
ZNALECKÝ POSUDEK

č. 754/2025

stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí - stavby zahrádkářské chaty bez čp/če a souvisejících pozemků, vč. příslušenství a spoluvlast.podílu, zaps. na LV č.3368 a č.9567, k.ú. Frýdek, obec a okres Frýdek-Místek, pro účely insolvenčního řízení vedeného u KS v Ostravě.

Zadavatel : **Mgr. Martina Kapláňková**
advokátka, insolventní správkyňe
Masarykovo nám.1102/37
586 01 Jihlava



Předmět posudku : stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: stavby zahrádkářské chaty bez čp/če na pozemku parc.č. 5263/106 vč. příslušenství, pozemků parc.č. 5263/66 a 5263/106, zaps. na LV č.3368 a spoluvlastnického podílu na pozemcích parc.č. 5263/9, 5263/43, 5263/45, 5263/46, 5263/47 a 5263/118, zaps. na LV č.9567 pro k.ú. Frýdek, obec a okres Frýdek-Místek.

- cena se stanoví pro účely insolvenčního řízení vedeného u KS v Ostravě pod sp.zn. KSOS 37 INS 16308/2025.

/ocenění provedeno dle stavu ke dni místního šetření - 23.12.2025 /

Obor, odvětví /specializace/ : znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace odhady nemovitostí

Znalec : Ing. Pavel Jendřejovský
Sadová čp.609, Frýdek-Místek 73801
tel.: 777 169 055, e-mail: area-cz@volny.cz

Číslo vyhotovení : 1 / 1

Počet stran : ocenění obsahuje 22 stran textu a 11 stran příloh a předává se v 1 vyhotovení objednateli, jedno vyhotovení je uloženo v archivu znalce

Datum : 30.12.2025

1	ZADÁNÍ	3
1.1	Znalecký úkol / otázka	3
1.2	Účel ocenění	3
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku	3
2	VÝČET PODKLADŮ	4
2.1	Použité podklady a literatura	4
2.1.1	Podklady dodané zadavatelem	4
2.1.2	Podklady získané zhotovitelem	4
2.1.3	Ostatní podklady a literatura	4
3	NÁLEZ	5
3.1	Celkový popis předmětu ocenění	5
3.2	Postup ocenění - použitá metodika	8
4	POSUDEK	10
4.1	Obvyklá cena – ocenění porovnávací metodou	10
4.1.1	Srovnávací objekty – realizované převody nemovitostí	11
4.1.2	Porovnávací metoda – multikriteriální srovnávací analýza	16
4.1.3	Interpretace výsledků analýzy – Obvyklá cena zahrádkář.chatky s pozemky	19
5	ZÁVĚR	20
5.1	Otázka / znalecký úkol	20
5.2	Stanovení obvyklé ceny – odpověď zpracovatele	20
	SEZNAM PŘÍLOH	21
	ZNALECKÁ DOLOŽKA	33

1 ZADÁNÍ

1.1 Znalecký úkol / otázka

Rozsah ocenění vychází ze specifikace znaleckého úkolu / otázky provedené zadavatelem v objednávce ocenění ze dne 15.11.2025 v rozsahu :

- **Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí : stavby zahrádkářské chaty bez čp/če na pozemku parc.č. 5263/106 vč. příslušenství, pozemků parc.č. 5263/66 a 5263/106, zaps. na LV č.3368 a spoluvlastnického podílu na pozemcích parc.č. 5263/9, 5263/43, 5263/45, 5263/46, 5263/47 a 5263/118, zaps. na LV č.9567 pro k.ú. Frýdek, obec a okres Frýdek-Místek.**

- cena se stanoví pro účely insolvenčního řízení vedeného u Krajského soudu v Ostravě pod sp.zn. KSOS 37 INS 16308/2025, dle stavu ke dni ocenění.

1.2 Účel ocenění

Účelem ocenění je ocenění předmětných nemovitých věcí sepsaných do majetkové podstaty v insolvenčním řízení obvyklou cenou v souladu se zněním § 219 odst.5) zák.č. 182/2006 Sb. (insolvenční zákon), v akt. znění. Cena se stanoví dle skutečného stavu nemovitostí, ve kterém se tyto nacházely v době zpracování posudku.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku

Zpracovateli ocenění byly poskytnuty zadavatelem podklady a informace v rozsahu uvedeném v bodě 2.1.1 posudku, které jsou následně zpracovány v dalších částech tohoto ocenění. Žádné další skutečnosti a informace, které by mohly případně ovlivnit přesnost závěrů ocenění nebyly znalci zadavatelem poskytnuty.

Předpoklady a omezující podmínky ocenění ze strany zpracovatele

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění bylo zpracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami :

- zpracovatel vychází z předpokladu, že podkladové materiály a dokumenty listinné či elektronické podoby, poskytnuté zadavatelem nebo dohledané znalcem pomocí serverů obcí, obsahující správní akty vydávané obecními samosprávami (ÚP obce, ÚR a SP stavby) nebo stavební dokumentaci vztahující se k předmětu ocenění, které byly event. použité pro zpracování ocenění, jsou pravdivé, věrohodné a správné,
- další informace z ostatních veřejných zdrojů (Nahlížení do KN, Sbírka zákonů, inform.system POVIS, ČSOB index, MMR ČR, RTS Data Cloud, Mapy.cz), které byly v tomto znaleckém posudku event. použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné,
- zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace zadavatele a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací obstaraných v rámci ocenění, nepřebírá též zodpovědnost za skutečnosti právní povahy. Zpracovatelem nebyly prováděny úkony nad rámec standardních činností směřující k prověření pravosti a úplnosti předložených dokladů.
- předmět ocenění byl popsán a oceněn na základě dostupných podkladů a informací získaných zpracovatelem během místního šetření.
- ocenění bylo zpracováno ke konkrétnímu datu a k tomuto se vztahují obsažené závěry a podmínky, případné změny tržního prostředí po datu zpracování, nejsou v posudku zohledněny, hodnoty prezentované v tomto ocenění jsou založeny na předpokladech v posudku uvedených

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Použité podklady a literatura

2.1.1 Podklady dodané zadavatelem

- [1] Objednávka Mgr. Martiny Kaplánkové, advokátky a insolventní správkyně, Masaryk.nám. 1102/37, 58601 Jihlava, ze dne 15.11.2025 na zpracování znaleckého posudku pro účely insolvenčního řízení vedeného KS v Ostravě pod sp.zn. KSOS 37 INS 16308/2025 ze dne 31.01.2025.
- [2] Kopie výpisů KN pro LV č. 63368 a 9567 na k.ú. Frýdek, obec a okres Frýdek-Místek, ze dne 09.10.2025, vyhotovil: ČÚZK - SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 37 INS 16308/2025.

2.1.2 Podklady získané zhotovitelem

- [3] Kopie katastrální mapy ze serveru ČÚZK Praha, aplikace: nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 22.12.2025, map.list č. DKM, k.ú. Frýdek, obec a okres Frýdek-Místek.
- [4] Dokumentace platného ÚP města Frýdku-Místku vč. Změny č.8, vydaného dne 10.09.2025 s nabytím účinnosti dne 02.10.2025, Výkres: 2.Hlavní výkres, zpracoval: Urbanistické středisko Ostrava s.r.o., Spartakovců 3, 70800 Ostrava, zak.č.U-430, datum:09/2025 (infoportál: www.frydekmistek.cz, OÚRaSŘ, sekce ÚPaÚAP).
- [5] Kopie listin ČÚZK - kupních smluv z převodů nemovitostí staveb s pozemky pro individuální rekreaci:
 - Kupní smlouva ze dne 04.11.2025, č.říz.: V-8727/2025-802
 - Kupní smlouva ze dne 22.09.2025, č.říz.: V-7619/2025-802
 - Kupní smlouva ze dne 22.04.2025, č.říz.: V-3059/2025-802
 - Kupní smlouva ze dne 31.05.2024, č.říz.: V-4430/2024-802
 - Kupní smlouva ze dne 27.01.2021, č.říz.: V- 859/2021-802
- [6] Informace, údaje a fotodokumentace stavu oceňovaných nemovitostí: stavby zahrádkářské chaty bez čp/če a souvisejících pozemků, vč. součástí a příslušenství, získané v rámci zpracování znaleckého posudku a doplněné při místním šetření dne 23.12.2025.

2.1.3 Ostatní podklady a literatura

- [7] Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zák.č.121/2000 Sb., zák.č.237/2004 Sb., zák.č.257/2004 Sb., zák.č. 296/2007 Sb., zák.č. 188/2011 Sb., zák.č. 350/2012 Sb., zák.č. 303/2013 Sb., zák.č. 340 a 344/2013 Sb., zák.č. 228/2014 Sb., zák.č. 225/2017 Sb., zák.č. 237/2020 Sb., zák.č. 285/2021 Sb., zák.č. 36/2021 Sb., zák.č. 126/2024 a zák.č. 265/2024 Sb.
- [8] Vyhláška MFČR č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č. 488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2022 Sb., vyhl.č. 434/2023 Sb. a vyhl.č. 370/2024 Sb.
- [9] Znalecké standardy AZO - zpracované pro profesní obor stavebnictví a nemovitosti (POSN) Asociací znalců a odhadců ČR, o.s. (AZO) v 11/2013, aktualizovány v 06/2014.
- [10] Teorie a praxe oceňování nemovitostí - Prof.Ing.Bradáč,DrCs. a kol., I. vydání, CERM Brno 2016
- [11] Rukověť znalce v oblasti oceňování majetku, doc.JUDr.Ing. Zdeněk Dufek, Ph.D. a kolektiv, I. vydání, Aleš Čeněk, s.r.o. , Plzeň 2023.
- [12] Malý lexikon obcí ČR 2024, vydal ČSÚ Praha 16.12.2024 (účinnost od 1.1.2025).
- [13] Veřejně přístupné internetové webové aplikace: www.mapy.cz, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, www.povis.cz, www.google.cz, www.mmr.gov.cz a www.csobhypotecni.cz.
- [14] ZAZVONIL, Z. - Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.
- [15] Odborná knihovna znalce a školení znalců, organizovaná AZO ČR při USI VUT Brno.

3 NÁLEZ

3.1 Celkový popis předmětu ocenění

Předmět ocenění

- nemovitě věci zaps. na **LV č.3368** pro k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek
 - **stavba bez čp/če** /zahrádkářská chata/ na pozemku p.č. 5263/106 /stavba je součástí pozemku/
 - **pozemek parc.č. 5263/66** zahrada výměra 318 m²
 - **pozemek parc.č. 5263/106** zast.plocha a nádvoří výměra 5 m²
- nemovitě věci zaps. na **LV č.9567** pro k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek
 - **pozemek parc.č. 5263/9** zahrada výměra 542 m² podíl 2/80
 - **pozemek parc.č. 5263/43** zahrada výměra 484 m² podíl 2/80
 - **pozemek parc.č. 5263/45** zast.plocha a nádvoří výměra 37 m² podíl 2/80
 - **pozemek parc.č. 5263/46** zast.plocha a nádvoří výměra 73 m² podíl 2/80
 - **pozemek parc.č. 5263/47** zahrada výměra 164 m² podíl 2/80
 - **pozemek parc.č. 5263/118** zahrada výměra 455 m² podíl 2/80

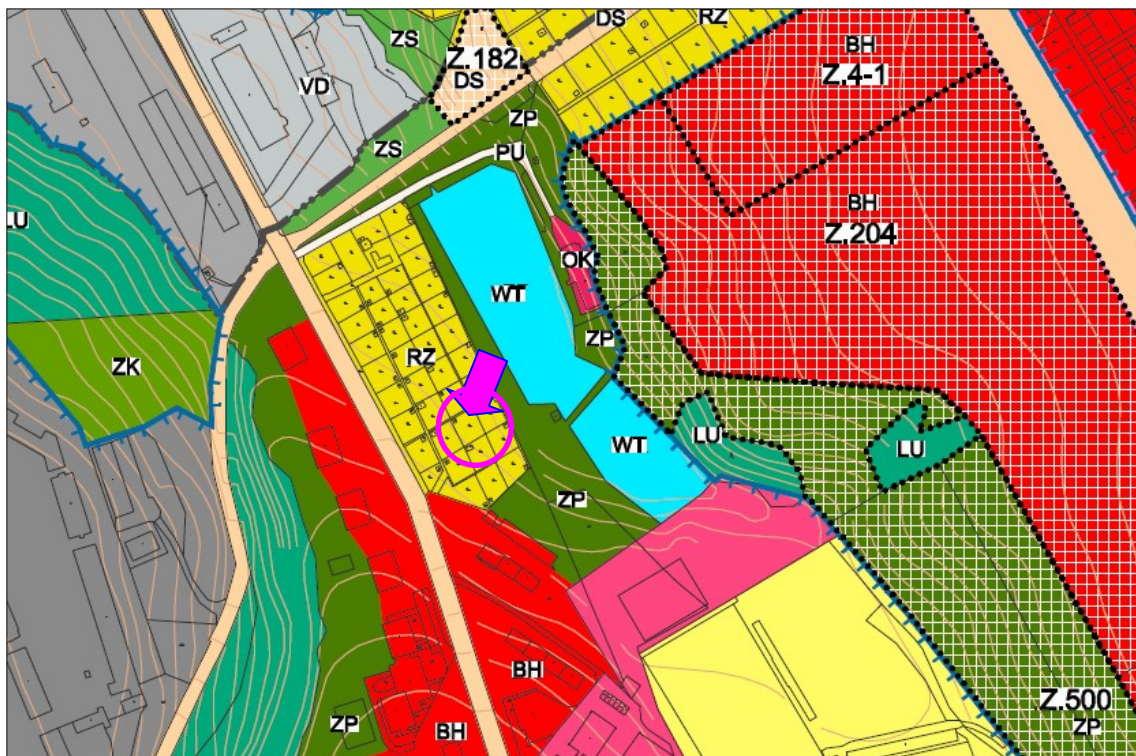
Popis lokality předmětu ocenění

Nemovitost předmětu ocenění : stavba zahrádkářské chaty bez čp/če na pozemku parc.č. 5263/106, související pozemky parc.č. 5263/66 a 5263/106, včet. pozemků se spoluvlast.podílem vel. id. 2/80, tj. parc.č. 5263/9, 5263/43, 5263/45, 5263/46, 5263/47 a 5263/118, se nacházejí v plochách zastavěného území města na severozápadním okraji městské části Frýdek, po pravé straně ul.Lískovecké směrem do Lískovce. Infrastruktura inženýrských sítí v rámci území zahrádkářské osady, jejíž jsou nemovitosti součástí zahrnuje dle zjištěného stavu: rozvody užitkové vody a energetické vedení sítě NN, Kompletní infrastruktura IS (elektro, plyn, voda a kanalizace) je dostupná v rámci blízké městské zástavby podél ul.Lískovecké. Zástavba v okolí je smíšená, charakteristická pro okrajové části obytných zón měst, tzn. zástavba bytovými domy, doplněná rodinnými domy a pozemky se zahrádkářskými chatami. Ve větší vzdálenosti jsou areály průmyslových podniků, soukromých firem a nezastavěné plochy zemědělských pozemků. Lokalita má díky poloze dobré dopravní spojení s centrem města a jeho částmi, včet. zastávek MHD umístěných v dostupné vzdálenosti podél komunikace na ul.Lískovecké.

Dle vydání Malého lexikonu obcí ČR 2024 (platný od 01/2025) má město Frýdek-Místek - 53 938 trvale bydlících obyvatel. Město má zajištěno autobusové i vlakové spojení s městy a obcemi v okolí.

Územní plán

Dle platného ÚP města Frýdku-Místku vč. Změny č.8, vydané dne 10.9.2025 Zastupitelstvem města Frýdku-Místku s nabytím účinnosti dne 02.10.2025, se nemovitosti nacházejí ve stabilizovaných plochách zahrádkových osad (RZ), viz. 2. Hlavní výkres a Textová část ÚP města Frýdku-Místku po Změně č.8, infoportál územního plánování a ÚAP FM: www.frydek-mistek.cz .

Obr.č.1: začlenění nemovitostí do funk.ploch ÚP Frýdku-Místku vč.Změny č.8, 2.Hlavní výkres © USO, s.r.o. 2025

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STABILIZOVANÉ ZMĚNY

		PLOCHY BYDLENÍ HROMADNÉHO			PLOCHY VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ
		PLOCHY REKREACE INDIVIDUÁLNÍ			PLOCHY ZELENÉ PARKOVÉ A PARKOVÉ UPRAVENÉ
		PLOCHY REKREACE V ZAHŘÁDKÁŘSKÝCH OSADÁCH			
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉHO			
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ KOMERČNÍHO			
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ SPORTU			

Riziko záplav / povodní

Dle aktuální mapy povodňového rizika informačního systému MŽP ČR POVIS, se lokalita předmětných nemovitostí nachází mimo záplavové/povodňové území Q5-Q100 (5-100leté vody) v 1.zóně se zanedbatelným rizikem povodně nebo záplavy.

Jiná práva, omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z KN na LV 3368 pro k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, nejsou na nemovitostech předmětu ocenění v oddíle C zapsána omezení vlastnického práva věcnými právy ve formě věcných břemen, resp. jiné právní vady (tj. zástavní právo zákonné x předkupní), viz. **Příloha č.1** (kopie LV 3368).

Na věcná práva zatěžující nemovitosti uvedené v oddíle C LV 9567, evidujícího mimo dalších i spoluvlastnické podíly dlužníků na pozemcích předmětu ocenění, tj. předkupní právo a zástavní právo exekutorské, není při tomto ocenění brán zřetel, viz. **Příloha č.1** (kopie LV 9567).

Specifikace oceňovaných nemovitostí

Stavební objekty

- **stavba zahrádkářské chatky bez čp/če** na pozemku parc.č. 5263/106 /stavba je součástí pozemku/ včetně příslušenství, které tvoří zastřešená veranda s kůlnou a domek na náradí. Dle informací vlastníka

byla stavba realizována zhruba v roce 2021, jedná se o montovaný typizovaný zahradní domek bez podsklepení a podkroví o půdorysné ploše zhruba (3,0 x 3,0)m². Založení stavby provedeno na betonové desce, zastřešení sedlovou střechou na dřevěných nosných trámcích, bednění střechy z dřevěných palubek, krytina z bonského šindele, bleskosvod chybí. Stěnové konstrukce montované z hoblovaných prken spojených rohovým srubovým spojem, v rozích křížovým spojem. Samostatná stropní k-ce chybí, klempířské konstrukce (střešní žlab) z pozinkovaného plechu. Okno dřevěné jednoduché výklopné, dveře dřevěné palubkové s částečným prosklením. Všechny dřevěné k-ce jsou opatřeny impregnačním nátěrem. Podlahová konstrukce dřevěná palubková. Provedeny rozvody elektroinstalace světelné 230V, ostatní rozvody (voda, kanalizace) nejsou. V rámci zahrádkářské osady je rozvedena pouze užitková voda, výtokové stojany na pozemcích u chatek.

- **krytá veranda s kůlnou**, která navazuje z JZ strany na stavbu zahrádkářské chatky. Dle informací vlastníka byla veranda realizovaná zhruba v r.2020, kůlna je původní z r.1975. Veranda o půdorysné ploše zhruba (4,0 x 2,50)m² je tvořena nosnou k-cí z dřevěných hranolů, zastřešení provedeno sedlovou střechou nesenou na hranolech, bednění střechy z dřevotřískových desek, krytina asfaltová lepenka, bleskosvod chybí. Obvodové konstrukce a k-ce podlahy z dřevěných palubek. Dřevěné povrchy opatřeny ochranným nátěrem. Kůlna o půdorysné ploše zhruba (2,7 x 2,0)m² má dřevěnou nosnou k-ci z hranolů, stěny dřevěné palubkové, zastřešení provedeno protažením střechy z části verandy. Okna kůlny jsou dřevěná jednoduchá, dveře dřevěné náplňové s prosklením.
- **zahradní domek na náradí**, který navazuje na SV straně na stavbu zahrádkářské chatky. Dle poskytnutých informací byla stavba realizovaná zhruba v r.2000. Stavba má nosnou k-ci z dřevěných hranolů, obvodové stěny z palubek. Zastřešení pultovou střechou na trámcích s bedněním, krytina z asfaltové lepenky, bleskosvod chybí. Založení provedeno na betonové desce. Dveře domku jsou dřevěné plné, okna neprovedena.

Pozemkové parcely

- **parc.č. 5263/106** o výměře 5 m² je evidována v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Ve stavu ke dni ocenění se jedná o pozemek, který je v souladu s evidencí zcela zastavěn stavebními objekty, tvořícími příslušenství zahrádkářské chatky.
- **parc.č. 5263/66** o výměře 318 m² je evidována v KN jako zahrada. Ve stavu ke dni ocenění se jedná o pozemek, který je z menší části zastavěn stavbou zahrádkářské chatky bez čp/če a stavebními objekty příslušenstvím chatky, větší část pozemku tvoří zatravněná plocha s trvalými porosty.
- **parc.č. 5263/9** o výměře 542 m² je evidována v KN jako zahrada. Ve stavu ke dni ocenění se jedná o zatravněný pozemek s trvalými porosty, který odděluje areál zahrádkové osady od chodníku pro pěší a přílehlé komunikace na ul.Lískovecké.
- **parc.č. 5263/43** o výměře 484 m² je evidována v KN jako zahrada. Ve stavu ke dni ocenění se jedná o úzký protáhlý zatravněný pozemek tvořící komunikační chodníky mezi pozemky zahrádkářských chatek.
- **parc.č. 5263/45** o výměře 37 m² je evidována v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Ve stavu ke dni ocenění se jedná o pozemek, který je v souladu s evidencí zcela zastavěn budovou moštárny ve vlastnictví ZO ČZS Valcíř FM.
- **parc.č. 5263/46** o výměře 73 m² je evidována v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Ve stavu ke dni ocenění se jedná o pozemek, který je v souladu s evidencí zcela zastavěn budovou ve vlastnictví ZO ČZS Valcíř FM.
- **parc.č. 5263/47** o výměře 164 m² je evidována v KN jako zahrada. Ve stavu ke dni ocenění se jedná o úzký protáhlý zatravněný pozemek podél SV okraje areálu zahrádkové osady, oddělující areál od pozemku vodní plochy Stovky.
- **parc.č. 5263/118** o výměře 455 m² je evidována v KN jako zahrada. Ve stavu ke dni ocenění se jedná o zatravněný pozemek příjezdové cesty a plochy kolem budovy ve vlastnictví ZO ČZS Valcíř, nacházející se u severního konce areálu zahrádkové osady.

Výměry ploch a délkové rozměry byly převzaty z údajů KN po kontrolním zaměření skutečného stavu v rámci místního šetření, nemovitosti byly vymezeny porovnáním skutečného stavu se stavem dle výřezu KM a ortofotomapy lokality při použití aplikace "Nahlížení do KN" na serveru ČÚZK.CZ, serveru Mapy.cz (Seznam.cz, © TopGis) a serveru Google.cz (© Google Street View).

Postup určení obvyklé ceny je podrobněji upraven v ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., který je možno shrnout do následující metodiky :

- a) dohledání souboru údajů /sjednaných cen/ převodů obdobných nemovitostí pro provedení srovnávací analýzy s údaji o předmětu ocenění, nejméně od 3 obdobných nemovitostí na základě kritérií dle druhu předmětu ocenění,
- b) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými nemovitostmi a nemovitostmi obdobnými předmětu ocenění,
- c) provedení úpravy - korekce sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných srovnávacích nemovitostí od nemovitostí oceňovaných, s řádným zdůvodněním odchylek díky korekcím,
- d) provedení srovnávací analýzy údajů z vybraného souboru obdobných nemovitostí s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- e) vyhodnocení srovnávací analýzy /upravených cen/ vybraného souboru obdob. nemovitostí včetně zdůvodnění případného vyloučení odlehlých údajů /max. a min. hodnot/, určení intervalu pro hodnotu obvyklé ceny,
- f) závěrečný odhad obvyklé ceny na základě vyhodnocení souboru upravených cen a zvážení všech specifík nemovitostí předmětu ocenění.

Nelze-li cenu obvyklou určit srovnávací analýzou ze sjednaných cen realizovaných prodejů, tj. v případech kdy informace vzhledem k charakteru předmětu ocenění nejsou k dispozici, nebo jen v omezeném rozsahu (< 3 vzorky), ocenění se majetek a služba tržní hodnotou - viz. § 2 odst.3) zák.č.151/1997 Sb. v platném znění.

Zkrácená citace § 2 odst.4) zák.č.151/1997 Sb. v platném znění :

- *Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadnutá částka, za kterou by měly být majetek a služba (aktiva) 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, kde obě strany jednaly 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.*

Postup určení tržní hodnoty je dále podrobněji upraven v ust. § 1b vyhl.č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění vyhl.č. 370/2024 Sb., kde se v odst.1) a 2) konstatuje :

- tržní hodnota předmětu ocenění je odhadnutá částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu nemovitostí.
- při určení tržní hodnoty předmětu ocenění /nemovitosti/ se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Není-li možno určit obvyklou cenu nebo tržní hodnotu předmětu ocenění, postupem dle výše uvedeného, je nutno použít jiný způsob ocenění daný zákonem - viz. ust. § 2 odst.7) zákona o oceňování.

METODIKA OCENĚNÍ PRO STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY :

- 1. Ocenění porovnávacím způsobem (CS)** - porovnáním dohledaných sjednaných cen v kupních smlouvách převodů stejných, resp. obdobných nemovitostí v dané či obdobných lokalitách a vymezeném časovém rozmezí se provede srovnávací analýza a stanoví se srovnávací cena, resp. její interval, který zohledňuje specifika oceňované nemovité věci ve vztahu k nemovitostem v cenovém srovnání.
- 2. Odborný odhad obecné, obvyklé ceny (CO)** - na základě použitého postupu a následně provedené odborné analýzy výsledku - srovnávací ceny, je po zvážení všech pozitiv i negativ nemovitosti (polohy, stavu nemovitosti, poptávky na reálním trhu a použitých metodik) proveden odhad obvyklé (obecné) ceny nemovitosti předmětu ocenění.

Genovým porovnáním /komparací/ stanovená srovnávací cena je dle Standardů znaleckého ocenění AZO ČR¹⁾, relevantním podkladem pro určení obvyklé ceny nemovitosti nebo rozmezí, v němž by se obvyklá cena mohla pohybovat, resp. měla by být realizovatelná na trhu nemovitostí v období cca 6-9 měsíců ode dne provedení ocenění, za předpokladu relativně stabilního tržního prostředí v daném segmentu nemovitostí.

¹⁾ Standardy dostupné na: www.azop.osn.cz, Brno, AZO ČR, z.s., 11/2013

4 POSUDEK

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí komparativní metodou

4.1 Obvyklá cena – ocenění porovnávací metodou

Předmět ocenění

- nemovité věci zaps. na **LV č.3368** pro k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek
 - **stavba bez čp/če /zahrádkářská chata/** na pozemku p.č. 5263/106 /stavba je součástí pozemku/
 - **pozemek parc.č. 5263/66** zahrada výměra 318 m²
 - **pozemek parc.č. 5263/106** zast.plocha a nádvoří výměra 5 m²

- nemovité věci zaps. na **LV č.9567** pro k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek
 - **pozemek parc.č. 5263/9** zahrada výměra 542 m² podíl 2/80
 - **pozemek parc.č. 5263/43** zahrada výměra 484 m² podíl 2/80
 - **pozemek parc.č. 5263/45** zast.plocha a nádvoří výměra 37 m² podíl 2/80
 - **pozemek parc.č. 5263/46** zast.plocha a nádvoří výměra 73 m² podíl 2/80
 - **pozemek parc.č. 5263/47** zahrada výměra 164 m² podíl 2/80
 - **pozemek parc.č. 5263/118** zahrada výměra 455 m² podíl 2/80

Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu ocenění, tj. určení obvyklé ceny předmětných nemovitostí pro potřeby insolvenčního řízení, bylo k jejímu stanovení použito v souladu s ust. § 2 odst.1 zák.č.151/1997 Sb. (o oceňování majetku) cenové komparace – metodou porovnávací, tj. porovnáním předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. **Hlavní metodou pro zpracování ocenění obvyklou cenou je tedy metoda srovnávací /komparativní/.** Předpokladem použití této metody je dostatečný počet informací z relevantních zdrojů o realizovaných cenách převodů obdobných nemovitostí.

Popis porovnávací metody /komparativní/

Srovnávací metoda, též komparativní metoda je statistická metoda. Vychází se z předpokladu, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze následně použít jako základ k hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány na základě cen z realizovaných prodejů (kupních smluv) dohledaných pomocí web.aplikace: www.nahlizenidokn.cuzk.cz nebo údajů databáze nabídek systému INEM, příp. se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku. Srovnatelnou cenou se rozumí obecně cena věci /nemovitosti/ nebo služby stanovená cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi /nemovitostmi/ nebo poskytovanými službami.

Mezi základní obecné vlivy působící na hodnotu nemovitostí patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- intenzita veřejné dopravy v dané lokalitě
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí /omezení či předimenzovanost/
- účel staveb a možnost jejich adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezení výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy prodeje nemovitostí
- prodejnosti obdobných nemovitostí

Parametry oceňovaných nemovitostí

Plochy stavby a pozemků	m ²
Zastavěná plocha stavby ZCH /skutečný stav/	9,00 m ²
Celková plocha pozemku /neodečteno příslušenství/	314,00 m ²

Rozbor tržního prostředí

V rámci rozboru tržního prostředí zaměřeného na danou lokalitu a blízké okolí, byly vyhledávány za použití aplikace: www.nahlizenidokn.cuzk.cz na serveru © ČÚZK.CZ, kupní smlouvy obsahující ceny prodeje srovnatelných nemovitostí, tj. staveb zahrádkářských chat se souvisejícími pozemky, nejvíce obdobných parametrů jako předmět ocenění, jiné zdroje cenových informací /např. realitní inzerce/ nebyly do zpracování údajů z důvodu relevance ceny využity. Z dohledaných podkladů byly vyřazeny vzorky kupních smluv, kde předmětem prodeje jsou pozemky, u nichž :

- převody byly realizovány v různých katastrech, ale ve smlouvách je uvedena celková cena
- převody probíhaly v exekucích nebo opakovaných prodejích /spekulativní nákupy/

Celkově bylo po vyřazení nevhodných vzorků smluv dle výše uvedených kritérií zpracováno 5 kupních smluv prodeje obdobných souborů nemovitostí, tj. staveb zahrádkářských chat se souvisejícími pozemky a příslušenstvím, uzavřených v období od 05/2024 do 11/2025, nacházejících se dle aktuálně platného ÚP města v plochách funkčně vymezených pro zahrádkové osady, což odpovídá záměru ÚP stran předmětu ocenění. Převody proběhly formou jak přímého prodeje, tak zprostředkovaně s využitím služeb realitních kanceláří, tzn. část sjednaných kupních cen zahrnovala provizi RK.

Dohledané kupní smlouvy :

1. Kupní smlouva ze dne 04.11.2025, č.řiz.:V-8727/2025-802
2. Kupní smlouva ze dne 22.09.2025, č.řiz.: V-7619/2025-802
3. Kupní smlouva ze dne 22.04.2025, č.řiz.: V-3059/2025-802
4. Kupní smlouva ze dne 31.05.2024, č.řiz.: V-4430/2024-802.
5. Kupní smlouva ze dne 27.01.2021, č.řiz.: V- 859/2021-802

4.1.1 Srovnávací objekty – realizované převody nemovitostí

V souladu se zadáním ocenění bylo v další části posudku provedeno stanovení obvyklé ceny předmětného souboru nemovitostí zahrádkářské chaty se souvisejícími pozemky a příslušenstvím, a to přímým porovnáním multikriteriální analýzou z kupních cen vybraných vzorků dohledaných prodeje obdobných souborů nemovitostí v blízkých lokalitách. Informace o realizovaných cenách byly zjištěny z údajů kupních smluv evidovaných v katastru nemovitostí. Na základě analýzy dohledaných podkladů byly do cenového srovnání použity čtyři vzorky realizovaných prodeje. Vzorky srovnávaných souborů nemovitostí byly vybrány vzhledem ke shodnému charakteru užívání, záměru využití dle ÚP, poloze oceňovaných nemovitostí a výše sjednané kupní ceny (bez zahrnutí extrémně nízkých nebo vysokých hodnot), přičemž u převodů realizovaných v dřívějším období byly výchozí kupní ceny, převedeny pomocí cenových indexů na jednotnou CÚ k roku 2025, tj. k datu provedení ocenění. Další specifikace vzorků, které byly zahrnuty do cenového srovnání, včetně jejich popisu a fotodokumentace je provedena v seznamu níže.

Srovnávací nemovitost č.1

Zahrádkářská chata s pozemky, ZO Frýdek, Lískovecká : zast.plocha ZCH 14 m², výměra pozemků 452 m²



Prodej stavby zahrádkářské chatky bez čp/če na pozemku parc.č. 5263/131 s příslušenstvím, pozemků parc.č. 5263/131, 5263/132, 5263/86 a 5263/87 s trvalými porosty, včet. spoluvlastnického podílu na zatravněných pozemcích (chodníky) mezi zahrádkářskými chatkami. Nemovitosti se nacházejí v areálu zahrádkářské osady poblíž ul. Lískovecké ve Frýdecké části města s dobrou dopravní dostupností od centra. Stáří chatek cca 30-35 let, napojení na IS : přípojka na síť NN a užitková voda. Příslušenství chatek tvoří krytá veranda a suchý záchod. Dobře přístupné nemovitosti u vstupu do areálu ZO, celková plocha zahrady se skládá ze 2 sloučených pozemků. Prodej v rámci řízení V-8727/2025-802.

DATUM PRODEJE : **04.11.2025**

Zdroj informace : KS ve Sbírce listin

KUPNÍ CENA : **410 765 Kč** (sp.podíl o vel. Id. 1/2)
821 530 Kč (přepočet podíl 1/1)

Srovnávací nemovitost č.2

Zahrádkářská chata s pozemky, ZO Frýdek, Lískovecká: zast.plocha ZCH 9 m², výměra pozemku 303m²



Prodej stavby zahrádkářské chaty bez čp/če na pozemku parc.č. 5263/81 s příslušenstvím, pozemkem parc.č. 5263/81 a trvalými porosty, včet. spoluvlastnického podílu na zatravněném pozemku (chodník) mezi zahrádkářskými chatkami. Nemovitosti se nacházejí v areálu zahrádkářské osady poblíž ul. Lískovecké ve Frýdecké části města s dobrou dopravní dostupností od centra. Stáří chatky cca 20-25 let, napojení na IS : přípojka na síť NN a užitková voda. Příslušenství chatky tvoří krytá veranda. Dobře přístupné nemovitosti poblíž vstupu do areálu ZO (ul.Lískovecké). Prodej v rámci řízení V-7619/2025-802.

DATUM PRODEJE : **22.09.2025**
KUPNÍ CENA : **660 000 Kč**

Zdroj informace : KS ve Sbírce listin

Srovnávací nemovitost č.3**Zahrádkářská chata s pozemky, ZO Frýdek, Lískovecká: zast.plocha ZCH 12 m², výměra pozemku 245m²**

Prodej stavby zahrádkářské chaty bez čp/če na pozemku parc.č. 5263/103, pozemků parc.č. 5263/103 a 5263/61 s trvalými porosty, včet. spoluvlastnického podílu na zatravněných pozemcích (chodníky) mezi zahrádkářskými chatkami. Nemovitosti se nacházejí v areálu zahrádkářské osady poblíž ul.Lískovecké ve Frýdecké části města s dobrou dopravní dostupností od centra. Stáří chatky cca 35-40 let, napojení na IS : přípojka na síť NN a užitková voda. Chatka je bez dalšího příslušenství. Nemovitosti jsou přístupné chodníky mezi pozemky ZCH. Prodej v rámci řízení V-3059/2025-802.

DATUM PRODEJE : **22.04.2025**

Zdroj informace : KS ve Sbírce listin

KUPNÍ CENA : **690 000 Kč** (korekce početní chyby v KS)

Srovnávací nemovitost č.4

Zahrádkářská chata s pozemky, ZO Frýdek, Lískovecká: zast.plocha ZCH 10 m², výměra pozemku 290m²



Prodej stavby zahrádkářské chaty bez čp/če na pozemku parc.č. 5263/104 s příslušenstvím, pozemků parc.č. 5263/104 a 5263/64 s trvalými porosty. Kupní smlouva neobsahuje údaje o spoluvlastnickém podílu prodávající strany na zatravněných pozemcích (chodníky) mezi zahrádkářskými chatkami ačkoliv tyto spoluvlastnila, dále tedy posuzovány jako součást převodu. Nemovitosti se nacházejí v areálu zahrádkářské osady poblíž ul.Lískovecké ve Frýdecké části města s dobrou dopravní dostupností od centra. Stáří chatky cca 35-40 let, napojení na IS : přípojka na síť NN a užitková voda. Příslušenství chatky tvoří zahradní domek na nářadí a suchý záchod. Nemovitosti jsou přístupné chodníky mezi pozemky ZCH. Prodej v rámci řízení V-4430/2024-802.

DATUM PRODEJE : **31.05.2024**
KUPNÍ CENA : **680 000 Kč**

Zdroj informace : KS ve Sbírce listin

4.1.2 Porovnávací metoda – multikriteriální srovnávací analýza

V rámci multikriteriální srovnávací analýzy byly do výpočtového modelu použity vzorky 4 realizovaných prodejů obdobných souborů nemovitostí – staveb zahrádkářských chat se souvisejícími pozemky a příslušenstvím, jejichž prodeje se uskutečnily v časovém období od 05/2024 do 11/2025. Výchozí kupní ceny dohledaných převodů souborů nemovitostí, evidované ve smlouvách Sbírký listin KN, neobsahovaly DPH. Z důvodu porovnání srovnatelných ekonomických hodnot z hlediska časové změny ceny nemovitostí byl u prodejů realizovaných v dřívějším období v rámci přesnosti výsledku odhadu proveden přepoččet výchozích cen pomocí ČSOB Indexu /původně HB indexu/ vývoje cen na jednotnou cenovou úroveň k době zpracování ocenění, tj. konci r.2025. Hodnoty indexu jsou pravidelně publikovány ČSOB bankou, resp. dříve Hypoteční bankou a jsou založeny na reálných odhadech tržních cen nemovitostí pořízených prostřednictvím hypotečních úvěrů. Použití alt. jiného zdroje informací stran cenových indexů nemovitostí je omezené, když ze strany ČSÚ byly indexy naposledy publikovány v r.2019, viz. "ČSÚ - Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2017-2019". Při převodech = indexaci prodejních cen dohledaných souborů nemovitostí na cenovou úroveň konce r.2025 pomocí níže uvedeného vzorce, byl použit průměrný ČSOB Index, vycházející z indexů 2 kategorií nemovitostí sledovaných bankou /pozemků a staveb RD/, neboť vývoj cen staveb pro rodinnou rekreaci není samostatně sledován. Aktuální hodnoty ČSOB Indexů byly publikovány dne 18.12.2025, s platností ke 3Q/2025 /info: www.csob.cz/csob/servis-pro-media/, vzhledem k absenci novějších hodnot, jsou pomocí těchto indexované kupní ceny považovány za platné k době zpracování ocenění a jsou v dalším postupu ocenění použity. Hodnoty indexovaných kupních cen na CÚ konce r.2025 - viz. **Tab.č.2** níže.

Vzorec přepočtu indexů :

$$\text{Koeficient přepočtu na současnou CÚ} = \frac{\text{ČSOB index současné CÚ}}{\text{ČSOB index platný k datu prodeje}}$$

Tab.č.1 : ČSOB index - průměr /pozemky + stavby RD/

Čtvrtletí	---	2Q/2024	2Q/2025	3Q/2025
ČSOB index - průměr	---	257,90	278,10	282,20

Tab.č.2 : Indexace kupních cen na CÚ konce r.2025 - stavby pro rekreaci s pozemky

Vzorek čís	Popis	Kupní cena bez DPH [Kč]	Datum prodeje	ČSOB index k datu prodeje	ČSOB index k datu ocenění	Koef. indexace	Kupní cena indexovaná [Kč]
1.	V-8727/2025-802	821 530	04.11.2025	282,20	282,20	1,0000	821 530
2.	V-7619/2025-802	660 000	22.09.2025	282,20	282,20	1,0000	660 000
3.	V-3059/2025-802	690 000	22.04.2025	278,10	282,20	1,0147	700 173
4.	V-4430/2024-802	680 000	31.05.2024	257,90	282,20	1,0942	744 071

Uvedeným postupem byly výchozí kupní ceny vzorků, zahrnuté do srovnávací analýzy, upraveny indexací na CÚ konce r.2025, tj. době provedení ocenění. V další části ocenění, pak byla provedena u srovnávaných vzorků nemovitostí úprava indexované kupní ceny Koeficientem redukce K_{CR} na pramen ceny / hodnota = 1/, zdrojem údajů byly smlouvy se sjednanými kupními cenami a provedeno přímé porovnání vybraných vzorků souborů nemovitostí – staveb ZCH se souvisejícími pozemky a příslušenstvím s oceňovanými.

Srovnávací multikriteriální analýza byla provedena pro všechny prvky porovnání, přičemž byl srovnáván stav daného prvku/charakteristika/vybraného vzorku nemovitosti s vlastnostmi a parametry nemovitosti oceňované. Následně byla stanovena každému prvku porovnání /díličí charakteristice/ hodnota srovnávacího koeficientu vyjadřující míru shody / rozdílu srovnávané nemovitosti od oceňované. Odlišnost je hodnocena 7 stupni srovnávacího koeficientu, definovanými kvalitativně: mnohem horší, horší, mírně horší, téměř shodný, mírně lepší, lepší, mnohem lepší. Uvedená míra odlišnosti, vyjádřena kvalitativně, je převedena do číselné podoby za pomoci hodnotové /kvantitativní/ srovnávací analýzy, kdy slovně vyjádřené rozdíly /diferenciace/ mezi jednotlivými srovnávanými vzorky a oceňovanou nemovitostí jsou převedeny do číselných hodnot, příslušné míře odlišnosti vyjádřené slovně jsou přiřazeny číselné hodnoty v intervalu od 0,85 do 1,05. U prvků

s významným cenotvorným vlivem na hodnotu nemovitostí byly ve srovnávací analýze stanoveny váhy významnosti. Výsledná hodnota indexu porovnatelnosti (odlišnosti) - IO se stanoví jako součin jednotlivých srovnávacích koeficientů K_1 - K_6 .

Výsledkem multikriteriální srovnávací analýzy je stanovení střední hodnoty oceňovaných nemovitostí v návaznosti na jejich míru porovnatelnosti s použitými vzorky ve srovnání a jejich známou prodejní cenou, viz. výpočet **Tab.č. 3** níže.

Tab.č.3 : Srovnávací multikriteriální analýza - stavba pro rekreaci s pozemky

Přímé porovnání - srovnávací hodnota / bez DPH /		4,3				3,5										
Vzorek číslo	Popis	Zastav.plocha staveb ZCH skut.stav [m ²]	Celková plocha pozemků skut.stav [m ²]	Kupní cena bez DPH [Kč]	HB index průměrný k datu prodeje	Kupní cena indexovaná [Kč]	Redukce na pramen ceny [K _{CR}]	Cena po redukcí (K _{CR}) [Kč]	K1 (poloha lokality)	K2 (velikost pozemků)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (příslušenství objektu)	K5 (zastavěná plocha)	K6 (vyžitelnost)	IO (index odlišnosti)	Cena oceň.a.reálu odvoz. ze vzorků srovnání [Kč]
-	Předmět ocenění - ZCH s příslušenstvím a pozemky, Frýdek	9	314		282,20		1,00		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
1	ZCH s příslušenstvím a pozemky, Frýdek- Lískovecká (V-8727/2025-802)	14	452	821530	282,20	821 530	1,00	821 530	1,00	0,92	0,95	0,98	0,88	1,00	0,75	616 148
2	ZCH s příslušenstvím a pozemkem, Frýdek- Lískovecká (V-7619/2025-802)	9	303	660000	282,20	660 000	1,00	660 000	1,00	1,01	1,00	1,03	1,00	1,00	1,04	686 400
3	ZCH s pozemkem, Frýdek- Lískovecká (V-3059/2025-802)	12	245	690000	278,10	700 173	1,00	700 173	1,00	1,06	1,03	1,05	0,92	1,00	1,06	742 183
4	ZCH s příslušenstvím a pozemkem, Frýdek- Lískovecká (V-4430/2024-802)	10	290	680000	257,90	744 071	1,00	744 071	1,00	1,02	1,05	1,03	0,97	1,00	1,07	796 156
Střední hodnota /aritmet.průměr/														Kč	710 222	
Minimum														Kč	616 148	
Maximum														Kč	796 156	
Směrodatná odchylka														s	66 753	
Průměr - směrodatná odchylka														průměr - s	643 469	
Průměr + směrodatná odchylka														průměr + s	776 975	
Variační koeficient															9,40%	
Výměra oceňovaného objektu														m ²	1	
Celková hodnota														Kč	710 222	
Odhadovaná srovnávací hodnota														Kč	710 200	
K _{CR}	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší															
K1	koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost)															
K2	koeficient velikosti pozemků															
K3	koeficient stavebně-technického stavu															
K4	koeficient příslušenství objektu															
K5	koeficient velikosti stavby (zastavěná plocha)															
K6	koeficient využitelnosti															
IO	Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)															

Zdůvodnění použitých koeficientů :

Pokud je v hodnotícím kritériu oceňovaná nemovitost hodnocena lépe než srovnávací, má koeficient hodnotu >1, v opačném případě má hodnotu <1. Výsledný Index odlišnosti - IO je součinem koeficientů dílčích porovnávaných parametrů / hodnotících kritérií /.

K_{CR} – Koeficient redukce na pramen ceny : zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Realizované ceny bývají zpravidla nižší než ceny nabídkové, realizovaný prodej = 1.

- Vzorek č. 1 až 4 – Realizovaná cena, zdrojem údajů kupní smlouvy evidované v KN

K₁ – Koeficient polohy : zohledňuje atraktivitu dané lokality v rámci obce, tj.dopravní dostupnost, občanskou a technickou infrastrukturu, vybavenost v místě a blízkém okolí, vhodnost umístění v rámci samé lokality apod. Oceňované nemovitosti se nacházejí v okrajové městské části, v blízkosti stávající rezidenční zástavby s dobrou dopravní dostupností centra a rozsahem infrastruktury.

- Vzorek č. 1 až 4 – Srovnávané soubory nemovitostí se nacházejí ve stejné zahrádkářské osadě poblíž ul.Lískovecké ve Frýdecké části města

K₂ – Koeficient velikosti pozemku. Větší pozemek zhodnocuje nemovitost. Oceňovaná zahrádkářská chatka s příslušenstvím má funkčně související pozemek s celkovou plochou 314 m².

- Vzorek č. 1 – Větší "lepší" pozemek / 452 m² /
- Vzorek č. 2 a 4 – Mírně menší pozemek / 303 m² a 290 m² /
- Vzorek č. 3 – Menší "horší" pozemek / 245 m² /

K₃ – Koeficient stavebně-technického stavu : oceňovaná nemovitost montované zahrádkářské chatky je nízkého stáří a v relativně dobrém stavebně-technickém stavu, udržovaná. Objekt realizován zhruba v r.2021, větší náklady na opravy konstrukcí stavby se zatím nepředpokládají.

- Vzorek č. 1 – Lepší stavebně-technický stav, udržovaná novější montovaná dřevostavba
- Vzorek č. 2 – Obdobný stavebně-technický stav, udržovaná mírně starší dřevostavba
- Vzorek č. 3 – Mírně horší stavebně-technický stav, starší ale udržovaná dřevostavba
- Vzorek č. 4 – Horší stavebně-technický stav, starší dřevostavba se základní údržbou

K₄ – Koeficient příslušenství stavby : oceňovaná nemovitost je přípojkou napojena na elektrickou síť, voda pouze užitková z rozvodů v zahrádkářské osadě, bez napojení na kanalizaci, suchý záchod. Příslušenství stavby tvoří krytá veranda s kůlnou, zahradní domek na nářadí a oplocení pozemku.

- Vzorek č. 1 – Příslušenství stavby novější udržované v lepším stavu: krytá veranda, budka suchý záchod, domek na nářadí, přípojka elektro, užitková voda, bez napojení na kanalizaci, pozemky částečně oploceny
- Vzorek č. 2 – Příslušenství stavby starší s menším rozsahem, základní údržba: krytá veranda a skleník, přípojka elektro, užitková voda, bez napojení na kanalizaci, pozemek částečně oplocen
- Vzorek č. 3 – Příslušenství stavby starší s velmi malým rozsahem: malá veranda za chatkou částečné oplocení pozemku, přípojka elektro, užitková voda, bez kanalizace
- Vzorek č. 4 – Příslušenství stavby je menšího rozsahu, ale novější udržované, lepší stav : domek na nářadí a suchý záchod, přípojka elektro, užitková voda, bez napojení na kanalizaci, pozemek částečně oplocen

K₅ – Koeficient velikosti stavby : větší stavby s lepší možností funkčního využití zpravidla zhodnocují celky s pozemky ve FC. Oceňovaná nemovitost disponuje zastavěnou plochou o velikosti 9 m² .

- Vzorek č. 1, 3 – Větší "lepší" plocha stavby / 14 m² a 12 m² /
- Vzorek č. 4 – Mírně větší "lepší" plocha stavby / 10 m² /
- Vzorek č. 2 – Stejná plocha stavby / 9 m² /

K₆ – Koeficient využitelnosti. Oceňovaná nemovitost je užívána jako stavba pro individuální rekreaci – zahrádkářská chatka, využití je v souladu se záměrem ÚP města pro lokality zahrádkářských osad.

- Vzorek č. 1 až 4 – Všechny vzorky nemovitostí ve srovnání jsou užívány jako zahrádkářské chaty s příslušenstvím a pozemky, tj. stejným způsobem jako předmět ocenění

Vyhodnocení porovnávací metody

Na základě srovnávací analýzy databáze vytipovaných vzorků nemovitostí – staveb zahrádkářských chatek s pozemky a příslušenstvím, viz. Tab.č.3, byla po úpravách indexovaných kupních cen koeficienty porovnávaných parametrů /hodnotících kritérií/ stanovena střední hodnota hodnoceného souboru nemovitostí včetně rozpětí jejího maxima a minima, v rozmezí ± směrodatná odchylka, tzn. Intervalu : od 643 469,- Kč do 776 975,- Kč. Celková hodnota /průměr intervalu/ byla analýzou stanovena částkou ve výši : 710 222,- Kč.

Odhadovaná srovnávací hodnota /cena/ oceňovaného souboru nemovitostí: stavby zahrádkářské chatky s pozemky a příslušenstvím, ve stavu ke dni ocenění, stanovená porovnávací metodou činí po mírném zaokrouhlení : 710 200,- Kč.

4.1.3 Interpretace výsledků analýzy – Obvyklá cena zahrádkářské chatky s pozemky

V rámci kapitoly 4.1 ocenění, bylo na základě provedeného rozboru trhu se soubory srovnatelných nemovitostí v lokalitě, provedeno přímé porovnání vytipovaných vzorků s oceňovanými nemovitostmi. Porovnání bylo provedeno samostatně pro všechny prvky porovnání, přičemž byl posuzován (porovnáván) stav daného prvku (charakteristika) u každého vybraného vzorku nemovitostí s vlastnostmi a parametry oceňovaných nemovitostí. Na základě multikriteriální srovnávací analýzy, byla po úpravě - indexaci výchozích kupních cen na jednotnou CÚ konce r. 2025 a redukcí na pramen ceny, provedena úprava cen vzorků výsledným koeficientem porovnatelnosti - IO a stanovena srovnávací hodnota /cena/ oceňovaného souboru nemovitostí: stavby zahrádkářské chatky bez čp/če s pozemky a příslušenstvím, porovnávací metodou na částku ve výši: 710 200,- Kč.

Kladně hodnocené stránky nemovitostí :

- situování v lokalitě rezidenční zástavby s dobrou dopravní dostupností a infrastrukturou IS
- využití nemovitostí není v rozporu se záměrem využití území v platném ÚP města
- stavba s vhodným příslušenstvím rozšiřujícím funkční využití nemovitosti

Negativně hodnocené stránky nemovitostí :

- slabší úroveň stávající infrastruktury IS v rámci areálu zahrádkářské osady /elektro+užitková voda/
- část příslušenství již podstandardní, výhledově nutné stavební úpravy

Na základě provedeného rozboru trhu, po posouzení všech cenotvorných faktorů s předpokládaným vlivem na cenu : tj. polohy nemovitostí, velikosti stavby a pozemků, stavu nemovitosti, rozsahu příslušenství, využití dle záměru ÚP, úrovně infrastruktury IS, dostupnosti od centra, včetně celkového zhodnocení silných a slabých stránek nemovitostí, byla provedeným postupem ocenění za použití porovnávací metody stanovena srovnávací hodnota oceňovaných nemovitostí: stavby zahrádkářské chatky a pozemků zaps. na LV 3368 včet. spoluvlastnického podílu na pozemcích zaps. na LV 9567, pro k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek a na jejím základě stanovena po mírném zaokrouhlení **OBVYKLÁ CENA** částkou ve výši :

710 000,- Kč

slovy : (sedmsetdesettisíc korunčeských)

Kontrola postupu znalce :

Při zpracování ocenění bylo vycházeno z podkladů uvedených v kapitole 2. Výčet podkladů. U hodnoceného předmětu ocenění se podařilo dohledat dostatečné množství relevantních informací z realizovaných převodů na základě kupních smluv pro provedení porovnávací metody. Postupem za použití multikriteriální

srovnávací analýzy vzorků, zohledňující rozdíly a odchylky, byla v kap. 4.1.2 určena srovnávací hodnota hodnoceného souboru nemovitostí a na jejím základě v kap. 4.1.3 stanovena pravděpodobná obvyklá cena pro stav nemovitostí ke dni jejich ocenění.

Při stanovení obvyklé ceny bylo postupováno na základě odborného posouzení vstupních podkladů a údajů z provedeného šetření nemovitostí, doplněných v rámci zpracování dalšími informacemi z veřejně přístupných zdrojů, výsledků srovnávací analýzy a odborných znalostí zpracovatele.

V rámci kontroly postupu zpracování ocenění byla respektována metodika dle ust. § 52 vyhl.č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.

5 ZÁVĚR

5.1 Otázka / znalecký úkol

Rozsah ocenění vychází ze specifikace znaleckého úkolu / otázky provedené zadavatelem v objednávce ocenění ze dne 15.11.2025 v rozsahu :

- **Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí : stavby zahrádkářské chaty bez čp/če na pozemku parc.č. 5263/106, pozemků parc.č. 5263/66 a 5263/106, zaps. na LV č.3368 a spoluvlastnického podílu na pozemcích parc.č. 5263/9, 5263/43, 5263/45, 5263/46, 5263/47 a 5263/118, zaps. na LV č.9567 pro k.ú. Frýdek, obec a okres Frýdek-Místek, vč. součástí a příslušenství.**

- cena se stanoví pro účely insolvenčního řízení vedeného u Krajského soudu v Ostravě pod sp.zn. KSOS 37 INS 16308/2025, dle stavu ke dni ocenění.

5.2 Stanovení obvyklé ceny – odpověď zpracovatele

Na základě provedeným postupem ocenění a za použití porovnávací metody zohledňující aktuální stav předmětu ocenění stanovené srovnávací ceny, byla po posouzení faktorů majících vliv na cenu se zohledněním silných a slabých stránek nemovitostí jako pravděpodobná výše obvyklé ceny souboru nemovitých věcí: stavby zahrádkářské chaty bez čp/če na pozemku parc.č. 5263/106, pozemků parc.č. 5263/66 a 5263/106, zaps. na LV č.3368 a spoluvlastnického podílu na pozemcích parc.č. 5263/9, 5263/43, 5263/45, 5263/46, 5263/47 a 5263/118, zaps. na LV č.9567 pro k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, stanovena ke dni provedení ocenění částka ve výši :

Obvyklá cena	celkem	710 000,- Kč
---------------------	---------------	---------------------

slovy : (sedmsetdesettisíc korunčeských)

Pozn.:

Výsledná obvyklá cena uvedená v bodě 5.2 ocenění je cenou neobsahující DPH.

SEZNAM PŘÍLOH

č.	Název přílohy	Počet stran / formát /
1.	Kopie výpisu KN pro LV č.3368, k.ú. Frýdek, obec FM ze dne 09.10.2025, ČÚZK -SCD	2 x A ₄
2.	Kopie výpisu KN pro LV č.9567, k.ú. Frýdek, obec FM ze dne 09.10.2025, ČÚZK -SCD	5 x A ₄
3.	Výřez KM a ortofoto Frýdek-Místek, k.ú. Frýdek, ul.Lískovecká, lokalita nemovitostí	1 x A ₄
4.	Fotodokumentace předmětu ocenění - stavba zahrádkář.chatky s pozemky, k.ú. Frýdek	2 x A ₄

ZNALECKÝ POSUDEK č. 754/2025 - část PŘÍLOHY

- **stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí - stavby zahrádkářské chaty bez čp/če a souvisejících pozemků, vč. součástí a příslušenství, zaps. na LV č.3368 a č.9567, k.ú. Frýdek, obec a okres Frýdek-Místek**

Příloha č. 1

Kopie listu vlastnictví LV 3368

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.10.2025 16:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 37 INS 16308/2025 pro Martina Kapláňkovu, Mgr.

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598003 Frýdek-Místek
Kat.území: 634956 Frýdek List vlastnictví: 3368

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJ Demel Milan a Demlová Monika, Dr. Antonína Vaculíka 1896, Místek, 73801 Frýdek-Místek	590701/1638 755105/4940	

SJ = společně jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
5263/66	318	zahrada		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond	
5263/106		5 zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území	
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 5263/106					

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
Povinnost k
Demlová Monika, Dr. Antonína Vaculíka 1896, Místek,
73801 Frýdek-Místek, RČ/IČO: 755105/4940
- o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
Povinnost k
Demel Milan, Dr. Antonína Vaculíka 1896, Místek, 73801
Frýdek-Místek, RČ/IČO: 590701/1638
- o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru
Sviadnov
Povinnost k
Parcela: 5263/106, Parcela: 5263/66

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 10.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.04.2013.
V-1808/2013-802
Pro: Demel Milan a Demlová Monika, Dr. Antonína Vaculíka 1896, Místek, 73801 Frýdek-Místek; společně jmění
RČ/IČO: 590701/1638
755105/4940

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.10.2025 16:55:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598003 Frýdek-Místek
Kat.území: 634956 Frýdek List vlastnictví: 3368
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
5263/66	64300	318

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 09.10.2025 17:17:53

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Příloha č. 2

Kopie listu vlastnictví LV 9567

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.10.2025 16:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 37 INS 16308/2025 pro Martina
Kaplánková, Mgr.

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598003 Frýdek-Místek

Kat.území: 634956 Frýdek

List vlastnictví: 9567

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Aldersová Jarmila, Josefa Kavky 3115, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	705208/4952	5/800
Bartolomová Věra, Janáčková 1441, Frýdlant, 73911 Frýdlant nad Ostravicí	595322/1659	3/80
SJ Bartoš Vítězslav a Bartošová Hana, J. Božana 3129, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	650904/1726 655718/1367	2/80
SJ Bigas František a Bigasová Věra, Slezská 2889, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	450904/951 506223/015	2/80
Blahuta Martin, Na Aleji 2679, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	690616/4947	2/80
SJ Čižmár Ján a Čižmárová Kveta, Foerstrova 719, Místek, 73801 Frýdek-Místek	560618/7785 585717/7062	2/80
Dedková Iva Mgr. Ph.D., J. Opletala 970, Místek, 73801 Frýdek-Místek	755302/5205	2/80
SJ Demel Milan a Demlová Monika, Dr. Antonína Vaculíka 1896, Místek, 73801 Frýdek-Místek	590701/1638 755105/4940	2/80
Galačová Jarmila, Lískovecká 2868, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	485216/460	2/80
Golíková Dana, č.p. 574, 73937 Horní Bludovice	696031/4955	3/80
Helsteinová Hana, Lískovecká 2869, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	515925/273	1/40
SJ Hrubý Petr a Hrubá Zdenka, 28. října 1876, Místek, 73801 Frýdek-Místek	491230/169 515227/289	2/80
Hudáková Zdenka, Lubojackého 2488, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	496223/252	35/800
Huraj Pavel, Lubojackého 180, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	510907/226	2/80
Jahoda Hofmannová Daniela Bc., Na Jílech 2651, 47006 Česká Lípa	695822/4933	2/80
Koščová Jana, Lískovecká 222, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	815224/4958	1/40
Krasula Libor, Jeronýmova 393, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	640823/2127	1/80
Krischková Jana, Lískovec 63, 73801 Frýdek-Místek	775410/4930	1/80
SJ Kubica Martin a Kubicová Alena, Slezská 2892, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	870630/5465 855906/9651	2/80
SJ Kuruc Michal a Kurucová Marta, Zahradní 688, Místek, 73801 Frýdek-Místek	411111/097 495306/375	2/80
Macura Vladimír Ing., Pod Šimlem 547, 73925 Sviadnov	800921/4983	2/80
SJ Malý Zdeněk a Malá Jana, Marie Majerové 1914, Místek, 73801 Frýdek-Místek	650519/0065 705604/4963	2/80
Matejný Jaroslav Ing., Na Aleji 2592, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	700512/4929	2/80
Mikšániková Marcela Ing., č.p. 82, 73904 Krásná	775330/5659	1/40
Najdek Václav, Lískovecká 295, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	510725/264	1/40
Olšovský Tomáš, Lískovecká 2869, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	840310/4952	1/80
Peterková Vlasta, Lískovecká 222, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	525621/311	2/80
Petrečková Hana, Hasičská 3039, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	725825/4949	2/80

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.10.2025 16:55:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598003 Frýdek-Místek

Kat.území: 634956 Frýdek

List vlastnictví: 9567

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

SJ	Podolský Jaroslav a Podolská Jana, El. Krásnohorské 248, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	571129/2268 605316/0553	2/80
	Pokorná Květuše, Národních mučedníků 2353, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	695903/4929	2/80
	Polach Martin, č.p. 518, 73949 Metylovice	811003/4933	2/80
SJ	Rada Jan a Radová Marie, Žižkova 2494, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	461212/474 555813/1579	2/80
SJ	Rek Michal a Reková Edita, Kunčičky u Bašky 454, 73901 Baška	890702/5380 916024/5380	2/80
	Svojákova Milena, Puškinova 1748, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	486111/420	2/80
SJ	Širuček Jiří a Širučková Jana, Lískovecká 2563, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	740326/5331 806025/6138	2/80
	Škapová Anna, Mánesova 475, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	485711/082	1/80
	Šostý Zbyněk Mgr., El. Krásnohorské 248, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	621124/0497	2/80
	Tomíková Renata Mgr., č.p. 125, 73936 Kaňovice	675710/0405	2/80
	Vašek Richard, Jurečkova 1860/4, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	931105/5446	3/160
	Vašková Zuzana, K Hájku 2984, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	625203/1401	3/160
SJ	Vrubel Jiří Ing. a Vrublová Marta, Tolstého 111, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	430411/478 556202/6195	2/80
	Vylegalová Renáta, Jaroslava Haška 1661, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	785913/4965	1/80

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P	5263/9	542	zahrada		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
	5263/43	484	zahrada		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
	5263/45	37	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
	Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 10302				
	5263/46	73	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
	Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 10302				
	5263/47	164	zahrada		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
	5263/118	455	zahrada		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.
strana 2

Příloha č. 3

řez katastrální mapy + ortofoto Frýdek-Místek, ul.Lískovecká (© ČUZK)

umístění nemovitostí: **Zahrádkářské chatky a pozemků parc.č. 5263/66 a 5263/106**, k.ú. Frýdek



Příloha č. 4

Fotodokumentace předmětu ocenění /foto stav: 23.12.2025/

■ nemovitosti : zahrádkářská chatka bez čp/če, pozemky p.č. 5263/66 a 5263/106, k.ú. Frýdek



stavba zahrádkářské chatky bez čp/če
- pohled od JV z pozemku zahrady parc.č.
5263/66



stavba zahrádkářské chatky bez čp/če
- pohled od JZ na upravenou plochu u ZCH



stavba zahradního domku na nářadí
- pohled od JV-V z pozemku zahrady parc.č.
5263/66



stavba kryté verandy u zahrádkář.chatky

- pohled od SV z pozemku zahrady parc.č.
5263/66



stavba kůlny u kryté verandy zahrádkářské chatky

- pohled od SV z pozemku zahrady parc.č.
5263/66



**stavba kůlny u kryté verandy zahrádkář-
ské chatky**

- pohled od SZ z pozemku parc.č. 5263/74

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ :

- při zpracovávání znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE :

- odměna znalce za vypracování znaleckého posudku byla sjednána smluvně, viz. Objednávka Mgr. Marty Kapláňkové, advokátky a insolventní správkyně, Masarykovo nám. 1102/37, 58601 Jihlava, ze dne 15.11.2025.

PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDU :

- prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný dekretem předsedy Krajského soudu v Ostravě pod č.j. Spr. 2718/98 dne 07.10.1997, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 754/2025 evidence posudků.

Pozn. :

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Frýdek-Místek, 30.12.2025



Ing. Pavel Jendrejovský

Objednatel prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku stvrzuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí