

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1137-162/2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc. č. st. 48/1 výměře 439 m² zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je budova: Micmanice, č.p. 222, zemědělská stavba, stavba stojí na pozemku p.č. st. 48/1, zapsané na LV č. 212, pro k.ú. Micmanice, obec Strachotice, okres Znojmo, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo.*

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

Zadavatel: JUDr. Hana Karásková
Jankovcova 94/41
170 00 Praha 7

OBVYKLÁ CENA	2 400 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 31 včetně příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 13.9.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 5.10.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí : **pozemku parc. č. st. 48/1** výměře 439 m² zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je budova: Micmanice, č.p. 222, zemědělská stavba , stavba stojí na pozemku p.č. st. 48/1*, zapsané na LV č. 212, pro k.ú. Micmanice, obec Strachotice, okres Znojmo u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé nemovitostí jako jednoho z podkladů k insolvenčnímu řízení.

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 13.9.2021.

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 Jihomoravský, okres Znojmo, obec Strachotice, k.ú. Micmanice
Adresa nemovité věci: Micmanice 222, 671 29 Strachotice

Vlastnické a evidenční údaje

Jana Lapešová, č.p. 79, 671 29 Strachotice, LV: 212, podíl 1 / 1
Obec: Strachotice [594822]
Katastrální území: Micmanice [755877]
Číslo LV: 212
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace proběhla 13.9.2021. 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. Část fotodokumentace může zachycovat i pozemky či stavby ve vlastnictví 3. osoby, které nejsou předmětem ocenění. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Místopis

Obec Strachotice se nachází v okrese Znojmo v Jihomoravském kraji, při Dyjsko-mlýnském náhonu zhruba 11,5 km jihovýchodně od Znojma. Žije zde přibližně 1 015 obyvatel. Micmanice jsou jihomoravská vesnice zhruba 10 km jihovýchodně od Znojma, dnes místní část obce Strachotice. V minulosti byly samostatnou obcí, dnes jsou však Micmanice se Strachoticemi stavebně propojeny. V obci: OÚ, pošta, MŠ, ZŠ, ordinace praktického lékaře, obchod, restaurace, ubytování, vinařství, spolky a zájmová sdružení.

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

2758/13 Obec Strachotice, č. p. 79, 67129 Strachotice

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o zděný, částečně podsklepený objekt, odhadem z počátku 20.stol. s valbovou střechou. Objekt je napojen, nebo je možno napojit na veřejný rozvod elektrické energie, obecní vodovod, plyn, veřejnou kanalizaci (zdroj: CUZK.cz). Příjezd k objektu je po místní zpevněné komunikaci.

Zemědělská stavba č.p. 222 má svislé nosné konstrukce ze smíšeného zdiva, základy jsou zděné z kamene, stropy jsou dřevěné trémové, půda přístupná z průjezdu, střešní krytina je tvořena pálenými taškami, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu event. s nátěrem, podlahy jsou betonové a dřevěné, s povrchovou úpravou z dlažby a laminátové, plovoucí. Okna plastová. Vstupní dveře jsou kovové, vnitřní dveře jsou dřevěné, do ocelových zárubní. Vnitřní omítky jsou hladké, vápenné, venkovní fasáda nezateplená, vápenná. Objekt má vnitřní rozvody elektrického proudu, vody, kanalizace veřejná, vytápění je lokální, křbovými kamny na TP, zdrojem teplé vody je elektrický zásobníkový ohřívač.

Dispozice objektu : Hlavní vstup z ulice, průjezdem na dvůr. Doleva sklípek přístupný z venkovních prostor. Dále vstup do obytné části, vstupní prostor, rovně místnost bez oken, doleva vstup do chodby, vpravo koupelna (rohová vana, umyvadlo, ele. boiler, ele. topný žebřík), vlevo WC. Rovně z chodby kuchyň (bez kuchyň. linky a spotřebičů), vlevo z chodby spíž, vpravo z chodby pokoj. V chodbě křbová kamna na TP. Dispozice objektu je 2+1.

Venkovní úpravy v rozsahu – část zpevněné plochy, venkovní schody, přípojky inž. sítí. Venkovní úpravy a další stavba (zděná menší stavba/sklad po pravé straně) zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. Předmět ocenění je po částečné rekonstrukci interiéru, k datu ocenění však nevyužíván, neudržován. Stavba vyžaduje další rekonstrukce, zejm. prvků dlouhodobé životnosti (střecha).

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 |

Komentář: V KN uvedeno, že se jedná o zemědělskou stavbu, ve skutečnosti stavba využívána jako RD k bydlení.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- | | |
|-----|---|
| ANO | Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|-----|---|

Komentář: Nedaleko předmětu ocenění protéká Stará Dyje (Mlýnská strouha).

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- | | |
|-----|----------------|
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Exekuce |

Komentář: Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Lapešová Jana

Ostatní rizika:

- | | |
|-----|-------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
| ANO | Stavby dlouhou dobu neužívané |
- Komentář: Objekt nevyužíván, neudržován.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Zemědělská stavba č.p. 222, k.ú. Micmanice, obec Strachotice, okr. Znojmo
2. Vedlejší stavba/sklad
3. Pozemek p.č. st. 48/1

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Zemědělská stavba č.p. 222, k.ú. Micmanice, obec Strachotice, okr. Znojmo

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Vedlejší stavba/sklad

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemek p.č. st. 48/1

4. Porovnávací hodnota

- 4.1. Zemědělská stavba č.p. 222, k.ú. Micmanice, obec Strachotice, okr. Znojmo

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Zemědělská stavba

Adresa předmětu ocenění: Micmanice 222
671 29 Strachotice

LV: 212

Kraj: Jihomoravský

Okres: Znojmo

Obec: Strachotice

Katastrální území: Micmanice

Počet obyvatel: 1 015

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 356,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci		0,00
O5. Dopravní obslužnost obce		0,00
O6. Občanská vybavenost v obci		0,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{587,00 \text{ Kč/m}^2}$

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

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

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. Zemědělská stavba č.p. 222, k.ú. Micmanice, obec Strachotice, okr. Znojmo

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	25,00	2,40 m
1. NP	90,00	2,80 m
115,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1. PP	2,4*25 =	60,00
NP	1. NP	2,8*90 =	252,00
Z	půda/zastřešení	1,5*90 =	135,00
Obestavěný prostor - celkem:			447,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy		S	100
2. Zdivo		S	100
3. Stropy		S	100
4. Střecha		P	100
5. Krytina		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Vnitřní omítky		S	100
8. Fasádní omítky		S	100
9. Vnější obklady		S	100
10. Vnitřní obklady		S	100
11. Schody		C	100
12. Dveře		S	100
13. Okna		S	100
14. Podlahy obytných místností		S	100
15. Podlahy ostatních místností		S	100
16. Vytápění		S	100
17. Elektroinstalace		S	100
18. Bleskosvod		C	100
19. Rozvod vody		S	100
20. Zdroj teplé vody		S	100
21. Instalace plynu	HUP	P	100
22. Kanalizace		S	100
23. Vybavení kuchyně		S	100
24. Vnitřní vybavení		S	100
25. Záchod		S	100
26. Ostatní		C	100

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	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80

9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
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	P	0,50	100	0,46	0,23
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					90,79
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9079

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9079
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 404,76
Plná cena: 447,00 m ³ * 4 404,76 Kč/m ³	=	1 968 927,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 160 = 62,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 62,5 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,375
=	738 347,90 Kč
*	1,030
=	760 498,34 Kč

Zemědělská stavba č.p. 222, k.ú. Micmanice, obec Strachotice, okr. = 760 498,34 Kč
Znojmo - zjištěná cena

2. Vedlejší stavba/sklad

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

typ B

zděná tl. nad 15 cm

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	40,00	2,20 m
40,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP/zastřešení 2,8*40 =	112,00
Obestavěný prostor - celkem:		112,00 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	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	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					94,66
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9466

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9466
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m³]			
		=	2 433,35
Plná cena:	112,00 m ³ * 2 433,35 Kč/m ³	=	272 535,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 160 = 62,5 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 62,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,375
=	102 200,70 Kč
*	1,030
=	105 266,72 Kč
=	105 266,72 Kč

Vedlejší stavba/sklad - zjištěná cena

3. Pozemek p.č. st. 48/1

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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_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	587,-	1,030		604,61	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 48/1	439	604,61	265 423,79
Stavební pozemek - celkem			439		265 423,79

Pozemek p.č. st. 48/1 - zjištěná cena celkem = 265 423,79 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Zemědělská stavba č.p. 222, k.ú. Micmanice, obec Strachotice, okr. Znojmo

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	25,00	2,40 m
1. NP	90,00	2,80 m
115,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1. PP	2,4*25 =	60,00
NP	1. NP	2,8*90 =	252,00
Z	půda/zastřešení	1,5*90 =	135,00
Obestavěný prostor - celkem:			447,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy		S	100
2. Zdivo		S	100
3. Stropy		S	100
4. Střecha		P	100
5. Krytina		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Vnitřní omítky		S	100
8. Fasádní omítky		S	100
9. Vnější obklady		S	100
10. Vnitřní obklady		S	100
11. Schody		C	100
12. Dveře		S	100
13. Okna		S	100

14. Podlahy obytných místností		S	100
15. Podlahy ostatních místností		S	100
16. Vytápění		S	100
17. Elektroinstalace		S	100
18. Bleskosvod		C	100
19. Rozvod vody		S	100
20. Zdroj teplé vody		S	100
21. Instalace plynu	HUP	P	100
22. Kanalizace		S	100
23. Vybavení kuchyně		S	100
24. Vnitřní vybavení		S	100
25. Záchod		S	100
26. Ostatní		C	100

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	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
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	P	0,50	100	0,46	0,23
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					90,79
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9079

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9079
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 404,76
Plná cena: 447,00 m ³ * 4 404,76 Kč/m ³	=	1 968 927,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 160 = 62,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 62,5 % / 100)	*	0,375
---	---	-------

Zemědělská stavba č.p. 222, k.ú. Micmanice, obec Strachotice, okr. Znojmo - zjištěná cena = 738 347,90 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Vedlejší stavba/sklad

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	40,00	2,20 m
	40,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP/zastřešení 2,8*40 =	112,00
Obestavěný prostor - celkem:		112,00 m³

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	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67

Součet upravených objemových podílů 94,66
Koefficient vybavení K₄: **0,9466**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koefficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9466
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koefficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³] = **2 433,35**
Plná cena: 112,00 m³ * 2 433,35 Kč/m³ = **272 535,20 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 160 = 62,5 %
Koefficient opotřebení: (1 - 62,5 % / 100) * 0,375

Vedlejší stavba/sklad - zjištěná cena = **102 200,70 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek p.č. st. 48/1

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemek p.č. st. 48/1 v obci Strachotice, k.ú. Micmanice. Pozemek je v klidné části obce, je rovinný a z větší části zastavěný zemědělskou stavbou č.p. 222 a další drobnou zděnou zem. stavbou po pravé straně od průjezdu. Zbylá část využívána jako dvůr.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek je přístupný z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, veř. kanalizací, plyn (zdroj: CUZK.cz). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 1200 - 2800,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 2000,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 48/1	439	2 000,00		878 000
Celková výměra pozemků		439	Hodnota pozemků celkem		878 000

4. Porovnávací hodnota

4.1. Zemědělská stavba č.p. 222, k.ú. Micmanice, obec Strachotice, okr. Znojmo

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	115,00 m ²
Obestavěný prostor:	447,00 m ³
Zastavěná plocha:	90,00 m ²
Plocha pozemku:	439,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům		
Lokalita:	Strachotice, okres Znojmo		
Popis:	Rodinný dům s prostorným pozemkem v obci Strachotice. Na dům navazuje hospodářské stavení, uprostřed dvorku je menší zděná stavba komory, další plocha pozemku je zatravněná a osázená ovocnými stromy. Objekt je ze smíšeného zdiva s malým podsklepením je přízemní bez obytného podkroví, střecha sedlová. Připojený na kompletní inženýrské sítě. Je v horším technickém stavu vykazuje opotřebení je určený k celkové rekonstrukci a modernizaci – mnoho místností mnoho variant. Nebo jako stavební pozemek.		
Pozemek:	834,00 m ²		
Užitná plocha:	150,00 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	1,05		
K6 Vliv pozemku	0,95		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Větší pozemek, int. k rekonstrukci.		
Cena k 13.9.2021	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
1 900 000 Kč	1,00	1 900 000 Kč	



Zdroj: INEM.cz



Zdroj: INEM.cz

Název:	Rodinný dům
Lokalita:	Načeratice, okres Znojmo
Popis:	Rodinný domek s průjezdem, předzahrádkou a zahradou, který je situovaný obytnou částí do klidné oblasti směrem do návsi k místnímu kostelíku, v obci Načeratice, okres Znojmo. Zděný dům z roku 1927 je půdorysově ve tvaru L, z uliční části jsou umístěna prostorná vrata a zároveň vstup - vjezd a zároveň průjezd na parcelu, průjezd slouží také jako kryté parkoviště. Po vstupu do domu, který je z dvorku nemovitosti se ocitáme v zádveří, kde se nachází samostatné WC a spíž, dále pak kuchyně se stolováním, ze které se vstupuje do průchozích obytných místností - obývacího pokoje, ložnice a dětského pokoje, tyto dvě poslední místnosti lze dispozičně prohodit, stejně jako je možné udělat všechny pokoje samostatně přístupné, záleží jen na fantazii nového majitele. Nemovitost lze samozřejmě kompletně přestavět, či dispozičně změnit a utvořit k obrazu svému, nebo celou parcelu využít jako velmi komfortní stavební místo, nových domů v okolí je dosti, nicméně staticky je dům v naprostém pořádku. Za domem se směrem k hlavní silnici

- ze které je také přístupná brankou, nachází zahrada s vinohradem, vzrostlými ovocnými stromy a část půdy slouží k pěstování sezónní zeleniny, jsme přece již jen na venkově, i když ve vynikající dojezdové vzdálenosti do Znojma - cca 3 km. Dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci a elektrickou energii 220/380V, plyn do obce zaveden není a tak k vytápění slouží v současné době kotel na tuhá paliva, vytápění je ústřední, teplovodní. Jak jsem se již zmínil, obytná část budovy je situována do naprosto klidové části náměstí obce s kostelíkem a je téměř na konci slepé ulice, poloha je ideální pro klidné bydlení. P

Pozemek: 1 028,00 m²

Užitná plocha: 70,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
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, další zem. stavby na pozemku.

Cena k 7.9.2021

2 999 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,90

Upravená cena

2 699 100 Kč

Název: Rodinný dům

Lokalita: Tasovice, okr. Znojmo

Popis: Rodinný dům 2+1 v klidné části obce Tasovic jež je vzdálena 10 km od Znojma. Vstup do domu je přes uzavřený dvůr, vchod je verandou, ze které je dále vstup do obývacího pokoje a ložnice, dále pak do kuchyně, z níž je dále vstup do chodby, koupelny a rozlehlé spižirny. Součástí domu je také dvůr a prostorná uzavřená zahrada. Jedná se o nemovitost v původním stavu, dům je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod i elektřinu, přípojka plynu je na domě. Vytápění je možné ústředním plynovým vytápěním, případně vlastním krbem. Obec Tasovice je díky své poloze a vybavenosti žádanou lokalitou. CP 358 m2.

Pozemek: 358,00 m²

Užitná plocha: 103,00 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	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Obdobné výměry a stav.

Cena k 1.9.2021

2 590 000 Kč

Celkový koeficient Kc

1,00

Upravená cena

2 590 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena

1 900 000 Kč/ks

Průměrná jednotková porovnávací cena

2 396 367 Kč/ks

Maximální jednotková porovnávací cena

2 699 100 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	2 396 367 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	2 396 367 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Zemědělská stavba č.p. 222, k.ú. Micmanice, obec Strachotice, okr. Znojmo	760 498,30 Kč
2. Vedlejší stavba/sklad	105 266,70 Kč
3. Pozemek p.č. st. 48/1	265 423,80 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 131 188,80 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 131 190,- Kč**

slovy: Jedenmilionjednostřicetjednatisícjedenstodevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 131 190 Kč

slovy: Jedenmilionjednostřicetjednatisícjedenstodevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Zemědělská stavba č.p. 222, k.ú. Micmanice, obec Strachotice, okr. Znojmo	738 347,90 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Vedlejší stavba/sklad	102 200,70 Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemek p.č. st. 48/1	878 000,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. Zemědělská stavba č.p. 222, k.ú. Micmanice, obec Strachotice, okr. Znojmo	2 396 367,- Kč

Porovnávací hodnota	2 396 367 Kč
Věcná hodnota	1 718 549 Kč
z toho hodnota pozemku	878 000 Kč

Silné stránky

- + klidná lokalita
- + dobrá občanská vybavenost
- + interiér po částečné rekonstrukci

Slabé stránky

- stavba vyžadující další rekonstrukci
- menší výměra pozemku

Obvyklá cena

2 400 000 Kč

slovy: Dvamilionyčtyřistatisíc 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 nebo aktuálních nabídek 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 a odpověď

OBVYKLÁ CENA

2 400 000 Kč

slovy: Dvamilionyčtyřistatisíc Kč

Úkolem znaleckého posudku bylo určení obvyklé ceny nemovitých věcí : **pozemku parc. č. st. 48/1** výměře 439 m² zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je budova: Micmanice, č.p. 222, zemědělská stavba , stavba stojí na pozemku p.č. st. 48/1, zapsané na LV č. 212, pro k.ú. Micmanice, obec Strachotice, okres Znojmo u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo.*

6.2. 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 1137-162/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 5.10.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.9.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

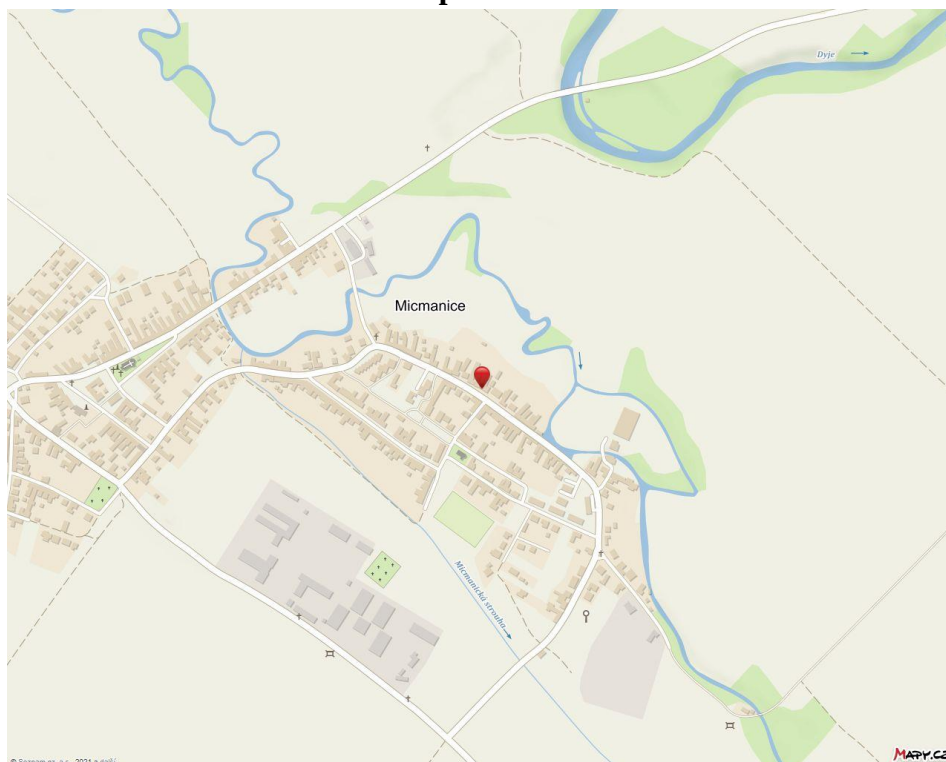
	počet stran A4 v příloze:
KM	1
Mapa oblasti, mapa obce	1
Fotodokumentace	7

Kopie katastrální mapy ze dne 5.10.2021

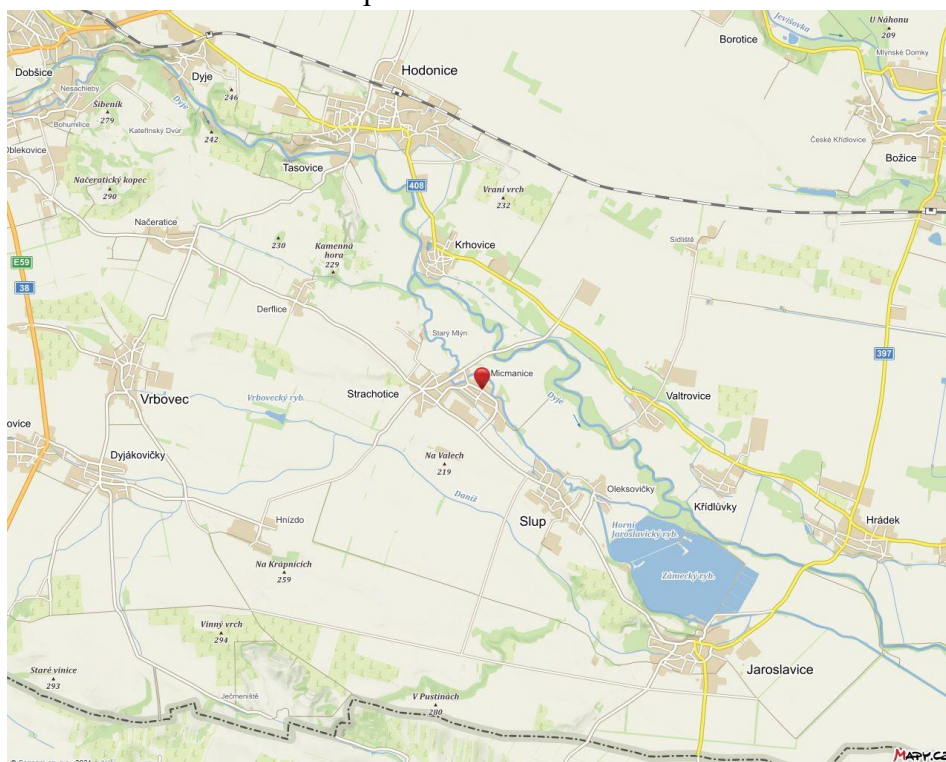


Pozemek p.č. 48/1 v k.ú. č. 755877

Mapa oblasti



Pozemek p.č. st. 48/1 v k.ú. č. 755877



Pozemek p.č. st. 48/1 v k.ú. č. 755877











