

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1098-123/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

**Pozemek parc. č. st. 289** o výměře 319 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Boršice u Blatnice, č.p. 205, rod.dům*, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 289, vše zapsané na LV č. 1430, pro k.ú. Boršice u Blatnice, obec Boršice u Blatnice, okres Uherské Hradiště, u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště.

**Znalec:** ZUOM, a.s.  
Chelčického 686  
533 51 Pardubice

**Zadavatel:** EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419  
Čimická 780/61  
181 00 Praha 8

<b>Tržní hodnota</b> s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	<b>2 900 000 Kč</b>
--	---------------------

**Počet stran:** 31 včetně příloh31 **Počet vyhotovení:**2

**Vyhotovení číslo:**1

**Podle stavu ke dni:** 23.6.2021

**Vyhotoveno:** V Pardubicích 27.7.2021

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí : pozemku parc. č. st. 289** o výměře 319 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: **Boršice u Blatnice, č.p. 205, rod.dům*** , *stavba stojí na pozemku p.č.: St. 289* , vše zapsané na LV č. 1430, pro k.ú. Boršice u Blatnice, obec Boršice u Blatnice, okres Uherské Hradiště, u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro veřejnou dražbu.

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.6.2021.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

CAP: povodňová mapa

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m<sup>2</sup> plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Boršice u Blatnice, k.ú. Boršice u Blatnice

Adresa nemovité věci: Boršice u Blatnice 205, 687 63 Boršice u Blatnice

#### Vlastnické a evidenční údaje

SJM Hroza Aleš a Hrozová Alena, č. p. 205, 687 63 Boršice u Blatnice, LV: 1430, podíl 1 / 1

Obec: Boršice u Blatnice [592056]

Katastrální území: Boršice u Blatnice [607975]

Číslo LV: 1430

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště

#### Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace proběhlo 23.6.2021. Vlastník, který má předmět ocenění v držení byl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídku interiérů RD vlastník umožnil a znalci sdělil další informace k předmětu ocenění. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

## Místopis

Boršice u Blatnice je obec v okrese Uherské Hradiště ve Zlínském kraji. Vinařská obec leží v údolí Boršického potoka, částečně na území CHKO Bílé Karpaty asi 16 km jihovýchodně od Uherského Hradiště. Obcí prochází vinařská stezka Strážnická. V obci: OÚ, pošta, MŠ, ZŠ 1.- 5.třída, kostel, hřiště, obchod, restaurace.

## Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci:  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

4120/1

Obec Boršice u Blatnice, č. p. 157, 68763 Boršice u Blatnice

## Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům č.p. 205 je tvořen I. NP a půdním prostorem. RD je zděný, nepodsklepený objekt se sedlovou střechou, malou polovalbou a krytinou z pálených tašek. RD je pravděpodobně vystavěn na kamenných základech (pasech), obvodové zdivo je zděné, smíšené (cihly kotovice), stropy jsou rovné, krov je dřevěný vaznicový. Klempířské prvky jsou plechové, částečně opatřeny nátěrem, částečně chybějící. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda nezateplená s vápennou omítkou, částečně poškozenou, opadávající, sokl bez obkladu. Vnitřní obklady částečně v koupelně, kuchyni a v obývacím pokoji. Vstupní dveře jsou dřevěné, int. dřevěné a shrnovací plastové. Okna jsou dřevěná špaletová i jednoduchá. Podlahy jsou betonové, krytina pvc, plovoucí laminátová. RD je vytápěn ÚT křbovou vložkou na TP, příprava TUV v ele. boileru, rozvod TUV i SV a vnitřní kanalizace je provedena. V kuchyni kuchyňská linka s varnou deskou na plyn (PB) a ele. troubou. Rodinný dům je napojen na rozvod elektrické energie, vodu z řady, vlastní kanalizaci. Na obytnou část navazuje užitková část nemovitosti – garáž, sklad. Součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou: garáž, drobné zd. stavby (kůlny), IS, porosty na pozemku, zpevněné plochy, oplocení. RD je k datu ocenění užíván vlastníkem, průběžně udržován, po částečné rekonstrukci int. a rozvodů a před rekonstrukcí zejména fasády, zateplení, svodů, žlabů, okna, kanalizace.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

---

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Dle povodňové mapy ČAP.

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo smluvní, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Narižení exekuce - Hroza Aleš, Zahájení exekuce - Hroza Aleš, Zahájení exekuce - Hrozová Alena

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Objekt ocenění užívají vlastníci k rodinnému bydlení.

## **3.4. Obsah**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. RD č.p. 205
2. Garáž a skl. prostor
3. Pozemek p.č.st. 289

### **Obsah tržního ocenění majetku**

- 1. Věcná hodnota staveb**
  - 1.1. RD č.p. 205
  - 1.2. Garáž a skl. prostor
- 2. Hodnota pozemků**
  - 2.1. Pozemek p.č.st. 289
- 3. Porovnávací hodnota**
  - 3.1. RD č.p. 205

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Boršice u Blatnice 205 687 63 Boršice u Blatnice
LV:	1430
Kraj:	Zlínský
Okres:	Uherské Hradiště
Obec:	Boršice u Blatnice
Katastrální území:	Boršice u Blatnice
Počet obyvatel:	829
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>1 310,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce		0,00
O4. Technická infrastruktura v obci		0,00
O5. Dopravní obslužnost obce		0,00
O6. Občanská vybavenost v obci		0,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 511,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

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

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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



Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,051$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,030$

## 1. RD č.p. 205

### 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: nemá podkroví  
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 orientačně

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	110,00	2,80 m
<b>110,00 m<sup>2</sup></b>		

### Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	3,2*120 =	384,00
Z	půda, zastřešení	1,5*120 =	180,00
Obestavěný prostor - celkem:			<b>564,00 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
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	P	2,80	100	0,46	1,29
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	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40

Součet upravených objemových podílů 96,89  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,9689**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m<sup>3</sup>]: = 2 290,-

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu): \* 0,9689

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,3540

Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>] = **4 178,41**

**Plná cena:** 564,00 m<sup>3</sup> \* 4 178,41 Kč/m<sup>3</sup> = **2 356 623,24 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 80 / 140 = 57,1 %

Koeficient opotřebení: (1 - 57,1 % / 100)

\* 0,429

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>** = **1 010 991,37 Kč**

**Koeficient pp** \* 1,030

**Cena stavby CS** = **1 041 321,11 Kč**

**RD č.p. 205 - zjištěná cena** = **1 041 321,11 Kč**

## 2. Garáž a skl. prostor

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná nebo železobetonová

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

## Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
plocha garáže	65,00	2,80 m
<b>65,00 m<sup>2</sup></b>		

## Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	nav. stavba/garáž	3,2*80 =	256,00
Z	půda, sklad	1,5*80 =	120,00
Obestavěný prostor - celkem:			<b>376,00 m<sup>3</sup></b>

## Popis a hodnocení standardu

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

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 513,50</b>
<b>Plná cena:</b> 376,00 m <sup>3</sup> * 2 513,50 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>945 076,- Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 80 / 140 = 57,1 %

Koeficient opotřebení: (1 - 57,1 % / 100) \* 0,429

Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	405 437,60 Kč
Koeficient pp	*	1,030
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>417 600,73 Kč</b>
<b>Garáž a skl. prostor - zjištěná cena</b>	=	<b>417 600,73 Kč</b>

### 3. Pozemek p.č.st. 289

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 1,000**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,030**

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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

Index omezujících vlivů 
$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 1,000 \* 1,000 \* 1,030 = 1,030**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	511,-	1,030		526,33

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 289	319	526,33	167 899,27
Stavební pozemek - celkem			319		<b>167 899,27</b>

**Pozemek p.č.st. 289 - zjištěná cena celkem = 167 899,27 Kč**

#### Tržní ocenění majetku

##### 1. Věcná hodnota staveb

## 1.1. RD č.p. 205

### 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:	nemá podkroví
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 orientačně

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	110,00	2,80 m
<b>110,00 m<sup>2</sup></b>		

### Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	3,2*120 =	384,00
Z	půda, zastřešení	1,5*120 =	180,00
Obestavěný prostor - celkem:			<b>564,00 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
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	P	2,80	100	0,46	1,29
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	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40

Součet upravených objemových podílů 96,89  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,9689**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m<sup>3</sup>]: = 2 290,-  
 Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu): \* 0,9689  
 Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 0,8000  
 Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,3540

Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>] = **4 178,41**

**Plná cena:** 564,00 m<sup>3</sup> \* 4 178,41 Kč/m<sup>3</sup> = **2 356 623,24 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 80 / 140 = 57,1 %

Koeficient opotřebení: (1 - 57,1 % / 100) \* 0,429

**RD č.p. 205 - zjištěná cena = 1 010 991,37 Kč**

### 1.2. Garáž a skl. prostor

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15: typ B  
 Svislá nosná konstrukce: zděná nebo železobetonová  
 Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny  
 1.nadz. podlaží  
 Podkroví: nemá podkroví  
 Krov: neumožňující zřízení podkroví  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
plocha garáže	65,00	2,80 m
	<b>65,00 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	nav. stavba/garáž	3,2*80 = 256,00

Z půda, sklad	1,5*80 =	120,00
Obestavěný prostor - celkem:		<b>376,00 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 513,50</b>
<b>Plná cena:</b> 376,00 m <sup>3</sup> * 2 513,50 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>945 076,- Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 140 = 57,1 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 57,1 % / 100)	*	0,429
<b>Garáž a skl. prostor - zjištěná cena</b>	=	<b>405 437,60 Kč</b>

## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. Pozemek p.č.st. 289

#### Porovnávací metoda

Pozemek p.č.st. 289 je zčásti zastavěn RD č.p. 205, garáží a dalšími drobnými zem. stavbami (kúlňy). Pozemek se nachází v centru obce, je rovinný, oplocený (větší část hranice tvoří budovy) .

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek je přístupný z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, kanalizace vlastní (CUZK.cz/RISY.cz). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 600 - 1400,- Kč/m<sup>2</sup> stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 1000,-Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 289	319	1 000,00		319 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>319</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>319 000</b>

## 3. Porovnávací hodnota

### 3.1. RD č.p. 205

#### Oceňovaná nemovitá věc

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej RD</b>	
<b>Lokalita:</b>	Hlucká, Dolní Němčí, okres Uherské Hradiště	
<b>Popis:</b>	RD, který se nachází na okraji obce Dolní Němčí. Tento zděný dům (užitná plocha 98 m <sup>2</sup> ) byl postaven v roce 1970 a nyní je v původním udržovaném stavu. Dispozice domu jsou: průjezd (přes který se dostanete autem až na dvorek), chodba, 3 neprůchozí pokoje, 2 komory, samostatné WC, koupelna a kuchyň. Z chodby je vstup na půdu, do sklepních prostorů pod domem. Dále je z chodby možný vstup na dvorek a navazující zahradu (185m <sup>2</sup> ). Dům je možné napojit ke kanalizaci a k plynovodu. Parkování automobilu je možné nejen v průjezdu domu, ale také před domem, kde je vybudované parkovací stání. Vesnice Dolní Němčí zvítězila v soutěži Vesnice roku 2018.	
<b>Pozemek:</b>	431,00 m <sup>2</sup>	
<b>Užitná plocha:</b>	98,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny		1,00
K2 Velikosti objektu		1,00
K3 Poloha		1,00
K4 Provedení a vybavení		1,00
K5 Celkový stav		1,05
K6 Vliv pozemku		1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Srovnatelné výměry, před rekonstrukcí.	
<b>Cena k 24.5.2021</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
2 490 000 Kč	1,05	2 614 500 Kč



Zdroj: INEM.cz

<b>Název:</b>	<b>Prodej RD</b>	
<b>Lokalita:</b>	Na Konečné, Hluk, okres Uherské Hradiště	
<b>Popis:</b>	Patrový rodinný dům ve tvaru L, o dispozici 5+1, se zahradou o rozloze 432 m <sup>2</sup> a o celkové ploše pozemku 602 m <sup>2</sup> , s maximálním soukromím. V přízemí domu se nachází vstupní chodba se schodištěm do dalšího patra, kuchyně s jídelnou, které lze propojit s prostorným obývacím pokojem, dále spižárna a vstup na zahrádku. V prvním patře je prostorná ložnice, vstup na balkon s vyhlídkou do zahrad, další	



obývací pokoj nebo ložnice, pracovna a dětský pokoj s výhledem do vnitrobloku (lze zbudovat samostatný vstup přímo z chodby). Dům je napojen na inženýrské sítě: veřejný vodovod, kanalizace, elektřina, plynová přípojka je přímo u domu. Jedno parkovací místo je před domem, další kryté místo je v průjezdu, navazující přes druhá vrata na zahrádku u domu 120 m<sup>2</sup>, dále dílny o ploše 57 m<sup>2</sup>. Za domem je zahrada o rozloze 312 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha 156 m<sup>2</sup>, plocha obytná v přízemí 73 m<sup>2</sup>, plocha obytná v prvním patře 92 m<sup>2</sup>. V domě je potřeba zbudovat koupelnu, která je nyní za spižírnu.

**Pozemek:** 602,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 165,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** O něco větší výměra pozemku, před rekonstrukcí.

**Cena k 1.7.2021**

2 900 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**

1,00

**Upravená cena**

2 900 000 Kč

**Název:** Prodej RD

**Lokalita:** Nivnická, Dolní Němčí, okres Uherské Hradiště

**Popis:** RD se zahradou a garáží ve dvoře v centru obce Dolní Němčí. Dispozičně je dům řešen jako 3+1. Dům je napojen na inženýrské sítě. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem. V zadní části domu je malý sklep, na dvoře hospodářská budova vhodná pro další zázemí. Nemovitost je bez právních vad.

**Pozemek:** 771,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 135,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Větší pozemek.

**Cena k 12.5.2021**

3 250 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**

0,95

**Upravená cena**

3 087 500 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena

2 614 500 Kč/ks

Průměrná jednotková porovnávací cena

2 867 333 Kč/ks

Maximální jednotková porovnávací cena

3 087 500 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Průměrná jednotková cena

2 867 333 Kč/ks

**Výsledná porovnávací hodnota**

2 867 333 Kč

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. RD č.p. 205	1 041 321,10 Kč
2. Garáž a skl. prostor	417 600,70 Kč
3. Pozemek p.č.st. 289	167 899,30 Kč

**Výsledná cena - celkem: 1 626 821,10 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 626 820,- Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetdvacetšesttisícsmsetdvacet Kč

### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**1 626 820 Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetdvacetšesttisícsmsetdvacet Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. RD č.p. 205	1 010 991,40 Kč
1.2. Garáž a skl. prostor	405 437,60 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	<u>1 416 429,- Kč</u>

#### 2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek p.č.st. 289	319 000,- Kč
--------------------------	--------------

#### 3. Porovnávací hodnota

3.1. RD č.p. 205	2 867 333,- Kč
------------------	----------------

Porovnávací hodnota	2 867 333 Kč
Věcná hodnota	1 735 429 Kč
z toho hodnota pozemku	319 000 Kč

### Silné stránky

- + klidná lokalita
- + garáž
- + interiér po částečné rekonstrukci

### Slabé stránky

- RD k rekonstrukci
- menší výměra pozemku

**Tržní hodnota**

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

**2 900 000 Kč**

slovy: Dvamilionydevětsettisíc Kč

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 2.900.000,- Kč.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

### **5.2. Kontrola postupu**

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znaleckého posudku bylo **určení obvyklé ceny nemovitých věcí : pozemku parc. č. st. 289** o výměře 319 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: **Boršice u Blatnice, č.p. 205, rod.dům*** , *stavba stojí na pozemku p.č.: St. 289* , vše zapsané na LV č. 1430, pro k.ú. Boršice u Blatnice, obec Boršice u Blatnice, okres Uherské Hradiště, u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště.

### 6.2. Odpověď

<b>Tržní hodnota</b>	<b>2 900 000 Kč</b>
s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	slovy: Dvamilionydevětsttisíc Kč

### Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

### Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

**ZUOM a.s.**

**Chelčického 686**

**533 51 Pardubice - Rosice**

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík

# ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1098-123/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 27.7.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

-----  
**ZUOM, a.s.**  
Ing. Jan Mikloško  
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.7.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
KM	1
Mapa obce, oblasti	1
Fotodokumentace	6

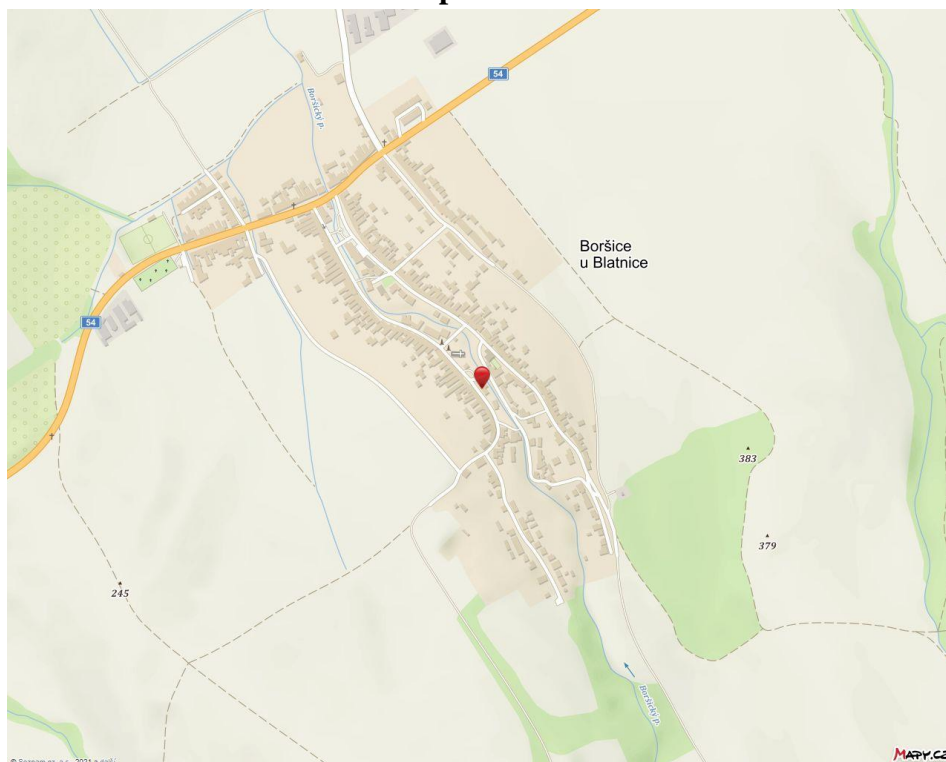
Kopie katastrální mapy ze dne 27.7.2021



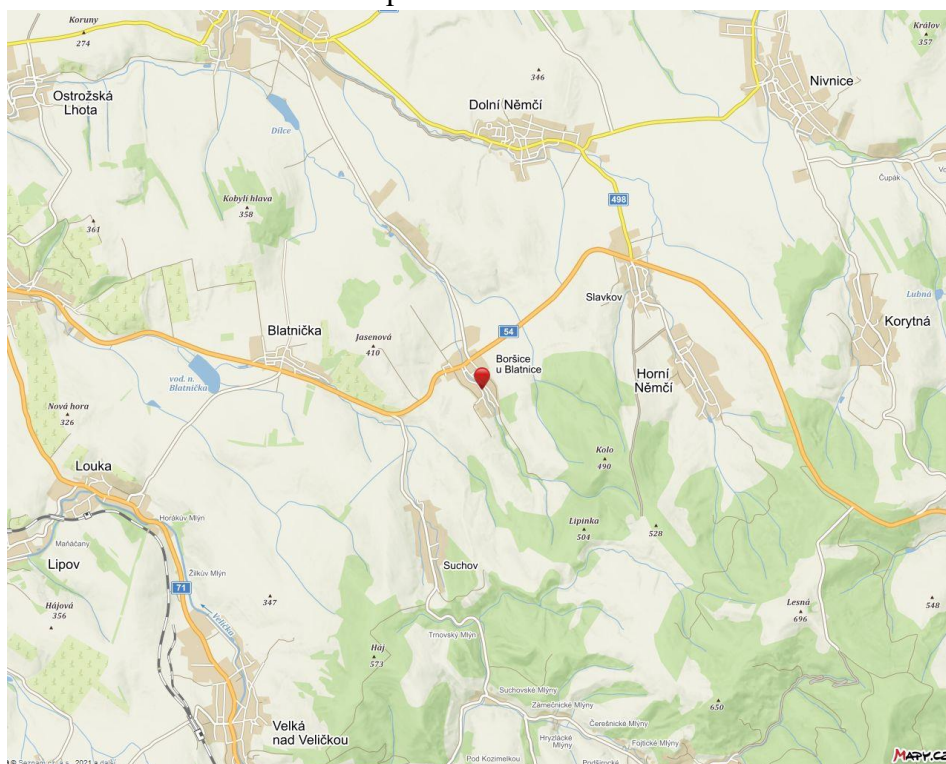
Pozemek p.č. 289 v k.ú. č. 607975



## Mapa oblasti



Pozemek p.č. 289 v k.ú. č. 607975



Pozemek p.č. 289 v k.ú. č. 607975

















