

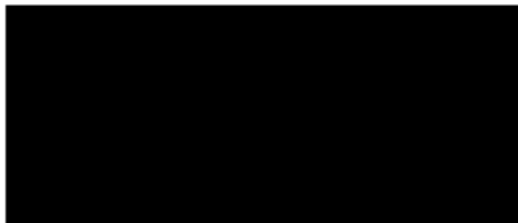
ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 026857/2025

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé rodinného domu č.p. 34, včetně všech součástí, příslušenství a pozemku parc.č.st. 215, parc.č. 715/10 a 715/14, 1036/2, vše v obci Potštejn, části obce Brná, okres Rychnov nad Kněžnou

Znalec:



Zadavatel:

Exekutorský úřad Beroun
Mgr. Pavel Dolanský - soudní exekutor
Palackého 31/2
266 01 Beroun

Počet stran: 18 a 28 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 30.4.2025

Vyhotoveno: V Praze 30.4.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je označit a ocenit cenou obvyklou nemovité věci a jejich příslušenství, a jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené, a to:

- pozemek parc.č.st. 215 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 526 m², jehož součástí je objekt stavba Brná č.p. 34, rodinný dům
 - pozemek parc.č. 715/10 - zahrada o výměře 831 m²
 - pozemek parc.č. 715/14 - trvalý travní porost o výměře 298 m²
 - pozemek parc.č. 1036/2 - ostatní plocha / jiná plocha o výměře 97 m²,
- vše v obci Potštejn, části obce Brná, k.ú. Potštejn, okres Rychnov nad Kněžnou.

Úkolem znalce je řádně a pečlivě označit a ocenit nemovité věci a jejich příslušenství, řádně a pečlivě označit a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené, a to ke dni vyhotovení znaleckého posudku, pokud znalec taková práva nezjistí, tuto skutečnost výslovně v posudku uvede

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé jako podklad pro stanovení ceny nemovitosti v rámci exekučního řízení vedené Exekutorským úřadem v Berouně pod sp.zn. 015 EX 18/2025, povinný [REDACTED]

Cena obvyklá stanovena v tomto znaleckém posudku bude sloužit jako podklad pro stanovení nejnižšího podání v rámci dražebního řízení.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.4.2025 za přítomnosti za účasti [REDACTED]

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecký posudek je vypracován na základě níže uvedených podkladů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Usnesení o ustanovení znalce v dané věci vydané Exekutorským úřadem Beroun, sp.zn. 015 EX 18/25 - 32, ze dne 24.3.2025
- Vyrozumění o termínu ohledání nemovité věci vydané Exekutorským úřadem Beroun, sp.zn. 015 EX 18/25 - 33, ze dne 24.3.2025
- darovací smlouva z 30.10.1991 vztahující se k oceňované nemovitosti, včetně ustanovení o zřízení věcného břemene
- cenové údaje o prodeích nemovitostí v dané obci, zdroj info: katastrální úřad
- aktuální inzertní nabídky na prodej nemovitostí v dané obci, zdroj info: www.sreality.cz
- cenové indexy bytových nemovitostí, zdroj info: Český statistický úřad

- informace poskytnuté znalci při místním šetření ze strany vlastníka oceňované nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné znalcem při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, data o ní zjišťoval znalec osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými o ní v katastru nemovitostí.

Nelze mít pochybnosti o věrohodnosti dat získaných z archivu katastrálního úřadu, kam jsou zakládány (archivovány) všechny kupní smlouvy při převodech nemovitostí. Nelze samozřejmě také vyloučit, že v ojedinělých případech může dojít mezi účastníky smluvního vztahu při prodeji nemovitosti k dohodě o ceně, která nemusí reflektovat cenu obvyklou v daném místě a čase (platí smluvní volnost, kupní ceny nejsou cenově regulovány), a to např. z důvodu daňové optimalizace, získání výhodnějšího úvěru k pořízení nemovitosti, prodeje mezi příbuznými atd. Takové kupní smlouvy je nutno z porovnání vyloučit.

V případě realitní inzerce je nutno upozornit, že inzerované ceny nelze považovat automaticky za ceny obvyklé, neboť mnohdy odrážejí nereálnou představu svých vlastníků (či realitních makléřů, kteří aby získali zakázku - nemovitost do prodeje, jsou mnohdy schopni slíbit vlastníku nemovitosti nereálnou prodejní cenu a za tuto ji pak v inzerci nabízejí). Inzertní ceny je proto třeba jistým způsobem vždy ve vztahu ke konkrétní nemovitosti, redukovat.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé, přesto je nutno vzít při ocenění aktuálně platný cenový předpis (vyhláška č. 343/2023 Sb) v ust. § 1c, odst. 1, kde se výslovně uvádí, že „Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná”. Vzhledem k výše uvedenému byla tedy nejprve vypočtena cena předmětné nemovitosti dle cenového předpisu.

Cena obvyklá je definována v ust. § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb. zákon o oceňování majetku.

„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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.”

Jak vyplývá z výše uvedené definice, cena obvyklá se stanovuje porovnáním a rozumí se jí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného či obdobného majetku, přitom se třeba mít na paměti vylučovací podmínky (např. mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry mezi prodávajícím a kupujícím atd.).

Pokud v dané lokalitě existují nemovitosti porovnatelné s nemovitostí oceňovanou, je přesto stále mít na zřeteli zdroj těchto informací. V případě inzerce nemusí mít inzerované údaje o porovnatelné nemovitosti (např. inzerovaná cena - jedná se o cenu nabízenou, nikoliv již dosaženou - smluvní, vybavení a technický stav - zpravidla prodávající spíše svou nemovitost v těchto hlediscích nadhodnocují a příp. vady spíše bagatelizují či přímo zatajují) stoprocentní vypovídací schopnost. Obdobně to platí i pro případy, kdy se při porovnání vychází již z uzavřených kupních smluv (např. získaných z archivu katastrálního úřadu). Kupní částka v kupní smlouvě nemusí být skutečně tou cenou, na které se smluvní strany domluvily (např. z důvodu daňové optimalizace, prodej mezi příbuznými, navýšení kupní ceny z důvodu dosažení na úvěr apod). Navíc, pokud se ocenění provádí zpětně, může být porovnávaná nemovitost již zrekonstruována a znalec tak nezjistí skutečný stav porovnávané nemovitosti ke dni ocenění. Proto je třeba při porovnání mít větší vzorek porovnatelných nemovitostí.

Obvyklá cena - tržní cena se tedy zjišťuje porovnáním s již realizovanými (event. nabízenými - inzerovanými) prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. V rámci analýzy trhu je vycházeno zejména z údajů vedených katastrem nemovitosti, variantně z realitní inzerce. Pro porovnání jsou obecně vybírány srovnatelné nemovité věci, které nejvíce odpovídají oceňované nemovitosti. V případě, že by nebyl nalezen dostatečný počet vzorků k danému oceňovanému období, jsou použity i údaje z kupních smluv z dřívějších časových období.

Ocenění je v tomto konkrétním případě provedeno dvěma metodami. První metodu (metoda dle cenového předpisu) je nutno chápat jako metodu spíše doplňkovou. V daném případě je aplikována přiměřeně. Nemělo proto význam se podrobně zabývat touto metodou. Tvůrci cenového předpisu se velmi snažili přiblížit se cenám, za které se nemovitosti prodávají. Od roku 2009 se v cenovém předpisu používá tzv. porovnávací metoda spočívající v hodnocení znaků oceňované nemovitosti na základě charakteristiky kvalitativních pásem. Na základě tohoto hodnocení je pak upravena základní cena nemovitosti daná v cenovém předpisu. Ne vždy je v kupní smlouvě uvedena skutečně cena sjednaná, v řadě případů se poplatníci přiznají jen k ceně podle předpisu, např. z důvodu daňové optimalizace. Ceny podle cenového předpisu blíží ceně obvyklé zpravidla ve velkých městech, zcela nedostatečně jsou však v cenovém předpisu zohledněny ceny pozemků a i ceny nemovitostí v menších či malých obcích, což je i tento oceňovaný případ.

Druhá metoda je metoda porovnávací. Je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitostmi, které se v nedávné době na trhu prodaly (variantě dosud inzerují), kdy jsou porovnávana kritéria zohledňující zejména lokalitu a polohu v obci, vybavenost obce, stavebně technický stav a vybavenost staveb, velikost pozemku a jeho geometrický tvar, možnost napojení na inženýrské sítě, způsob využití a možnosti využití dle územního plánu obce, ochranná pásma, zhodnocení a znehodnocení, přístupovou komunikaci, právní vztahy atd.

Kritéria jsou vyjádřena pomocí koeficientů. Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient u porovnávané nemovitosti větší než 1,0, jeví-li se

oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1,0. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti. Konkrétní použití výše koeficientů záleží na uvážení a volbě znalce, jedná se o subjektivní názor znalce na základě jeho zkušeností a dostupných informací z trhu.

Dle názoru znalce ideálním případem je provést cenové porovnání jak z kupních smluv, tak z internetových nabídek. Při porovnávání inzertních nabídek je postaveno najisto, že porovnávané nemovitosti byly nabízeny veřejně na realitním trhu se snahou o dosažení maximální ceny. Další výhodou je zpravidla přesný popis inzerované nemovitosti ze strany realitního makléře (nemovitost po rekonstrukci či v původním stavu) včetně fotodokumentace. Nevýhodou, jak uvedeno výše, že inzerovanou cenu nelze považovat zpravidla za cenu kupní a je třeba provést přiměřenou korekci této inzerované ceny.

Další nespornou výhodou v rámci porovnání, kdy zdrojem informací jsou jak kupní ceny, tak inzertní nabídky je skutečnost, že vypočtená cena obvyklá je „orámována“, kdy vypočtená cena z kupních smluv bývá zpravidla o něco nižší, cena vypočtená z podkladů typu inzertních nabídek zase o něco vyšší. Využitím těchto dvou cenových informačních zdrojů získáme tak objektivnější a přesnější výslednou cenu.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi, který je neustále ve vývoji a na nějž působí různé vlivy, že vyhodnocené prodeje by neměly být starší než jeden rok. Při delší době údaje ztrácejí svoji vypovídající schopnost a ceny je třeba modifikovat dle realitního růstu (příp. poklesu), což v daném případě bylo splněno, a to prostřednictvím cenových indexů dle Českého statistického úřadu.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí byla zpracována do tabulek. Vyhodnocení kritérií je pak provedeno pod těmito tabulkami v části „Poznámky“. Porovnávané nemovitosti, u kterých nebylo možné dohledat stanovená kritéria nebo se jednalo o nemovitosti neporovnatelné (např. z hlediska lokality, velikosti atd) nebo nemovitosti s podezřele nízkou (vysokou) kupní cenou neodpovídající ceně obvyklé v daném místě a čase (například z důvodu prodeje mezi osobami blízkými), byly z porovnání vyřazeny.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Brná 34 517 43 Potštejn
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Rychnov nad Kněžnou
Obec:	Potštejn
Katastrální území:	Potštejn
Počet obyvatel:	991

Vlastnické a evidenční údaje



- viz. také výpis z katastru nemovitosti, který je v příloze tohoto posudku

Dokumentace a skutečnost

Znalecký posudek je vypracován na základě výše uvedených podkladů. Projektová dokumentace nebyla předložena, výměry zjištěny fyzickým přeměřením při místním šetření.

Rodinný dům je užíván v souladu s územním plánem i zápisem v katastru nemovitosti. Nutno však upozornit, že je zde nesoulad mezi skutečnou zastavěnou plochou rodinného domu a zákresem v katastrální mapy. Nelze dále také vyloučit, že východní část rodinného domu zasahuje na sousední pozemek, tedy pozemek třetí osoby (parc.č. 715/8), jak vyplývá z katastrální ortofotomapy. Tuto skutečnost by bylo možno vyvrátit či potvrdit pouze geodetickým zaměřením objektu.

Z výpisu z katastru dále vyplývá, že k oceňované nemovitosti se váže věcné břemeno bytu ve prospěch Františky Marvanové, rok narození 1910. Dle informace od zadavatele posudku, paní Františka Marvanová již není vedena v Centrálním registru obyvatel, tedy zemřela, což znamená, že věcné břemeno zaniklo ze zákona.

Celkový popis nemovité věci

Obec se nachází v podhůří Orlických hor v údolí Divoké Orlice, okres Rychnov nad Kněžnou. Brná je jednou ze dvou částí obce Potštejn situovaná cca 1 km jihovýchodně od Potštejnu.

V obci nechybí základní občanská vybavenost (pošta, zdravotnické zařízení, škola)

Oceňovaná nemovitost se nachází v části Brná obce Potštejn. Přístupová komunikace zpevněná. Dům je napojen na elektrický proud, obecní vodovod, odpadní vody svedeny do septiku. Plyn přiveden na hranici pozemku.

Rodinný dům je přízemí objekt s obytným podkrovím. Základy s již nefunkční hydroizolací proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce zděné, v podkroví pak s nedostatečnou tloušťkou zdiva (cca 30 cm). Krov dřevěný, střecha sedlová půdorysu písmene „L“, na východní straně střechy valba, na jižní a západní straně štít. Střešní krytina živičný šindel, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda z části chybí, v části vápenná (jádro) či břizolitová. V koupelnách proveden keramický obklad, keramický obklad na WC pouze v přízemí, na chodbě. V kuchyni položeno PVC, v obývacím pokoji beton + koberec. Kovové zárubně, dveře plné či částečně prosklené. Vytápění ústřední, kotel na tuhá paliva. Ohřev vody v elektrickém bojleru.

Dispoziční řešení: přízemí: chodba, kuchyň, obývací pokoj, koupelna (sprchový kout, umyvadlo), WC, garáž, podkroví: chodba, 3 x pokoj, koupelna (vana, umyvadlo), WC.

Výpočet obestavěného prostoru: $17,6 * 5,9 * (5,5 + 0,5 * 2,0) + 9,1 * 2,5 * (4,5 + 0,5 * 4,5) = 829 \text{ m}^3$

Výpočet užitné plochy: $0,75 * (17,6 * 5,9 + 9,1 * 2,5) * 2 = 190 \text{ m}^2$, kde koeficient 0,75 zohledňuje šikmost stěn v podkrovních místnostech a koeficient 2 označuje dvě podlaží.

Původní rodinný dům (přízemní objekt) byl postaven kolem roku 1910. Před cca 20 lety provedena nástavba domu a poslední vnitřní rekonstrukce (nový krov, střešní krytina, topení, obklady v koupelně atd).

Údržba domu poslední dobou spíše sporadická, výrazným negativem je nedostatečná tloušťka obvodového zdiva v podkroví, kdy v zimních měsících jsou tyto místnosti obtížně vytopitelné, v létě se naopak přehřívají. Dalším důsledkem je vznik vlhkostních map a plísní. Kotel na tuhá paliva v současné době již nesplňuje aktuálně požadovanou emisní třídu. Celková modernizace domu by byla žádoucí.

Aktuální vnitřní stav rodinného domu, včetně rodinného domu a jeho okolí, je zřejmé z přiložené fotodokumentace.

4. POSUDEK

a) Ocenění dle cenového předpisu

Obsah

1. Rodinný dům
2. Pozemek

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 494,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu

	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$
702,00 Kč/m²

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	Č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	Č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02

11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Dominantou obce zřícenina hradu Potštejn, vyhledávaná turistická lokalita III 0,20

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,121}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,121}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,121}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m²]	výška
přízemí	127,00	2,80 m
podkroví	127,00	2,80 m
	254,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m³]
NP	rodinný dům 829 =	829,00
	Obestavěný prostor - celkem:	829,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	P	7,90	100	0,46	3,63
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	50	1,00	1,40
8. Fasádní omítky	P	2,80	25	0,46	0,32
8. Fasádní omítky	C	2,80	25	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	N	4,10	100	1,54	6,31
25. Záchod	N	0,30	100	1,54	0,46
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					87,59
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8759

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	8,20	100,00	1,00	8,20	8,20	115	170	67,65	5,5473
2. Zdivo	21,20	100,00	1,00	21,20	21,20	115	160	71,88	15,2386
3. Stropy	7,90	50,00	1,00	3,95	3,95	115	160	71,88	2,8393
3. Stropy	7,90	50,00	1,00	3,95	3,95	20	65	30,77	1,2154
4. Střecha	7,30	100,00	1,00	7,30	7,30	20	65	30,77	2,2462
5. Krytina	3,40	100,00	1,00	3,40	3,40	20	40	50,00	1,7000
6. Klempířské konstrukce	0,90	100,00	1,00	0,90	0,90	20	40	50,00	0,4500
7. Vnitřní omítky	5,80	50,00	1,00	2,90	2,90	115	145	79,31	2,3000
7. Vnitřní omítky	5,80	50,00	1,00	2,90	2,90	20	40	50,00	1,4500
8. Fasádní omítky	2,80	100,00	1,00	2,80	2,80	20	40	50,00	1,4000
9. Vnější obklady	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50			0,00	0,0000

10. Vnitřní obklady	2,30	100,00	1,00	2,30	2,30	20	30	66,67	1,5334
11. Schody	1,00	100,00	1,00	1,00	1,00	20	40	50,00	0,5000
12. Dveře	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	20	40	50,00	1,6000
13. Okna	5,20	100,00	1,00	5,20	5,20	20	40	50,00	2,6000
14. Podlahy obytných místností	2,20	100,00	1,00	2,20	2,20	20	30	66,67	1,4667
15. Podlahy ostatních místností	1,00	100,00	1,00	1,00	1,00	20	30	66,67	0,6667
16. Vytápění	5,20	100,00	1,00	5,20	5,20	20	30	66,67	3,4668
17. Elektroinstalace	4,30	100,00	1,00	4,30	4,30	20	40	50,00	2,1500
18. Bleskosvod	0,60	100,00	1,00	0,60	0,60			0,00	0,0000
19. Rozvod vody	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	20	40	50,00	1,6000
20. Zdroj teplé vody	1,90	100,00	1,00	1,90	1,90	20	30	66,67	1,2667
21. Instalace plynu	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50			0,00	0,0000
22. Kanalizace	3,10	100,00	1,00	3,10	3,10	20	40	50,00	1,5500
23. Vybavení kuchyně	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	20	30	66,67	0,3334
24. Vnitřní vybavení	4,10	100,00	1,00	4,10	4,10	20	30	66,67	2,7335
25. Záchod	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	20	30	66,67	0,2000
26. Ostatní	3,40	100,00	1,00	3,40	3,40			0,00	0,0000
Opotřebení:									56,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 2 290,-

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):

* 1,1200

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):

* 0,8759

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,1710

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **5 698,94**

Plná cena: 829,00 m³ * 5 698,94 Kč/m³

= **4 724 421,26 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 56,1 % /100)

* 0,439

Nákladová cena stavby CS_N

= **2 074 020,93 Kč**

Koeficient pp

* 1,121

Cena stavby CS

= **2 324 977,46 Kč**

Rodinný dům - cena zjištěná

= **2 324 977,46 Kč**

2. Pozemek

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 752,00 m²

$$R = (200 + 0,8 * \sum_{vp}) / \sum_{vp}$$

$$R = (200 + 0,8 * 1 752,00) / 1 752,00 = \mathbf{0,914}$$

Index trhu s nemovitostmi **$I_T = 1,000$**

Index polohy pozemku **$I_P = 1,121$**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00

3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,121 = \mathbf{1,121}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	702,-	1,121		786,94

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 215	526	786,94	
	Redukční koeficient R = 0,914			719,26	378 330,76
§ 4 odst. 1	zahrada	715/10	831	786,94	
	Redukční koeficient R = 0,914			719,26	597 705,06
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	715/14	298	786,94	
	Redukční koeficient R = 0,914			719,26	214 339,48
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	1036/2	97	786,94	
	Redukční koeficient R = 0,914			719,26	69 768,22
Stavební pozemky - celkem			1 752		1 260 143,52

Pozemek - cena zjištěná celkem = **1 260 143,52 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům	2 324 977,- Kč
2. Pozemek	1 260 144,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **3 585 121,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **3 585 120,- Kč**

slovy: Tři miliony pět set osmdesát pět tisíc jedno sto dvacet Kč

b) Porovnávací metoda:

V příloze tohoto posudku jsou cenové údaje o prodejkách nemovitostí v dané obci a dále aktuální inzertní nabídky na prodej nemovitostí (rodinných domů a pozemků) také v obci Potštejn, či v nejbližším okolí. V tabulce č. 1 je přehled pozemků s uvedením kupní (inzertní) ceny, výměry pozemku, data právních účinků a cenou za 1 m² pozemku.

V tabulce č. 2 je pak proveden výpočet ceny za 1 m² užitné plochy u porovnávaných nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované.

	zdroj info	parc.č. či obce	cena (Kč)	výměra pozemku (m ²)	právní účinky vkladu	cena za 1 m ² pozemku (Kč/m ²)
1	KS	P ev.č. 582	2.150.000	1.050	7/2024	2.041
2	KS	P 247/4	770.000	674	4/2024	1.142
3	KS	P 950/1	780.000	709	2/2023	1.100
4	KS	B3050	440.000	2.827	9/2023	153
5	KS	P 3230/3	3.200.000	1.216	4/2023	2.632
6	INZ	Sopotnice	690.000	487		1.417
7	INZ	Záchlumí	1.606.000	803		2.000
8	INZ	Potštejn	3.600.000	1.452		2.479
9	INZ	Záchlumí	2.131.920	1.512		1.410

Poznámky:

- 1) Předmětem prodeje u první porovnávané nemovitosti byla kromě pozemku i chatka ev.č. 582. Chata se však na celkové ceně pozemku podílí minimální částkou, předmětem prodeje byl de facto jen stavební pozemek, proto je v kupní cena v tomto případě považována za kupní cenu za pozemek
- 2) Porovnávané pozemky ad 2) a ad 3) jsou velmi svažité stavební pozemku, čemuž odpovídá také nižší kupní cena.
- 3) Pozemek ad 4) je pozemek v Brně, nejedná se o stavební pozemek.
- 4) Inzertní ceny nelze považovat automaticky za ceny kupní, jsou navýšeny, zpravidla se počítá o 10 %
- 5) S ohledem na výše uvedené lze uzavřít, že aktuální cena obvyklá stavebních pozemků v obci Potštejn činí 2.000 Kč/m². Brná, tedy okrajová část obce Potštejn, má nižší cenu stavebních pozemků, dle odborného odhadu o 1/4, tedy ve výši 1.500 Kč/m². Výše uvedené ceny platí pro pozemky o výměře cca 500 m² až 1.300 m². U pozemků s nižší výměrou je cena pozemku vyšší (3.000 Kč/m²), a to s ohledem na zásadu, že s klesající výměrou pozemku roste jeho cena při přepočtu na 1 m². U pozemku s výměrou vyšší, než 1.300 m², je tomu naopak, v daném případě v Brně je u takového pozemku nastavena cena ve výši 1.000 Kč/m².

Tabulka č. 2

	zdroj info	adresa	cena (Kč)	výměra pozemku (m ²)	užitná plocha RD (m ²)	právní účinky vkladu	koef. CÚ 4/25	koef. vel. objektu	koef. tech. stavu	cena za 1 m ² užitné plochy v CÚ 4/25 (Kč/m ²)
1	KS	P ev.č. 520	1.960.000	589	100	10/23				xxxxx
2	KS	B 46	2.500.000	990	240	12/23		1,0		xxxxx

3	KS	B 54	3.500.000	744	100	9/23	1,109	0,8	0,7	15.487
4	KS	P 82	2.000.000	317	110	6/24	1,067	0,8	1,0	8.604
5	KS	P 97	3.600.000	404	130	6/23	1,112	0,8	0,7	12.024
6	KS	P 105	4.955.000	859	130	1/23	1,106	0,8	0,8	18.522
7	KS	P 202	200.000	527		2/25				XXXXX
8	KS	P 311	7.490.000	1.019	240	5/24	1,067	1,0	0,7	17.365
9	INZ	Potštejn	6.500.000	1.280	156		0,9	0,9	0,8	15.185
10	INZ	Potštejn	8.990.000	1.151	220		0,9	1,0	0,4	10.525
11	INZ	Brná	5.499.000	990	242		0,9	1,0	0,8	11.617

Poznámky:

1) Prvních osm porovnávaných nemovitostí jsou objekty k bydlení prodané v letech 2023 - 2025 přímo v obci Potštejn, poslední tři jsou pak rodinné domy aktuálně inzerované.

2) Z porovnání vyloučena porovnávaná nemovitost ad 1), jedná se o rekreační objekt - chatu, tato nemovitost není vhodná pro porovnání.

3) Z porovnání dále vyloučena porovnávaná nemovitost ad 2), kupní cena, resp. vydraženou cenu nelze považovat za cenu obvyklou, je příliš nízká. Výše uvedené tvrzení lze pak doložit odkazem na porovnávanou nemovitost ad 11), jedná se o stejnou nemovitost, která se aktuálně nabízí v realitní inzerci za cenu cca 2 x vyšší.

4) Z porovnávaní dále vyloučena porovnávaná nemovitost ad 7), kupní cenu ve výši 200.000 Kč vzhledem k velikosti a pozemku a velikosti rodinného domu nelze označit na cenu obvyklou.

5) Inzertní ceny redukovány na předpokládané ceny kupní, a to o 10 % (koef. 0,9).

6) Kupní ceny přepočítány na cenovou úroveň k datu ocenění, a to prostřednictvím tzv. cenových indexů, jak je publikuje Český statistický úřad. V současné době jsou uveřejněny cenové indexy do 4.kv.2024, cenový index za duben 2025 (2.kv.2025) byl proto znalcem stanoven na základě odborného odhadu k přihlédnutí k předchozímu cenovému vývoji na realitním trhu. Cenový index pro 3.kv.2024 činí: 235,2, pro 4.kv.2024 pak 240,5. Je vysloven předpoklad, že o stejný nárůst cen, jako v období 3 - 4.kv.2025 nastane i v období 4.kv.2024 - duben 2025.

Cenový index pro duben 2025 je proto stanoven ve výši: $240,5 + (240,5 - 235,2) = \mathbf{245,8}$.

7) Koeficient velikosti objektu zohledňuje skutečnost, že s rostoucí velikostí domu (s rostoucí velikostí plochy domu), klesá jeho cena při přepočtu na 1 m² plochy bytu.

8) Koeficient technického stavu zohledňuje technický stav porovnávané nemovitosti vůči nemovitosti oceňované. Je-li technický stav (či vybavení) u porovnávané nemovitosti v lepším stavu, než u oceňované nemovitosti, je tento koeficient menší než 1,0

9) Po výpočtu ceny za 1 m² užitné plochy u porovnávaných nemovitostí je proveden výpočet průměrné ceny.

10) Obecně má být k dispozici alespoň tři porovnávané nemovitosti. V daném případě, po vyloučení nevhodných porovnávaných nemovitostí, jich zůstalo k porovnání stále ještě osm, což lze považovat za nadstandardní počet.

Výpočet průměrné ceny za 1 m² užitné plochy: $1/8 * (15.487 + 8.604 + 12.024 + 18.522 + 17.365 + 15.185 + 10.525 + 11.617) \text{ Kč/m}^2 = \mathbf{13.666 \text{ Kč/m}^2}$

Užitná (výpočtová) plocha rodinného domu: 190 m²

Celková výměra pozemku: 1.752 m²

Cena za 1 m2 pozemku: 1.000 Kč/m²

Cena nemovitosti stanovená na základě porovnání: 13.666 Kč/m² * 190 m² + 1.752 m² * 1.000 Kč/m² = 2.596.540,-Kč + 1.752.000,-Kč = 4.348.540,-Kč, po zaokrouhlení: 4.350.000,-Kč

5.CELKOVÁ REKAPITULACE:

- | | |
|---|----------------------|
| 1. Cena stanovena dle cenového předpisu: | 3.585.000,-Kč |
| 2. Cena stanovena porovnávací metodou: | 4.350.000,-Kč |

6. ODPOVĚĎ NA ZNALECKÝ ÚKOL:

Znaleckým úkolem je označit a ocenit cenou obvyklou nemovité věci a jejich příslušenství, a jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené, a to:

- pozemek parc.č.st. 215 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 526 m², jehož součástí je objekt stavba Brná č.p. 34, rodinný dům
 - pozemek parc.č. 715/10 - zahrada o výměře 831 m²
 - pozemek parc.č. 715/14 - trvalý travní porost o výměře 298 m²
 - pozemek parc.č. 1036/2 - ostatní plocha / jiná plocha o výměře 97 m²,
- vše v obci Potštejn, části obce Brná, k.ú. Potštejn, okres Rychnov nad Kněžnou.

Cena obvyklá oceňované nemovitosti vedené na LV č. 18 pro k.ú. Potštejn (pozemek parc.č.st. 215, jehož součástí je objekt bydlení č.p. 34, pozemek parc.č. 715/10. 715/14 a 1036/2) vzhledem k výše uvedenému výpočtu, odborného odhadu znalce, jeho zkušenosti z realitního trhu, je stanovena ve výši 4.300.000,-Kč

(slovy: čtyřmiliónytřistatisíc Kč)

Na příslušném listu vlastnictví č. 18 pro k.ú. Potštejn je uveden zápis - věcné břemeno bytu ve prospěch paní Františky Marvanové. Vzhledem k tomu, že paní Františka Marvanová již zemřela, toto věcné břemeno automaticky za zákona zaniklo.

Na listu vlastnictví č. 18 pro k.ú. Potštejn je dále uveden zápis: *Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem ZDŘ-8/2021-607.* Současný půdorys rodinného domu neodpovídá zákresu dle pozemkové mapy.



Dále je velmi pravděpodobné, jak vyplývá z výše uvedeného snímku z katastrální mapy, že východní část rodinného domu zasahuje na sousední pozemek parc.č. 715/8 v k.ú. Potštejn. Zda tomu tak je či není by bylo možno prověřit pouze geodetickým zaměřením. Znalec proto na tuto skutečnost upozorňuje. V důsledku této nesrovnalosti ponížena cena stanovena porovnávací metodou o částku ve výši 50.000 Kč (z 4.350.000,-Kč na 4.300.000,-Kč) na případný odkup této části pozemku (odhadem do 10 m²) a případně další administrativní náklady (například geometrické zaměření) .

Dále znalec obdržel informaci, že přes pozemek parc.č. 715/10 a parc.č.st. 215 v jeho západní části má vést v zemi kanalizační odpadní potrubí vedoucí od rodinného domu Brná č.p. 46 (poznámka: aktuálně je tato nemovitost v realitní inzerci, viz. tabulka č. 2 výše, položka ad 13)). Tato kanalizační přípojka není v katastru nemovitosti evidována formou věcného břemene či jinou smlouvou. Nelze vyloučit, že v daném případě již došlo k vydržení této přípojky ve prospěch nemovitosti č.p. 46. Znalec další okolnosti ve vztahu k této přípojce nezjišťoval, vycházel pouze z informace vlastníka nemovitosti, je to event. otázka prověření potenciálního zájemce o koupi oceňované nemovitosti.

Znalci nebyla předložena žádná nájemní či obdobná smlouva k oceňované nemovitosti. Dle informací v domě bydlí vlastník nemovitosti (povinný) s rodinou.

7. ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ, KOMENTÁŘ

Při výpočtu ceny obvyklé byly použity dvě na sobě nezávislé metody. První metoda je metoda dle cenového předpisu. Cena dle této metody nemusí vždy odpovídat ceně obvyklé, je nutno ji chápat spíše jako cenu variantní (doplňkovou). Tato metoda slouží zejména pro daňové účely, ale vzhledem k tomu, že ceny a koeficienty v cenové vyhlášce jsou stanovovány také na základě porovnání, může mít i tato metoda také jistou vypovídací schopnost. V cenovém předpisu jsou mnohdy podhodnoceny ceny pozemků, což je i tento případ, proto cena zjištěná vychází pod cenou obvyklou.

Při stanovení ceny obvyklé byl kladen důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty bylo vycházeno z údajů uvedených v katastru nemovitostí a variantě z realitní inzerce. Data čerpaná z katastru nemovitosti i realitní inzerce jsou považována za věrohodná s některými výjimkami, tak jak jsou popsány výše v tomto posudku. V databázi byly nalezeny srovnatelné porovnávací nemovité věci, odlišnosti mezi porovnávanými a oceňovanou nemovitostí byly korigovány prostřednictvím koeficientů odlišností.

Další obecné předpoklady a omezující podmínky, resp. ocenění jednotlivých eventuelních práv či závad s nemovitostí spojených

Znalec zpracoval znalecký posudek podle podmínek existujících na trhu v době jeho provádění a neodpovídá za nestandardní změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Znalec při vypracování posudku vycházel při stanovení ceny obvyklé z obecně dostupných informací, a to z prodeje či inzertních nabídek na prodej rodinných domů a pozemků v dané lokalitě či nejbližšího okolí. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku, tak jak je uvedeno v katastru nemovitosti, je pravé, platné, správné a tudíž převoditelné - zpeněžitelné.

Data čerpaná z katastru nemovitosti i realitní inzerce jsou považována za věrohodná.

Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Obvyklá cena byla stanovena na základě porovnání s uskutečněnými prodeji srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě. Použité podklady pro stanovení ceny obvyklé jsou dostatečné pro výpočet této ceny. Obvyklá cena je obecně platná po dobu 12 měsíců, pokud se podmínky trhu s nemovitostmi podstatně nezmění. Zjištěná cena je platná po dobu platnosti cenového předpisu nebo pokud se zásadně nezmění její technický stav či vybavení. Dle zákona č. 26/2000 Sb, zákon o veřejných dražbách je platnost znaleckého posudku šest měsíců.

Stanovená cena nemovitosti se obecně mění s ohledem na změny nabídky a poptávky trhu, lokální, vnitrostátní, ale i vnější hospodářsko-politické situace, změny a úpravy legislativy, výkyvy procenta inflace a nezaměstnanosti a s tím související cenotvorných faktorů. Nutno však upozornit, že cena nemovitosti, tak jak byla stanovena v tomto posudku, se může do budoucna změnit, a to v důsledku stále vyšší inflace, zdražováním energií, PHM a potravin.

Na příslušném listu vlastnictví č. 18 pro k.ú. Potštejn jsou uvedeny zápisy typu: exekuční

příkaz k prodeji nemovitosti, podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva, zahájení exekuce - [REDAKCE] změna výměr obnovou operátu. Cena obvyklá v tomto znaleckém posudku byla stanovena tak, jako by oceňovaná nemovitost byla bez jakýchkoliv omezení, jakoby byla tzv. „právně čistá.“

Zápis „Věcné břemeno, právo zřídit a provozovat PZ dle čl. II a GP 615-374/2007“ zřízené GasNet s.r.o. ve prospěch firmy neovlivňuje cenu nemovitosti.

Stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání při zpeněžování majetku prostřednictvím dražby.

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné provedeno vyúčtováním č. 33/2025.

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 10. 1993, č. j. Spr. 4130/92, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek je evidován v evidenci znalce pod č. 5180 28/2025

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 026857/2025.

V Praze 30.4.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI



Zpracováno (cena zjištěná) programem NEMExpress AC, verze: 3.16.0.