

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1249-85/2022

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

**Bytová jednotka č. 531/14** zapsaná na listu vlastnictví č. 13055, 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 5474/100000** na společných částech bytového domu č.p. 531, zapsaného na LV č. 6870 a **se spoluvlastnickým podílem o velikosti 5474/100000** na parcele č. 1413 o výměře 270 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. Podíl 1/5.

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

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

### TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení  
ceny obvyklé podílu 1/5

**1 200 000 Kč**

**Počet stran:** 24 včetně příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 25.7.2022

**Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 2.8.2022

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: **podílu 1/5 na bytové jednotce č. 531/14** zapsané na listu vlastnictví č. 13055, vymezené 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 5474/100000** na společných částech bytového domu č.p. 531, zapsaného na LV č. 6870 **a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 5474/100000** na parcele č. 1413 o výměře 270 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 25.7.2022.

# 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. 134-130/2016 - aktualizace č.1 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 sniženou 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, 128 00 Praha 2

#### Vlastnické a evidenční údaje

**Lydie Obrusníková, Sukova 756, 256 01 Benešov, LV: 13055, podíl: 1 / 5**  
Ing. Vojtěch Růžek, Jaromírova 531/9, 128 00 Praha 2, LV: 13055, podíl: 4 / 5

Číslo jednotky 531/14

Typ jednotky: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů

Způsob využití: byt

Budova: č. p. 531

Katastrální území: Nusle [728161]

Číslo LV: 13055

Podíl na společných částech: 5474/100000

#### Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 25.7.2022. 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. 531/14 je situován ve 4. 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 5474/100000 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 trámovými 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 zidky, 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.531/14 se nachází ve 4.NP. BJ je přístupná z hlavní podesty schodiště do předsíně. Z ní se vchází do všech místností, kromě jednoho pokoje (původně kuchyně). V koupelně je umístěn el.boiler. Dle prohlášení vlastníka se jedná o bytovou jednotku 2+1. V BJ došlo pravděpodobně ke

změně dispozice, kdy kuchyňská linka byla přemístěna do části předsíně a bývalá kuchyně je užívána jako pokoj přímo propojený s obývacím pokojem a kuchyňským koutem. Jednotka slouží k trvalému bydlení vlastníka oceňovaného podílu, resp. jeho rodinných příslušníků. BJ pravděpodobně běžně udržována. 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 5474/100000. Tento podíl má pouze doplňující vliv na cenu nemovitosti/BJ. Interiér BD a BJ nebyl zpřístupněn, znalci byly poskytnuty informace z předchozích ZP, 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.pásma 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, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Podaná žaloba, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)  
- Obrusníková Lydie, Schváleno oddlužení, Zahájení exekuce - Obrusníková Lydie

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí/BJ. BJ užívá pravděpodobně spoluvlastník BJ (vlastník oceňovaného podílu 1/5) resp. jeho rodinní příslušníci

### 3.4. Obsah

#### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 531/14
2. Pozemek

#### Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
  - 1.1. Bytová jednotka č. 531/14
2. Porovnávací hodnota
  - 2.1. Bytová jednotka č. 531/14

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka
Adresa předmětu ocenění:	Jaromírova 531 128 00 Praha 2
LV:	13055
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 =	<b>20 036,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### 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 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: 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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,220}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,010}$$

### 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:

Koeficient **pp** = **I<sub>T</sub>** \* **I<sub>P</sub>** = **1,293**

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

Koeficient **pp** = **I<sub>T</sub>** \* **I<sub>P</sub>** = **1,071**

## 1. Bytová jednotka č. 531/14

### 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. 531/14:	66,8 * 1,00 =	66,80 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		66,80 m <sup>2</sup>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu **K<sub>A</sub>**

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy 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	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,40
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9440</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):	*	0,9440
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>25 536,85</b>
<b>Plná cena:</b> 66,80 m <sup>2</sup> * 25 536,85 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>1 705 861,58 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>757 402,54 Kč</b>
*	1,293
=	<b>979 321,48 Kč</b>

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

Spoluvlastnický podíl: 5 474 / 100 000

**Bytová jednotka č. 531/14 - zjištěná cena = 979 321,48 Kč**

## 2. Pozemek

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = **1,010**

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. 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

6

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 1,010 * 1,000 * 1,060 = 1,071$$

**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,-	1,071		21 458,56

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	21 458,56	5 793 811,20
Stavební pozemek - celkem			270		<b>5 793 811,20</b>
<b>Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>5 793 811,20 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	5 474 / 100 000
<b>Pozemek - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>317 153,23 Kč</b>

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Bytová jednotka č. 531/14

##### 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. 531/14:	66,8 * 1,00 =
Započítaná podlahová plocha bytu:	<u>66,80 m<sup>2</sup></u> 66,80 m <sup>2</sup>

##### 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	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,40
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9440</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):	*	0,9440
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>25 536,85</b>
<b>Plná cena:</b> 66,80 m <sup>2</sup> * 25 536,85 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>1 705 861,58 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)	=	<b>0,444</b>

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

Spoluvlastnický podíl je: 5 474 / 100 000

Bytová jednotka č. 531/14 - zjištěná cena = 757 402,54 Kč

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 531/14

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	66,80 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	66,80 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Bytová jednotka</b>	
<b>Lokalita:</b>	Sarajevská, Praha, okres Hlavní město Praha	
<b>Popis:</b>	Byt po částečné rekonstrukci o dispozici 2+1 a výměře 59 m <sup>2</sup> . Atraktivní lokalita pražských Vinohrad, veškerá občanská vybavenost v blízkosti. V docházkové vzdálenosti je známý park Folimanka, který nabízí možnosti sportovního i relaxačního vyžití. Byt je umístěn v přízemí, ve staré zástavbě cihlových domů a součástí prodeje je také podíl na zahradě ve vnitrobloku domu a sklepní kóje. Elektrické rozvody jsou v mědi, přívod vody a stupačky v plastu, odpady jsou původní (litinové). Vysoké stropy starých "činžáků" jsou vhodné k vestavbě patra na spaní. Vytápění a ohřev vody je zajištěn plynovým kotlem. SVJ není zatíženo dluhy.	
<b>Podlaží:</b>	1	
<b>Dispozice:</b>	2+1	
<b>Typ stavby:</b>	zděný	
<b>Užitná plocha:</b>	59,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,05	
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>	Umístění v přízemí BD.	
<b>Cena k 27.3.2022</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
6 500 000 Kč	1,05	6 825 000 Kč



Zdroj: INEM.cz

<b>Název:</b>	<b>Bytová jednotka</b>	
<b>Lokalita:</b>	Čestmírova, Praha, okres Hlavní město Praha	
<b>Popis:</b>	BJ 2+1 po kompletní rekonstrukci na vlastní bydlení nebo jako investiční příležitost. Byt se svou velikostí 54 m <sup>2</sup> nabízí tři prostorné místnosti (vstupní prostor, kde je umístěná kuchyně, a dva další prostorné pokoje.) Koupelna je společná s WC. Byt působí velmi vzdušným dojmem. K bytu patří sklep a spoluvlastnický podíl na zahradě ve vnitrobloku, kde je možné mít vlastní zahrádku přímo v centru Prahy. Nenechte si ujít tuto lákavou nabídku prodeje bytu 2+1. V blízkosti je veškerá občanská vybavenost v pěší dostupnosti a plánovaná stanice nově budované trasy metra D náměstí Bratří Synků.	
<b>Dispozice:</b>	2+1	

<b>Typ stavby:</b>	zděný		
<b>Užitná plocha:</b>	59,00 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 rekonstrukci.		
<b>Cena k 11.5.2022</b>		<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
7 290 000 Kč		1,05	7 654 500 Kč



Zdroj: INEM.cz

<b>Název:</b>	<b>Bytová jednotka</b>		
<b>Lokalita:</b>	Na bojišti, Praha, okres Hlavní město Praha		
<b>Popis:</b>	2+1 loft o celkové užitné ploše 57,3m <sup>2</sup> v zrekonstruovaném ČD, který se nachází v klidné a perfektně dostupné lokalitě Praha 2, v ulici Na Bojišti. Tato bytová jednotka je situována ve 4. a 5.patře cihlového domu s výtahem. Na podlaže se nachází laminátová podlaha, v koupelně dlažba. Okna jsou izolační dřevěná a protihluková. Byt je kompletně vybaven nábytkem a kuchyňskou linkou (je možné bez nábytku). Lokalita je plně občansky vybavena s perfektní dopravní dostupností (stanice metra a tramvajová zastávka I.P. Pavlova 3 minuty pěší chůzí) a mnoha skvělými restauracemi a kavárnami. V okolí se dále nachází škola, školka, kulturní a sportovní centra, nemocnice.		
<b>Podlaží:</b>	4. a 5.		
<b>Dispozice:</b>	2+1		
<b>Typ stavby:</b>	zděný		
<b>Užitná plocha:</b>	57,00 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		0,95	
K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	O něco menší výměra, po celkové rekonstrukci.		
<b>Cena k 17.4.2022</b>		<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
7 640 000 Kč		1,00	7 640 000 Kč



Zdroj: INEM.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	6 825 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 373 167 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	7 654 500 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena	7 373 167 Kč/ks
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>7 373 167 Kč</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 531/14	979 321,50 Kč
2. Pozemek	317 153,20 Kč

**Výsledná cena - celkem: 1 296 474,70 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 296 470,- Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstědevadesátšesttisícčtyřistasedmdesát Kč

### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**1 296 470 Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstědevadesátšesttisícčtyřistasedmdesát Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 531/14	757 402,50 Kč
--------------------------------	---------------

#### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 531/14	7 373 167,- Kč
--------------------------------	----------------

Porovnávací hodnota	7 373 167 Kč
Věcná hodnota	757 403 Kč

### Silné stránky

- + dobrá občanská vybavenost v okolí
- + vyhledávaná lokalita
- + v BD výtah

### Slabé stránky

- podílové spoluvlastnictví bytu (oceňován podíl 1/5)
- pravděpodobně k částečné rekonstrukci BJ
- zhoršená možnost parkování (parkovací zóny)
- rušná ulice



## TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

**7 400 000 Kč**

slovy: Sedmmilionůčtyřistatisíc 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. 531/14** zapsané na listu vlastnictví č. 13055, vymezené 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 5474/100000** na společných částech bytového domu č.p. 531, zapsaného na LV č. 6870 **a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 5474/100000** na parcele č. 1413 o výměře 270 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. 531/14 vč. podílu na pozemku a budově byla určena ve výši 7.400.000,- 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. 531/14 vč. příslušného podílu na pozemku a bytovém domě byla určena ve výši **1.200.000,-Kč**.

### **TRŽNÍ HODNOTA**

s použitím atributů pro určení  
ceny obvyklé

**podílu 1/5**

**1 200 000 Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstětisíc Kč

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.

## **6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Nebyla umožněna prohlídka a zaměření interiérů BJ a BD.

## **SEZNAM PŘÍLOH**

počet stran A4 v příloze:

KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBCE, MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	2

## **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 1249-85/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 2.8.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.4.

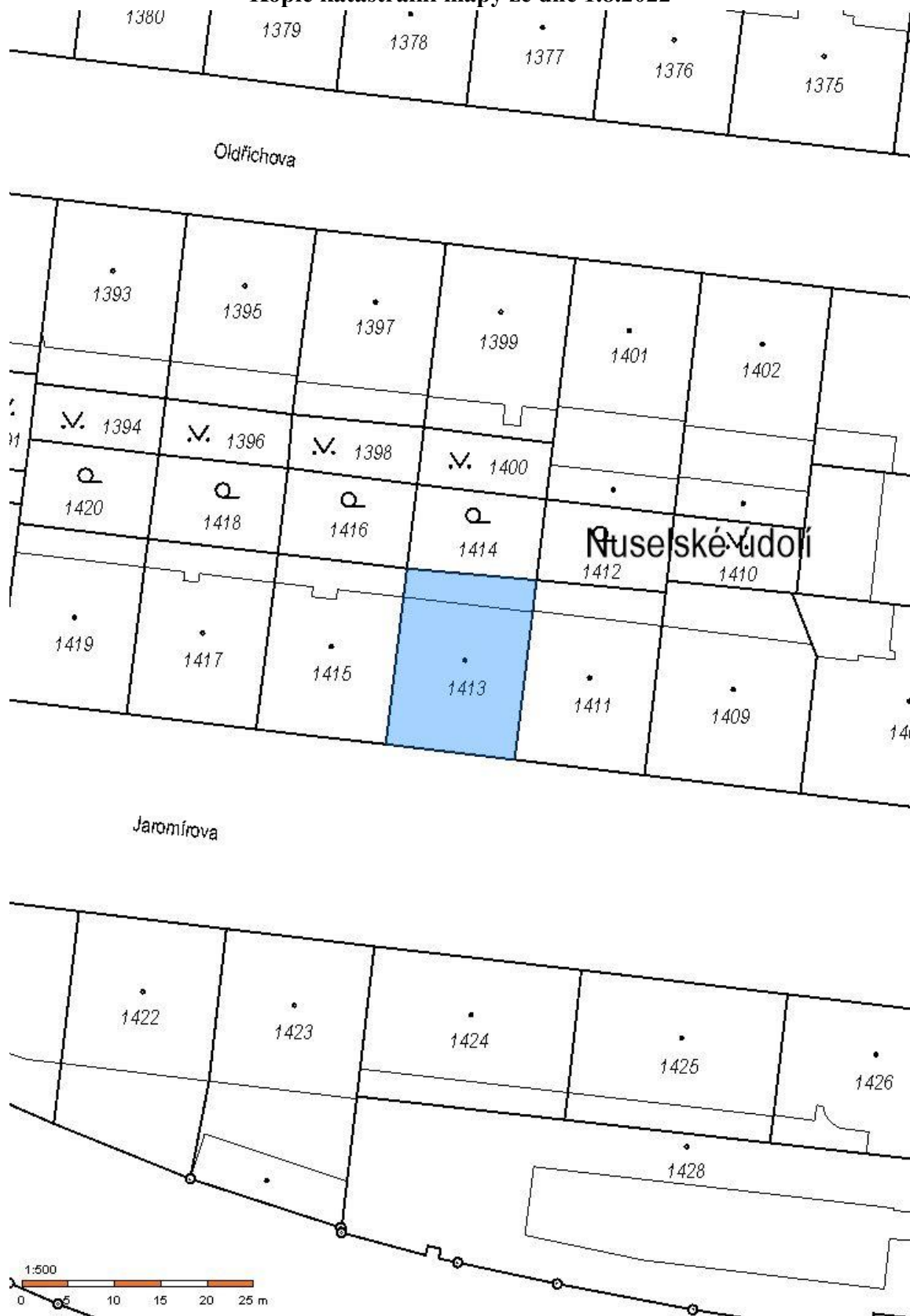
# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

počet stran A4 v příloze:

---

KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBCE, MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	2

Kopie katastrální mapy ze dne 1.8.2022



Pozemek p.č. 1413 v k.ú. č. 728161

## Mapa oblasti

