

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1213-49/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Parcela č. 4 o výměře 891 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba občanské vybavenosti: Donín, č.p. 43, stavba stojí na pozemku p.č.: 4, vše zapsané na LV č. 1172, pro k.ú. Donín u Hrádku nad Nisou, obec Hrádek nad Nisou, okres Liberec, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec.

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

Zadavatel: ŽIŽLAVSKÝ, advokátní kancelář s.r.o., IČ: 28227409
Široká 5
110 01 Praha 1

TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	7 500 000 Kč
--	---------------------

Počet stran: 33 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 13.4.2022

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 3.5.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí** : parcely č. 4 o výměře 891 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Donín, č.p. 43, stavba stojí na pozemku p.č.: 4, vše zapsané na LV č. 1172, pro k.ú. Donín u Hrádku nad Nisou, obec Hrádek nad Nisou, okres Liberec, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé jako jednoho z podkladů k insolvenčnímu řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.4.2022.

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 vlastníka a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál, cap.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 1m² plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

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 neprojednávají 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 přikládána 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 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² 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 Liberecký, okres Liberec, obec Hrádek nad Nisou, k.ú. Donín u Hrádku nad Nisou

Adresa nemovité věci: Donínská 43, 463 34 Hrádek nad Nisou

Vlastnické a evidenční údaje

V.I.P. Free Shop VASO s.r.o., Donínská 219, 463 34 Hrádek nad Nisou, LV: 1172, podíl 1 / 1

Obec: Hrádek nad Nisou [564095]

Katastrální území: Donín u Hrádku nad Nisou [647373]

Číslo LV: 1172

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 13.4.2022. Předmět ocenění byl zpřístupněn objednavatelem znaleckého posudku. 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

Hrádek nad Nisou je město v severních Čechách, v okrese Liberec, v Libereckém kraji. Leží na okraji Lužických hor, asi 20 km severozápadně od Liberce a 6 km jihovýchodně od Žitavy blízko česko-německo-polského trojmezí. Nedaleko města je zatopený lignitový důl Kristýna, který dnes slouží jako rekreační areál. V místě dobrá občanská vybavenost.

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 - smíšená zástavba

Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

26/1, 28/1 Liberecký kraj, U Jezu 642/2a, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec - silnice

Celkový popis nemovité věci

Předmět ocenění, objekt občanské vybavenosti č.p. 43 vč. pozemku p.č. 4 je samostatně stojící, rozestavěný objekt občanské vybavenosti – prodejna, ubytování. Objekt je vystavěn na kamenných základových pasech s částečnou izolací proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce jsou zděné smíšené, stropy rovné, nad 1.PP i klenby, střecha částečně plochá, částečně sedlová, krov dřevěný, střešní krytina je tvořena plastovými šablonami (imitace břidlice) resp. falcovaným plechem. Svody, žlaby a další klempířské prvky jsou plechové s povrchovou úpravou. Fasáda zateplena kontaktní tepelnou izolací s barevnou povrchovou úpravou omítky. Vnitřní omítky vápenné, částečně chybějící, na podlahách betonová stěrka, dřevo, částečně dlažba. Okna plastová, v podkroví i dřevěná střešní, dveře hlavní vchodové plastové, interiérové dveře dřevěné. Vytápění plánováno ústřední, plynovým kotlem, rozvod do plechových radiátorů. Topný systém ale nefunkční, chybí větší část soustavy, poškození rozvodů vlivem mrazů. Rozvod TUV i SV proveden, funkčnost neověřena, příprava bude v ele. boilerech, event. v plynovém kotli. Odkanalizování od všech hygienických zařízení. Objekt je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, kanalizaci veřejnou (nenapojeno), plyn. V objektu částečně rozvod vzduchotechniky. V současné době je objekt nedokončený, funkčnost TZB nešla ověřit, media odpojena. Investice pro dokončení a uvedení do provozu je odhadována na cca 5 - 8 mil.Kč (dle použitých materiálů a využití objektu). Parkování je řešeno na vlastním parkovišti.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- 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 Povodňová zóna 3 - střední nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Nedaleko protéká Lužická Nisa, riziko záplav.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení
Komentář: Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - V.I.P. Free Shop VASO s.r.o., Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - V.I.P. Free Shop VASO s.r.o., Zahájení exekuce - V.I.P. Free Shop VASO s.r.o., 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 dlouhou dobu neužívané
ANO Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Komentář: Objekt delší dobu v rekonstrukci, k datu ocenění techn. stav neumožňuje využití. Finančně náročné dokončení rekonstrukce. Měněna dispozice, odstraněna část svislých i vodorovných konstrukcí. Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Objekt v rekonstrukci, k datu ocenění nelze prostory využívat.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Objekt občanské vybavenosti č.p. 43
2. Pozemek p.č. 4

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Objekt občanské vybavenosti č.p. 43

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Pozemek p.č. 4

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. Objekt občanské vybavenosti č.p. 43

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Objekt občanské vybavenosti
Adresa předmětu ocenění:	Donínská 43 463 34 Hrádek nad Nisou
LV:	1172
Kraj:	Liberecký
Okres:	Liberec
Obec:	Hrádek nad Nisou
Katastrální území:	Donín u Hrádku nad Nisou
Počet obyvatel:	7 744
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 777,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\,258,00\,Kč/m^2}$

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 _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož	V	0,00

součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku		
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 středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,720}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,800}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,050$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,756$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,840$$

1. Objekt občanské vybavenosti č.p. 43

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: H. budovy pro obchod a služby
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. PP	100,00 m ²	2,10 m	210,00
1. NP	250,00 m ²	4,60 m	1 150,00
2. NP	250,00 m ²	3,60 m	900,00
Součet	600,00 m²		2 260,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\,260,00 / 600,00 = 3,77 \text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $600,00 / 3 = 200,00 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor přibližně

Název	Obestavěný prostor		
1. PP	2,5*100	=	250,00 m ³
1. NP	5*300	=	1 500,00 m ³
2. NP	4*300	=	1 200,00 m ³
půda, zastřešení	1,8*300	=	540,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. PP	PP	250,00 m ³
1. NP	NP	1 500,00 m ³
2. NP	NP	1 200,00 m ³
půda, zastřešení	Z	540,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 490,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	P	8,10	100	0,46	3,73
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	P	7,30	100	0,46	3,36
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	P	3,20	100	0,46	1,47
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	P	3,70	100	0,46	1,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	P	3,30	100	0,46	1,52
15. Vytápění	P	4,80	100	0,46	2,21
16. Elektroinstalace	P	5,90	100	0,46	2,71
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	P	3,20	100	0,46	1,47
19. Vnitřní kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
20. Vnitřní plynovod	P	0,40	100	0,46	0,18
21. Ohřev teplé vody	P	2,00	100	0,46	0,92
22. Vybavení kuchyní	P	1,90	100	0,46	0,87
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	4,20	100	0,46	1,93
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					66,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6670

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9530
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8570
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6670
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5330
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 458,19
Plná cena: 3 490,00 m ³ * 3 458,19 Kč/m ³	=	12 069 083,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 140 = 57,1 %		
Koeficient opotřebení: (1- 57,1 % / 100)	*	0,429

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

= 5 177 636,65 Kč

* 0,840

= 4 349 214,79 Kč

Objekt občanské vybavenosti č.p. 43 - zjištěná cena

= 4 349 214,79 Kč

2. Pozemek p.č. 4

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,800$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,800 * 1,000 * 1,050 = 0,840$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 258,-	0,840		1 056,72	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4	891	1 056,72	941 537,52
Stavební pozemek - celkem			891		941 537,52

Pozemek p.č. 4 - zjištěná cena celkem

= 941 537,52 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt občanské vybavenosti č.p. 43

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. PP	100,00 m ²	2,10 m	210,00
1. NP	250,00 m ²	4,60 m	1 150,00
2. NP	250,00 m ²	3,60 m	900,00
Součet	600,00 m²		2 260,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 260,00 / 600,00	= 3,77 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	600,00 / 3	= 200,00 m ²

Obestavěný prostor přibližně

Název	Obestavěný prostor		
1. PP	2,5*100	=	250,00 m ³
1. NP	5*300	=	1 500,00 m ³
2. NP	4*300	=	1 200,00 m ³
půda, zastřešení	1,8*300	=	540,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. PP	PP	250,00 m ³
1. NP	NP	1 500,00 m ³
2. NP	NP	1 200,00 m ³
půda, zastřešení	Z	540,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 490,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	P	8,10	100	0,46	3,73
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60

7. Úprava vnitřních povrchů	P	7,30	100	0,46	3,36
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	P	3,20	100	0,46	1,47
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	P	3,70	100	0,46	1,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	P	3,30	100	0,46	1,52
15. Vytápění	P	4,80	100	0,46	2,21
16. Elektroinstalace	P	5,90	100	0,46	2,71
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	P	3,20	100	0,46	1,47
19. Vnitřní kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
20. Vnitřní plynovod	P	0,40	100	0,46	0,18
21. Ohřev teplé vody	P	2,00	100	0,46	0,92
22. Vybavení kuchyní	P	1,90	100	0,46	0,87
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	4,20	100	0,46	1,93
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					66,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6670

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9530
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8570
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6670
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5330
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 458,19
Plná cena: 3 490,00 m ³ * 3 458,19 Kč/m ³	=	12 069 083,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 140 = 57,1 %	
Koeficient opotřebení: (1- 57,1 % / 100)	= 0,429
Objekt občanské vybavenosti č.p. 43 - zjištěná cena	= 5 177 636,65 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek p.č. 4

Porovnávací metoda

Pozemek p.č. 4 je rovinný, neoplocený, zčásti zastavěný objektem občanské vybavenosti č.p. 43 a zčásti užívaný jako nádvoří, parkoviště.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 800 - 1600,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena ve výši 1200,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	4	891	1 200,00		1 069 200
Celková výměra pozemků		891	Hodnota pozemků celkem		1 069 200

3. Porovnávací hodnota

3.1. Objekt občanské vybavenosti č.p. 43

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	600,00 m ²
Obestavěný prostor:	3 490,00 m ³
Zastavěná plocha:	250,00 m ²
Plocha pozemku:	891,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	1. máje, Hrádek nad Nisou, okres Liberec	
Popis:	Dům nacházející se v centru města Hrádek nad Nisou. Dům prošel nedávnou nákladnou rekonstrukcí zahrnující zejména obal budovy (zateplení, fasáda) a částečně i vnitřních prostor (obytné podkrovní). Dispozičně: 1. NP nebytové prostory, které jsou nyní pronajaty a je inkasováno tržní nájemné, samostatný vstup do domu, chodba vedoucí do 2.NP, pracovna a technické místnosti. 2. NP bytové prostory po celém půdorysu podlaží (chodba, obývací pokoj, kuchyně, ložnice, koupelna s vanou i sprchovým koutem, samostatné WC, vstup do 3.NP 3. NP podkrovní bytové prostory (společenská místnost, pokoj, nepřeberné množství úložných prostor) Díky nedávné rekonstrukci jsou v tomto domě extrémně nízké provozní náklady na vytápění. Parkování na vlastním pozemku s vjezdovou bránou.	
Podlaží:	3	
Typ stavby:	zděný	
Pozemek:	221,00 m ²	
Užitná plocha:	300,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Celkový stav	0,90	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Funkční objekt, udržovaný.	
Cena k 29.12.2021	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
7 590 000 Kč	0,81	6 147 900 Kč



Zdroj: INEM.cz

Název:	Administrativní budova	
Lokalita:	Kateřinská, Liberec, okres Liberec	
Popis:	Prodej administrativní budovy v ulici Kateřinská. Jedná se o dvoupodlažní budovu bez čísla popisného a čísla evidenčního-stavba pro administrativu. V budově se nachází celkem 7 kanceláří. V prvním nadzemním podlaží jsou tři kanceláře, dvě WC, úklidová místnost s výlevkou a kuchyňka. Ve druhém nadzemním podlaží je jedna dvoukancelář a dvě samostatné kanceláře, dvě WC včetně sprchového koutu, úklidová místnost s výlevkou a serverovna. Budova je po kompletní a velmi vkusné rekonstrukci, nová plastová okna, nová měděná falcovaná sedlová střecha, veškeré klempířské prvky jsou měděné, předokenní žaluzie, vnitřní svislé žaluzie, slaboproudé rozvody, v chodbách a na schodišti je dlažba, v kancelářích jsou koberce. Zastávka MHD je vedle domu.	
Podlaží:	2	
Typ stavby:	zděný	
Užitná plocha:	340,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,95	
K5 Celkový stav	0,95	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Bez č.p./ev.č., provozuschopný objekt, kanceláře, lokalita v Liberci.	
Cena k 27.4.2022	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
8 490 000 Kč	0,90	7 641 000 Kč



Název:	Víceúčelový objekt	
Lokalita:	Gen. Svobody, Hrádek nad Nisou, okres Liberec	
Popis:	Víceúčelový objekt v blízkosti centra města Hrádku nad Nisou u Liberce. V 1.patře se samostatným vchodem a schodištěm se nachází 7 místností. Prostory jsou volné a vhodné k různým účelům. V přízemí objektu se nachází 2 pronajaté dětské ordinace s prostornou čekárnou a vlastním vstupem. Z boku budovy s dalším samostatným vchodem se nachází volný prostor kde se nachází dvě místnosti. Nemovitost je připojena na veškeré dostupné sítě (elektrina, voda, plyn, kanalizace). Topení je zajištěno ústředním vytápěním s dvěma plynovými kotli, ohřev vody zajištěn bojlerem. Hrádek nad Nisou leží v těsné blízkosti hranic s Německem a Polskem a s výbornou dostupností do Liberce.	
Podlaží:	2	
Typ stavby:	zděný	
Užitná plocha:	500,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,95	
K5 Celkový stav	0,95	
K6 Vliv pozemku	1,00	



Zdroj: INEM.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc: Objekt v provozu.		
Cena k 19.4.2022	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
9 490 000 Kč	0,90	8 541 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	6 147 900 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 443 300 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	8 541 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	7 443 300 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	7 443 300 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Objekt občanské vybavenosti č.p. 43	4 349 214,80 Kč
2. Pozemek p.č. 4	941 537,50 Kč

Výsledná cena - celkem: 5 290 752,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 5 290 750,- Kč

slovy: Pětmilionůdvěstědevadesáttisícsedmsetpadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

5 290 750 Kč

slovy: Pětmilionůdvěstědevadesáttisícsedmsetpadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Objekt občanské vybavenosti č.p. 43	5 177 636,70 Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemek p.č. 4	1 069 200,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Objekt občanské vybavenosti č.p. 43	7 443 300,- Kč

Porovnávací hodnota	7 443 300 Kč
Věcná hodnota	6 246 837 Kč
z toho hodnota pozemku	1 069 200 Kč

Silné stránky

- + možnost parkování na vlastním pozemku
- + některé prvky dlouhodobé životnosti po rekonstrukci
- + vhodné k podnikání
- + dobrá občanská vybavenost v místě
- + blízkost SRN

Slabé stránky

- objekt v rekonstrukci, nákladné dokončení rekonstrukce
- záplavová oblast

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

7 500 000 Kč

slovy: Sedmmilionůpětsettisíc 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 objektů RD nebo objektů občanské vybavenosti v obci Hrádek nad Nisou a okolí. O obdobné objekty je v místě průměrný zájem. Lokalita je vhodná k podnikání, v obci je dobrá občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je potom v Liberci. Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku. 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** : parcely č. 4 o výměře 891 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Donín, č.p. 43, stavba stojí na pozemku p.č.: 4, vše zapsané na LV č. 1172, pro k.ú. Donín u Hrádku nad Nisou, obec Hrádek nad Nisou, okres Liberec, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec.

TRŽNÍ HODNOTA	7 500 000 Kč
s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	slovy: Sedmmilionůpětsettisíc 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

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

Jan Mikloško, Miroslav Sabl, 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 1213-49/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 3.5.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBCE, MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	10

Kopie katastrální mapy ze dne 29.4.2022



Pozemek p.č. 4 v k.ú. č. 647373

Mapa oblasti





















