

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 15558-426/2017

O ceně:

I) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 211** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Malé Kyšice, č.e. 36, rod.rekr (stavba stojí na pozemku p.č. St. 211), a dále pozemku **p.č. 442/3** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 442/12** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 442/13** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 442/14** - ostatní plocha, LV č. 102, vše v k.ú. Malé Kyšice, obec Malé Kyšice, okres Kladno.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 443/1** - trvalý travní porost, LV č. 600, v k.ú. Malé Kyšice, obec Malé Kyšice, okres Kladno.

Objednavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674
DIČ: CZ 8310214935

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. 203 Ex 36991/16-27

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 1.2.2017 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 21 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 20.4.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 4.1.2017 vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 36991/16-27**, byl příbrán znalecký ústav a to k ocenění:

I) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 211** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Malé Kyšice, č.e. 36, rod.rekr (stavba stojí na pozemku p.č. St. 211), a dále pozemku **p.č. 442/3** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 442/12** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 442/13** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 442/14** - ostatní plocha, LV č. 102, vše v k.ú. Malé Kyšice, obec Malé Kyšice, okres Kladno.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 443/1** - trvalý travní porost, LV č. 600, v k.ú. Malé Kyšice, obec Malé Kyšice, okres Kladno.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

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

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 1.2.2017, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 1.2.2017 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a paní Margity Dankové, která neumožnila prohlídku předmětu ocenění.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 102, pro k.ú. Malé Kyšice, obec Malé Kyšice, okres Kladno, vyhotovený objednavatelem dne 3.1.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Malé Kyšice, obec Malé Kyšice, okres Kladno, vyhotovená objednavatelem dne 4.1.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 600, pro k.ú. Malé Kyšice, obec Malé Kyšice, okres Kladno, vyhotovený objednavatelem dne 3.1.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Malé Kyšice, obec Malé Kyšice, okres Kladno, vyhotovená objednavatelem dne 4.1.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Sdělení Městského úřadu Unhošť - odbor výstavby, ze dne 3.4.2017, které bylo objednavatelem předloženo dne 18.4.2017.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Středočeský
Okres: Kladno
Obec: Malé Kyšice
Katastrální území: Malé Kyšice (690520)

Nemovitě věci evidované na LV č. 102, k.ú. Malé Kyšice

List vlastnictví číslo: 102

Vlastník:

Schreinerová Romana
Jana Švermy 2058, 44001 Louny

Nemovitě věci evidované na LV č. 600, k.ú. Malé Kyšice

List vlastnictví číslo: 600

Vlastník:

Schreinerová Romana Podíl: 2/3
Jana Švermy 2058, 44001 Louny

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Nemovité věci evidované na LV č. 102, k.ú. Malé Kyšice

Na pozemku p.č. St. 211 - zastavěná plocha a nádvoří je situován objekt č.e. 36 - rod. rekr. Účastníkem místního šetření, paní Margaritou Dankovou, bylo sděleno, že původní objekt rodinné rekreace byl zbourán a poté vystavěn nový.

Dne 3.4.2017 bylo Městským úřadem Unhošť - odbor výstavby, vydáno SDĚLENÍ, ve kterém uvádí, že zdejším úřadem bylo zahájeno řízení o odstranění stavby „přístavba a stavební úpravy rekreační chaty č.e. 36, zahradní domek, opěrná zeď a související terénní úpravy, oplocení, bazén se zastřešením, žumpa na pozemku st. p. 211, parc. č. 442/3, 442/12, 442/13, 442/14 v katastrálním území Malé Kyšice, respektive vlastník si dne 16.10.2013 požádal o dodatečné povolení na stavbu pro rekreaci. Toto řízení nebylo ke dni ocenění dokončeno a proto stavební povolení nebo kolaudační rozhodnutí vůbec neexistuje. Řízení bylo přerušeno a zatím nebylo doplněno.

Z výše uvedeného vyplývá, že veškeré objekty, vedlejší stavby a venkovní úpravy, které se nachází na pozemcích p.č. St. 211 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 442/3 - ostatní plocha, p.č. 442/12 - ostatní plocha, p.č. 442/13 - ostatní plocha a p.č. 442/14, jsou ve vlastnictví třetí osoby a proto nejsou na základě upřesňujícího požadavku objednavatele předmětem ocenění.

Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí ani zakres staveb v katastrální mapě neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření.

Předmětem ocenění (v obvyklé hodnotě) jsou tedy pozemky p.č. St. 211, p.č. 442/3, p.č. 442/12, p.č. 442/13 a p.č. 442/14.

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. St. 211 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku p.č. 442/3 - ostatní plocha, pozemku p.č. 442/12 - ostatní plocha, pozemku p.č. 442/13 - ostatní plocha a pozemku p.č. 442/14 - ostatní plocha, vše v k.ú. Malé Kyšice, obec Malé Kyšice, okres Kladno, které jsou situovány v okrajové části obce Malé Kyšice. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné neuzpevněné komunikaci na pozemku p.č. 461/1 - lesní pozemek, který je ve vlastnictví státu. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 420 m od předmětu ocenění.

Dle sdělení starosty obce Malé Kyšice, nemá obec ke dni ocenění platný územní plán.

Ocenění je provedeno dle skutečného stavu.

II) Nemovité věci evidované na LV č. 600, k.ú. Malé Kyšice

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 443/1 - trvalý travní porost, LV č. 600, v k.ú. Malé Kyšice, obec Malé Kyšice, okres Kladno, který je situován v severovýchodní části katastrálního území s přístupem přes neuzpevněné pozemky.

Ocenění je provedeno dle skutečného stavu.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

Nemovité věci evidované na LV č. 102, k.ú. Malé Kyšice

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky
- 2) Ocenění porovnávací metodou

Nemovité věci evidované na LV č. 600, k.ú. Malé Kyšice

- 1) Pozemky
 - a) Pozemek
- 2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

| Popis znaku | Hodnocení znaku | P _i |
|--|---|----------------|
| 1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi | II. Nabídka odpovídá poptávce | 0,00 |
| 2 Vlastnické vztahy | I. Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci) | -0,03 |
| 3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci | II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území | 0,00 |
| 4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby) | II. Bez vlivu | 0,00 |
| 5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost) | II. Bez dalších vlivů | 0,00 |
| 6 Povodňové riziko | III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody) | 0,95 |
| 7 Hospodářsko-správní význam obce | znak se neposuzuje | 1,00 |
| 8 Poloha obce | znak se neposuzuje | 1,00 |
| 9 Občanská vybavenost obce | znak se neposuzuje | 1,00 |

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,922$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

| Popis znaku | Hodnocení znaku | P _i |
|--|---|----------------|
| 1 Druh a účel užití stavby | I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | 0,85 |
| 2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí | III. Rekreační oblasti | 0,05 |
| 3 Poloha pozemku v obci | IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot) | 0,07 |
| 4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci | II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci | -0,05 |
| 5 Občanská vybavenost v okolí pozemku | III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci | 0,00 |
| 6 Dopravní dostupnost k pozemku | IV. Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | -0,02 |
| 7 Osobní hromadná doprava | I. Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m | -0,01 |
| 8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti | II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku | 0,00 |

| | | | |
|----|-------------------------|-----------------------------|------|
| 9 | Obyvatelstvo | II. Bezproblémové okolí | 0,00 |
| 10 | Nezaměstnanost | II. Průměrná nezaměstnanost | 0,00 |
| 11 | Vlivy ostatní neuvedené | II. Bez dalších vlivů | 0,00 |

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,884$$

Ocenění

Nemovité věci evidované na LV č. 102, k.ú. Malé Kyšice

1) Pozemky

1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

1.1.a) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Malé Kyšice

Název okresu: Kladno

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

| Popis znaku | Hodnocení znaku | O _i |
|-----------------------------------|--|----------------|
| 1 Velikost obce | V. Do 500 obyvatel | 0,50 |
| 2 Hospodářsko-správní význam obce | IV. Ostatní obce | 0,60 |
| 3 Poloha obce | IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně | 1,01 |
| 4 Technická infrastruktura v obci | I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | 1,00 |
| 5 Dopravní obslužnost obce | III. Železniční, nebo autobusová zastávka | 0,90 |
| 6 Občanská vybavenost v obci | IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) | 0,90 |

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,692,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 415,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0,922$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

| Popis znaku | Hodnocení znaku | P _i |
|---|---|----------------|
| 1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku | II. Tvar bez vlivu na využití | 0,00 |
| 2 Svažitost pozemku a expozice | IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace | 0,00 |
| 3 Ztížené základové podmínky | III. Neztížené základové podmínky | 0,00 |
| 4 Chráněná území a ochranná | I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo | 0,00 |

| | | |
|---------------------------|------------------------|------|
| pásma | | |
| 5 Omezení užívání pozemku | I. Bez omezení užívání | 0,00 |
| 6 Ostatní neuvedené | II. Bez dalších vlivů | 0,00 |

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

Index polohy: $I_p = 0,884$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_p = 0,815$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 338,2250 \text{ Kč/m}^2$

| Parc. č. | Název | Výměra [m ²] | Cena [Kč] |
|----------|----------------------------|--------------------------|------------|
| St. 211 | Zastavěná plocha a nádvoří | 37 | 12 514,33 |
| 442/3 | Ostatní plocha | 439 | 148 480,78 |
| 442/12 | Ostatní plocha | 82 | 27 734,45 |
| 442/13 | Ostatní plocha | 84 | 28 410,90 |
| 442/14 | Ostatní plocha | 32 | 10 823,20 |
| | Součet: | 674 | 227 963,66 |

Pozemky – zjištěná cena:

227 963,66 Kč

2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),

- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. pořádné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) Pozemek Loděnice, okres Beroun

Pozemek - zahrada o výměře cca 1.100 m² v lokalitě Vysoký Újezd u Loděnice, okres Beroun. Pozemek je vhodný k výstavbě zahradního domku, nelze stavět rodinný dům. Sítě (elektrina a voda) jsou na hranici pozemku, příjezd je celoroční po zpevněné cestě. Na pozemku jsou okrasné a ovocné dřeviny.

Nabídková CENA: 1 100 000,- Kč

2) Pozemek Nové Strašecí, okres Rakovník

Pozemek (zahrada) v Novém Strašecí na okr. Rakovník o celkové výměře 1.534 m² s možností výstavby rekreačního objektu (pozemek určen v územním plánu k zástavbě rekreačního využití). Oplocený a udržovaný pozemek je situován v zahrádkářské kolonii na jihozápadním okraji města, pozemek je svažitý na západ a přístup je zajištěn z místní cesty. Vhodné podmínky pro stavbu rek. objektu, velice klidné, tiché a prosluněné místo s vyhlídkou do přírody. Na pozemku se nachází rek. chata s e.č., která je určena ke kompletní rekonstrukci či demolici, zahrnuta v ceně pozemku. Elektrina 380/220V již na pozemku.

Nabídková CENA: 1 999 000,- Kč

3) Pozemek Velká Dobrá, okres Kladno

Rovinatý pozemek obdélníkového tvaru (85x36 m) orientovaný na sever, jih a východ o celkové výměře 1.882 m² na kraji staré zástavby obce Velká Dobrá u Kladna v dobré dostupnosti na dálnici Praha-Karlovy Vary. K pozemku vede zpevněná cesta navazující na obecní asfaltovou komunikaci a veřejným osvětlením, veškeré inženýrské sítě u hranice pozemku (elektrina, plyn, kanalizace, vodovod). Na pozemku je možno vystavět dvojdom nebo nízkopodlažní dům s podkrovím a plochou, sedlovou nebo valbovou střechou odpovídající charakteru rodinného domu s jedním číslem popisným. Celková zastavitelnost pozemku je 40%. Pozemek sousedí s rodinným domem a je obklopen zelení, do budoucích dnů není schváleno rozšiřování této zástavby, jedná se tedy o velice klidnou lokalitu bez dopravního ruchu. Parcela se prodává pouze jako celek.

Nabídková CENA: 2 480 000,- Kč

4) Pozemek Chyňava, okres Beroun

Rovinatý pozemek o rozloze 1.260 m². Jedná se o velmi slunné a klidné místo na okraji obce, kde je příroda v těsné blízkosti.

Nabídková CENA: 1 699 000,- Kč

5) Pozemek Ptice, okres Praha-západ

Pozemek vhodný jako investice v obci Ptice, 10 km od západního okraje Prahy (Zličín). Parcela se nachází na východním okraji obce, územním plánem je zahrnuta do zóny určené k zástavbě rodinnými domy. Pozemek a jeho nejbližší okolí ve stejné zóně není ještě připraveno k výstavbě, obecní sítě se nacházejí ve vzdálenosti cca 100 m. Územní plán obce předpokládá v zóně, kde se pozemek nachází, zástavbu pro bydlení, solitérními rodinnými domy. Zastavěná plocha všech staveb (včetně zpevněných ploch) nesmí přesáhnout 20% plochy pozemku a může být maximálně 250 m². Minimální velikost parcely pro jeden rodinný dům bude 800 m².

Nabídková CENA: 3 112 500,- Kč

6) Pozemek Unhošť, okres Kladno

2 parcely v katastrálním území Unhošť. Obě parcely mají dohromady přesně 12.930 m². Nacházejí se v zastavitelné ploše – tj. ploše určené k zástavbě, zahrnuté do navrhované lokality B1 (Nouzov) - funkční využití – plochy k bydlení. Požadavek Městského úřadu v Unhošti je minimálně 2.000 m² na jednu parcelu, aby se zachoval rezidenční ráz zástavby. Celá plocha by se dala tedy rozdělit na 5 - 6 parcel (musí se počítat s přístupovou komunikací atd.). Ve vybraných částech pozemku a na části staveb lze uvažovat i o 3.NP. Při zástavbě se musí respektovat ochranné pásmo lesa. Veškeré sítě jsou přivedeny do těsné blízkosti parcel. Lze se připojit na nově zbudované sítě, které jsou v obci (plyn, voda, elektřina).

Nabídková CENA: 20 041 500,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- lokalita vhodná k rekreaci

Záporné stránky předmětu ocenění:

- neúplná občanská vybavenost obce
- přístup je po nezpevněné komunikaci
- horší docházková vzdálenost do centra obce
- evidenční stav staveb v katastru nemovitostí ani zákres v katastrální mapě neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření
- pozemky jsou ekonomicky zatíženy objekty ve vlastnictví třetí osoby
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 780,- do 1 240,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků při nižší hranici uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **780,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

| Název | | | | | Výchozí cena (VC) | Množství (M) |
|---------------------------------------|----------------------|--|----------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| K_{polohy} | $K_{objektivizační}$ | $K_{stavební}$ <i>připravenosti</i> | $K_{přístupu}$ | $K_{způsob}$ využití | Jednotková cena (JC) | Váha (V) |
| Pozemek Loděnice, okres Beroun | | | | | 1 100 000,- Kč | 1 100,00 m ² |
| 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,00 | 1,10 | 787,09 Kč | 1,0 |
| Pozemek Nové Strašecí, okres Rakovník | | | | | 1 999 000,- Kč | 1 534,00 m ² |
| 1,00 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1 241,08 Kč | 1,0 |
| Pozemek Velká Dobrá, okres Kladno | | | | | 2 480 000,- Kč | 1 882,00 m ² |
| 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,00 | 1,10 | 1 037,19 Kč | 1,0 |
| Pozemek Chyňava, okres Beroun | | | | | 1 699 000,- Kč | 1 250,00 m ² |
| 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,00 | 1,10 | 1 069,82 Kč | 1,0 |
| Pozemek Ptice, okres Praha-západ | | | | | 3 112 500,- Kč | 2 075,00 m ² |
| 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,00 | 1,10 | 1 180,64 Kč | 1,0 |
| Pozemek Unhošť, okres Kladno | | | | | 20 041 500,- Kč | 12 930,00 m ² |
| 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,00 | 1,10 | 1 219,99 Kč | 1,0 |

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační} \times K_{stavební} \text{ připravenosti} \times K_{přístupu} \times K_{způsob} \text{ využití})$

| | |
|---|-------------|
| Minimální jednotková cena za m ² : | 787,09 Kč |
| Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): | 1 089,30 Kč |
| Maximální jednotková cena za m ² : | 1 241,08 Kč |

Stanovení porovnávací hodnoty:

| | |
|---|-------------------------|
| Stanovená jednotková cena za m ² : | 780,- Kč |
| Jednotkové množství: | × 674,00 m ² |
| Porovnávací hodnota: | = 525 720,- Kč |

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 525 000,- Kč

Nemovitě věci evidované na LV č. 600, k.ú. Malé Kyšice**1) Pozemky****1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.****1.1.a) Pozemek – § 6****§ 6 – Zemědělské pozemky****Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:**

| | | | |
|---|---|------|---------|
| Obce se 2–5 tisíci obyvateli – sousední k. ú. | + | 20 % | |
| Úprava celkem: | + | 20 % | × 1,200 |

| Parc. č. | Název | BPEJ | Výměra [m ²] | Zákl. cena [Kč/m ²] základní | upravená | Cena [Kč] |
|----------|----------------------|-------|--------------------------|---|----------|-----------|
| 443/1 | Trvalý travní porost | 45800 | 2 157 | 7,65 | 9,1800 | 19 801,26 |

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | | |
|------------------------|---|---------------------|
| Vlastnický podíl: | × | 2 / 3 |
| Cena po úpravě: | = | 13 200,84 Kč |

Pozemek – zjištěná cena: 13 200,84 Kč

2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),

- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) Pozemek Nové Strašecí, okres Rakovník

Zahrada o výměře 3.759 m² na okraji města Nové Strašecí. Pozemek je vhodný jak na rekreaci, tak k chovu koní, ovcí, koz apod.

Nabídková CENA: 477 393,- Kč

2) Pozemek Buštěhrad, okres Kladno

Zahrada o celkové výměře 4.507 m², v obci Buštěhrad. Není vedeno v územním plánování, lze jednat se stavebním úřadem. Zahrada se nachází u hlavní silnice, v blízkosti průmyslová zóna.

Nabídková CENA: 1 126 750,- Kč

3) Pozemek Nové Strašecí, okres Rakovník

Pozemek (zahrada) v Novém Strašecí na okr. Rakovník o celkové výměře 4.360 m² (p.č. 230/8 - zahrada, p.č. St. 733 - zastavěná plocha a nádvoří - rek. chata po požáru určená k demolici, p.č. St. 1600 - zastavěná plocha a nádvoří - zahradní domek, p.č. 230/10 - ostatní plocha) s možností výstavby rekreačního objektu (pozemek určen v územním plánu k zástavbě - rekreační využití). Částečně oplocený pozemek je situován v zahrádkářské kolonii na jihozápadním okraji města, pozemek je svažitý na západ a přístup je zajištěn z místní cesty. Vhodné podmínky pro stavbu rek. objektu, velice klidné, tiché a prosluněné místo s vyhlídkou do přírody. Na pozemku ovocné a okrasné stromy, elektřina, voda v nedaleké studánce.

Nabídková CENA: 1 744 000,- Kč

4) Pozemek Kladno - Dubí, okres Kladno

Zahrada o výměře 1.038 m² ve Dříně na krásném místě na okraji města. Možnost využití jako zahrádkářská oblast. K pozemku je příjezd po nebezpečné cestě udržované i v zimě.

Nabídková CENA: 430 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit,

najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup je přes nezpevněné pozemky
- neúplná občanská vybavenost obce
- horší docházková vzdálenost do centra obce
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 120,- do 380,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků při nižší hranici uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **120,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

| Název | | | | Výchozí cena (VC) | Množství (M) |
|--|----------------------|--|----------------|----------------------|-------------------------|
| K_{polohy} | $K_{objektivizační}$ | $K_{stavební}$ <i>připravenosti</i> | $K_{přístupu}$ | Jednotková cena (JC) | Váha (V) |
| Pozemek Nové Strašecí, okres Rakovník | | | | 477 393,- Kč | 3 759,00 m ² |
| 1,00 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 120,95 Kč | 1,0 |
| Pozemek Buštěhrad, okres Kladno | | | | 1 126 750,- Kč | 4 507,00 m ² |
| 1,00 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 238,10 Kč | 1,0 |
| Pozemek Nové Strašecí, okres Rakovník | | | | 1 744 000,- Kč | 4 360,00 m ² |
| 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,00 | 346,32 Kč | 1,0 |
| Pozemek Kladno - Dubí, okres Kladno | | | | 430 000,- Kč | 1 038,00 m ² |
| 1,05 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 375,74 Kč | 1,0 |

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu})$

Minimální jednotková cena za m²:

120,95 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):

270,28 Kč

Maximální jednotková cena za m²: 375,74 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

| | | |
|---|---|-------------------------|
| Stanovená jednotková cena za m ² : | | 120,- Kč |
| Jednotkové množství: | × | 2 157,00 m ² |
| Porovnávací hodnota: | = | 258 840,- Kč |

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | | |
|------------------------|---|---------------------|
| Vlastnický podíl: | × | 2 / 3 |
| Cena po úpravě: | = | 172 560,- Kč |

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 2/3 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

| | | | |
|------------------------|---|-------|---------------------|
| Vliv spoluvlastnictví | × | 0,800 | |
| Cena po úpravě: | = | | 138 048,- Kč |

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 140 000,- Kč

C. REKAPITULACE

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.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 102, k.ú. Malé Kyšice

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**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

Obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

525 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Nemovité věci evidované na LV č. 600, k.ú. Malé Kyšice

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**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

Obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

140 000,- Kč (zaokrouhleno)

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

525 000,- + 140 000,- = 665 000,- Kč

REKAPITULACE

| | |
|---|--------------|
| Cena pozemků podle cenového předpisu | 241 165,- Kč |
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem | 665 000,- Kč |
| Movité věci | 0,- Kč |
| Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou K zástavním právům znalec nepřihlíží. | 0,- Kč |
| Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou | 0,- Kč |

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

665 000,- Kč

Cena slovy: šestsetšedesátpět tisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Hana Hrnčiarová

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 20.4.2017

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 15558-426/2017 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Sdělení Městského úřadu Unhošť - odbor výstavby, ze dne 3.4.2017



POUZE POZEMEK



POUZE POZEMEK



POUZE POZEMEK



POUZE POZEMEK