

Ing. Vladislav Gasnár ek
znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky
(mimo stavebních), trvalé i dočasné lesní porosty
a škody na lesních porostech

690 06 Břeclav 6, ul. Lednická č. 734/158, tel. 728 715 815
e-mail: gasnarekznalec@centrum.cz

Znalecký posudek

č. 1626-064/2021



Číslo vyhotovení: 1 2 3

Posudek vypracovaný v režimu:	běžném
	spěšném

o ceně obvyklé – pozemků a stavby
nemovitě věci uvedené ve znaleckém posudku,
k.ú. Zaječí, obec Zaječí, okr. Břeclav, kraj Jihomoravský

Dlužník/ dlužníci:	KOMISTAVO s.r.o., v likvidaci, IČ: 28293754, Na strži 2102/61a, 140 00 Praha 4		
Objednatel posudku:	AAA INSOLVENCE OK, v.o.s., insolvenční správce	Ing. Libor Diviš IČ: 29355940	
<i>se sídlem</i>	K Nemocnici 168/18, 741 01 Nový Jičín		
<i>korespondenční adresa</i>	Hlinky 45/114, 603 00 Brno		
Účel posudku:	Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro insolvenční řízení č.j. KsBR 54 INS 14982/2021		
Posudek vypracoval:	Ing. Vladislav Gasnár ek		
Datum místního šetření:	bylo realizované dne 18.11.2021		
Datum provedení ocenění:	2.12.2021		
Použitý oceňovací předpis:	zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění		

Posudek je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení + elektronickou verzi posudku
obdrží objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.

0. OBSAH

Znalecký posudek – titulní strana

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

- 1.1. Účel znaleckého posudku*
- 1.2. Odborná otázka zadavatele*
- 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku*

2. VÝČET PODKLADŮ

- 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat*
- 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis*
- 2.3. Věrohodnost zdroje dat*

3. NÁLEZ

- 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat*
- 3.2. Popis postupu při zpracování dat*
- 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat*

4. POSUDEK

- 4.1. Popis postupu při analýze dat*
- 4.2. Výsledky analýzy dat*
- 4.3. Další zjištění*
- 4.4. Porovnávací metoda – stanovení jednotkové obvyklé ceny pro daný druh nemovité věci*

5. ODŮVODNĚNÍ

- 5.1. Interpretace výsledků analýzy*
- 5.2. Kontrola postupu*

6. ZÁVĚR

- 6.1. Citace zadané odborné otázky*
- 6.2. Odpověď*
- 6.3. Podmínky správnosti závěru*
- 6.4. Znalecká doložka*
- 6.5. Datum*
- 6.6. Otisk znalecké pečeti*
- 6.7. Podpis*

PŘÍLOHA

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Účel znaleckého posudku

Na základě objednávky, ze dne 16.11.2021, kterou zaslal insolvenční správce Ing. Libor Diviš, sídlem Hlinky 45/114, 603 00 Brno, č.j. KSBR 54 INS 14982/2021, byl jsem přiřazen jako znalec

- k ocenění nemovité věci

LV	p.č.	nemovitá věc	výměra	katastrální území	podíl
1944	St. 730	zastavěná plocha a nádvoří součástí je stavba - bez čp/če výroba	254	Zaječí	1/1
1944	St. 854	zastavěná plocha a nádvoří součástí je stavba - bez čp/če výroba	54	Zaječí	1/1
1944	5888/2	ostatní plocha	65	Zaječí	1/1
1944	5888/5	ostatní plocha	4142	Zaječí	1/1
1944	5888/6	ostatní plocha	168	Zaječí	1/1
1944	5888/7	ostatní plocha	1155	Zaječí	1/1

k.ú. Zaječí, obec Zaječí, okr. Břeclav, Jihomoravský kraj

1.2. Odborná otázka zadavatele

Znalci se ukládá, aby v právní věci:

dlužníka **KOMISTAVO s.r.o., v likvidaci, IČ: 28293754**, Na strži 2102/61a, 140 00 Praha 4

insolvenčního řízení, vedeného u Krajského soudu v Brně, podal písemně, ve stanovené lhůtě, znalecký posudek, ocenil nemovité věci uvedené v části 1.1. znaleckého posudku, ocenil nemovité věci zde uvedené, jejich příslušenství a aby ocenil jednotlivá práva a závady s těmito nemovitými věcmi spojené, obvyklou cenou, aby nemovité věci ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovité věci spolu tvoří funkční celek, aby tyto věci ocenil jako soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokladují a stanovil **cenou obvyklou**.

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura a znalecké standardy.

V § 2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou 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 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 věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty bude použita tato oceňovací metoda :

Cena zjištěná – jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni ocenění dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění. Touto metodou jsou podrobně oceňovány pozemky a trvalé porosty.

Zdůvodnění obvyklé ceny

Pro ocenění cenou obvyklou byla jako rozhodující stanovena hodnota porovnávací a to pro vlastní pozemek, do ceny jsou zahrnuté i venkovní úpravy, nadzemní nebo podzemní vedení, případně existující trvalý porost. Na základě výše uvedených zjištění uvažuji cenu nemovitých věcí, využívaných jak je výše uvedeno, ve výši porovnávací hodnoty.

Tržní hodnota, jinak také obvyklá cena, vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitá věc mohla být prodána ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi prodávajícím a kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. **Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovité věci, není možno ji určit a od zjištěné tržní hodnoty nemovité věci se může i výrazně odlišovat.**

Tržní hodnotu nemovité věci ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovité věci, její velikost, stáří nemovité věci, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovité věci vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovité věci, nové trendy a další.

Volba metody pro ocenění a postup ocenění

Odhad tržní hodnoty nemovité věci může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovité věci, jež se má ocenit.

Postup pro ocenění stavby porovnávacím způsobem

Cena stavby se zjistí vynásobením zvolené měrné jednotky, charakteristického porovnatelného parametru daného typu stavby, např. obestavěný prostor, zastavěná plocha, užitná plocha, podlahová plocha, jednotkovou cenou určenou porovnávací metodou. Na základě skutečného užití oceňované stavby bude zjištěna cena staveb obdobného využití, pokud toto nebude možné, tak cena nabídek staveb obdobného využití, popřípadě kombinace výše uvedeného. U všech informací platí pravidlo aktuálnosti cen. U nabídkových cen je možné použít objektivizační koeficient (v rozmezí 0,7–1,0) se zdůvodněním, zohledňující zejména transakční náklady, nebo dobu zveřejnění nabídky. Kritéria pro výběr porovnatelných případů jsou u staveb zejména: účel užití, poloha v obci vzhledem k účelu užití, stavebně technický stav, materiálové charakteristiky, vybavenost, velikost a možnost komerční využitelnosti. Zjištěným cenám lze přidělit body v rozmezí 1 až 4, vyjadřující míru shody s oceňovanou stavbou a určí se základní cena, jako vážený průměr cenových údajů a jim přiřazených vah. Základní cenu lze dále upravit cenovými faktory zohledňujícími: polohou stavby v obci popřípadě v lokalitě, příslušenství stavby, pozemky tvořící jednotný funkční celek se stavbou, technickou vybavenost pozemku, právní vztahy a širší vztahy. Jednotlivé faktory mohou cenu snížit nebo zvýšit (až o 20%). V případě velmi špatného stavebně-technického stavu objektu lze základní cenu snížit (až o 30%).

Porovnávací metoda ocenění věci nemovité je založena na principu substituce. Předpokládá se, že účastníci trhu mohou mimo jiné měřit hodnotu věci nemovitých porovnáním s cenami dosaženými při obchodech s věcmi nemovitými podobnými, které lze považovat za vzájemně nahraditelné (substituty). Protože však každá věc nemovitá je jedinečná, je nutné jejich případné rozdíly zohlednit odůvodněnými cenovými korekcemi (adjustací). Srovnatelné podobné věci (vzorky pro ocenění) jsou oproti oceňované věci lepší nebo horší. Pokud je vzorek věci horší než oceňovaná věc, je cena oceňované věci oproti ceně vzorku vyšší. Pokud je vzorek věci lepší než oceňovaná věc, je cena oceňované věci nižší oproti ceně vzorku. Výsledkem porovnávacího přístupu je porovnávací hodnota věci nemovité. Je nutné, aby zpracovatel ZP metodu ocenění podřídil jednoznačnému a nezpochybnitelnému určení ceny obvyklé. Musí být splněna implicitní podmínka existence adekvátních porovnávacích případů. Cenové vzorky pro porovnání nesmějí být ovlivněny výsledkem mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vlivem zvláštní obliby. Za určité situace zpracovatel může obvyklou cenu určit s oporou tržní hodnoty, pokud ale výsledek neodporuje definici ceny obvyklé podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb.

Způsoby porovnání

Přímé porovnání

Porovnávací hodnota se hledá porovnáním oceňované věci nemovité s konkrétními referenčními vzorky, u kterých je známa prodejní cena.

Nepřímé porovnání

Porovnávací hodnota se hledá porovnáním s referenčním vzorkem, který reprezentuje (zastupuje) výběrový soubor vzorků a u kterého jsou vedle prodejních cen definovány i jeho typické charakteristiky. Může to být průměrná cena stavebních pozemků podle ČSÚ. Metoda nepřímého porovnání je především vhodná jako kontrolní a podpůrný nástroj pro konečný výrok o ceně. Ve výjimečných specifických případech, například pozemků malých výměr, při nedostatku jiných vhodných porovnávacích případů akceptuje zadavatel použití nepřímé porovnávací metody. Použití nepřímé porovnávací metody musí být odůvodněno.

Obecné postupové schéma

Vzájemné porovnání systémem lepší a horší, je nutné promítnout do ceny vzorku. Cenu vzorku adjustovat tak, aby po korekcích (úpravách) ukazovala na porovnávací hodnotu věci oceňované. Rozdíl mezi vzorkem a oceňovanou věcí lze buď kvantifikovat – to je vyjádřit konkrétní ověřitelnou srážkou nebo přírůžkou, nebo pouze hodnotit. Porovnávací hodnotu lze odhadovat v intervalu cen od nejlepšího po nejhorší vzorek.

Výběr vzorků pro porovnání

Zpracovatel ZP musí definovat segment, případně podsegment trhu. Tato definice následně určí okruh vzorků.

Příklady segmentů a podsegmentů:

- segment pozemků oceňovaných jako: ostatní plocha, zastavěná plocha, orná půda
- podsegment pozemků: v jednotném funkčním celku
- segment: půda – stavba
- podsegment : navazující na zastavěnou nebo zastavitelnou část obce (zde je vyšší cena)

Podobné srovnatelné nemovité věci se známou realizovanou cenou jsou tzv. porovnávací vzorky-referenční vzorky pro porovnání. Vzorek zejména svojí polohou (místem), svým využitím v současnosti a budoucnosti, velikostí a dobou realizace ceny odpovídá – podobá se – oceňované věci a umožňuje odhadnout její cenu – referuje o ceně. Při výběru vzorku nutno respektovat především podmínku jeho přiměřené homogenity pro porovnání, tj. aby odpovídal shodnému segmentu trhu jako věci oceňované a podobal se jim zejména, co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti. Nepodaří-li se najít vhodné vzorky v blízkém okolí, doporučuje se použít i vzorky vzdálenější. Cílem porovnávacího přístupu je využít a jeho pomocí vytěžit alespoň přibližné indície, které by třeba jen orientačně mohly naznačit některou z hranic či vyloučit nepravděpodobné úrovně porovnávací hodnoty, případně argumentačně podepřít indície z ostatních přístupů pro finální odhad hodnoty věci. Při výběru vzorků je třeba preferovat kvalitu před kvantitou a snažit se pokud možno uplatnit vzorky horší a lepší tak, aby oceňované věci nemovité takto byly „orámovány“ a aby výsledná hodnota pokud možno ležela uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Kritéria výběru vzorků pro porovnání

Vždy musí být vzorky a jejich vhodnost pro porovnání posouzena z těchto hledisek:

- Podmínky prodeje (vlastnické poměry, účastníci prodeje, dražba, aukce, nabídkové řízení, podílové vlastnictví, věcná břemena, nájemní smlouva)
- Čas prodeje (aktuálnost ceny)
- Typ ceny – relevantní jsou realizované ceny s doloženými kupními smlouvami
- Struktura ceny (s/bez DPH)
- Lokalita – poloha (v místě a v širších geografických souvislostech)
- Stav podle operátu KN, ÚPD, skutečného současného a budoucího využití

U pozemků stavebních je důležitým kritériem vhodnosti pro porovnání velikost pozemku a charakter přípustné budoucí zástavby (zastavěnost), budoucnost komerčního využití, právní stav (případná stavba je součástí pozemku či nikoliv), stav inženýrských sítí apod. Tomu se podřizuje hledání vhodných vzorků.

U pozemků zemědělských je důležité posoudit lokalitu z hlediska zemědělského využití. Zde je důležitým prvkem podobnosti a srovnatelnosti BPEJ pozemku oceňovaného. Tomu se podřizuje hledání vhodných vzorků. U staveb jako samostatné věci je důležitá poloha v obci vzhledem k účelu užití, stavebně technický stav (opotřebení), materiálová charakteristika, vybavenost, velikost, komerční využití. Tomu se podřizuje hledání vhodných vzorků.

U pozemků s trvalými porosty je důležité, zda jde o porosty, které jsou nebo nejsou v souladu s využitím evidovaným podle operátu katastru nemovitosti, s územně plánovací dokumentací a uvažovaným budoucím využitím pozemku. Nutno zjistit, zda porosty budou odstraněny jako nežádoucí zátěž pozemku nebo bude uvažováno o jejich výnosovém, okrasném, ochranném využití. Tomu se podřizuje hledání vhodných vzorků.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel – insolvenční správce uvedl základní informace o dlužníkovi, o vlastnictví, zadal požadavek na vypracování znaleckého posudku a to stanovit cenu obvyklou.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec požadovaná data pro znalecký posudek získal z veřejných zdrojů a to insolvenčního rejstříku, katastru nemovitostí, listu vlastnictví a informací podaných insolvenčním správcem.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Základní informace, dodané zadavatelem, zjištěné znalcem, podklady z ortofoto mapy, satelitní snímky, informace z evidence katastru nemovitostí.

LV:	1944	ze dne 19.10.2021
Kraj:	Jihomoravský	
Okres:	Břeclav	
Obec:	Zaječí	
Katastrální území:	Zaječí	
Počet obyvatel:	1 424	

2.2.1. **Výpis z katastru nemovitostí** : - viz nahlížení do KN

část A: vlastník - dlužník

KOMISTAVO s.r.o., v likvidaci, IČ: 28293754, Na strži 2102/61a, 140 00 Praha 4 podíl: 1/1

část B: viz posudek

část C, D: viz list vlastnictví

2.2.2. **Katastrální mapa**, ISKN, snímky z katastrální mapy ze systému web stránky ČÚZK

2.2.3. **Výsledky místního šetření**, prohlídka nemovité věci byla provedena dne 18.11.2021

2.2.4. **Porovnání skutečného stavu s dokumentací**, Dle § 9 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném znění, pro oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu. Toto nebylo v daném případě využito.

2.2.5. **Jiné informace**, objednavatelem nebo povinným nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. V případě zaslání vyžádané či zjištěné nájemní (pachtovní) smlouvy, tato bude samostatně zaslána insolvenčnímu správci. Finanční závazky vlastníka (spoluvlastníka) případně evidované na předloženém listu vlastnictví, se do výše ceny podílu na nemovitých věcech, dle tohoto posudku nezahrnují. Výpočet podílu na nemovitých věcech není uvedený v DPH a nepodléhá odvodu DPH.

2.2.6. **Další podklady**, informace o cenách získaných z web stránek realitních kanceláří, pro odhad ceny obvykle, údaj o počtu obyvatel (Malý lexikon obcí). Přírodní katastrofy, radonové riziko, dle mapy záplavových území se nenachází zájmová nemovitá věc v oblasti povodí, v dané lokalitě není žádné riziko povodně. V místě nehrozí sesuv půdy, pozemek se nenachází v poddolovaném území, ani zde není hrozba jiných přírodních katastrof. Jelikož nebylo předloženo měření koncentrace radonu, je proveden odhad na základě odvozené mapy radonového rizika pro danou lokalitu radonový index – 1 (nízký).

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace a údaje o nemovitých věcech byly zjištěny z listu vlastnictví, ortofotomapy, sdělení insolvenčního správce a jsou uvedeny ve znaleckém posudku, další informace nebyly zaslány.

Porovnání skutečného stavu s dokumentací

Dle § 9 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném znění, pro oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem, se vychází při oceňování ze skutečného stavu. Toto nebylo v daném případě využito. Ostatní info viz posudek.

3. N Á L E Z

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Základní definice některých pojmů jsou uvedeny ve znaleckém posudku. Jedná se o stanovení ceny obvyklé.

Rozsah ocenění uvedeným v tomto posudku je pro účel:

- insolvenční řízení

Datum rozhodnutí o úpadku:	14.10.2021
----------------------------	-------------------

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. a č. 228/2014 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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získané data, informace a údaje byly vloženy do jednotlivých tabulek v posudku, provedeno vyhodnocení získaných údajů a závěry výpočtu byly sděleny ve formě výpočtu v tabulce posudku.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Sebraná data jsou získané z listu vlastnictví, ověřeno ve veřejném rejstříku nemovitostí, dále údajů získaných od insolvenčního správce a dále údaje z veřejných web stránek a stránek realitních kanceláří.

Popis oceňované nemovité věci

Veškeré informace a údaje a identifikace o nemovitých věcech byly zjištěny z předložených písemných podkladů a zdrojů veřejných rejstříků. Oceňovaná nemovitá věc je přístupná z okolních nemovitých věcí. Pozemek je ve vlastnictví identifikovaného vlastníka.

Bylo zjištěno, že předmětná nemovitá věc – ostatní plocha a zastavěná plocha, nachází se na rovině, pozemek je v nadmořské výšce cca 220 metrů nad mořem, nachází se v jižní části extravilánu katastru obce, v lokalitě „Hrádek“.

Jedná se o stavebně upravenou plochu z původního svahu na terasu, plocha je pokryta betonovými panely, sloužící jako odstavná a parkovací plocha pro osobní a nákladní vozidla, kdy západní a jižní část okraje pozemku je ve svahu, částečně zpevněno betonovými dílci, proti rozplavování sypaného břehu.

Vjezd na pozemek je z boční strany, kolem zateplené montované haly (cena je součástí ceny obvyklé), je zatím využita jako sklad s movitými věcmi, dle insolvenčního správce bude hala vyklizena. K pozemku dovedena voda a kanalizace, el. přípojka 230/400V. Z okolních přístupných míst na plochu je omezený, je zde postavený z dílcového kovového oplocení. Pozemek není ze západní části úplně oplocený.

Další popis se zde neuvádí.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Získané informace a údaje byly zapsané do posudku a výpočet zveřejněný v tabulce.

4.2. Výsledky analýzy dat

Analýza dat byla provedena a to přípravou hromadných dat, kontrolou dat, jejich čištění, transformace do výpočtu, popisem, redukcí, sumarizací a vizualizace.

4.2.1. Ocenění – pozemky / cena zjištěná – cena obvyklá

Pozemek byl zjištěn, cena zjištěná se zde v posudku nepoužije.
Pozemek byl zjištěn, cena obvyklá se zde v posudku použije.

4.2.2. Ocenění – porostů / cena zjištěná – cena obvyklá

Porost nebyl zjištěn, cena zjištěná se zde v posudku nepoužije.
Porost nebyl zjištěn, cena obvyklá se zde v posudku nepoužije.

4.2.3. Ocenění – staveb / cena zjištěná – cena obvyklá

Stavba nebyla zjištěna, cena zjištěná se zde v posudku neuvádí.
Stavba byla zjištěna, cena obvyklá se samostatně v posudku neuvádí.

4.2.4. Ocenění věcných břemen vážnoucí na předmět ocenění a závad

Na LV č. 1944 pro katastrální území k.ú. Zaječí, obec Zaječí, okr. Břeclav, kraj Jihomoravský, není zapsané věcné břemeno, sloužící ve prospěch nemovitosti.

Je zde zapsáno věcné právo zatěžující nemovitost a to – zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení, věcné břemeno cesty, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu.

Závadami jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitou věc zatěžovala i nadále. Aktuálnost zapsaného věcného břemene nebyla doložena.

Znalec ve znaleckém posudku oceňuje jednotlivě všechna práva a závady spojené s nemovitou věcí. Práva spojená s nemovitou věcí jsou věcná břemena zapsaná v katastru nemovitostí ve prospěch nemovité věci, nájemní práva nebo jiná práva (např. výpůjčka), která budou (mohou) přinášet i po prodeji nemovité věci prospěch. Závadami jsou věcná břemena a nájemní práva, která zatěžují nemovitou věc a snižují její obvyklou cenu. Závadami nejsou práva, která vážnou na nemovité věci pro zajištění pohledávek věřitelů povinného nebo jiných osob – např. zástavní právo. Za účelem zjištění, zda jsou s nemovitou věcí spojena práva a závady, nařídí soud ohledání nemovité věci a jejího příslušenství, ledaže by bylo zřejmé z obsahu spisu, že s nemovitou věcí nemohou být žádná práva ani závady spojeny a že je nepochybně zjištěno, jaké příslušenství k nemovité věci patří.

Právo odpovídající věcnému břemenu se zde neoceňuje.

Žádné závady, nájemní smlouvy nejsou dlužníkem, ani insolvenčním správcem, ani jiným, předloženy znalci. V případě pozdějšího zjištění těchto práv a závad budou samostatně řešeny.

4.3. Další zjištění

Další zjištění zde nejsou uvedena. Další nemovité věci, pokud jsou případně zapsané na LV, nejsou předmětem ocenění, pokud jejich ocenění nesouvisí s uvedením ceny obvyklé, toto případné ocenění by bylo uvedeno v jiném znaleckém posudku.

4.4. Porovnávací metoda – stanovení jednotkové obvyklé ceny pro daný druh nemovité věci

Stanovení obvyklé ceny dle inzerce

Dle dostupné inzerce byly zjištěny různé ceny nemovitých věcí.

Byl zjištěn dostatečný počet porovnatelných cenových prvků, pro stanovení možnosti prodeje, rozsah realizovaných nabídek byl rozšířený na nabídky realitních kanceláří místních, regionálních a celostátních, pro zjištění ceny stavebního pozemku.

1) Prodej

Cena v Kč 2 500 000
Přepočít KČ/ m² 397

ID nemovitosti: 31517320
Celková plocha: 6300
Datum vložení: 2020
Obec: Zaječí
Okres: Břeclav



Popis nemovité věci

Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízíme zajímavý pozemek o výměře 6.300 m² v obci Zaječí, okres Břeclav. Dopravní dostupnost: 40 km Brno, 11 km Hustopeče, 25 km Břeclav. Územním plánem je tento pozemek určen pro výstavbu budov výroby a skladování. Vynikající logistická spojnice dálnicí D2 do Brna. Jedná se o zpevněnou plochu, na které stojí ocelová hala o zastavěné ploše 254 m², která nyní slouží jako skladovací prostor. Veškeré IS jsou ve vzdálenosti cca 80 metrů od pozemku. Cena této parcely o výměře 6.300 m² spolu s ocelovou halou je 2.500.000,-Kč (viz geometrický plán, foto č. 5). Přístup na pozemek je ze silnice II. třídy č. 421. Nabízená parcela je součástí většího areálu. Využití: parkoviště (kamionová doprava), sklady, lehká průmyslová výroba, překladiště apod. Nájezd pro kamionovou dopravu na dálnici je v 10 km vzdálených Hustopečích, resp. ve 12 km vzdáleném Podivíně.

2) Prodej

Cena v Kč 35 000 000
Přepočít KČ/ m² 670

ID nemovitosti: xxx
Celková plocha: 52172
Datum vložení: 2021
Obec: Nový Bydžov
Okres: Hradec Králové



Popis nemovité věci

rovinatý pozemek přibližně obdélníkového tvaru o celkové výměře 52.172 m², uprostřed pozemku je aktuálně umístěna trafostanice v majetku třetí osoby, která napájí sousední areál, pozemek je zatížen smluvním předkupním právem pro vlastníka sousedního areálu, pozemek i sousední areál jsou zatíženy vzájemnými služebnostmi cesty a stezky a inženýrských sítí (původně 1 areál), v územním plánu je celý pozemek aktuálně veden jako Plochy výroby a skladování – lehký průmysl – VL, **elektrická energie:** VN na pozemek, **pitná voda:** ANO, ze sousedního areálu (zajištěno věcným břemenem), městský řad cca 100 m od hranice pozemku, **zemní plyn:** STL cca 100 m od hranice pozemku, **kanalizace:** NE, městský řad cca 100 m od hranice pozemku

3) Prodej

Cena v Kč 6 254 652
Přepočet Kč/ m² 699

ID nemovitosti: 413144
Celková plocha: 8948
Datum vložení: 2021
Obec: Holešov
Okres: Kroměříž



Popis nemovité věci

Reality 11 Vám zprostředkují v exkluzivním zastoupení majitele, prodej velkého pozemku o ploše 8948 m² cca 4km od dálnice, v územním plánu zahrnutý jako "Plocha pro průmyslovou výrobu a sklady. Příjezd po obecním pozemku.

4) Prodej

Cena v Kč 24 000 000
Přepočet Kč/ m² 800

ID nemovitosti: N84323
Celková plocha: 30 000
Datum vložení: 2021
Obec: Zaječí
Okres: Břeclav



Popis nemovité věci

Ve výhradním zastoupení vlastníka nabízíme pozemek o výměře 13000 m², obec Zaječí, okres Břeclav, 11 km Hustopeče. Zpevněná plocha. Územním plánem stabilizováno pro výstavbu budov výroby a skladování. Vynikající logistická spojnice mezi D 2 a vlakovou dopravou. Jedná se o zpevněnou asfaltovou plochu, ze které je možný přímý přístup na železniční vlečku. Parcela, která byla vyňata ze zemědělského půdního fondu, je součástí oploceného areálu, jenž je monitorován bezpečnostní službou 24 hodin denně. Přístup na pozemek je ze silnice II. třídy č. 421 a dále přes sousední pozemek (po právní stránce ošetřeno věcným břemenem chůze a jízdy). IS jsou na sousedním pozemku, nachází se zde přípojka vody, VN elektro přípojení ukončené stožárovou trafostanicí a plyn - na hranici sousedního pozemku je zavedena VTL přípojka, na jejímž konci je umístěna regulační stanice.

5) Prodej

Cena v Kč 2 798 950
Přepočet Kč/ m² 550

ID nemovitosti: xx
Celková plocha: 5089
Datum vložení: 2021
Obec: Šlapanice
Okres: Brno – venkov



Popis nemovité věci

Nabízíme k prodeji komerční pozemek v katastrálním území Šlapanice u Brna, o celkové ploše 5089 m², nacházející se v blízkosti letiště Tuřany a CT Parku Brno Jih. Šířka pozemku 29 m a délka cca 175 m. Výborná dostupnost z dálnice D1. V územním plánu města Šlapanice u Brna je tato lokalita určena ke komerčnímu využití, konkrétně pro průmyslovou výrobu a skladování. Inženýrské sítě v dosahu. Město Šlapanice u Brna se nachází v okrese Brno venkov, 9 km jihovýchodně od Brna. Do katastrálního území Šlapanice u Brna zasahuje areál mezinárodního letiště Brno-Tuřany. Na okraji města je budována rozsáhlá obytná a průmyslová zóna Brněnská pole. Šlapanice jsou obcí s rozšířenou působností.

6) Prodej
Cena v Kč 809500
Přepočet Kč/ m² 500

ID nemovitosti: 5316
Celková plocha: 1619
Datum vložení: 2021
Obec: Skalka u Kyjova
Okres: Hodonín



Popis nemovité věci

Nabízíme k prodeji zajímavý investiční pozemek o výměře 1619 m² v katastrálním území Skalka u Kyjova v okrese Hodonín. Jedná se parcelu č. 89/1 v zemědělském areálu na východě obce, na jejím konci směrem z obce na Labuty.

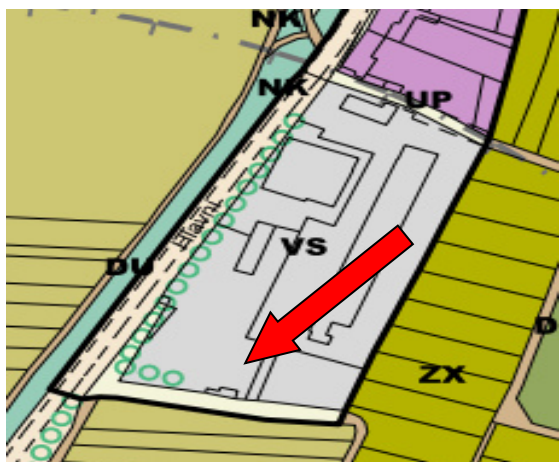
7) Prodej
Cena v Kč 1306800
Přepočet Kč/ m² 400

ID nemovitosti: 313
Celková plocha: 3267
Datum vložení: 2021
Obec: Chotěboř
Okres: Havlíčkův Brod



Popis nemovité věci

Jako vlastník nemovitosti si Vám dovoluujeme nabídnout k prodeji pozemek o velikosti 3267 m² určený ke způsobu využití jako ostatní plocha. Pozemek je vhodný na zástavbu provozní haly, admin. budovy či jen ke skladování sypkého materiálu. Pozemek se nachází v průmyslové zástavbě.



Územní plán obce Zaječí 7/2020

VS - plochy výroby a skladování

č.	ID	datum	výměra m ²	cena Kč	Spoluvlastnický podíl	Jednotková cena	K1 Redukce pramene ceny	K2 Velikosti objektu	K3 Poloha	K4 dostupnost	K5 Celkový stav	K6 Vliv pozemku - stavby	K7 Úvaha zpracovatele ocenění	KC koeficient celkový	Porovnávací hodnota Kč
1.	31517320	2021	6300	2 500 000	1/1	397	1	1	1	1	1	1	1	1,0000	397
2.	xxx	2021	52172	35 000 000	1/1	670	1	1	1	1	1	1	1	1,0000	670
3.	413144	2021	8948	6 254 652	1/1	699	1	1	1	1	1	1	1	1,0000	699
4.	N84323	2021	30000	24 000 000	1/1	800	1	1	1	1	1	1	1	1,0000	800
5.	xx	2021	5089	2 798 950	1/1	550	1	1	1	1	1	1	1	1,0000	550
6.	5319	2021	1619	809 500	1/1	500	1	1	1	1	1	1	1	1,0000	500
7.	313	2021	3267	1 306 800	1/1	400	1	1	1	1	1	1	1	1,0000	400
X	XX	XX	XX	XX	XX	průměr								X	570

Poznámka: zde zjištěné nabídkové ceny nemovitých věcí z inzerce širšího rozsahu, **lze použít** pro stanovení zde oceňované nemovité věci, a to ostatní plocha a zastavěná plocha a nádvoří, dle územního plánu plochy výroby a skladování.

Jedná se o nabízený prodej pozemku, zasíťovaného. Zjištěná cena pozemku za 1m² je značně rozdílná.

Na základě výsledků porovnávací metody, kvalifikovaným odhadem a prodávaných nemovitých věcí stanovují jednotkovou obvyklou cenu pro daný druh nemovité věci :

Orná půda		Kč/m ²	Porost – trvalé dřeviny		Kč/m ²
Ostatní plocha	570	Kč/m ²	Trvalý travní porost		Kč/m ²
Zahrada s trvalým porostem dřevin		Kč/m ²	Vodní plocha (rybník, jezero)		Kč/m ²
Nekomerční objekt – hráz a vodní plocha		Kč/m ²	Lesní pozemek s lesním porostem		Kč/m ²

vlastník	stanovení ceny obvyklé	výměra v m²	x	jednotková obvyklá cena v Kč/ m²	=	Kč
Komistavo	ostatní plocha	5838	x	570	=	3 327 660

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku: Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Tento znalecký posudek je vypracovaný jako znalecký posudek, obsahově platný podle podmínek nového zákona o znalcích a prováděcí vyhlášky.

Znalec sděluje, že tento znalecký posudek neobsahuje výpočet ceny zjištěné, pro porovnání s cenou obvyklou, pokud cenu obvyklou nelze stanovit.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Interpretace dat a prezentace dat byla použita. Interpretací dat byly zjištěny výsledky, či vysvětlení zjištěných závěrů, či výsledků výpočtu.

Prezentace dat byla použita při popisu a třídění dat, pro případné analýzy, případně popisné komentáře - výsledků - tabulek – závěrů.

Při interpretaci výsledků mohou nastat chyby. Toto stanovuji pak jako, že realita je pravděpodobná, či statistická souvislost je prokázána s jistou spolehlivostí.

Zde objasnění výsledků výpočtu zadané hodnoty, jsou doloženy jako opakovatelné a ověřitelné a dále doložené zkušenostmi znalce. Také se při interpretaci výsledků musí počítat i s rizikem chyb a s faktory negativně ovlivňující výsledky analýzy (např. přetížení daty, chybný první dojem, informační nedostupnost, scházející informace, fiktivnost, když nejsou data a je nutné porovnání s průměrem nebo libovolně zvoleným základem).

5.2. Kontrola postupu

Při zpracování znaleckého posudku byly všechny vstupní data, informace, získané výsledky, podklady a údaje, dodané zadavatelem, sdělené dlužníkem, získané při místním šetření, zjištěné z veřejných web stránek, doložen znalcem, zkontrolované, údaje logicky vyhodnocené, extrémní hodnoty max/min a zřejmé chyby a nepřesnosti, byly vyřazeny, resp. se k těmto podkladům a údajům vůbec nepřihlíželo.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Na základě objednávky, ze dne 9.9.2021, kterou zaslal insolvenční správce Ing. Libor Diviš, sídlem Hlinky 45/114, 603 00 Brno, č.j. MSPH 90 INS 20597/2020, byl jsem přibrán jako znalec

- k ocenění nemovité věci

LV	p.č.	nemovitá věc	výměra	katastrální území	podíl
1944	St. 730	zastavěná plocha a nádvoří součástí je stavba - bez čp/če výroba	254	Zaječí	1/1
1944	St. 854	zastavěná plocha a nádvoří součástí je stavba - bez čp/če výroba	54	Zaječí	1/1
1944	5888/2	ostatní plocha	65	Zaječí	1/1
1944	5888/5	ostatní plocha	4142	Zaječí	1/1
1944	5888/6	ostatní plocha	168	Zaječí	1/1
1944	5888/7	ostatní plocha	1155	Zaječí	1/1

k.ú. Zaječí, obec Zaječí, okr. Břeclav, Jihomoravský kraj

Odborná otázka zadavatele

Znalci se ukládá, aby v právní věci:

dlužníka **KOMISTAVO s.r.o., v likvidaci, IČ: 28293754**, Na strži 2102/61a, 140 00 Praha 4

insolvenčního řízení, vedeného u Krajského soudu v Brně, podal písemně, ve stanovené lhůtě, znalecký posudek, ocenil nemovité věci uvedené v části 1.1. znaleckého posudku, ocenil nemovité věci zde uvedené, jejich příslušenství a aby ocenil jednotlivá práva a závady s těmito nemovitými věcmi spojené, obvyklou cenou, aby nemovité věci ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovité věci spolu tvoří funkční celek, aby tyto věci ocenil jako soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokladují a stanovil **cenou obvyklou**.

6.2. Odpověď

Na základě podkladů, oceňuji nemovitou věc, jak je uvedeno ve znaleckém posudku, v souvislosti se současnou situací na trhu s nemovitými věcmi vyjádřenou ve formě **obvyklé ceny** dle zákona č. 151/1997 Sb., **určuji ve výši:**

Cena obvyklá stanovená a cena zjištěná, pro účely insolvenčního řízení (zaokrouhleno)

Cena zjištěná – podle cenového předpisu	Kč
Cena pozemků	0
Cena trvalého lesního porostu	0
Cena stavby	0
Celková cena zjištěná podle cenového předpisu (zaokrouhleno)	0
Celková cena zjištěná podle cenového předpisu (zaokrouhleno) podíl	0
Cena obvyklá – porovnávací způsob (bez zohlednění váznoucích práv a závad)	3 327 660
Movité věci	0,00
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*	
K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,00
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	0,00
* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.	

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí	
Obvyklá hodnota, bez zohlednění váznoucích práv a závad)	3 327 660 Kč
Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí	
Obvyklá hodnota, se zohledněním váznoucích práv a závad)	3 327 660 Kč

Vyčíslení podílu dlužníka:

1.	KOMISTAVO s.r.o., v likvidaci, IČ: 28293754 , Na strži 2102/61a, 140 00 Praha 4	
	Obvyklá hodnota, bez zohlednění váznoucích práv a závad)	podíl 1/1 3 327 660 Kč
Slovy:	<i>Tři miliony tři sta dvacet sedm tisíc šest set šedesát korun českých</i>	
	Obvyklá hodnota, se zohledněním váznoucích práv a závad)	podíl 1/1 3 327 660 Kč
Slovy:	<i>Tři miliony tři sta dvacet sedm tisíc šest set šedesát korun českých</i>	

6.3. Podmínky správnosti závěru (nebo odůvodnění nepřesnosti závěru, kdy podklady nebo metoda neumožňují vyslovit jednoznačný závěr)

Obvyklá cena (tržní, obecná) – je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky. Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd. Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně omezená nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmět ocenění považovat za obtížně obchodovatelný.

Stanovená cena výpočtu je dle získaných použitých informací a podkladů dostatečně správná, má číselnou vypovídací hodnotu, kvalifikovaný závěr výpočtu umožňuje stanovit cenu obvyklou pro účely případné dražby v insolvenčním řízení.

V tomto případě bylo možné použít získané informace ke stanovení ceny obvyklé a to z důvodů, že byly zjištěny relevantní porovnávací segmenty k ceně ostatní plocha, zastavěná plocha.

S odkazem na ustanovení § 1a odst. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb. oceňovací vyhlášky v platném znění, se možnost určení obvyklé ceny dokladuje existencí prodejních cen relevantně porovnatelného pozemku v lokalitě širšího porovnání.

Nebylo možné použít žádný způsob výnosový nebo nákladový.

Byl použitý způsob porovnávací.

Pro účely ocenění nemovitých věcí uvedených v posudku, nebylo použito ocenění výpočtem dle ceny zjištěné.

Konzultant a důvod jeho přibrání k řešení dílčí otázky: *s konzultantem se neřeší žádná dílčí otázka.*

Důvod přibrání konzultanta:

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce.

Byla sjednaná smluvní odměna.

Doložka znalce:

Znalec prohlašuje, že si je vědom následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.

Znalec dle § 127a občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit skutečnosti, pro které by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalec.

Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady, obecně uznávanými profesními a etickými pravidly pro oceňování a odhad majetku a omezujícími podmínkami, kdy znalec:

- 1) vycházel ze svých databází, obecně dostupných informací a prohlášení o pravosti a platnosti předložených podkladů a neodpovídá zejména:
 - za pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňované nemovité věci
 - za pravost a platnost práv nájemních vztahů k předmětným nemovitým věcem, jejichž existence měla nebo mohla mít vliv na vypracovaný znalecký posudek
- 2) vycházel z toho, že informace získané z předložených podkladů pro vypracování znaleckého posudku jsou věrohodné a nebyly tudíž ve všech případech z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány a předpokládá se, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužeností
- 3) vypracoval znalecký posudek podle podmínek platných v době vypracování znaleckého posudku a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání znaleckého posudku
- 4) nebere žádnou odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu, ke kterému byl znalecký posudek zpracován
- 5) tento znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní, které měly platnost v době, ke které je znalecký posudek vypracováván
- 6) není přímo a ani nepřímo finančně nebo jinak zainteresován na osobě klienta nebo naopak
- 7) nesmí oceňovat současně stejný majetek v režimech různých zákonů (jako znalec a jako odhadce majetku v režimu živnostenského zákona) nebo pod různou právní formou (jako podnikající fyzická osoba a jako společník právnické osoby s omezeným ručením)
- 8) nesmí být přímo a ani nepřímo zainteresován na oceňovaném majetku, na změnách jeho hodnoty v souvislosti s oceněním, na jeho koupi či prodeji (zejména nesmí být vlastníkem nebo spoluvlastníkem)
- 9) zohledňuje všechny známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo posuzované hodnoty

6.4. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně, ze dne 5.12.2012, č.j. Spr 4242/2011 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky (mimo stavebních), trvalé i dočasné lesní porosty a škody na lesních porostech.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 1626-064/2021 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Znalecký posudek je vypracován ve třech vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení + elektronickou verzi, ve formátu PDF, obdrží zadavatel a jedno vyhotovení zůstává založeno u zhotovitele.

Tento znalecký posudek obsahuje –17 - stran a obsahuje přílohu.

6.5. Datum

Znalecký posudek vypracován dne 2.12.2021.

6.6. Otisk znalecké pečeti

znalecká pečeť

6.7. Podpis

Ing. Vladislav Gasnárek
Lednická č. 734/158
690 06 Břeclav 6

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.11

© **Copyright: Znalecký posudek je duševním vlastnictvím zhotovitele.**

Veškerá práva vyhrazena. Žádná část tohoto díla nesmí být reprodukována nebo přenášena jakýmkoliv způsobem včetně elektronického, mechanického, fotografického či jiného záznamu bez předchozí dohody a písemného svolení zhotovitele díla. Znalecký posudek lze použít jen pro účel, pro který byl vyhotoven.

PŘÍLOHA

Číslování stran přílohy není uvedeno

Označení přílohy

Příloha : - kopie

- výpis z katastru nemovitostí
- katastrální mapa
- mapa oblasti