

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1125-150/2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Parcela č. 745 o výměře 432 m² zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Skřípov, č.p. 98, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: 745, parcela č. 746 o výměře 69 m² zahrada, parcela č. 747 o výměře 172 m² zahrada, vše zapsané na LV č. 51, pro k.ú. Skřípov, obec Skřípov, okres Prostějov, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov.*

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

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

Tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	1 550 000 Kč
--	---------------------

Počet stran: 28 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 14.9.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 21.9.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí : parcely č. 745 o výměře 432 m2 zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Skřípov, č.p. 98, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: 745, parcely č. 746 o výměře 69 m2 zahrada, parcely č. 747 o výměře 172 m2 zahrada, vše zapsané na LV č. 51, pro k.ú. Skřípov, obec Skřípov, okres Prostějov, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé jako jednoho z podkladů pro konání veřejné dražby.

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 a pořízením fotodokumentace byla provedena dne 14.9.2021.

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 1m² 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 Prostějov, obec Skřípov, k.ú. Skřípov
Adresa nemovité věci: Skřípov 98, 798 52 Skřípov

Vlastnické a evidenční údaje

Pavel Moravec, č. p. 98, 798 52 Skřípov, LV: 51, podíl 1 / 1
Obec: Skřípov [590002]
Katastrální území: Skřípov [748927]
Číslo LV: 51
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace proběhlo 14.9.2021. Místní šetření bylo provedeno dle možností z veřejné komunikace, vlastník neumožnil prohlídku předmětu ocenění. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a zjištění 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 Skřípov se nachází v severozápadním cípu Dražanské vrchoviny v Olomouckém kraji, v okrese Prostějov, v nadmořské výšce 586 m, na svazích hluboké prolákliny, kterou protéká pravostranný přítok Olše. Vesnicí protéká Skřípovský potok, který se v jižní části obce stéká s potokem Olšana. V obci min. občanská vybavenost, OÚ a budova bývalé základní školy byla přestavěna na byt, knihovnu s internetem a víceúčelovou klubovnu pro mládež. V půdních prostorách je navržena turistická ubytovna. Velmi cennou devizou Skřípova je čistota ovzduší, která patří na okrese Prostějov k nejčistším.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití RD byty rekr.objekt garáže jiné
pozemků:
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

777/3 Obec Skřípov, č. p. 169, 79852 Skřípov

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům je samostatně stojící, zděný, pravděpodobně částečně podsklepený objekt, s 1 NP a půdním prostorem pod sedlovou střechou. Objekt byl vystavěn před více než sto lety jako zemědělská usedlost. Znalci nebyl umožněn vstup do nemovitosti ani na oceňované pozemky. Vnitřní prohlídka nebyla umožněna, pro ocenění se tedy vychází z předpokladů znalce a zjištění na místě šetření. V 1. NP se předpokládá zádveří, chodba, kuchyně, sociální zařízení (koupelna s vanou a umyvadlem a WC), tři pokoje, kotelna, skladové prostory a garáž. Celkem se tedy předpokládá byt cca 3+1, podlahová plocha cca do 120 m². Stavba je pravděpodobně napojena na rozvod elektrické energie, vodu z řádu, plyn u domu (HUP), kanalizaci. Vytápění předpokládáno ÚT na TP, nebo lokální (krbová kamna, krbová vložka) na TP, příprava TUV v ele. boileru. Okna dřevěná špaletová. Venkovní úpravy v běžném rozsahu – částečně oploceno, část zpevněné plochy okolo stavby, přípojky inž. sítí. Na RD (obytnou část) navazuje užitková část.- stodola, sklad, dílna. Venkovní úpravy a další stavba zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. Předmět ocenění je určen k celkové rekonstrukci vč. prvků dlouhodobé životnosti.

Pravděpodobný stavebně technický stav a vybavení byly získány obhlídkou z veřejné komunikace. Předpoklad znalce a informace získané na místě mohou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení objektu.

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
Komentář: Malá část objektu může být na pozemku jiného vlastníka.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO Povodňová zóna 3 - střední nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: RD mírně pod úroveň silnice, patrná vztlínající vlhkost na objektu. Pod částí objektu protéká Skřípovský potok.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Zástavní právo smluvní, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Moravec Pavel, Změna výměr obnovou operátu, Změna číslování parcel

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
Komentář: RD pravděpodobně využívá vlastník k rodinnému bydlení. Na objektu patrné poškození většího rozsahu - střešní konstrukce, svislé konstrukce.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. RD č.p. 98
2. Stodola
3. Pozemky LV č. 51

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. RD č.p. 98
2. Věcná hodnota ostatních staveb
 - 2.1. Stodola
3. Hodnota pozemků
 - 3.1. Pozemky LV č. 51
4. Porovnávací hodnota
 - 4.1. RD č.p. 98

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Skřípov 98 798 52 Skřípov
LV:	51
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Prostějov
Obec:	Skřípov
Katastrální území:	Skřípov
Počet obyvatel:	330
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 496,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 449,00 \text{ Kč/m}^2$

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 _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se 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 _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: 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

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

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

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

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

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

1. RD č.p. 98

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 ²]	výška
1. PP	40,00	2,20 m
1. NP	200,00	2,60 m
240,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	1. PP	2,2*40 = 88,00
NP	1. NP	2,6*200 = 520,00

Z 2. NP	1,5*200 =	300,00
Obestavěný prostor - celkem:		908,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	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	P	7,30	100	0,46	3,36
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					88,71
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8871

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8871
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 825,64
Plná cena: 908,00 m ³ * 3 825,64 Kč/m ³	=	3 473 681,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 110 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 110 / 160 = 68,8 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 68,8 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,312
=	1 083 788,51 Kč
*	1,030
=	1 116 302,17 Kč
=	1 116 302,17 Kč

RD č.p. 98 - zjištěná cena

2. Stodola

Užitková část navazující na obytnou část. Zděná, se sedlovou střechou, neudržovaná, k celkové rekonstrukci.

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 ²]	výška
1. NP	100,00	4,50 m
	100,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	4,5*100 = 450,00
Obestavěný prostor - celkem:		450,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	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	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	P	1,70	100	0,46	0,78
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	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					82,11
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8211

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8211
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 876,21
Plná cena: 450,00 m ³ * 1 876,21 Kč/m ³	=	844 294,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 110 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 110 / 160 = 68,8 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 68,8 % / 100)	*	0,312
Nákladová cena stavby CS_N	=	263 419,88 Kč
Koeficient pp	*	1,030
Cena stavby CS	=	271 322,48 Kč
Stodola - zjištěná cena	=	271 322,48 Kč

3. Pozemky LV č. 51

Ocenění

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

Index polohy pozemku **I_P = 1,030**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000}$$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	449,-	1,030		462,47

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	745	432	462,47	199 787,04
Stavební pozemek - celkem			432		199 787,04

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20,00%
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	746	72614	69	3,27	20,00	3,92	270,48
zahrada	747	74710	35	4,75	20,00	5,70	199,50
zahrada	747	72614	137	3,27	20,00	3,92	537,04
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			241 m ²				1 007,02

Pozemky LV č. 51 - zjištěná cena celkem = 200 794,06 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. RD č.p. 98

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 ²]	výška
1. PP	40,00	2,20 m
1. NP	200,00	2,60 m
240,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1. PP	2,2*40 =	88,00
NP	1. NP	2,6*200 =	520,00
Z	2. NP	1,5*200 =	300,00
Obestavěný prostor - celkem:			908,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	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	P	7,30	100	0,46	3,36
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					88,71
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8871

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8871
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 825,64
Plná cena: 908,00 m ³ * 3 825,64 Kč/m ³	=	3 473 681,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 110 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 110 / 160 = 68,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 68,8 % / 100)

* 0,312

RD č.p. 98 - zjištěná cena

= **1 083 788,51 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Stodola

Užitková část navazující na obytnou část. Zděná, se sedlovou střechou, neudržovaná, k celkové rekonstrukci.

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 ²]	výška
1. NP	100,00	4,50 m
	100,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	4,5*100 = 450,00
	Obestavěný prostor - celkem:	450,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	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	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	P	1,70	100	0,46	0,78
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	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					82,11
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8211

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8211
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 876,21
Plná cena: 450,00 m ³ * 1 876,21 Kč/m ³	=	844 294,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 110 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 110 / 160 = 68,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 68,8 % / 100) * 0,312

Stodola - zjištěná cena = **263 419,88 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky LV č. 51

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemky p.č. 745, 746, 747 v obci Skřípov, k.ú. Skřípov. Pozemky se nacházejí v centru obce, jsou rovinaté, částečně oplocené (větší část hranice tvoří budovy) a tvoří funkční celek. Pozemek p.č. 745 je zčásti zastavěn č.p. 98 a další navazující zem. stavbou.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, kanalizaci vlastní, HUP (CUZK.cz/RISY.cz). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 600 - 1200,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 900,-Kč/m² u p.č. 745 a 400,-Kč/m² u p.č. 746, 747.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	745	432	900,00		388 800
zahrada	746	69	400,00		27 600
zahrada	747	172	400,00		68 800
Celková výměra pozemků		673	Hodnota pozemků celkem		485 200

4. Porovnávací hodnota

4.1. RD č.p. 98

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	240,00 m ²
Obestavěný prostor:	908,00 m ³
Zastavěná plocha:	200,00 m ²
Plocha pozemku:	673,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům, 140 m², Jaroměřice, okres Svitavy
Lokalita:	Jaroměřice, okres Svitavy
Popis:	RD s hospodářskými přístavky a velkou zahradou v obci a části obce Jaroměřice. Dům i přístavky jsou postaveny z cihel a kameniva. Dům je dispozice 3+KK, která je situována do přízemí. Součástí dispozice je prostorná koupelna s vanou a klosetem, dvě spíže a sklep. Obytnou plochu lze v přízemí rozšířit redukcí chodby a vyrušením jedné ze spíží, v podkroví ji lze rošířit o půdní vestavbu. Sklep v obytné části a hospodářské přístavky disponují krásnými klenutými stropy. Celková podlahová plocha činí (bez započtení půdy a stodoly) cca 140 m ² . Objekt byl postaven za účelem bydlení a hospodaření, v průběhu let však nebyl (až na zavedení IS, tj. rozvodů vody, odpadů a plynu) nikterak upravován. V současné době by proto potřeboval kompletní exteriérovou i interiérovou renovaci. Určitou volbou je i částečná či úplná demolice s následnou výstavbou nového RD. Stav IS: topení je kamny na pevná paliva a jedněmi wawkami; elektřina 230/400 V, rozvod plynu (wawky, stará karma), voda z obecního vodovodu, odpady svedeny do veřejné kanalizace. Na domovní část jsou napojeny skladovací a hospodářské přístavky, tj. maštal a chlévy. Na ně navazuje velká stodola. K domku patří vedlejší stavby, tj. kopaná studna, zpevněné plochy a přípojka plynu (HUP). Součástí jsou zelené plochy, tj. dvorek s okrasnými záhonky, a zejména velká svažitá ovocná zahrada, nacházející se za stodolou. Objekt je oplocen pletivovým a laťkovým plotem, s tím, že do objektu lze vstoupit pouze přes dům (vjezd realizovat nelze). Ihned k dispozici. Původní prostorné stavení s možností bydlení a využití přilehlých budov k hospodářské činnosti či jinak zaměřenému podnikání, v obci, nacházející se na středním toku říčky Úsobrnky v severní části Boskovické brázdy na hranici Pardubického, Jihomoravského a Olomouckého kraje.
Pozemek:	2 466,00 m ²
Užitná plocha:	140,00 m ²

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, obdobný stav.

Cena k 28.6.2021

Celkový koeficient Kc

Upravená cena

1 620 000 Kč

0,95

1 539 000 Kč

Název: Rodinný dům**Lokalita:** Pohora, Horní Štěpánov, okres Prostějov

Popis: RD v původním stavu v obci Horní Štěpánov, část obce Pohora, v okrese Prostějov, Olomoucký kraj. Koncový rodinný dům s garáží a dřevěnou kůlnou je určený k demolicí. Pozemek, na kterém se dům nachází je obdélníkového tvaru s celkovou výměrou 1691 m² a dle platného územního plánu je zařazen v ploše určené jako obytná smíšená. Jeho uliční šíře činí 18,8 m a délka 90 m. Na hranici pozemku jsou dostupné následující inženýrské sítě: veřejný vodovod, dešťová kanalizace, elektřina a zemní plyn. Veřejný vodovod, elektřina i zemní plyn byly zavedeny i v rodinném domě. Odpad řešen žumpou. PENB: G. Zadní hranice pozemku navazuje na jehličnatý les, máte tedy možnost z vlastního pozemku vstoupit přímo do přírody. Výhodami nemovitosti jsou: pravidelný tvar pozemku, možnost výstavby dle platného územního plánu, dopravní dostupnost do města Boskovice, zajímavé obce Kořenec díky golfovému resortu a dalším sportovním aktivitám. Pozemek můžete využít pro výstavu domu k trvalému bydlení či chalupy určené k rekreaci. Pohora je malá vesnice, část obce Horní Štěpánov, v okrese Prostějov. Nachází se asi 3 km na severozápad od Horního Štěpánova a cca 15 km od Boskovic, kde je veškerá občanská vybavenost.

Pozemek: 1 691,00 m²**Užitná plocha:** 100,00 m²**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: RD k demolicí, větší pozemek.

Cena k 9.6.2021

Celkový koeficient Kc

Upravená cena

1 590 000 Kč

1,00

1 590 000 Kč

Název: Rodinný dům**Lokalita:** Konice, okres Prostějov

Popis: RD v Brodce u Konice. Dům má velikost 4+1 a jeho velkou předností je, že má stodolu za domem, do které je možné vjet autem. Za stodolou dále navazuje prostorná zahrada. Dům byl postaven v letech 1927 až 1929 a od té doby prošel řadou rekonstrukcí. Poslední rekonstrukce byla roku 1973, kdy se rekonstruovala elektřina,

koupelna a WC. Dům je částečně podsklepený, je vytápěn kotlem na tuhá paliva nebo plynovým kotlem. Ohřev vody je bojlerem, který je kombinovaný na plyn nebo tuhá paliva. Dům je napojen na vodovod a odpady jsou svedeny do kanalizace. Tato obec je nejvýše položená obec na Konicku. Leží v nadmořské výšce 613m s nejvyšším vrcholem Babylon čnicím do výše 676 m. Jméno Brodek je zdrobnělina od slova brod – bývala v těchto místech bažina.

Pozemek: 545,00 m²

Užitná plocha: 100,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 0,95

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: Lepší tech. stav, srovnatelná výměra pozemku.

Cena k 1.7.2021

1 700 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,90

Upravená cena

1 530 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 530 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 553 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 590 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena **1 553 000 Kč/ks**

Výsledná porovnávací hodnota 1 553 000 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. RD č.p. 98	1 116 302,20 Kč
2. Stodola	271 322,50 Kč
3. Pozemky LV č. 51	200 794,10 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 588 418,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 588 420,- Kč

slovy: Jedenmilionpětsetosmdesátosmtisícčtyřistadvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 588 420 Kč

slovy: Jedenmilionpětsetosmdesátosmtisícčtyřistadvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. RD č.p. 98

1 083 788,50 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Stodola

263 419,90 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky LV č. 51

485 200,- Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1. RD č.p. 98

1 553 000,- Kč

Porovnávací hodnota	1 553 000 Kč
Věcná hodnota	1 832 408 Kč
z toho hodnota pozemku	485 200 Kč

Silné stránky

+ klidná lokalita

Slabé stránky

- objekt k celkové rekonstrukci
- min. občanská vybavenost v místě

Tržní hodnota

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

1 550 000 Kč

slovy: Jedenmilionpětsetpadesáttisíc 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 1.550.000,- 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 je určení obvyklé ceny nemovitých věcí : parcely č. 745 o výměře 432 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Skřípov, č.p. 98, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: 745, parcely č. 746 o výměře 69 m² zahrada, parcely č. 747 o výměře 172 m² zahrada, vše zapsané na LV č. 51, pro k.ú. Skřípov, obec Skřípov, okres Prostějov, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov.

6.2. Odpověď

Tržní hodnota	
s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	1 550 000 Kč
	slovy: Jedemiliónpětsetpadesáttisíc 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 1125-150/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 21.9.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

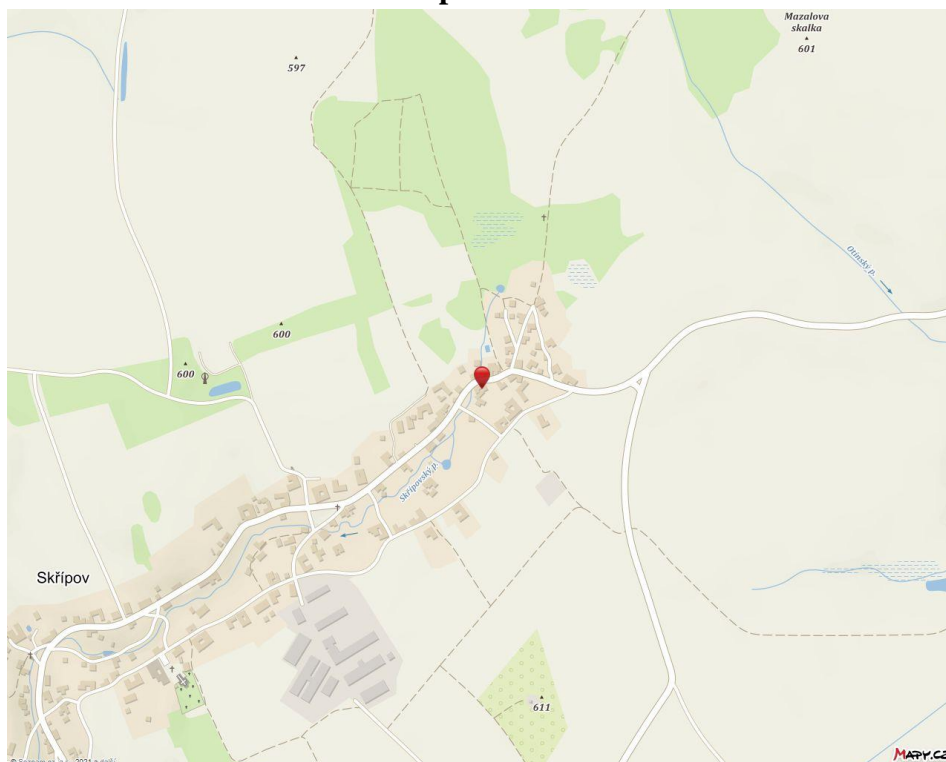
	počet stran A4 v příloze:
KM	1
Mapa obce, oblasti.	1
Fotodokumentace	4

Kopie katastrální mapy ze dne 21.9.2021

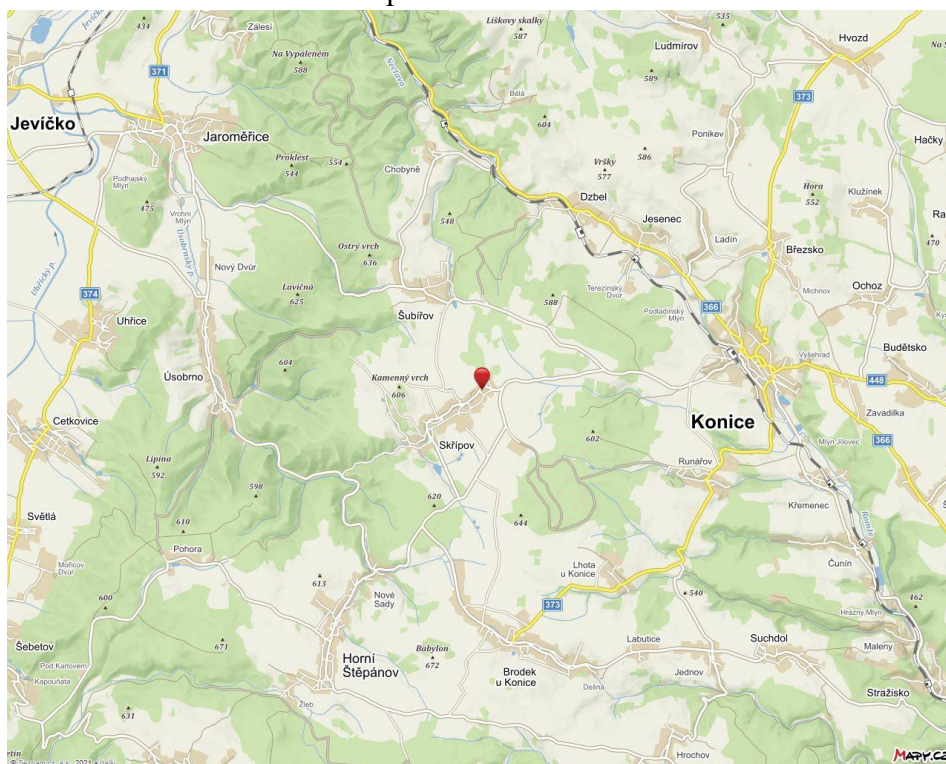


Pozemek p.č. 745 v k.ú. č. 748927

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 745 v k.ú. č. 748927



Pozemek p.č. 745 v k.ú. č. 748927







