

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1191-27/2022

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

**Bytová jednotka č. 211/1** zapsaná na listu vlastnictví č. 430, vymezená v budově Písečná, č.p. 211, zapsané na LV č. 409, stojící na st. parcele č. 50/6, zapsané na LV č. 409. **Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 81/261** na společných částech bytového domu č.p. 211, zapsaného na LV č. 409 **a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 81/261** na st. parcele č. 50/6 o výměře 483 m<sup>2</sup>, vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 409.

**Garáž č. 211/4** zapsaná na listu vlastnictví č. 430, vymezená v budově Písečná, č.p. 211, zapsané na LV č. 409, stojící na st. parcele č. 50/6, zapsané na LV č. 409. **Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 27/261** na společných částech bytového domu č.p. 211, zapsaného na LV č. 409 **a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 27/261** na st. parcele č. 50/6 o výměře 483 m<sup>2</sup>, vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 409.

To vše v k.ú. Písečná u Jeseníka, obec Písečná, okres Jeseník, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník.

**Znalec:** ZUOM, a.s.  
Jírovova 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	<b>750 000 Kč</b>
--	-------------------

**Počet stran:** 28 stran včetně příloh **Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 16.2.2022

**Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 17.2.2022

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí** : bytové jednotky č. 211/1 zapsaná na listu vlastnictví č. 430, vymezené v budově Písečná, č.p. 211, zapsané na LV č. 409, stojící na st. parcele č. 50/6, zapsané na LV č. 409. Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 81/261 na společných částech bytového domu č.p. 211, zapsaného na LV č. 409 a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 81/261 na st. parcele č. 50/6 o výměře 483 m<sup>2</sup>, vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 409 a garáže č. 211/4 zapsané na listu vlastnictví č. 430, vymezené v budově Písečná, č.p. 211, zapsané na LV č. 409, stojící na st. parcele č. 50/6, zapsané na LV č. 409. Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 27/261 na společných částech bytového domu č.p. 211, zapsaného na LV č. 409 a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 27/261 na st. parcele č. 50/6 o výměře 483 m<sup>2</sup>, vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 409. To vše v k.ú. Písečná u Jeseníka, obec Písečná, okres Jeseník, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé jako jednoho z podkladů k dražebnímu jednání.

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 24.11.2021 a 16.2.2022.

# 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

<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/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál, [cap.cz](http://cap.cz) - povodňová situace

## **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.

# **3. NÁLEZ**

## **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Jeseník, obec Písečná, k.ú. Písečná u Jeseníka  
Adresa nemovité věci: Písečná u Jeseníka 211, 790 82 Písečná

#### Vlastnické a evidenční údaje

Aleš Holčík, Horní náměstí 583, 779 00 Olomouc, LV: 430, podíl 1 / 1

Obec: Písečná [540684]

Část obce: Písečná [120693]

Katastrální území: Písečná u Jeseníka [720691]

Číslo LV: 430, 409

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník

#### Dokumentace a skutečnost

Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí bylo vycházeno z informací poskytnutých vlastníkem, dostupných informací získaných při místním šetření a z podkladů předložených objednavatelem a z dalších veřejně dostupných informací. Současně byl posouzen stavebně technický stav jednotlivých dostupných konstrukčních prvků, charakter jejich údržby a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

#### Místopis

Obec Písečná se nachází v okrese Jeseník v Olomouckém kraji, v údolí řeky Bělé 7 km severovýchodně od Jeseníku. Žije zde 972 obyvatel. Obec Písečná sousedí na severu s obcí Supíkovice, na jihozápadě s obcí Česká Ves, na jihu a východě s obcí Mikulovice a na severovýchodě s obcí Hradec-Nová Ves. Od okresního města Jeseník je vzdálena 7 km a od krajského města Olomouc 75,5 km. V Písečné je železniční stanice, pošta, základní škola s 1.- 5. Ročníkem, mateřské škola (od roku 1949), zdravotní středisko, 3 obchody, 3 pohostinství, 2 sportovní střelnice. V blízkosti obce jsou historicky významné Jeskyně na Špičáku (2 km), letiště v Nové Vsi (5 km). Přes Písečnou vede cyklotrasa, která je součástí mezinárodní cyklotrasy vedoucí z Polska přes celou Moravu a dále do Rakouska.

#### Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
			<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		

Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl. (dle infa z  /  elektro  telefon  
RISY.cz a CUZK.cz)  
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: okrajová část - bytové domy zděné  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

1500/2 Obec Písečná, č. p. 123, 79082 Písečná

## Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný byt č. 211/1 je situován v 1. nadzemním podlaží v bytovém domě č. p. 211 stojící na parcele p. č. st. 50/6, k.ú. Písečná u Jeseníka. K bytu a garáži náleží podíl o velikosti 108/261 na společných částech domu č. p. 211 a na parcele p.č. st. 50/6, k.ú. Písečná u Jeseníka. Oceňovaný byt je o velikosti 2+1 s sestává se z kuchyně, pokoje, komory a koupelny s WC. K dispozici sklepní prostory v 1. PP. Konstrukční řešení a vybavení (domu a bytu): Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou zděné, cihlové, vodorovné nosné konstrukce pravděpodobně dřevěné, založení stavby je na základových kamenných pasech, střecha je sedlová, krytina pravděpodobně eternitová - v části poškozena, nebo chybějící, klempířské prvky plechové, s nátěrem, v části poškozené nebo chybějící, schodiště je betonové/kamenné, okna jsou dřevěná, vnitřní omítky jsou vápenné, vnější povrchy jsou vápenné, poškozené, nezateplené. V bytovém domě není výtah. Bytový dům resp. BJ má vnitřní rozvod el. proudu, vody, kanalizace, topení v BJ bylo ÚT na TP s kotlem v 1. PP, zdravotně-technické vybavení bytu je ve zděném jádru - vše již pravděpodobně nefunkční, poškozené nebo chybějící. Vybavení oceňovaného bytu: vnitřní dveře, vana, umyvadlo, záchod, kuchyňská linka, sporák, ele. boiler, vodovodní míchací baterie, rozvody elektrického proudu, vody, kanalizace, teplé užitkové vody - část pravděpodobně již zničena nebo chybějící. Podlahy bytu jsou opatřeny dlažbou event. laminátovou plovoucí. Stáří a stavební stav: Bytový dům je odhadem z 40.tých let 20.století, jeho stáří ke dni ocenění je tedy cca 80 let. Současný stavebně technický stav se jeví jako špatný, s výrazně zanedbanou údržbou, část BD v havarijním stavu (vizuální prohlídka z volně přístupných pozemků). Součástí ocenění je garáž č. 211/4 stavebně navazující na bytový dům. Jedná se o přízemní objekt s plochou střechou, která pravděpodobně sloužila jako terasa. Garáž k datu ocenění k celkové rekonstrukci. Další venkovní úpravy - část zpevněné plochy okolo domu, přípojky inž. sítí - vše zohledněno a oceněno v celkové ceně obvyklé BJ a garáže resp. v podílu k BJ a garáži. BD, BJ i garáž k celkové rekonstrukci, k datu ocenění nevyužívané a neobyvatelné.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území  
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

ANO Povodňová zóna - střední nebezpečí výskytu povodně / záplavy  
Komentář: BD přímo na břehu řeky Bělé.

#### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo smluvní Zástavní právo soudcovské, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení exekuce - Holčík Aleš  
Zahájení exekuce - Holčík Aleš, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

#### **Ostatní rizika:**

---

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. BD bez údržby v havarijním stavu - nutnost vysokých investic.  
Bytová jednotka dlouhodobě neužívána, neobyvatelná. BD i BJ k celkové rekonstrukci.

### **3.4. Obsah**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Bytová jednotka č. 211/1
2. Garáž č. 211/4
3. Pozemek

#### **Obsah tržního ocenění majetku**

##### **1. Věcná hodnota staveb**

- 1.1. Bytová jednotka č. 211/1
- 1.2. Garáž č. 211/4

##### **2. Porovnávací hodnota**

- 2.1. Bytová jednotka č. 211/1 a garáž č. 211/4

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka a garáž
Adresa předmětu ocenění:	Písečná u Jeseníka 211 790 82 Písečná
LV:	409
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Jeseník
Obec:	Písečná
Katastrální území:	Písečná u Jeseníka
Počet obyvatel:	972
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>896,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce		0,00
O4. Technická infrastruktura v obci		0,00
O5. Dopravní obslužnost obce		0,00
O6. Občanská vybavenost v obci		0,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 349,00 \text{ Kč/m}^2$

#### 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., 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: 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 spoluvl. 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:

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

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

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

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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



Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,051$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,030$

## 1. Bytová jednotka č. 211/1

### 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. 211/1:	81 * 1,00 =	81,00 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		81,00 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 $K_4$

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	P	18,80	100	0,46	8,65
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	P	5,30	100	0,46	2,44
5. Krytiny střech	P	2,40	100	0,46	1,10
6. Klempířské konstrukce	P	0,70	100	0,46	0,32
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,10	100	0,46	1,43
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	C	0,40	100	0,00	0,00
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	C	0,40	100	0,00	0,00
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	C	1,30	100	0,00	0,00
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					75,94
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7594</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):	*	0,7594
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>13 695,40</b>
<b>Plná cena:</b> 81,00 m <sup>2</sup> * 13 695,40 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>1 109 327,40 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 80 / 110 = 72,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 72,7 % / 100)

**Nákladová cena C<sub>JN</sub>**

Koeficient pp

**Cena CJ**

*	0,273
=	<b>302 846,38 Kč</b>
*	1,051
=	<b>318 291,55 Kč</b>

**Bytová jednotka č. 211/1 - zjištěná cena**

= **318 291,55 Kč**

## 2. Garáž č. 211/4

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
Garáž	27,00	2,60 m
<b>27,00 m<sup>2</sup></b>		

### Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	Garáž 2,6*27 =	70,20
Obestavěný prostor - celkem:		<b>70,20 m<sup>3</sup></b>

## Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	P	26,20	100	0,46	12,05
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	P	5,70	100	0,46	2,62
6. Klempířské konstrukce	P	2,90	100	0,46	1,33
7. Úpravy povrchů	P	4,80	100	0,46	2,21
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	P	6,80	100	0,46	3,13
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					73,54
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7354</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,7354
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>1 989,18</b>
<b>Plná cena:</b> 70,20 m <sup>3</sup> * 1 989,18 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>139 640,44 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 80 / 110 = 72,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 72,7 % / 100)

*	0,273
=	<b>38 121,84 Kč</b>
*	1,030
=	<b>39 265,50 Kč</b>

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

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

**Garáž č. 211/4 - zjištěná cena**

= **39 265,50 Kč**

## 3. Pozemek

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = **1,000**

Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = **1,030**

**Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = 1,030$$

**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 <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	349,-	1,030		359,47

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 50/6	483	359,47	173 624,01
Stavební pozemek - celkem			483		<b>173 624,01</b>
<b>Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>173 624,01 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	108 / 261
<b>Pozemek - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>71 844,42 Kč</b>

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Bytová jednotka č. 211/1

##### 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. 211/1:	81 * 1,00 = 81,00 m <sup>2</sup>

Započítaná podlahová plocha bytu:

81,00 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	P	18,80	100	0,46	8,65
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	P	0,40	100	0,46	0,18
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	P	0,40	100	0,46	0,18
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	P	1,30	100	0,46	0,60
25. Ostatní	P	5,60	100	0,46	2,58
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					85,69
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8569</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):	*	0,8569
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>15 453,76</b>
<b>Plná cena:</b> 81,00 m <sup>2</sup> * 15 453,76 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>1 251 754,56 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 110 = 72,7 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 72,7 \% / 100)$

\* 0,273

**Bytová jednotka č. 211/1 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 341 728,99 Kč**

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

Spoluvlastnický podíl je: 81 / 261

**Bytová jednotka č. 211/1 - zjištěná cena = 341 728,99 Kč**  
**1.2. Garáž č. 211/4**

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

### Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
Garáž	27,00	2,60 m
<b>27,00 m<sup>2</sup></b>		

### Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	Garáž 2,6*27 =	70,20
Obestavěný prostor - celkem:		<b>70,20 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	P	26,20	100	0,46	12,05
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	P	5,70	100	0,46	2,62
6. Klempířské konstrukce	P	2,90	100	0,46	1,33
7. Úpravy povrchů	P	4,80	100	0,46	2,21
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00

10. Vrata	P	6,80	100	0,46	3,13
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					73,54
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7354</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,7354
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>1 989,18</b>
<b>Plná cena:</b> 70,20 m <sup>3</sup> * 1 989,18 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>139 640,44 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 110 = 72,7 %	
Koeficient opotřebení: (1- 72,7 % / 100)	* 0,273
<b>Garáž č. 211/4 - zjištěná cena</b>	= <b>38 121,84 Kč</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 211/1 a garáž č. 211/4

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	70,20 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	483,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Bytová jednotka</b>
<b>Lokalita:</b>	Holčovice, okres Bruntál
<b>Popis:</b>	Byt vhodný k trvalému bydlení nebo k užívání jako rekreační apartmán. Byt je prostorný a světlý, má 3 pokoje, kuchyň, koupelnu, oddělené WC a navíc dvě komory. Proběhla částečná rekonstrukce - nový rozvod elektřiny, omítky, obklady. Hezké prostředí, les 100m, hřiště pro děti, pískoviště, posezení s grilováním. Bezproblémové parkování.
<b>Podlaží:</b>	1
<b>Dispozice:</b>	3+1
<b>Typ stavby:</b>	zděný
<b>Užitná plocha:</b>	90,00 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,70
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Udržovaná BJ po částečné rekonstrukci.**Cena k 13.9.2021**

1 230 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**

0,49

**Upravená cena****602 700 Kč****Název:** Bytová jednotka**Lokalita:** Bezručova, Vrbno pod Pradědem, okres Bruntál

**Popis:** Bytová mezonetové jednotka 4+1 s výměrou 85 m<sup>2</sup>, před rekonstrukcí, OV, spolu s garáží 15 m<sup>2</sup> a zahradou, Vrbno pod Pradědem, okr. Bruntál. V roce 2021 byly zřízeny nové rozvody vody a odpadů do bytové jednotky, ve které je dále nutno zřídit nové elektrorozvody, částečně opravit podlahy, vybavit kuchyni, koupelnu obklady, dlažbami a zařizovacími předměty včetně dveří. V 2NP se nachází dva pokoje s výměrou po 17 m<sup>2</sup>, kuchyně 14 m<sup>2</sup> spolu s koupelnou a WC. V 3 NP jsou dva pokoje s výměrou 13 a 15 m<sup>2</sup>. Do pokojů v 3. NP je možno zřídit i samostatný vstup z chodby domu. Podlahy v pokojích jsou dřevěné stejně tak jako okna. Byt je v původním stavu vyžadující si rekonstrukci. K tomuto bytu si lze přikoupit ještě další byt vedle s dispozicí (3+1). V blízkosti bytového domu je základní i mateřská škola, sportovní zařízení, obchody, služby, lékař. K domu je přístup z veřejné komunikace.

**Podlaží:** 2.**Dispozice:** 4+1**Typ stavby:** zděný**Užitná plocha:** 85,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** BJ před rekonstrukcí, ale BD udržovaný, obyvatelný, BJ vč. garáže.**Cena k 15.11.2021**

1 460 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**

0,64

**Upravená cena****934 400 Kč****Název:** Bytová jednotka

**Popis:** 3+1 o užitné ploše 84,68 m<sup>2</sup> nacházející se v centru města Mikulovice na ulici V Zahradách. Byt se nachází ve zvýšeném I NP. Vytápění i ohřev teplé vody závěsným plynovým kondenzačním kotlem Baxi umístěným ve sklepě. Voda z obecního vodovodního řádu, odpady svedeny do obecní kanalizace. Byt se nachází v sousedství sportovní haly a sportovního areálu v Mikulovicích. Veškerá občanská vybavenost v místě, škola, školka, obchody, zdravotní středisko, bankomat, restaurace, autobusová



zastávka i vlakové nádraží dostupné vlašnou chůzí do 15ti minut. Lázeňské město Jeseník vzdálené 15 km. Ski areál Ramzová 28 km. Zlatokopecský skanzen ve Zlatých Horách 10 km. Otmuchovské jezero v Polsku 30 km.

**Podlaží:** 1.  
**Dispozice:** 3+1  
**Typ stavby:** zděný  
**Užitná plocha:** 85,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Udržovaná, obyvatelná BJ.

**Cena k 14.11.2021**

1 300 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**

0,56

**Upravená cena**

728 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	602 700 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	755 033 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	934 400 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Průměrná jednotková cena **755 033 Kč/ks**

**Výsledná porovnávací hodnota 755 033 Kč**

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 211/1	318 291,50 Kč
2. Garáž č. 211/4	39 265,50 Kč
3. Pozemek	71 844,40 Kč

**Výsledná cena - celkem: 429 401,40 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 429 400,- Kč**

slovy: Čtyřistadvacetdevěttisícčtyřista Kč

### **Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**429 400 Kč**

slovy: Čtyřistadvacetdevěttisícčtyřista Kč

## Rekapitulace tržního ocenění majetku

---

### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 211/1	341 729,- Kč
1.2. Garáž č. 211/4	38 121,80 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	<b>379 850,80 Kč</b>

### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 211/1 a garáž č. 211/4	755 033,- Kč
--	--------------

Porovnávací hodnota	755 033 Kč
Věcná hodnota	379 851 Kč

### Silné stránky

---

- + klidná lokalita
- + vč. podílu na pozemku, využitelného jako zahrada
- + garáž

### Slabé stránky

---

- špatný technický stav bytového domu-vysoké investice (střecha, svislé konstrukce)
- bytová jednotka k rekonstrukci
- umístění BD na břehu řeky

<p style="text-align: center;"><b>TRŽNÍ HODNOTA</b> s použitím atributů pro určení ceny obvyklé <b>750 000 Kč</b> slovy: Sedmsetpadesáttisíc Kč</p>
---

## 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. 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 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.

Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na tržní hodnotu a po zvážení všech okolností byla současná tržní hodnota 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

<b>TRŽNÍ HODNOTA</b> s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	<b>750 000 Kč</b>  slovy: Sedmsetpadesáttisíc Kč
--	--

Úkolem znaleckého posudku bylo **určení obvyklé ceny nemovitých věcí** : bytové jednotky č. 211/1 zapsaná na listu vlastnictví č. 430, vymezené v budově Písečná, č.p. 211, zapsané na LV č. 409, stojící na st. parcele č. 50/6, zapsané na LV č. 409. Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 81/261 na společných částech bytového domu č.p. 211, zapsaného na LV č. 409 a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 81/261 na st. parcele č. 50/6 o výměře 483 m<sup>2</sup>, vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 409 a garáže č. 211/4 zapsané na listu vlastnictví č. 430, vymezené v budově Písečná, č.p. 211, zapsané na LV č. 409, stojící na st. parcele č. 50/6, zapsané na LV č. 409. Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 27/261 na společných částech bytového domu č.p. 211, zapsaného na LV č. 409 a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 27/261 na st. parcele č. 50/6 o výměře 483 m<sup>2</sup>, vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 409. To vše v k.ú. Písečná u Jeseníka, obec Písečná, okres Jeseník, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník.

## **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 1191-27/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 17.2.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

-----  
**ZUOM, a.s.**

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.

## PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

počet stran A4 v příloze:

---

KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBCE, MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	5

Kopie katastrální mapy ze dne 17.2.2022



Pozemek p.č. 50/6 v k.ú. č. 720691

## Mapa oblasti

















