

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1877-86/18

O ceně pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc.č.st. 70 a budovy č.p. 40 (rodinný dům), která je postavená na parc.č.st. 70, v obci Jezeřany-Maršovice a k.ú. Jezeřany, okr. Znojmo



Objednatel znaleckého posudku:

JUDr. Jiří Tomek
Exekutorský úřad Třebíč,
Bráfova 58
67401 Třebíč

Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny výše uvedených nemovitých věcí pro účel exekučního řízení

Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 27.11.2018 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Martina Dlabajová
1.máje 21
676 02 Moravské Budějovice

Počet stran: 21 včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve třech vyhotoveních.

V Moravských Budějovicích 5.12.2018

Výtisk A

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitých věcí, t.j. pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc.č.st. 70 a budovy č.p. 40 (rodinný dům), která je postavená na parc.č.st. 70, v obci Jezeřany-Maršovice a k.ú. Jezeřany, okr. Znojmo, byl vyžádán soudním exekutorem JUDr. Jiřím Tomkem v říjnu 2018. Znalecký posudek má být zpracován podle právního a skutečného stavu ke dni ocenění (resp. ke dni místního šetření) t.j. k 27.11.2018. Účelem tržního ocenění je zjištění obvyklé ceny pro účel exekučního řízení k výše uvedeným nemovitým věcem.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č.st. 70 a budova č.p. 40 (rodinný dům) na p.č.st. 70
Adresa předmětu ocenění: k.ú. Jezeřany 40
671 75 Jezeřany-Maršovice
LV: 156
Kraj: Jihomoravský
Okres: Znojmo
Obec: Jezeřany-Maršovice
Katastrální území: Jezeřany
Počet obyvatel: 779
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 359,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
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 železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení, nebo základní škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{501,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.11.2018 bez přítomnosti majitelů nemovitých věcí.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1. Usnesení o ustanovení znalce v exekučním řízení a uložení vypracování znaleckého posudku o obvyklé ceně předmětných nemovitých věcí - jednací číslo 93 EX 1649/07
2. Výpis z KN vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj podle LV č.156 pro obec Jezeřany-Maršovice a k.ú. Jezeřany, vyhotovený dne 18.6.2008
3. Informace o pozemku parc.č.st. 70 dle LV č. 156 pro obec Jezeřany-Maršovice a k.ú. Jezeřany, vyhotovená 27.11.2018

4. Informace o stavbě č.p. 40 dle LV č. 156 pro obec Jezeřany-Maršovice a k.ú. Jezeřany, vyhotovená 27.11.2018
5. Ortofoto katastrální mapy k.ú. Jezeřany s vyznačením polohy oceňovaných nemovitých věcí
6. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Jezeřany
7. ÚP obce Vítonice
8. Skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém
9. Jiné podklady k vypracování tohoto znaleckého posudku nebyly předloženy. Veškeré potřebné údaje k jeho zpracování čerpal znalec z podkladů výše uvedených
10. K zaměření nemovité věci byl použit laserový dálkoměr HILTI PD42; o výsledcích místního šetření byly provedeny příslušné zápisy a nákresy
11. Informace z internetových stránek - www.sreality.cz, www.reality.idnes.cz.
12. Výsledný znalecký posudek byl zpracován za použití platného oceňovacího předpisu na PC pomocí softwarového vybavení NEMExpress AC, firmy PLUTO-OLT Praha 2018, v.3.9.12.
13. Platným oceňovacím předpisem je vyhl.MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb. a vyhl.č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zák.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceňovaným nemovitým věcem, t.j. k pozemku parc.č.st. 70 - zastavěná plocha a nádvoří (o výměře 266 m²) a ke stavbě č.p. 40 (rodinný dům) v obci Jezeřany-Maršovice a k.ú. Jezeřany, okr. Znojmo, je na základě nabývacího titulu (uvedeného v části E na LV č. 156) zapsáno v KN vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj na LV č. 156 pro obec Jezeřany-Maršovice a k.ú. Jezeřany, okr.Znojmo, ve prospěch

Krajíček Ladislav a Krajíčková Dagmar, Jezeřany-Maršovice 40, 671 75 Loděnice u Moravského Krumlova

jako společné jmění manželů

Toto vlastnické právo není v době ocenění omezeno žádným věcným břemenem.

6. Dokumentace a skutečnost

K vypracování znaleckého posudku o ceně daných nemovitých věcí byly předloženy podklady, jak výše uvedeno. Projektová dokumentace nebyla k dispozici, a proto ocenění vychází ze stavu nemovitých věcí, který byl zjištěn při místním šetření dne 27.11.2018. Ohledání nemovitých věcí bylo provedeno pouze z venkovní části z důvodu neumožnění přístupu do objektu (povinná nebyla přítomna místnímu šetření, přestože byla o jeho datu i času obeznámena doporučeným dopisem). Rozměry oceň. objektu byly získány při místním šetření, dále z na místě pořízené fotodokumentace a z ortofota získaného z internetových stránek (www.nahlizenidokn.cuzk.cz). Další informace o nemovitých věcech byly získány z místního šetření, které proběhlo v prosinci 2009.

Vzhledem k účelu zhotovení znaleckého posudku je přikročeno k ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou, resp. tržní hodnotou.

Součástí znaleckého posudku je rovněž stanovení ceny zjištěné dle platného oceňovacího předpisu, v tomto případě se jedná o oceňovací vyhl. MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb. a vyhl.č. 457/2017 Sb..

Stavební pozemek parc.č.st. 70 - zastavěná plocha a nádvoří bude oceněn podle § 3 a § 4 odst. 1 a příl.č.2 tab.2 a příl.č. 3 tab.č.1, č.2 a č.3 k cit.vyhl.. Objekt č.p. 40 postavený na parc.č.st. 70, který je po prověření všech kritérií rozhodných pro ocenění zaříděn jako dům rodinný (splňuje definici rod. domu dle § 13 odst. 2 cit.vyhl.), jeho obestavěný prostor je menší než 1100 m³, bude oceněn porovnávacím způsobem podle § 34, § 35 a příl.č. 24 cit.vyhl. (v případě tohoto ocenění je cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky stanovena pouze jako jeden z ekonomických ukazatelů, proto je objekt, který je, přestože prochází nedokončenou přestavbou, oceněn porovnávacím způsobem - stav objektu je zohledněn ve znaku č. 12 a č. 13 tab.č. 2, příl.č.24 cit.vyhl.). Hospodářské stavení postavené rovněž na parc.č.st. 70 je společně užíváno s rod.domem, jeho zastavěná plocha je menší než 100 m² (jedná se tedy dle § 16 odst. 1 cit.vyhl. o vedlejší stavbu), není oceněno samostatně, jelikož jeho ZP je menší než 25 m², proto je součástí ceny rod.domu č.p. 40 - u stanovení ceny porovnávací způsobem dle příl.č. 24, tab.č. 2 cit.vyhl. u znaku č. 10 (vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD). Venkovní úpravy jsou rovněž součástí ceny rod.domu, proto nejsou oceněny samostatně.

Stanovení obvyklé ceny resp. tržní hodnoty daných nemovitých věcí bude provedeno na základě metody porovnání tržních hodnot (inzerovaných cen).

7. Celkový popis nemovitých věcí

Oceňované nemovité věci - pozemek parc.č.st. 70 spolu s objektem rodinného domu č.p. 40, který je na něm postavený, jsou situovány v SV části obce Jezeřany-Maršovice. Přístup na pozemek je z dlážděné plochy místní komunikace.

Na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc.č.st. 70 je postaven rodinný dům č.p.40, který není podsklepený, má jedno nadzemní podlaží, vyzděný je převážně z cihelného zdiva (2 stěny jsou ze zdiva smíšeného), zastřešený je sedlovou střechou bez podkroví, nad částí střecha chybí (směrem do dvora - nad přistavovanou částí). Rod. dům sestává patrně ze 3 obytných pokojů, kuchyně, chodby a koupelny. Hospodářské stavení, které se nachází rovněž na pozemku parc.č.st. 70 není patrně podsklepené, je přízemní, vyzděné z cihel, zastřešení pultovou střechou. Nezastavěná část pozemku parc.č.st. 70 je využívána jako dvorek, který je neudržovaný, nebezpečný.

Původní kce objektu rod.domu a hospodářského stavení jsou dle odborného odhadu staré cca 80 let, v průběhu posledních let dochází k rekonstrukci a přestavbě rod.domu - směrem do dvora byla přistavěna část, nad kterou je patrně plánováno 2.NP (v době ocenění vyzděna pouze jedna stěna). Část čelního a bočního průčelí domu je zatepleno. Objekty jsou ve špatném technickém stavu (trhlina v obvodovém zdivu, střecha v havarijním stavu - porušena statika krovu, rozvolněná krytina), který vyžaduje dokončení rekonstrukce. Rod.dům je napojen patrně pouze na el.energie 220V (nebylo zjištěno, zda je v době ocenění připojení funkční). Vytápění patrně lokální - kamny na tuhá paliva.

V lokalitě, kde se nacházejí oceňované nemovité věci, se nevyskytují negativní vlivy. Poloha není zatížena problémovými sousedy, ani jinými nepříznivými vlivy z titulu osídlení.

Obec Jezeřany-Maršovice (779 obyv.) leží cca 10 km od Moravského Krumlova, s jehož územím přímo sousedí, cca 40 km na SV od Znojma a cca 20 km SZ směrem od Brna. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusovou dopravou, v obci je obchod, MŠ a ZŠ I.st. V obci možnost napojení na veškeré IS.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu - cena zjištěná

Cena zjištěná podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě 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 nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, 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 věci a určí se porovnáním - **statistické vyhodnocení již realizovaných prodejů (historických cen)**.

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (**odhad do budoucnosti**). Tržní hodnotu lze spočítat na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením např. věcné hodnoty, výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí (nemovitostí).

9. Obsah znaleckého posudku

A. Nález

B. Posudek I. – ocenění podle platného oceňovacího předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 40

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek parc.č.st. 70

C. Posudek II. – stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí

C1. Hodnota stanovená porovnávací metodou

1. Pozemek parc.č.st.70, vč. rodinného domu č.p. 40

D. Rekapitulace

E. Závěr

F. Znalecká doložka

G. Seznam příloh

B. POSUDEK I. – ocenění dle platného oceňovacího předpisu

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 40

Předmětem ocenění je rodinný dům, který se pod č. pop. 40 nachází postavený na pozemku parc.č.st.70. Rod.dům byl dle odborného odhadu postaven před více než 80 lety, v posledních letech prochází rekonstrukcí vč.přístavby směrem do dvora. Dům je ve špatném tech.stavu, který vyžaduje náklady na dokončení jeho rekonstrukce. Dům je přízemní, patrně nepodsklepený, zastřešený částečně sedlovou střechou, částečně bez zastřešení.

Základy jsou patrně betonové proložené kamenem s izolací proti zemní vlhkosti, nosné zdivo je vyzděno převážně z cihelného zdiva na tl. 45 cm (2 stěny jsou ze zdiva smíšeného), stropy s rovným podhledem, zastřešení je nad částí sedlovou střechou s dřevěným krovem, střešní krytina je z pálených tašek, nad částí, kde je plánováno 2.NP, střecha chybí). Klempířské kce pouze na JZ průčelí - z pozink. plechu, část JZ a část SZ fasády je zateplena (zateplení není dokončeno), směrem do dvora vnější omítky i zateplení chybí, vnitřní omítky předpokládám vápenné štukové. Povrchy podlah nebyly zjištěny. Dveře vnitřní předpokládám náplňové, vchodové jsou osazeny dřevěné, okna do ulice jsou dřevěná špaletová, do dvora je osazeno okno plastové s balkonovými dveřmi. V objektu je koupelna, do objektu je zavedena pouze el.energie 220/380V (nebylo zjištěno, zda je funkční). Vytápění je lokální - kamna na tuhá paliva.

Dispoziční řešení: Hlavní vstup do rod. domu i okna ze dvou obytných pokojů jsou osazena v čelním JZ průčelí. Okna z kuchyně a dalšího pokoje směřují do dvora - na SV. Koupelna směřuje do dvora.

Z výše uvedeného o stavebním řešení a konstrukčním provedení domu je patrné, že v souladu s ustanovením § 3 písmena c) vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb. se jedná o stavbu rodinného domu (objekt je určen k bydlení, nejvýše 2 nadzemní podlaží a podkroví, jedno podzemní podlaží, podlahová plocha určena k bydlení je dominantní - dům není užíván k jiným účelům).

Obestavěný prostor domu je menší než 1 100 m³, jeho ocenění je tedy provedeno porovnávacím způsobem dle § 34 a § 35 k vyhl. MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb. a vyhl.č. 457/2017 Sb..

Charakteristika kvalitativních pásem pro ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem:

Index konstrukce a vybavení: (příl.č. 24, tab.č.2)

1. Druh stavby

rod. dům č.p. 40 sousedí na JV straně s vedlejším objektem - jedná se o řadový koncový dům;

2. Provedení obvodových stěn

typ 3 - zdivo cihelné;

3. Tloušťka obvod. stěn

nosné zdivo je vyzděno převážně na tl. 45 cm;

4. Podlažnost

hodnota 1 (výpočet níže);

5. Napojení na veřejné sítě (přípojky)

přípojka elektro;

6. Způsob vytápění stavby

lokální na TP;

7. Základní příslušenství v RD

koupelna a sprch. kout, WC chybí;

8. Ostatní vybavení v RD

bez dalšího vybavení;

9. Venkovní úpravy

venkovní úpravy jsou zanedbatelného rozsahu;

10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství RD

u JV hranice pozemku parc.č.st. 70 je postaveno hospodářské stavení o zastavěné ploše do 25 m² - ve stavu, který vyžaduje investice na jeho rekonstrukci nebo demolici, proto snižuje hodnotu RD;

11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou

do 300 m² (pozemek parc.č.st. 70 má výměru 266 m²);

12. Kritérium jinde neuvedené

na oceň. rod.dům působí negativně okolnost, že jsou na něm prováděny stavební úpravy, které nejsou dokončené a které budou vyžadovat finance na jejich dokončení nebo odstranění (zdivo 2.NP);

13. Stavebně-technický stav

RD je ve špatném stavu, nutná rekonstrukce i prvků dlouhodobé životnosti (trhlina v obvodovém zdivu, porušena statika krovu, rozvolněná střešní krytina - nutná výměna);

Index trhu s nemovitými věcmi: (§ 4 odst 1, příl.č.3, tab.č.1)

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi

po pozemcích s menší výměrou zastavěných objekty ve špatném technickém stavu je na trhu s nemovitými věcmi nižší poptávka než nabídka;

2. Vlastnické vztahy

pozemek i stavba má stejné vlastníky;

3. Změny v okolí

v okolí nemovité věci nejsou plánované žádné změny;

4. Vliv právních vztahů na prodejnost

na prodejnost nemovité věci nepůsobí žádné vlivy z titulu právních vztahů;

5. Ostatní neuvedené

bez dalších vlivů;

6. Povodňové riziko

pozemek, na kterém je stavba postavena, se nachází v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav;

7. Hospodářsko-správní význam obce

ostatní obce;

8. Poloha obce

Jezeřany-Maršovice sousedí s městem Mor.Krumlov (víc než 5 tis. obyv.);

9.Občanská vybavenost obce

v Jezeřanech-Maršovcích je minimální vybavenost (není zde ambulantní zdrav.zařízení);

Index polohy pozemku, na kterém se stavba nachází: (§ 4 odst. 1, příl.č. 3, tab.č. 3) - dle pozemku parc.č.st. 70

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu: Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 80 let
Základní cena ZC (příloha č. 24): 1 806,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Plocha		[m ²]
1.NP:	9,25*12,12-2,14*0,68	=	110,65 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	110,65 m ²	2,46 m

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba:	(9,25*12,12-2,14*0,68)*3,00	=	331,96 m ³
zastřešení:	9,25*7,00*2,90/2	=	93,89 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			425,85 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 110,65 m²
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 110,65 m²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): žádné nebo pouze přípojka el. energie	I	-0,10
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: snižující hodnotu RD	I	-0,03
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: významně snižující cenu	I	-0,10
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient stáří upraven o + 0,02 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 80 let:

$$s = 1 - 0,005 * 80 = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,620 = \mathbf{0,141}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
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: 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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,761}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - viz popis pozemku	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,806,- \text{ Kč/m}^3 * 0,141 = 254,65 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 425,85 \text{ m}^3 * 254,65 \text{ Kč/m}^3 * 0,761 * 1,000 = 82\,524,90 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{\underline{\underline{82\,524,90 \text{ Kč}}}}$$

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek parc.č.st. 70

Jedná se o pozemek parc.č.st. 70 - zastavěná plocha a nádvoří, na němž je postavený je rod.dům č.p. 40. Výměra pozemku je 266 m². Pozemek je pozemkem stavebním, a bude proto oceněn dle § 3 a § 4 odst. 1 cit.vyhl.. Základní cena stavebního pozemku pro obec Jezeřany-Maršovice představuje 501,- Kč/m² (dle tab.č.1 příl.č. 2 cit.vyhl. činí zákl.cena stav.pozemků pro okres Znojmo 1 359,- Kč/m², tato se upravuje dle tab.č.2 příl.č.2 cit.vyhl. koef. O₁ - O₆).

Úprava zákl. ceny staveb.pozemku obce nevyjmen. v tab.č.1 - dle § 3 cit.vyhl. (příl.č.2, tab.č.2)

O₁ - Velikost obce podle počtu obyvatel

znak IV. - obec Jezeřany-Maršovice má 779 obyvatel;

O₂ - Hospodářsko-správní význam obce

znak IV. - ostatní obce;

O₃ - Poloha obce

znak V. - Jezeřany-Maršovice sousedí s k.ú. města Mor.Krumlov (5812 obyv.);

O₄ - Technická infrastruktura v obci

znak I. - v obci Našiměřice je el., veřejný vodovod, veř. kanalizace, plyn;

O₅ - Dopravní obslužnost obce

znak III. - v obci je autobusová zastávka;

O₆ - Občanská vybavenost obce

znak IV. - v obci je omezená vybavenost (obchod, základní škola);

Základní cena staveb. pozemku se dále upraví dle § 4 cit.vyhl.:

Index trhu s nemovitými věcmi: (příl.č.3, tab.č.1)

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi

po pozemcích s menší výměrou zastavěných objekty ve špatném technickém stavu je na trhu s nemovitými věcmi nižší poptávka než nabídka;

2. Vlastnické vztahy

na pozemku je postavena stavba stejných vlastníků;

3. Změny v okolí

v okolí pozemku nejsou plánované žádné změny;

4. Vliv právních vztahů na prodejnost

na prodejnost nemovitě věci nepůsobí žádné vlivy z titulu právních vztahů;

5. Ostatní neuvedené

bez dalších vlivů;

6. Povodňové riziko

pozemek se nachází v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav;

7. Hospodářsko-správní význam obce

v případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0;

8. Poloha obce

v případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0; .

9. Občanská vybavenost obce

v případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0;

Index omezujících vlivů pozemku: (příl.č.3, tab.č.2)

1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku

velikost a tvar pozemku má omezující vliv na jeho využití;

2. Svažítost pozemku a expozice

oceň. pozemek je mírně svažité k JZ;

3. Ztížené základové podmínky

oceň. pozemek má neztížené základové podmínky;

4. Chráněná území a ochranná pásma

na oceň. pozemek nezasahuje žádné ochranné pásmo, neleží v chráněném území;

5. Omezení užívání pozemku

na oceň. pozemek nepůsobí žádné omezení užívání;

6. Ostatní neuvedené

na oceň. pozemek působí negativně okolnost, že se na něm nachází rod.dům ve špatném techn. stavu;

Index polohy: (příl.č. 3, tab.č. 3)

1. Druh a účel užití stavby

hlavní stavbou, která je na pozemku postavená, je rodinný dům v obci do 2 000 obyvl.;

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí

oceň. pozemek se nachází v rezidenční zástavbě;

3. Poloha pozemku v obci

oceň. pozemek leží v okrajové části obce;

4. Možnost napojení pozemku na IS, které jsou v obci

oceň. pozemek lze napojit na veškeré IS v obci - el.energii, veřejný vodovod, veř.kanalizaci i plyn;

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku

v okolí oceň.pozemku je částečně dostupná občanská vybavenost obce (obchod vzdálený cca 600 m, ZŠ cca 1 km) ;

6. Dopravní dostupnost k pozemku

k pozemku lze přijet po zpevněné komunikaci, v okolí pozemku jsou omezené parkovací možnosti;

7. Osobní hromadná doprava

nejbližší autobus. zastávka je ve vzdálenosti cca 380 m od hranice oceň. pozemku;

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti

pozemek nelze komerčně využít;

9. Obyvatelstvo

v této lokalitě se nevyskytují žádné záporné vlivy z titulu osídlení;

10. Nezaměstnanost

nezaměstnanost v Jezeřanech-Maršovicích (2,1 %) byla v říjnu 2018 nižší než v Jihomoravském kraji (3,5 %) a než na okr.Znojmo (4,8 %);

11. Vlivy ostatní neuvedené

na oceň. pozemek nepůsobí žádné jiné vlivy z titulu polohy;

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
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		1,00
8. Poloha obce		1,00
9. Občanská vybavenost obce		1,00

V případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - viz popis pozemku	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,940}$$

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,940}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,000}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
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: Vlivy snižující cenu - viz popis pozemku	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,670}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 0,670 * 1,000 = \mathbf{0,630}$$

Stav.pozemek zast.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				
§ 4 odst. 1	501,-	0,630		315,63

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zast. plocha a nádvoří	st. 70	266	315,63	83 957,58
Stavební pozemek celkem			266		83 957,58

Pozemek parc.č.st. 70 - zjištěná cena

= 83 957,58 Kč

REKAPITULACE – ceny zjištěné dle vyhl.č.457/2017 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 40

82 524,90 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek parc.č.st. 70

83 957,60 Kč

Výsledná cena - celkem:

166 482,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

166 480,- Kč

slovy: *Jednošedesátšesttisícčtyřistaosmdesát Kč*

C. POSUDEK II. – stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí

C 1. Porovnávací metoda

1. Pozemek parc.č.st. 70 a rodinného domu č.p. 40, který je na něm postavený

Soubor porovnatelných nemovitých věcí v okr.Znojmo (v obcích do 20 km od obce Jezeřany-Maršovice) byl získán z inzerce realitních kanceláří na Internetu.

Seznam srovnatelných nemovitých věcí:

1. RD 2+1, Vémyslice

RD 2+1 se zahradou v obci Vémyslice /okres Znojmo/. Dům je napojen na elektriku. Výhodou je vlastní studna. Využití nemovitosti: po opravě na chalupu - je vybaven kachlovými kamny, je zde i koupelna a WC. Podlahy jsou dřevěné. Také je možné dům zbourat a pozemek využít ke stavbě nového rodinného domu. Velkou výhodou je pozemek před domem, který sice není součástí prodeje, je obecní, tudíž jej lze využívat od obce. Parkování možné v průjezdu nebo před domem. Umístění pozemku: ve velmi klidné ulici.



Plocha parcely: 322 m²

Zastavěná plocha: 144 m²

Inzerovaná cena : **249 000,- Kč (cena včetně provize RK)**

2. RD 2+kk, Rešice

Rodinný dům 2+kk, o celkové ploše 304m², který se nachází v malebné obci Rešice. Dům má dvorek, zahrádku, plno hospodářských místností, a kolnu, z které je možno drobnou úpravou udělat garáž. Voda, el., kanalizace, a plyn před domem - není připojen. Topení je lokální na tuhé paliva.



Plocha parcely: 164 m²

Zastavěná plocha: 140 m²

Inzerovaná cena : **290 000,- Kč (zlevněno z původních 300 000,- Kč)**

3. RD 2+1, Morašice

Dům je dispozičně řešen jako 2+1 a nachází se v klidné části obce v částečné řadové zástavbě. V obytné části se nachází kuchyně, ložnice a samostatný pokoj. Na uzavřeném dvorku jsou starší hospodářské místnosti, dílna a původní prádelna. Vedle domu je parkovací stání pro osobní automobil. Ve spodní části pozemku se nachází malá zahrádka s ovocnými stromy. Dům má svoji vlastní studnu. V domě je zapojena el, plyn je přiveden a obecní vodovod zakončen ve vodoměrové šachtě. Kanalizační přípojka před vstupem do domu.

Plocha parcely: 318 m²

Zastavěná plocha: 237 m²

Inzerovaná cena : **310 000,- Kč (cena včetně provize RK)**



4. RD 3+1, Oleksovice

RD 3+1 v Oleksovicích u Znojma. Jedná se o jednopodlažní rodinný dům určený k demolici či celkové rekonstrukci. Krajské město Brno je ve vzdálenosti 53km, okresní město Znojmo je vzdáleno 19km. Předmětná nemovitost se nachází v řadové zástavbě podobných rodinných domů, vstupy do domů a vjezdy do dvorních částí jsou situovány do návsi podél místní probíhající komunikace. Okna hlavních obytných místností jsou situována rovněž do návsi. Dům je jednogenerační, velikosti 3+1, ve dvorní části se nachází stodola, dva klenuté sklepy a původní chléva, dům je rozdělen průjezdem. Rodinný dům je napojen na obecní vodovod, kanalizaci, elektřina je přivedena ze sloupoví vzdušným kabelem, do fasády domu k hlavnímu uzávěru plynu je přivedena plynová přípojka (dům však na plyn není připojen). Stáří domu dle sdělení majitele a dle viditelných konstrukcí domu (např. smíšené zdivo) odpovídají stáří cca 90 roků.

Plocha parcely: 1006 m²

Zastavěná plocha: 464 m²

Inzerovaná cena : **320 000,- Kč**



5. RD 3+1, Trstěnice

RD 3+1 v obci Trstěnice. Dům je určen ke kompletní rekonstrukci, nebo k demolici a pozemek lze využít k výstavbě nového domu. Elektřina a voda zavedena, kanalizace před domem. Část domu je podsklepena kamenným klenutým sklepem. V obci se nachází obchod, sportoviště, restaurace, mateřská i základní škola. Dostupnost do Moravského Krumlova autem cca 15 minut.

Plocha parcely: 321 m²

Zastavěná plocha: 180 m²

Inzerovaná cena : **410 000,- Kč**



Porovnání

	Srovnatelné nemovité věci				
	č.1	č.2	č.3	č.4	č.5
Základní údaje :					
Inzerovaná cena (Kč)	249 000,- vč.provize	290 000,- zlevněno	310 000,- vč.provize	320 000,-	410 000,-
Místnosti	2+1	2+kk	2+1	3+1	3+1
Zastavěná plocha (m ²)	144	140	237	464	180
Plocha pozemku (m ²)	322	164	318	1006	321
Zdroj porovnání	Internet	Internet	Internet	Internet	Internet
Korekční součinitel)*	0,69 (0,80*1,01*0,95* 1,00*0,95*0,95)	0,89 (0,85*1,02*1,03* 0,90*1,05*1,05)	0,68 (0,80*0,97*1,05* 0,90*0,95*0,97)	0,50 (0,85*0,90*0,95* 0,85*0,85*0,95)	0,77 (0,85*0,99*1,02* 1,00*0,95*0,95)
Uprav. cena (Kč)	172 000,-	258 100,-	210 800,-	160 000,-	315 700,-
Kvalitat. parametry:					
Napojení na IS	studna, el.	veškeré před domem – RD není připojen	veškeré + studna	veškeré	el., voda
Technický stav	k rekonstrukci	k rekonstrukci	k rekonstrukci	k demolici nebo rekonstrukci	k demolici nebo k rekonstrukci
Příslušenství	žádné	hospodářské místnosti, kolna	hospodářské místnosti, dílna, prádelna	stodola, chlévy, sklepy	žádné

)* Pozn.: Korekční součinitel je vypočten z dílčích srovnávacích kritérií, které vyjadřují dle odborného názoru odhadce poměr užitečných vlastností porovnávaných nemovitých věcí s nemovitými věcmi srovnávacími.

V daném případě se jedná o :

Redukce pramene ceny – posuzuje se, zda se jedná o nabídku RK, skladbu ceny, dobu uveřejnění nabídky oproti ceně realizované, tzn. zjištěné z nabývacího dokladu (zde v hodnotách 0,80 a 0,85)

Velikost objektu - jedná se o porovnání velikosti srovnávacího objektu a porovnávaného objektu – čím menší srovnáv. objekt (zast.plocha, užitná plocha, obestavěný prostor), tím vyšší koeficient (zde v hodnotách 0,90 až 1,02)

Poloha – hodnotí se porovnání vzájemných poloh srovnávacích a porovnávané nemovité věci vzhledem k centru obce, případně jiné dominantní lokalitě (zde v hodnotách 0,95 až 1,05)

Provedení a vybavení – hodnotí se vybavení a provedení – čím lepší vybavení a provedení u srovnávací nemovité věci, tím nižší koef. (zde v hodnotách 0,85 až 1,00)

Vliv pozemku – posuzuje se, zda nemovitá věc má možnost využívat pozemek, resp. v jaké kvalitě a výměře, čím vyšší koeficient u srovnávacích nemovitých věcí, tím lepší kvalita u porovnávané nemovité věci (zde v hodnotách 0,85 až 1,05)

Úvaha zpracovatele ocenění – posuzuje se, zda se v případě porovnávané nemovité věci jedná o lepší situování, využitelnost, zda se jedná o perspektivní nemovitou věc z hlediska jejího dalšího rozvoje apod. (zde užity koef. v hodnotách 0,95 až 1,05)

S ohledem na uvedené inzerované ceny srovnatelných nemovitých věcí (upravené korekčním součinitelem) se přiřkláním k tržní hodnotě oceň. nemovitých věcí stanovené porovnávacím způsobem ve výši 225 000,- Kč.

Tržní hodnota pozemku parc.č.70 a RD č.p. 40, který je na něm postavený225 000,- Kč

D. REKAPITULACE

Způsob ocenění	Pozemek p.č.st. 70 a RD č.p. 40, který je na něm postavený
Dle vyhl.457/2017 Sb.	166 480,- Kč
Tržní hodnota zjištěná porovnávací metodou	225 000,- Kč

Závěrečná analýza

Při odhadu tržní hodnoty jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k daným nemovitým věcem, které nemohou být vystiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj.např. technický stav, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, životní prostředí apod.

Odhad tržní hodnoty je stanovený porovnávací metodou za použití inzerovaných cen obdobných nemovitých věcí. Věcnou hodnotu v tomto případě nestanovujeme, jelikož nemá patřičnou vypovídající schopnost a účastníci obchodů k ní jen zřídka přihlížejí, a to pouze okrajově. Výnosová hodnota nebyla rovněž použita, protože objekt je ve stavu, který neumožňuje jeho pronajímání.

Silné stránky:

- lokalita: Jezeřany - Maršovice sousedí s územím Moravského Krumlova, od okraje Brna leží cca 21 km

Slabé stránky:

- malá výměra pozemku
- náklady na dokončení rekonstrukce rod.domu
- vysoké technické i morální opotřebení rod.domu

Lze konstatovat, že dle dostupných podkladů a informací se kromě uvedených skutečností nevyskytují žádné další výrazné vlivy, které by znehodnotily oceň. nemovité věci

Tržní hodnotu daných nemovitých věcí pro účel exekučního řízení odhaduji na:

225 000,- Kč

slovy: dvěštdvacetpěttisíc korun českých (Kč)

E. ZÁVĚR

Úkolem znaleckého posudku bylo vypracovat návrh obvyklé ceny nemovitých věcí:

**pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc.č.st. 70 a RD č.p. 40, který je na něm postavený
v obci Jezeřany-Maršovice a k.ú. Jezeřany, okr. Znojmo
dle LV č. 156**

ke dni ocenění 27.11.2018

Na základě provedené detailní analýzy, s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena obvyklá cena resp. tržní hodnota výše uvedených nemovitých věcí pro účel exekučního řízení ve výši:

<p>Tržní hodnota pozemku p.č.st. 70 a RD č.p.40, který je na něm postavený: 225 000,- Kč</p>

*slovy: **dvěstědvacetpěttisíc Kč***

V Moravských Budějovicích 5.12.2018

Ing. Martina Dlabajová
1.máje 21
676 02 Moravské Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.12.

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 4.3.2002 č.j. Spr 890/2001 pro základní obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1877-86/18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 86/18.

G. SEZNAM PŘÍLOH

1. Výpis z KN vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj podle LV č.156 pro obec Jezeřany-Maršovice a k.ú. Jezeřany, vyhotovený dne 18.6.2008
2. Informace o pozemku parc.č.st. 70 dle LV č. 156 pro obec Jezeřany-Maršovice a k.ú. Jezeřany, vyhotovená 27.11.2018
3. Informace o stavbě č.p. 40 dle LV č. 156 pro obec Jezeřany-Maršovice a k.ú. Jezeřany, vyhotovená 27.11.2018
4. Ortofoto katastrální mapy k.ú. Jezeřany s vyznačením polohy oceňovaných nemovitých věcí
5. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Jezeřany
6. ÚP obce Vítonice
7. Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí