

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1234-70/2022

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

**Podíl 1/5: bytová jednotka č. 531/10** zapsaná na listu vlastnictví č. 12774, vymezená v budově Nusle, č.p. 531, zapsané na LV č. 6870, stojící na parcele č. 1413, zapsané na LV č. 6870. **Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 7703/100000** na společných částech bytového domu č.p. 531, zapsaného na LV č. 6870 **a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 7703/100000** na parcele č. 1413 o výměře 179 m<sup>2</sup>, vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 6870. To vše v k.ú. Nusle, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

**Znalec:** ZUOM, a.s.  
Jírovcova 1621/19  
370 01 České Budějovice

**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 podílu 1/5	<b>1 280 000 Kč</b>
--	---------------------

**Počet stran:** 24 včetně příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 12.5.2022

**Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 30.5.2022

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: **podíl 1/5 na bytové jednotce č. 531/10** zapsané na listu vlastnictví č. 12774, vymezené v budově Nusle, č.p. 531, zapsané na LV č. 6870, stojící na parcele č. 1413, zapsané na LV č. 6870 a **podílu 1/5 na spoluvlastnickém podílu o velikosti 7703/100000** na společných částech bytového domu č.p. 531, zapsaného na LV č. 6870 a **podílu 1/5 na spoluvlastnickém podílu o velikosti 7703/100000** na parcele č. 1413 o výměře 179 m<sup>2</sup>, vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 6870. To vše v k.ú. Nusle, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé jako jednoho z podkladů k dražebnímu 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 12.5.2022.

## 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

informace z CUZK.cz

<https://INEM.cz/> - portál pro znalce

<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  
prohlášení vlastníků BJ

znalecký posudek č. 129-125/2016 znalce ZUOM, a.s.

<https://mapy.cz/> - mapový portál

### 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. 424/2021 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.

### Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto: Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel 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., a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška ).

### Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

### Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení ( u staveb jde o cenu v době jejich postavení ).

### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy apod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

### Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška ).

### Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

### Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod. ).

### Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by

měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

#### Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

## 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 Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.  
Nusle

Adresa nemovité věci: Jaromírova 531/9, 128 00 Praha 2

#### **Vlastnické a evidenční údaje**

**Lydie Obrusníková, Sukova 756, 256 01 Benešov, LV: 12774, podíl: 1 / 5**

Ing. Jitka Jindráková, Jaromírova 531/9, 128 00 Praha 2, LV: 12774, podíl: 4 / 5

Číslo jednotky 531/10

Typ jednotky: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů

Způsob využití: byt  
Budova: č. p. 531  
Katastrální území: Nusle [728161]  
Číslo LV: 12774  
Podíl na společných částech: 7703/100000  
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

## Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 12.5.2022. Vlastník oceňovaného podílu nebyl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídka interiérů BJ ani BD nebyla umožněna. 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

Praha je hlavní město a současně největší město Česka, zároveň je 14. největším městem Evropské unie. Leží mírně na sever od středu Čech na řece Vltavě, uvnitř Středočeského kraje, jehož je správním centrem, ale není jeho součástí, jelikož je podle zákona č. 347/1997 Sb. samostatným samosprávným celkem. Nusle jsou městská čtvrť a katastrální území v Praze, jižně od centra města. Spadají z větší části do obvodu a městské části Praha 4 a z menší části do obvodu a městské části Praha 2. Nuslemi protéká pravostranný přítok řeky Vltavy, potok Botič. V místě dostatečná občanská vybavenost od školství, přes obchody až po služby a úřady.

## 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: širší centrum - bytové domy zděné  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

3029 Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000  
Praha 1

## Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný byt č. 531/10 je situován ve 3. nadzemním podlaží v bytovém domě č.p. 531, umístěném na pozemku p.č. 1413, k.ú. Nusle, obec Praha. K bytové jednotce náleží podíl o velikosti 7703/100000 na společných částech budovy č.p. 531 a na pozemku p.č. 1413, k.ú. Nusle, obec Praha.

Bytový dům č.p. 531 je vnitřní řadový, přístupný z ulice Jaromírova. Bytový dům je napojený na veřejný rozvod elektřiny, vody, kanalizace, plynu. Dostupnost do centra je dobrá-zastávka tramvaje v ulici, dále pěšky dostupnou stanicí metra Vyšehrad (cca 15 min). Zeleň je představována nedalekým parkem Folimanka a Vyšehradem. Možnost parkování hodnoceno jako zhoršené, v ulici před domem nebo v okolí (parkovací zóny). Jedná se o parkování v rezidenčních zónách Prahy 2. Bytový dům má jedno podzemní podlaží se společnými prostory, sklepy a nebytovými prostory a dále pět nadzemních podlaží a půdní nástavbu. Vstup do domu je z hlavního průčelí v ulici Jaromírova. BD je zděný stěnový s trémovými stropy, teracovým vetknutým dvouramenným přímo osvětleným schodištěm ve střední části, se sedlovou střechou s terasami, krytou pálenou krytinou event. plechovou krytinou. Uliční fasáda je štuková zdobená s hlavní římsou, nadokenními římsami, šambránami, vystupujícím štítem z nadstřešní zídky, frontony, vystupující plastikou a balkony. Dvorní fasáda je jednoduchá. Objekt má k dispozici výtah. BD je průměrně udržovaný. V letech 2008-2009 byla provedena vestavba a nástavba podkroví, oprava rozvodů inženýrských sítí, slaboproudých rozvodů, oken, vstupních a bytových dveří, fasády a interiéru.

Bytová jednotka č.531/10 se nachází ve 3.NP. Je přístupná z hlavní podesty schodiště do předsíně. Z ní se vchází do všech místností, kromě jednoho pokoje, přístupného z průchozího pokoje s balkonem. V BJ je umístěn kombinovaný plynový kotel. Hlavní orientace oken je na jih do ulice a na sever do nádvoří. K jednotce patří spoluvlastnický na společných částech domu č.p.531 a pozemku p.č.1413 ve výši 7703/100000. Tento podíl má pouze doplňující vliv na cenu nemovitosti/BJ. Interiér BD a BJ nebyl zpřístupněn, znalci byly poskytnuty částečné informace od spoluvlastníka BJ, další informace byly čerpány z veřejných zdrojů, prohlášení vlastníka BJ, KN. Předpoklad znalce a informace získané na místě mohou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení předmětu ocenění.

## 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:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář: Pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam.	

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo smluvní, Dražební vyhláška, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Obrusníková Lydie, Schváleno oddlužení, Zahájení exekuce - Obrusníková Lydie	

### 3.4. Obsah

#### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. BJ č. 531/10
2. Pozemek

#### Obsah tržního ocenění majetku

##### 1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. BJ č. 531/10

##### 2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Bytová jednotka č. 531/10

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka  
Adresa předmětu ocenění: Jaromírova 531/9  
128 00 Praha 2  
LV: 12774  
Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Hlavní město Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Nusle  
Počet obyvatel: 1 335 084  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **20 036,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### 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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických středisech	III	0,01



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: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,478}$$

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

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

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	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: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,567$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,081$$

## 1. BJ č. 531/10

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Podlahové plochy bytu orientačně

### koeficient dle typu podlahové plochy

Bytová jednotka č. 10:	94 * 1,00 =	94,00 m <sup>2</sup>
Balkon:	2,3 * 0,17 =	0,39 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>94,39 m<sup>2</sup></u>

### 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 vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20

20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	9 630,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>27 051,75</b>
<b>Plná cena:</b> 94,39 m <sup>2</sup> * 27 051,75 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>2 553 414,68 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 180 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 100 / 180 = 55,6 %

Koeficient opotřebení: (1 - 55,6 % / 100)

**Nákladová cena C<sub>JN</sub>**

Koeficient pp

**Cena CJ**

*	0,444
=	<b>1 133 716,12 Kč</b>
*	1,567
=	<b>1 776 533,16 Kč</b>

**BJ č. 531/10 - zjištěná cena**

= **1 776 533,16 Kč**

## 2. Pozemek

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 1,020**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,060**

### 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,020 * 1,000 * 1,060 = 1,081$$

**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	20 036,-	1,081		21 658,92

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	1413	270	21 658,92	5 847 908,40
Stavební pozemek - celkem			270		<b>5 847 908,40</b>
<b>Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>5 847 908,40 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	7703 / 100 000
<b>Pozemek - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>450 464,38 Kč</b>

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. BJ č. 531/10

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1122

#### Podlahové plochy bytu orientačně

#### koeficient dle typu podlahové plochy

Bytová jednotka č. 10:	94 * 1,00 =	94,00 m <sup>2</sup>
Balkon:	2,3 * 0,17 =	0,39 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<b>94,39 m<sup>2</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 vč. zemních prací	S 6,00	100	1,00	6,00

2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 100,00  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **1,0000**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	9 630,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>27 051,75</b>
<b>Plná cena:</b> 94,39 m <sup>2</sup> * 27 051,75 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>2 553 414,68 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 180 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 180 = 55,6 %		
Koeficient opotřebení: (1- 55,6 % / 100)	*	<u>0,444</u>

### Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 7703 / 100000		
<b>BJ č. 531/10 - zjištěná cena</b>	=	<b>1 133 716,12 Kč</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 531/10

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	94,39 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	94,39 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	270,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Bytová jednotka</b>	
<b>Lokalita:</b>	Čestmírova, Praha, okres Hlavní město Praha	
<b>Popis:</b>	3+kk/3+1 nebo dokonce útulné 2+kk a menší garsoniéru, kde si ložnici doslova pověsíte na strop. Vychutnejte si letní grilování nebo si vypěstujte vlastní zeleninu na společné udržované zahradě ve vnitrobloku. Pro Vaše malé ratolesti je připraveno i pískoviště. V Praze je neustálý problém s parkováním, na to ale můžete zapomenout, neboť na dvorku máte několik parkovacích stání. Stoprocentní občanská vybavenost je v tomto místě samozřejmostí. A pokud snad zatoužíte po troše zeleně, známý park Grébovku máte pouhých 8 minut chůze od domu. Tak si to pojd'me shrnout: klidná lokalita, parkovací místa, několik variant dispozičních řešení, okolí plné zeleně a perfektní dopravní dostupnost.	
<b>Dispozice:</b>	3+kk	
<b>Typ stavby:</b>	zděný	
<b>Užitná plocha:</b>	66,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,05	
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	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Menší výměra, po částečné rekonstrukci.	
<b>Cena k 12.1.2022</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
6 890 000 Kč	1,05	7 234 500 Kč



Zdroj: INEM.cz

<b>Název:</b>	<b>Bytová jednotka</b>
<b>Lokalita:</b>	Marie Cibulkové, Praha, okres Hlavní město Praha
<b>Popis:</b>	Útulný a prostorný byt s bezbariérovým přístupem, který se nachází v přízemí udržovaného činžovního domu z konce 19. století v žádané lokalitě pražského Pankráče. Byt prošel před lety částečnou rekonstrukcí, v rámci které došlo k položení nových podlahových krytin, rekonstrukci koupelny, k instalaci nové kuchyňské linky a ke snížení podhledu v předsíni. Nyní je byt v dobrém technickém stavu, obyvatelný. Z prostorné předsíně ve tvaru písmene L jsou samostatné vstupy do jednotlivých místností. Dva pokoje jsou orientovány směrem k jihozápadu, třetí pokoj a kuchyň směrem k severovýchodu (do vnitrobloku). Užitná plocha bytu činí 97.9 m <sup>2</sup> . Vytápění zajišťují akumulární kamna, ohřev vody pak el. bojler. Přesto, že se byt nachází v přízemí, je zde příjemné klima a dostatek světla. V současné době je byt dlouhodobě pronajatý slušným nájemcům za cca 20.000 Kč/měs. - nájemci mohou po prodeji v bytě zůstat nebo se odstěhovat - vše na dohodě. Dům, kde se byt nachází,

prošel precizní rekonstrukcí uliční novogotické fasády a byla osazena nová okna na straně do ulice. Internet Vodafone UPC. K bytu náleží sklep (12 m<sup>2</sup>) umístěný v suterénu domu. Nemovitost se nachází ve velmi dobře dostupné a přesto klidné lokalitě (jednosměrná ulice). Bezproblémové parkování u domu (modré zóny), zast. MHD - metro C, BUS - Pražského povstání 2 min. od domu, kompletní občanská vybavenost v pěší dostupnosti.

**Podlaží:** 1.  
**Dispozice:** 3+1  
**Typ stavby:** zděný  
**Užitná plocha:** 109,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
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 rekonstrukci, přízemí.

**Cena k 5.1.2022**

8 750 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**

1,00

**Upravená cena**

8 750 000 Kč

**Název:** Bytová jednotka

**Lokalita:** Boleslavova, Praha, okres Hlavní město Praha

**Popis:** 3+kk, v ulici Boleslavova. Byt se nachází v 1.patře z celkových 6. pater, cihlového domu s výtahem. Samotný byt prochází kompletní rekonstrukcí, termín dokončení cca 31.3.2022. Rekonstrukce zahrnuje nové sádkartonových podhledy, rozvody elektřiny, interiérové dveře či moderní LED osvětlení místností. V bytě jsou nové rozvody vody, odpadů. Kuchyni je možnost po dohodě zajistit na míru od společnosti Oresi. Nové dřevěné podlahy a velkoformátová dlažba dotváří čistý a příjemný interiér. V koupelně je vana, příprava na pračku a sušičku, WC zvlášť. Fotografie s nábytkem jsou ilustrativní, pro možné řešení interiéru. Nábytek není součástí prodeje. Celková podlahová plocha bytu je 53,6m<sup>2</sup>. Byt je orientovaný do klidného vnitrobloku. K bytu rovněž náleží sklep. Dům je z 60 let a prošel rekonstrukcí, nová fasáda, střecha. Stoupačící soustava v domě je v plastu s měřidly na studenou a teplou vodu. Topení je ústřední. V domě vlastní kotelna. SVJ, má našetřeno dva miliony korun. Lokalita s velkým potenciálem. Budoucí stanice metra D - Náměstí Bratří Synků, do 5.minut pěší chůzí. Metro Vyšehrad do sedmi minut pěší chůzí. V okolí je navíc veškerá občanská vybavenost. Supermarket Lidl do pěti minut automobilem. K volnočasovým aktivitám vybízí blízké parky. Parkování před domem.

**Podlaží:** 2.

**Dispozice:** 3+kk

**Typ stavby:** zděný

**Užitná plocha:** 54,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,05
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:** Menší výměra BJ, po rekonstrukci.Cena k 14.3.2022  
7 990 000 KčCelkový koeficient Kc  
1,00Upravená cena  
7 990 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	7 234 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 991 500 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	8 750 000 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Průměrná jednotková cena	7 991 500 Kč/ks
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>7 991 500 Kč</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. BJ č. 531/10	1 776 533,20 Kč
2. Pozemek	450 464,40 Kč

**Výsledná cena - celkem: 2 226 997,60 Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 227 000,- Kč**

slovy: Dvamilionydvěšestědvacetsedmtisíc Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu****2 227 000 Kč**

slovy: Dvamilionydvěšestědvacetsedmtisíc Kč

**Rekapitulace tržního ocenění majetku**

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. BJ č. 531/10	1 133 716,10 Kč
<b>2. Porovnávací hodnota</b>	
2.1. Bytová jednotka č. 531/10	7 991 500,- Kč

Porovnávací hodnota	7 991 500 Kč
Věcná hodnota	1 133 716 Kč



## Silné stránky

---

- + dostatečná výměra BJ
- + dobrá občanská vybavenost v okolí
- + k dispozici balkon
- + vyhledávaná lokalita
- + v BD výtah

## Slabé stránky

---

- podílové spoluvlastnictví bytu
- k rekonstrukci některých prvků BJ
- parkovací zóny
- rušná ulice

### TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

**8 000 000 Kč**

slovy: Osmmilionů Kč

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných bytových jednotek v lokalitě Praha 2 - Nusle a okolí. O obdobné BJ je v místě nadprůměrný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, v obci je dobrá občanská vybavenost. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním.

## 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 a odpověď

Úkolem znaleckého posudku bylo určení obvyklé ceny nemovitých věcí: **podílu 1/5 na bytové jednotce č. 531/10** zapsané na listu vlastnictví č. 12774, vymezené v budově Nusle, č.p. 531, zapsané na LV č. 6870, stojící na parcele č. 1413, zapsané na LV č. 6870 a **podílu 1/5 na spoluvlastnickém podílu o velikosti 7703/100000** na společných částech bytového domu č.p. 531, zapsaného na LV č. 6870 a **podílu na spoluvlastnickém podílu o velikosti 7703/100000** na parcele č. 1413 o výměře 179 m<sup>2</sup>, vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 6870. To vše v k.ú. Nusle, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

*Obvyklá cena, zde tržní hodnota BJ č. 531/10 vč. podílu na pozemku a budově byla určena ve výši 8.000.000,- Kč. Úkolem znalce bylo odhadnout cenu obvyklou podílu ve výši 1/5. Vzhledem k nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je použit koeficient 0,80 u oceňovaného podílu 1/5. Obvyklá cena, zde tržní hodnota podílu 1/5 na BJ č. 531/10 vč. příslušného podílu na pozemku a bytovém domě byla určena ve výši **1.280.000,-Kč**.*

#### TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení  
ceny obvyklé

**podílu 1/5**

**1 280 000 Kč**

slovy: JedenmiliondvěstěosmdesátisícKč

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 zvaženy 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.

### 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.**

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice-České Budějovice 3

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík, Michal Sirový

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice-České Budějovice 3, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra 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 1234-70/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 30.5.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

-----  
ZUOM a.s. - znalecká kancelář  
Ing. Jan Mikloško  
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.1.

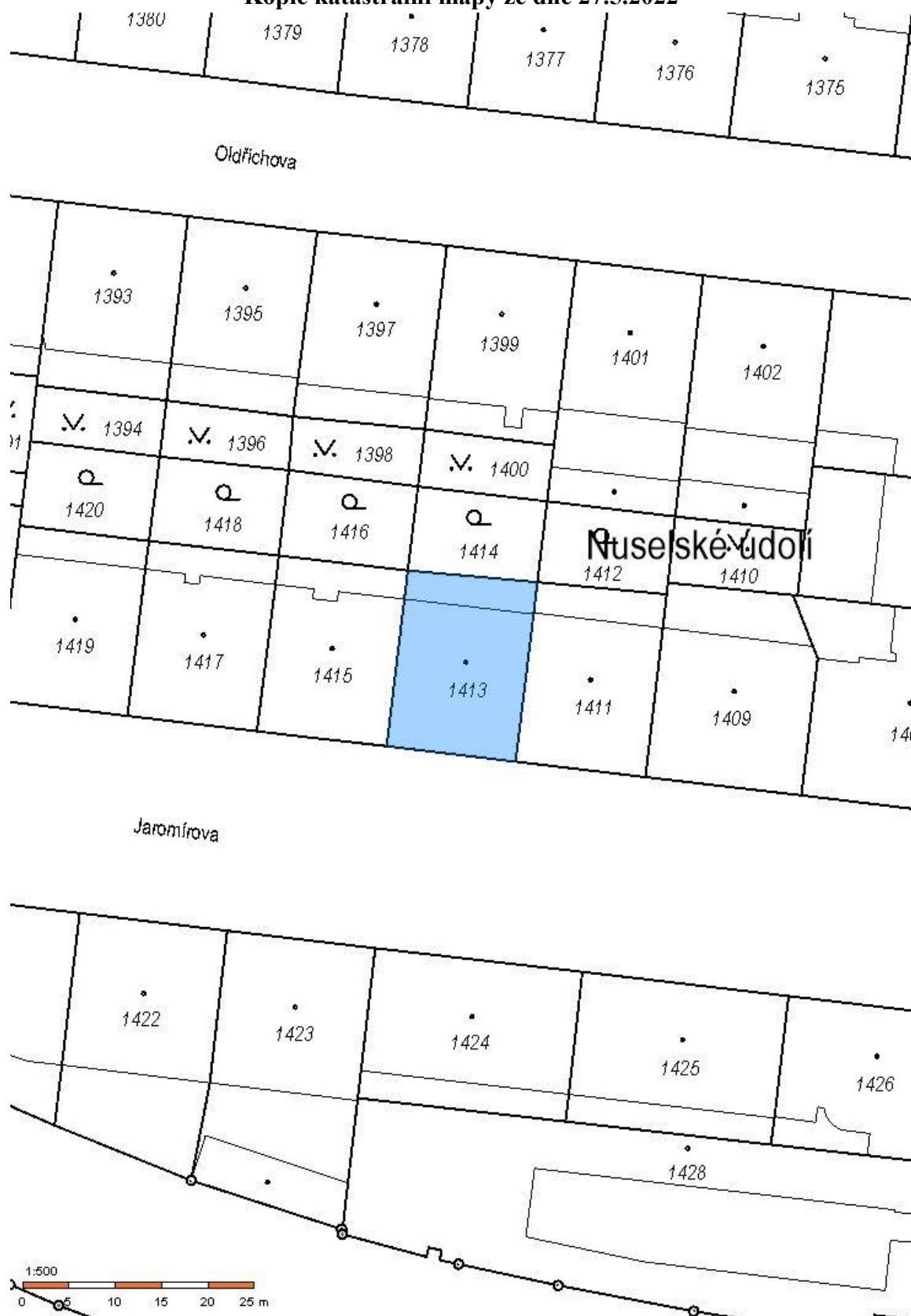
## PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

počet stran A4 v příloze:

---

KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBCE, MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	2

Kopie katastrální mapy ze dne 27.5.2022



Pozemek p.č. 1413 v k.ú. č. 728161

## Mapa oblasti

