Nájemní smlouva ze dne 1.5.2023

V souladu s §16b, zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění považujeme nájemní právo, za právo odpovídající věcným břemenům. Právo odpovídající věcnému břemenu se určuje dle § 39a oceňovací vyhlášky v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užiteků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených službami ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % z obvyklé ceny pro nemovitou věc zatíženou věcným břemenem, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;

b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;

c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

Nájemní vztah k části předmětu ocenění (bytová jednotka 2+1 v objektu č.p. 119) vznikl nájemní smlouvou, která byla uzavřena dne 1.5.2023, mezi vlastníkem oceňovaných nemovitostí a panem Slobodanem Matičem (Brněnská 119, 569 02 Březová nad Svitavou). Nájemné bylo sjednáno na dobu určitou a to do 1.5.2028.

Výše nájemného dle této smlouvy bylo je smluvními stranami sjednáno ve výši 5 000,- Kč/měsíc (bez energií), a dále poplatky ve výši 2 000,- Kč za elektřinu a 500,- Kč za vodu, které považujeme za obvyklé v daném místě a čase. Předmět nájmu a výše nájmu jsou patrné z přiložené Nájemní smlouvy, která je nedílnou součástí tohoto Znaleckého posudku.

V případech, kdy váznoucí nájemní právo je podhodnocené v daném místě a čase je hodnota vyjádřena jako rozdíl mezi „obvyklým“ a sjednaným nájemným na dobu trvání daného práva. V tomto konkrétním případě je sjednané nájemné obvyklé, proto nelze na uvedený nájemní vztah nahlížet jako na závadu.

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 určená ze sjednaných cen	3 060 000,– Kč
Movité věci	0,– Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) byla zjištěna, jsou.* 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 24. 11. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 06964/13-289**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 98** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 286 m², jehož součástí je stavba: **Březová nad Svitavou, č.p. 118, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 98), pozemku **p.č. St. 99** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 307 m², jehož součástí je stavba: **Březová nad Svitavou, č.p. 119, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 99), pozemku **p.č. 685/7** - zahrada o výměře 208 m², pozemku **p.č. 685/8** - ostatní plocha o výměře 313 m² a pozemku **p.č. 685/18** - ostatní plocha o výměře 85 m², vše v k.ú. Březová nad Svitavou, obec Březová nad Svitavou, okres Svitavy.

Znalci se ukládá, aby se při novém ohledání nemovitosti zaměřil na ocenění venkovní parkovací plochy ze zámkové dlažby a provedl podrobné vnitřní ohledání nemovitosti dle povinným vznesených námitek ke znaleckému posudku a s těmito se v doplněném posudku vypořádal.

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

3 060 000,- Kč

Cena slovy: třimilionyšedesáttisíc Kč

Zástupce povinné ve svých připomínkách proti znaleckému posudku ze dne 11.11.2025 uvádí, mimo jiné, následující:

Soudní znalec neocenil parkovací místa před budovami 118 a 119, kde byla vybudována zámková dlažba. Dále byl v domě 118 vybudován nový sklepní prostor a nad tímto prostorem postavena kuchyně s koupelnou a toaletou. Také ve sklepních prostorech je postaven komín pro plánovanou plynovou kotelnu k vytápění nemovitosti. Dále v domě 118 byl vybudován pokoj se sociálním zařízením v podobě koupelny a toalety s bojlerem na teplou vodu. V domě 119 byla vybudována koupelna s vanou, toaletou a bojlerem na teplou vodu. Byl také vybudován pisár s fotobuňkou. Také v domě 119 byly vybudovány dva pokoje a kuchyně. K tomuto domu
byly vybudovány nebytové prostory vhodné pro autoservis a na tomto prostoru jsou vybudovány místnosti pro pokoje se sociálními zařízeními pro ubytování.

Skutečný stav byl pracovníkem znalecké kanceláře zjištěn při místním šetření, prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 14. 1. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a nájemce části objektu pana Slobodana Matiče a vykonavatele exekutorského úřadu pana Vladimíra Volka.

Vlastní parkovací místa před objektem jsou uvažována jako příslušenství k pozemku. Přesná vnitřní dispozice objektu č.p. 118 a č.p. 119 byla zjištěna a popsána dle aktuálního stavu ke dni prohlídky (viz. „Celkový popis předmětu ocenění“).

Znalecká kancelář si prostřednictvím exekutorského úřadu již dne 13.10.2025 vyžádala dokumenty ze stavebního úřadu, příslušný stavební úřad poskytl ROZHODNUTÍ, ze dne 19.3.2008, vydané Městským úřadem Březová nad Svitavou, stavební úřad, stavební povolení - stavební úpravy rodinných domů, vznik herny a baru. Dle místního šetření takovéto prostory nebyly zjištěny a nejsou takto užívány. Odvolatelem zmiňované prostory vhodné pro autoservis nebyly v objektu zjištěny, rovněž nebyly identifikovány „vybudované místnosti“ pro pokoje se sociálními zařízeními (k jmenovaným prostorům nebyla k dispozici žádná stavebně povolení dokumentace a žádné takto nejsou užívány).

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 18 stran:

Fotodokumentace

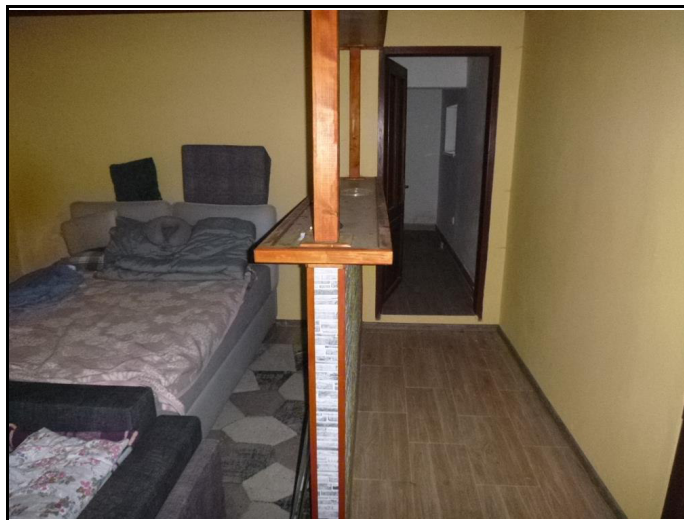
Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

Nájemní smlouva

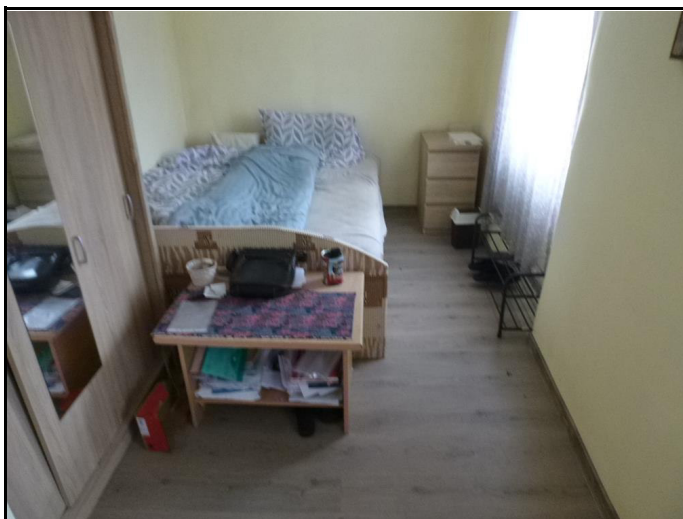
ROZHODNUTÍ, stavební povolení ze dne 19.3.2008 vydané Městským úřadem Březová nad Svitavou, stavební úřad

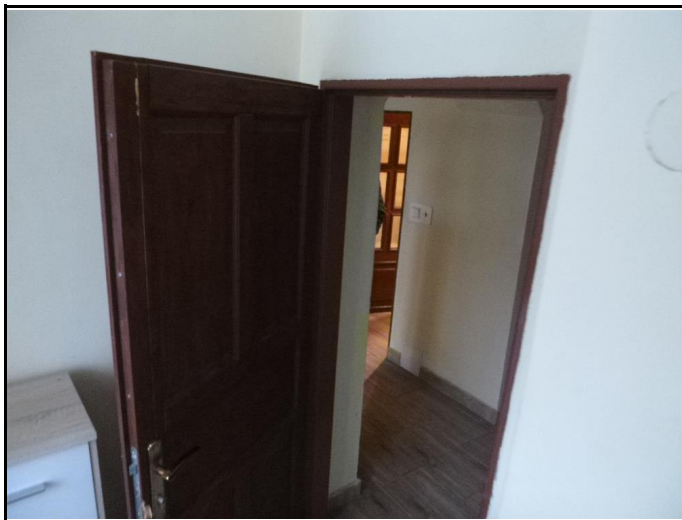
Rodinný dům - část č.p. 118



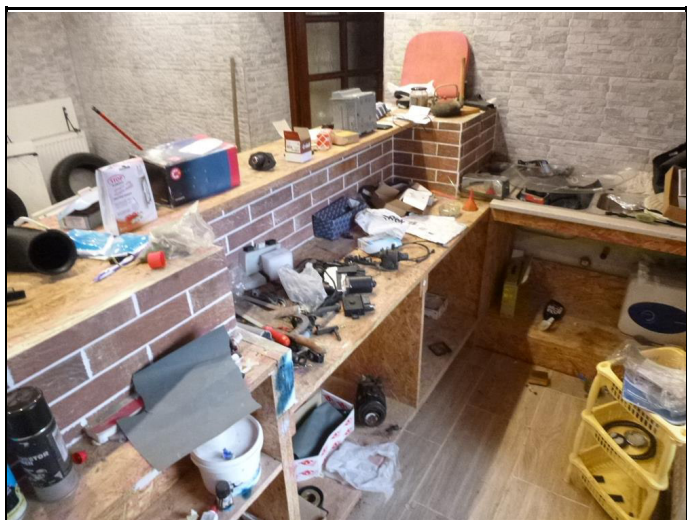
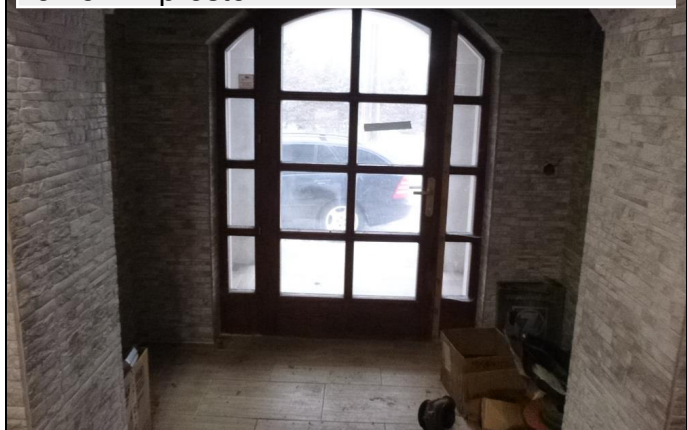


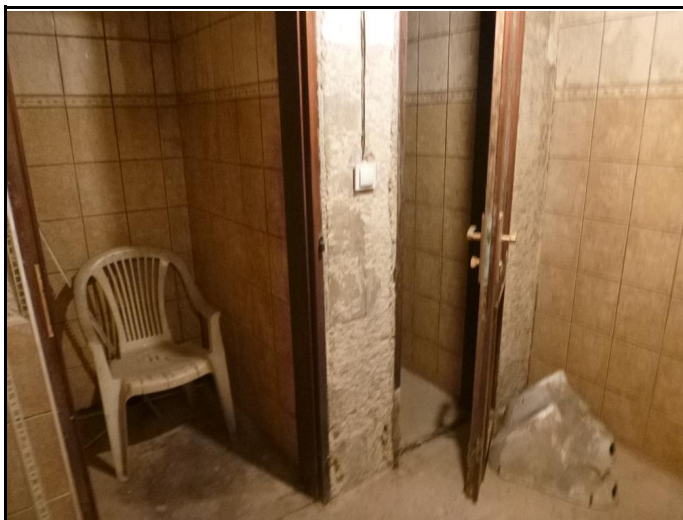
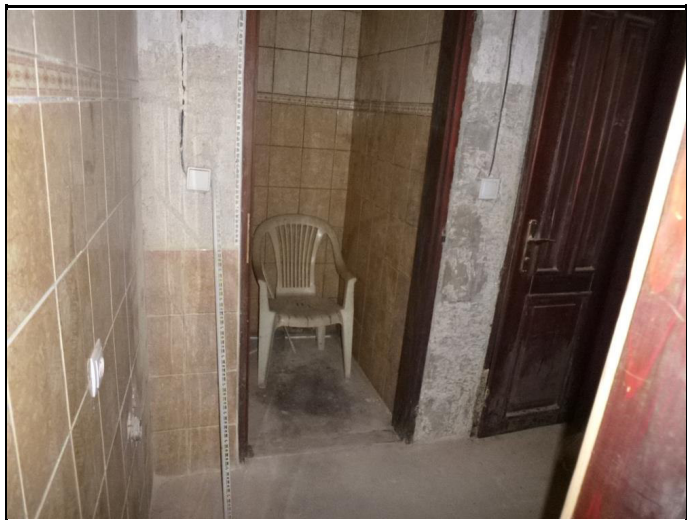
Rodinný dům - část č.p. 119





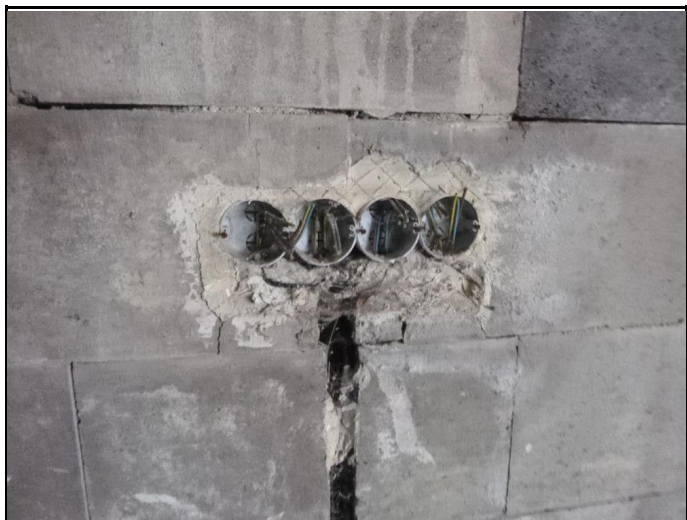
Rodinný dům - část č.p. 119 - nedokončený
komerční prostor





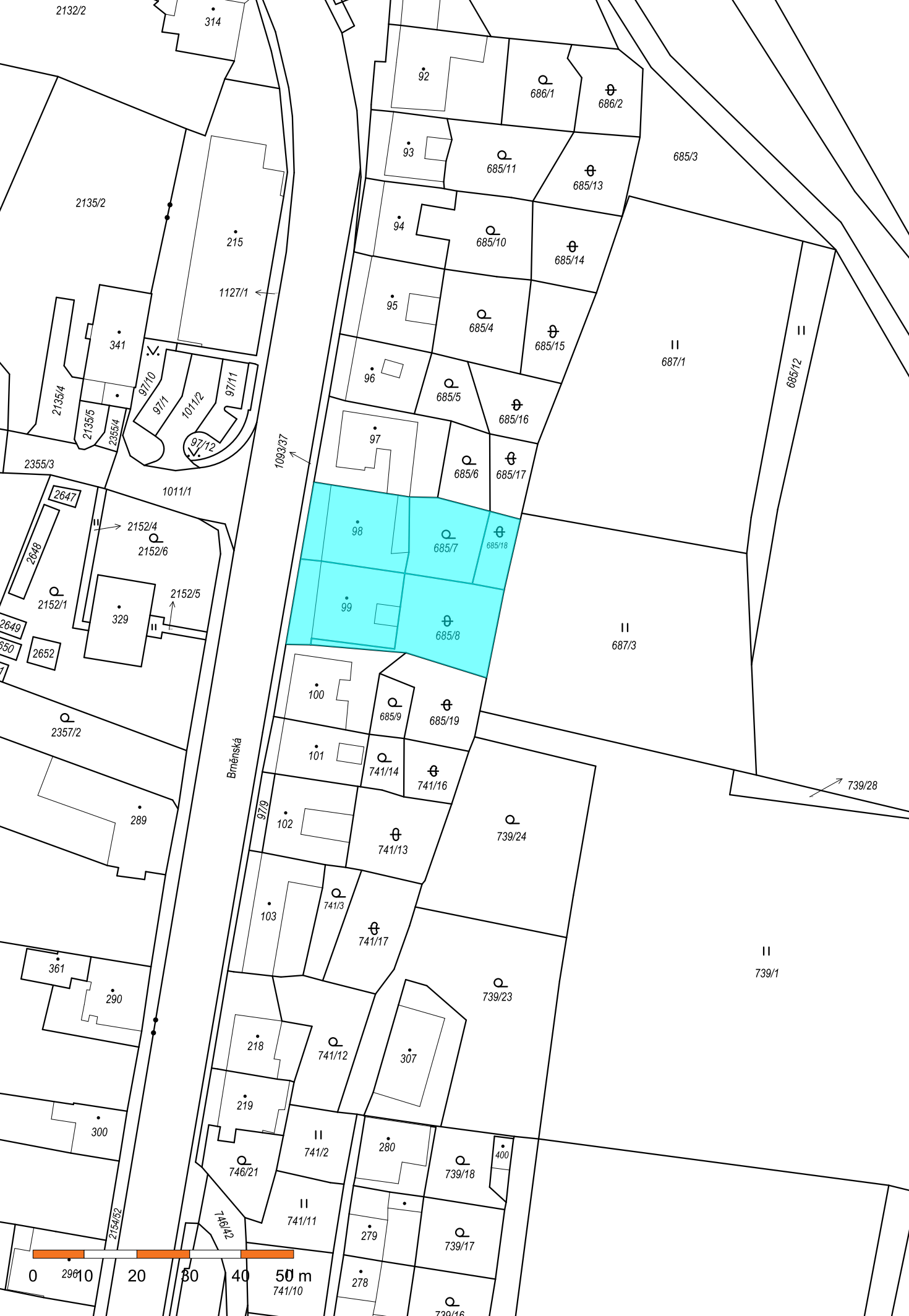
Rozestavěná přístavba na rodinný dům č.p. 119





Rozestavěná přístavba na rodinný dům č.p. 119





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
Michaela Konečná

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 **014164/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 16. 2. 2026

.....
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