

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1111-136/2021

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

St. parcela č. 87 o výměře 367 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Klopina, č.p. 68, rodinný dům, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 87, p.č. 5/2 o výměře 95m<sup>2</sup> zahrada, vše zapsané na LV č. 108, pro k.ú. Klopina, obec Klopina.

**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>2 000 000 Kč</b>
<b>Podíl ½</b>	<b>1 000 000 Kč</b>

**Počet stran:** 29 včetně příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 23.8.2021

**Vyhotoveno:** V Pardubicích 30.8.2021

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí resp. podílů ve výši 1/2 : St. parcely č. 87** o výměře 367 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Klopina, č.p. 68, rodinný dům, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 87, p.č. 5/2* o výměře 95m<sup>2</sup> zahrada, vše zapsané na LV č. 108, pro k.ú. Klopina, obec Klopina. Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Jako jeden z podkladů pro dražební jednání.

## 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 23.8.2021.

# 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/Institute-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 Olomoucký, okres Šumperk, obec Klopina, k.ú. Klopina  
Adresa nemovité věci: Klopina 68, 789 73 Klopina

#### Vlastnické a evidenční údaje

Petr Mottl, č. p. 68, 789 73 Klopina, LV: 108, podíl: 1 / 2  
Markéta Urbášková, č. p. 68, 789 73 Klopina, LV: 108, podíl: 1 / 2  
Obec: Klopina [536687]  
Katastrální území: Klopina [666548]  
Číslo LV: 108  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk

#### Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace proběhlo 23.8.2021. Spoluvlastník, který má předmět ocenění v držení byl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídku interiérů RD spoluvlastník 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

Obec Klopina se nachází v okrese Šumperk v Olomouckém kraji. Nachází se na křižovatce silnic z Úsova, Uničova, Police a Rohle. Leží v údolí říčky Okenice. Žije zde 623 obyvatel. V obci: OÚ, knihovna, MŠ, obchod, restaurace, SDH, TJ Sokol.

#### 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

4/1 Obec Klopina, č. p. 116, 78973 Klopina

## Celkový popis nemovité věci

Jedná se o zděný, samostatně stojící RD, odhadem z počátku 30. let 20.stol. se sedlovou střechou. RD je napojen, nebo je možno napojit na veřejný rozvod elektrické energie, obecní vodovod, plyn, veřejnou kanalizaci. Příjezd k objektu je po místní zpevněné komunikaci. RD má svislé nosné konstrukce ze smíšeného zdiva, základy jsou zděné z kamene, stropy jsou dřevěné trémové, střecha je dřevěná vázaná sedlového tvaru, střešní krytina je tvořena eternitovými šablonami, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu event. s nátěrem, podlahy jsou betonové a dřevěné, s povrchovou úpravou z dlažby a PVC. Okna plastová i dřevěná. Vstupní dveře jsou dřevěné, vnitřní dveře jsou dřevěné, do ocelových zárubní. Vnitřní omítky jsou hladké, vápenné, venkovní fasáda nezateplená, s břizolitovou úpravou. RD má vnitřní rozvody elektrického proudu, vody, plynu, kanalizace veřejná (info od spoluvlastníka), vytápění je ÚT na tuhá paliva, v RD i plynový kotel, dle sdělení spoluvlastníka již nefunkční, zdrojem teplé vody je elektrický zásobníkový ohřívač. Dispozice RD: Hlavní vstup, veranda, doleva chodba/předsín, doleva kuchyň, za kuchyní pokoj (menší, průchozí) a za ním pokoj. Z chodby/předsíně vstup vpravo do koupelny s vyzděným WC, za koupelnou špajz a pokoj. Dispozice RD je tedy 3+1. Venkovní úpravy v rozsahu – část zpevněné plochy, přípojky inž. sítí, studna (nepoužívá se), zděná kůlna. Venkovní úpravy a další vedlejší stavba zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. RD je určen k celkové rekonstrukci.

## 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
ANO	Povodňová zóna 3 - střední nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Nedaleko RD protéká potok Doubravka.

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
-----	----------------

Komentář: Zástavní právo smluvní, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)  
- Mottl Petr, Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.

### Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář: RD využívají vlastníci k rodinnému bydlení. Na svislých konstrukcích patrné praskliny.

### 3.4. Obsah

#### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. RD č.p. 68
2. Zděná kůlna
3. Pozemky st. 87, p.č. 5/2

#### Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
  - 1.1. RD č.p. 68
2. Věcná hodnota ostatních staveb
  - 2.1. Zděná kůlna
3. Hodnota pozemků
  - 3.1. Pozemky st. 87, p.č. 5/2
4. Porovnávací hodnota
  - 4.1. RD č.p. 68

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Klopina 68 789 73 Klopina
LV:	108
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Šumperk
Obec:	Klopina
Katastrální území:	Klopina
Počet obyvatel:	621
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>1 175,00 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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 458,00 \text{ Kč/m}^2$

#### 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 spoluhl. 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:

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

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

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

### 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

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,051}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,030}$$

## 1. RD č.p. 68

### 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	125,00/90	2,80 m
	<b>125,00/90 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	2,8*125 =	350,00
Z	půda, zastřešení	1,5*110 =	165,00
Obestavěný prostor - celkem:			<b>515,00 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	P	21,20	100	0,46	9,75
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	P	3,40	100	0,46	1,56
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	S	0,50	100	1,00	0,50
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	S	0,50	100	1,00	0,50
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	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					81,20
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8120</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8120
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> ]	=	<b>3 501,77</b>
<b>Plná cena:</b> 515,00 m <sup>3</sup> * 3 501,77 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>1 803 411,55 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 90 / 150 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 60,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,400
=	721 364,62 Kč
*	1,030
=	743 005,56 Kč

RD č.p. 68 - zjištěná cena

= 743 005,56 Kč

## 2. Zděná kůlna

Zděný objekt s pultovou střechou. Sklad paliva.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

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
1. NP	25,00	4,00 m
	<b>25,00 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	4*25 =	100,00
	Obestavěný prostor - celkem:		<b>100,00 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 $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10

11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
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):		*	<u>2,2850</u>

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>2 285,-</b>
<b>Plná cena:</b> 100,00 m <sup>3</sup> * 2 285,- Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>228 500,- Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 90 / 150 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)

\* 0,400

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **91 400,- Kč**

Koeficient pp

\* 1,030

**Cena stavby CS**

= **94 142,- Kč**

**Zděná kůlna - zjištěná cena**

= **94 142,- Kč**

### 3. Pozemky st. 87, p.č. 5/2

#### 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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = \mathbf{1,030}$$

## 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	458,-	1,030		471,74

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. 87	367	471,74	173 128,58
Stavební pozemek - celkem			367		<b>173 128,58</b>

## Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zahrada	5/2	35800	95	13,29		13,29	1 262,55
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			95 m <sup>2</sup>				<b>1 262,55</b>

**Pozemky st. 87, p.č. 5/2 - zjištěná cena celkem = 174 391,13 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. RD č.p. 68

#### 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	125,00/90	2,80 m
		<b>125,00/90,00 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	2,8*125 = 350,00

Z půda, zastřešení	1,5*110 =	165,00
Obestavěný prostor - celkem:		<b>515,00 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	P	21,20	100	0,46	9,75
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	P	3,40	100	0,46	1,56
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	S	0,50	100	1,00	0,50
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	S	0,50	100	1,00	0,50
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	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					81,20
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8120</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8120
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> ]	=	<b>3 501,77</b>
<b>Plná cena:</b> 515,00 m <sup>3</sup> * 3 501,77 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>1 803 411,55 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 90 / 150 = 60,0 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 60,0 \% / 100)$

\* 0,400

**RD č.p. 68 - zjištěná cena**

= **721 364,62 Kč**

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. Zděná kůlna

Zděný objekt s pultovou střechou. Sklad paliva.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
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 orientčně

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	25,00	4,00 m
	<b>25,00 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 4*25 =	100,00
Obestavěný prostor - celkem:		<b>100,00 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>a</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10

11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
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

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>2 285,-</b>
<b>Plná cena:</b> 100,00 m <sup>3</sup> * 2 285,- Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>228 500,- Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 150 = 60,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 60,0 % / 100)	*	0,400

<b>Zděná kůlna - zjištěná cena</b>	=	<b>91 400,- Kč</b>
------------------------------------	---	--------------------

## 3. Hodnota pozemků

### 3.1. Pozemky st. 87, p.č. 5/2

#### Porovnávací metoda

Jedná se o pozemky p.č. st. 87 a p.č. 5/2 v obci Klopina, k.ú. Klopina. Pozemky se nacházejí v centru obce, jsou rovinné, a tvoří funkční celek. Pozemek p.č. st. 87 je zčásti zastavěn RD č.p. 68. Zbylá část a pozemek p.č. 5/2 využíván jako dvůr a zahrada.

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, veř. kanalizaci, plyn. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 1200 - 2000,-Kč/m<sup>2</sup> stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 1600,-Kč/m<sup>2</sup> za pozemky ve funkčním celku.

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. 87	367	1 600,00		587 200
zahrada	5/2	95	1 600,00		152 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>462</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>739 200</b>

## 4. Porovnávací hodnota

### 4.1. RD č.p. 68

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	515,00 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	125,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům</b>	
<b>Lokalita:</b>	Klopina, okres Šumperk	
<b>Popis:</b>	Rodinný dům 3+1 v obci Klopina u Úsova. Jedná se o starší jednopodlažní dům s plastovými okny k částečné rekonstrukci. Vytápění domu a ohřev teplé vody plynovým kotlem, kanalizace a voda obecní. Součástí je i garáž, kůlna a několik hospodářských místností. Zájemci o koupi domu nabízíme zajímavý bonus. Na rekonstrukci RD je vypočítaná podpora z fondu Ministerstva životního prostředí, kterou jsme Vám schopni vyřídit a zajistit se 100% úspěšností. Schválení podpory na obálku domu (izolace základů, obvodového zdiva, zateplení půdy, dodávka a montáže oken, dveří) a připsání částky na účet Vám zajistíme do 3 měsíců. Celková plocha pozemku včetně samostatné zahrady činí 979 m <sup>2</sup> . Na zahradě se nachází menší zděný domek, který lze využít jako dílnu nebo pergolu. Klopina je pěkná moderní obec s dobrou dostupností do Uničova a Mohelnice (12 km). V obci se nachází školka, obchod, fotbalové hřiště a tenisové kurty.	
<b>Pozemek:</b>	979,00 m <sup>2</sup>	
<b>Užitná plocha:</b>	65,00 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	1,00	
K6 Vliv pozemku	0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Srovnatelné výměry i stav. Větší pozemek.	
<b>Cena k 18.8.2021</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
2 000 000 Kč	0,95	1 900 000 Kč



Zdroj: INEM.cz

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům</b>
<b>Lokalita:</b>	Veleboř, Klopina, okres Šumperk
<b>Popis:</b>	Rodinný dům 4+1 v klidné části obce Veleboř. Dům v započaté rekonstrukci, nová plastová okna, dveře, střešní krytina, elektroinstalace v mědi, betonové podlahy, izolace, terasa, oplocení. Na zahradě stodola.
<b>Pozemek:</b>	727,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	147,00 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	0,95
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** V rekonstrukci, nová střecha.Cena k 24.1.2021  
2 020 000 KčCelkový koeficient Kc  
0,95Upravená cena  
1 919 000 Kč**Název:** Rodinný dům**Lokalita:** U Synagogy, Úsov, okres Šumperk

**Popis:** RD 3+1 po celkové rekonstrukci se zahradou v obci Úsov. V přízemí domu velký obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelnou se sprchovým koutem a WC. Z kuchyně vstup na zahradu s pergolou pro letní posezení. Z chodby domu přístup do prvního patra po kovovém schodišti. V patře ložnice a dětský pokoj. Při rekonstrukci provedena výměna oken, rozvody elektrické energie, vody a kanalizace. Topení v domě elektrickými přímotopy, v obývacím pokoji příprava pro umístění krbových kamen, ohřev teplé užitkové vody elektrickým bojlerem. Dům stojí na klidném místě poblíž centra obce. K domu náleží oplocená zahrada s kovovou bránou pro vjezd na pozemek k parkování vozidla.

**Pozemek:** 224,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 110,00 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	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Po částečné rekonstrukci.Cena k 3.1.2021  
2 300 000 KčCelkový koeficient Kc  
0,95Upravená cena  
2 185 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena

1 900 000 Kč/ks

Průměrná jednotková porovnávací cena

2 001 333 Kč/ks

Maximální jednotková porovnávací cena

2 185 000 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Průměrná jednotková cena

2 001 333 Kč/ks

**Výsledná porovnávací hodnota****2 001 333 Kč**

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. RD č.p. 68	743 005,60 Kč
2. Zděná kůlna	94 142,- Kč
3. Pozemky st. 87, p.č. 5/2	174 391,10 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **1 011 538,70 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **1 011 540,- Kč**

slovy: Jedenmilionjedenácttisícpětsetčtyřicet Kč

### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**1 011 540 Kč**

slovy: Jedenmilionjedenácttisícpětsetčtyřicet Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. RD č.p. 68	721 364,60 Kč
<b>2. Věcná hodnota ostatních staveb</b>	
2.1. Zděná kůlna	91 400,- Kč
<b>3. Hodnota pozemků</b>	
3.1. Pozemky st. 87, p.č. 5/2	739 200,- Kč
<b>4. Porovnávací hodnota</b>	
4.1. RD č.p. 68	2 001 333,- Kč

Porovnávací hodnota	2 001 333 Kč
Věcná hodnota	1 551 965 Kč
z toho hodnota pozemku	739 200 Kč

### Silné stránky

+ klidná lokalita

### Slabé stránky

- RD k rekonstrukci
- potok Doubravka před domem

### Tržní hodnota

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

**2 000 000 Kč**

slovy: Dvamiliony 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 2.000.000,- Kč.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena (tržní hodnota) 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 resp. podílů ve výši 1/2 : St. parcely č. 87** o výměře 367 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Klopina, č.p. 68, rodinný dům, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 87, p.č. 5/2* o výměře 95m<sup>2</sup> zahrada, vše zapsané na LV č. 108, pro k.ú. Klopina, obec Klopina. Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk.

## 6.2. Odpověď

<b>Tržní hodnota</b>	<b>2 000 000 Kč</b> slovy: dvamiliony Kč
s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	
<b>Podíl 1/2</b>	<b>1 000 00 Kč</b> slovy: jedenmilion Kč

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

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

## **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 podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Chelčického 686,533 51 Pardubice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministrem spravedlnosti 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 1111-136/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 30.8.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

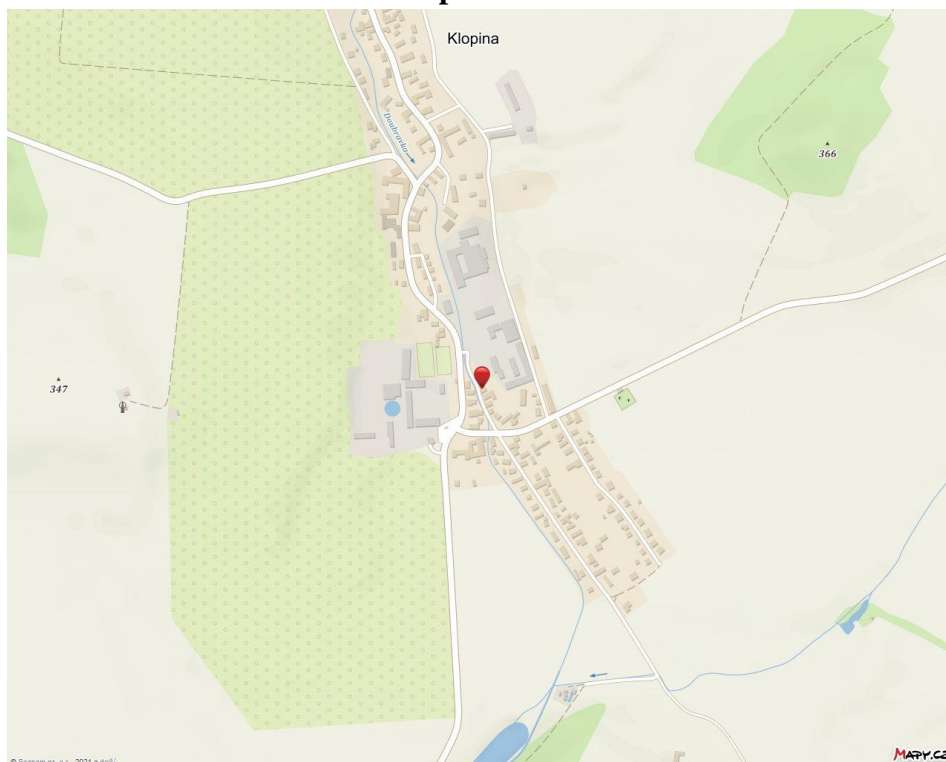
	počet stran A4 v příloze:
KM	1
Mapa obce, oblasti	1
Fotodokumentace	5

Kopie katastrální mapy ze dne 30.8.2021

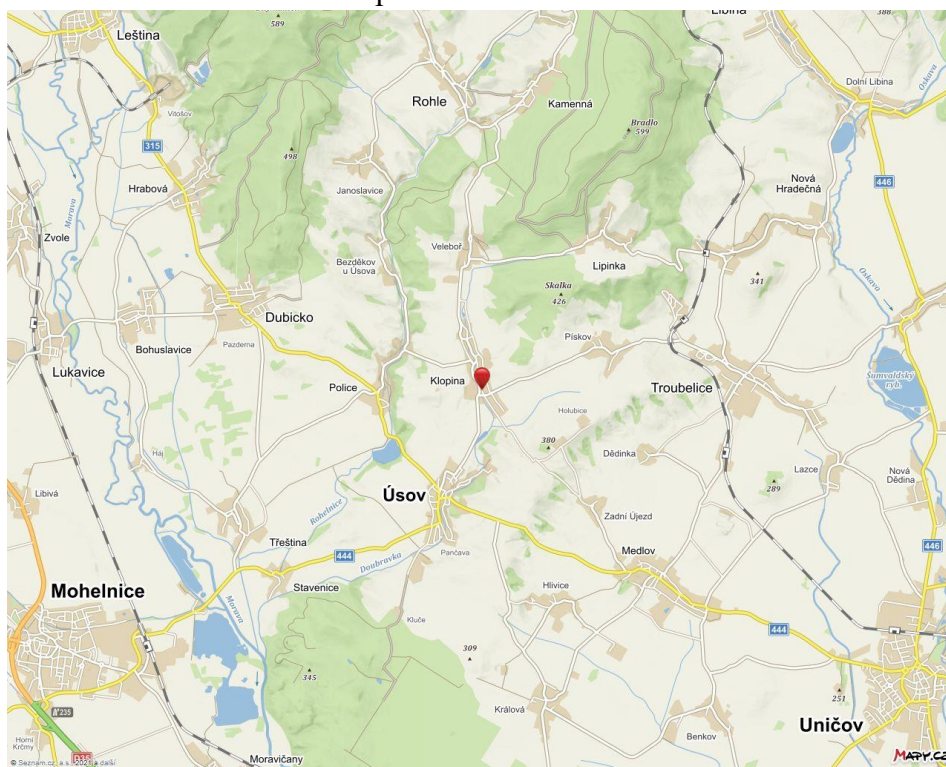


Pozemek p.č. 87 v k.ú. č. 666548

## Mapa oblasti



Pozemek p.č. st. 87 v k.ú. č. 666548



Pozemek p.č. st. 87 v k.ú. č. 666548















