

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: 19644-679/2019

O ceně nemovitostního celku sestávající z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - **objektu č.p. 1455, rod. dům**, příslušející k části obce **Černošice**, na pozemku p.č. 111/24 (LV č. 2876), LV č. 3681, v k.ú. Černošice, obec Černošice, okres Praha-západ.

II) pozemku **p.č. 111/3** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 111/24** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Černošice, č.p. 1455, rod.dům (LV č. 3681) a pozemku **p.č. 111/26** - ostatní plocha, LV č. 2876, v k.ú. Černošice, obec Černošice, okres Praha-západ.

Objednavatel posudku:

Mgr. Jan Valenta
soudní exekutor, Exekutorský úřad Olomouc
Dr. Milady Horákové 496/27
779 00 Olomouc
IČ: 03323773
DIČ: CZ8304293492

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení **č.j. 196 EX 4767/10-127**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 2.5.2019 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 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 25 stran a 12 stran příloh.

V Praze, dne 23.5.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 11.4.2019 vydané exekutorským úřadem Olomouc, **Mgr. Jan Valenta**, č.j. **196 EX 4767/10-127**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitostního celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - **objektu č.p. 1455, rod. dům**, příslušející k části obce **Černošice**, na pozemku p.č. 111/24 (LV č. 2876), LV č. 3681, v k.ú. Černošice, obec Černošice, okres Praha-západ.

II) pozemku **p.č. 111/3** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 111/24** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Černošice, č.p. 1455, rod.dům (LV č. 3681) a pozemku **p.č. 111/26** - ostatní plocha, LV č. 2876, v k.ú. Černošice, obec Černošice, okres Praha-západ.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

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 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 obloubou 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 budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 2.5.2019, 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., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

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 2.5.2019 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil 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. 3681, pro k.ú. Černošice, obec Černošice, okres Praha-západ, vyhotovený objednavatelem dne 11.4.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 2876, pro k.ú. Černošice, obec Černošice, okres Praha-západ, vyhotovený objednavatelem dne 11.4.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Černošice, obec Černošice, okres Praha-západ, vyhotovená znaleckým ústavem dne 2.5.2019, 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 referentky odboru investic a správy majetku města Černošice, paní Mgr. Lucie Poulové.

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: Praha-západ
Obec: Černošice
Katastrální území: Černošice (620386)

Nemovitě věci evidované na LV č. 3681, k.ú. Černošice

List vlastnictví číslo: 3681

Vlastníci:

1. Kučera Tomáš Podíl: 1/2
náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5
2. Novotná Pavla Podíl: 1/2
Za Štěpnicí 364, 25203 Řitka

Nemovitě věci evidované na LV č. 2876, k.ú. Černošice

List vlastnictví číslo: 2876

Vlastník:

Kučera Tomáš
náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, zděný, podsklepený rodinný dům bez využitého podkroví pod pultovou střechou krytou standardní krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Černošice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese ulice Jižní č.p. 1455, 252 28 Černošice. Parkování je možné ve vlastní garáži i na vlastním pozemku. Pozemky leží ve sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 90/1 - ostatní plocha a přes pozemky p.č. 119/4 - ostatní plocha, p.č. 119/3 - ostatní plocha, p.č. 111/1 - ostatní plocha a p.č. 111/25, které jsou ve vlastnictví: MĚSTO ČERNOŠICE, Riegrova 1209, 25228 Černošice. Dle sdělení referentky odboru investic a správy majetku města Černošice, paní Mgr. Lucie Poulové, pozemky p.č. 119/2 - ostatní plocha a p.č. 111/32 - ostatní plocha nejsou vedeny v pasportu komunikací.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 20 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový stavebně technický stav a údržbu objektu uvažujeme jako velmi dobrou.

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- elektrická vrata
- ocelová vrátka
- opěrná zeď z cihel pálených
- venkovní schody betonové s dlažbou Teraco
- zpevněný dvorek z žulových kostek
- přístupový chodník z dlažby Teraco
- přípojky IS

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. 3681, k.ú. Černošice

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 1455

Nemovité věci evidované na LV č. 2876, k.ú. Černošice

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

Ocenění celé nemovitosti

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,02
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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,980$$

Nemovité věci evidované na LV č. 3681, k.ú. Černošice**Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	I. Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	-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)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,900$$

Nemovitě věci evidované na LV č. 2876, k.ú. Černošice**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	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
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	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Ocenění**Nemovitě věci evidované na LV č. 3681, k.ú. Černošice****1) Objekty****1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.****1.1.a) Rodinný dům č.p. 1455 – § 13****Zatřídění pro potřeby ocenění****Rodinný dům:** typ A**Konstrukce:** zděná**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží**Typ střechy:** se sklonitou střechou**Podkroví:** nemá podkroví**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím**Polohový koeficient:** 1,000**Kód klasifikace CZ-CC:** 111 Budovy jednobytové**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové**Koeficient změny ceny stavby:** 2,192**Podlaží:**

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	16,35×4,78+13,76×2,50+2,59×2,50×0,50+ 9,80×11,80	=	231,43 m ²
I.PP	16,35×4,78+13,76×2,50+2,59×2,50×0,50	=	115,79 m ²
Součet:		=	347,22 m ²

Obestavěný prostor OP:

Spodní stavba	(16,35×4,78+13,76×2,50+2,59×2,50×0,50)×3,10	=	358,95 m ³
Vrchní stavba	(16,35×4,78+13,76×2,50+2,59×2,50×0,50)×3,30+9,80×1 1,80×4,30	=	879,36 m ³
Zastřešení	(16,35×4,78+13,76×2,50+2,59×2,50×0,50)×1,50×0,50	=	86,84 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 325,15 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové s izolací	8,20 %	Standardní
2. Zdivo – zděné	21,20 %	Standardní
3. Stropy	7,90 %	Standardní
4. Střecha – pultová	7,30 %	Standardní
5. Krytina – taška pálená, pozinkovaný plech	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – měděné (žlaby, parapety),	0,90 %	Standardní

Název, popis pozinkované (svody)	Obj. podíl	Hodnocení
7. Vnitřní omítky	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky – vápenné hladké	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní
11. Schody	1,00 %	Standardní
12. Dveře	3,20 %	Standardní
13. Okna – plastová zdvojená	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,00 %	Standardní
16. Vytápění	5,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace	4,30 %	Standardní
18. Bleskosvod – ano	0,60 %	Standardní
19. Rozvod vody	3,20 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,90 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	3,10 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	4,10 %	Standardní
25. Záchod	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	3,40 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 :		1,0000
Úprava koeficientu K_4 :		
9. Vnější obklady	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	$- 0,0050$
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		= 0,9950

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 290,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,9950
Polohový koeficient K_5 :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1920
Základní jednotková cena upravená:	=	4 994,58 Kč/m³
Základní cena upravená:	$1\,325,15\text{ m}^3 \times 4\,994,58\text{ Kč/m}^3$	= 6 618 567,69 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení:	25,000 %	
Odpočet opotřebení:	$6\,618\,567,69\text{ Kč} \times 25,000 \%$	$- 1\,654\,641,92\text{ Kč}$
Cena objektu po odečtení opotřebení:		= 4 963 925,77 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu:	$I_T = 0,900$	
Index polohy:	$I_P = 0,980$	
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N		= 4 963 925,77 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$		×
		0,882

Cena stavby: CS = CS_N × pp	=	4 378 182,53 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem		
Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	2 189 091,26 Kč
Rodinný dům č.p. 1455 – zjištěná cena:		2 189 091,26 Kč

Nemovité věci evidované na LV č. 2876, k.ú. Černošice

1) Pozemky

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.1.a) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Černošice
Název okresu: Praha-západ

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,95
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	I. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,05
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: ZC_v = 2 317,- Kč/m²

Základní cena pozemku: ZC = ZC_v × O₁ × O₂ × O₃ × O₄ × O₅ × O₆ = 1 965,- Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: vp = 834 m²

Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000 m².

Index trhu: I_T = 1,000

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 pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
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 = 0,980

Index cenového porovnání dle § 4: I = I_T × I_O × I_p = **0,980**

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

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I = 1 925,7000 Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
111/3	Ostatní plocha	585	1 126 534,50
111/24	Zastavěná plocha a nádvoří	225	433 282,50
111/26	Ostatní plocha	24	46 216,80
	Součet:	834	1 606 033,80

Pozemky – zjištěná cena:

1 606 033,80 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 Všenory, okres Praha-západ

Stavební pozemek o výměře 462 m² v obci Všenory. Na pozemku lze postavit objekt k rodinné rekreaci s číslem evidenčním. Pozemek je možno připojit na všechny inženýrské sítě.

Nabídková CENA: 2 079 000,- Kč

2) Pozemek Černočice, okres Praha-západ

Pozemek o výměře 713 m² v obci Černočice. Na hranici pozemku je elektřina, studna se nachází na pozemku.

Nabídková CENA: 3 990 000,- Kč

3) Pozemek Černočice, okres Praha-západ

Stavební pozemek o velikosti 1 198 m² pro stavbu rodinného domu v Černošicích v ulici Na Pískách. Stavbu lze provést nástavbou a přístavbou stávajícímu objektu. Celková plocha pro zastavění hlavní stavbou je 20% (což je 240 m²) a doplňkové stavby 10%. Na pozemku je přivedena elektřina. Voda je dostupná ze studny, která je na pozemku.

Nabídková CENA: 5 930 000,- Kč

4) Pozemek Černočice, okres Praha-západ

Stavební pozemek 1 892 m² pro samostatný RD na klidném slunném místě v oblasti ulice V Habřinách. IS – elektřina v pilíři, vodovodní přípojka v odbočce na pozemku, kanalizační přípojka v odbočce na pozemku.

Nabídková CENA: 9 900 000,- 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)

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 3 900,- do 4 850,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **4 390,- 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 Všenory, okres Praha-západ				2 079 000,- Kč	462,00 m ²
1,00	1,05	1,10	1,00	3 896,10 Kč	1,0
Pozemek Černočice, okres Praha-západ				3 990 000,- Kč	713,00 m ²
1,00	1,05	1,10	1,00	4 845,08 Kč	1,0
Pozemek Černočice, okres Praha-západ				5 930 000,- Kč	1 198,00 m ²
1,00	1,05	1,10	1,00	4 285,64 Kč	1,0
Pozemek Černočice, okres Praha-západ				9 900 000,- Kč	1 892,00 m ²
1,00	1,05	1,10	1,00	4 530,35 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	3 896,10 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	4 389,29 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	4 845,08 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	4 390,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 4 390,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 4 390,- Kč

Ocenění celé nemovitosti
3) 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) RD Černošice, okres Praha-západ

Samostatně stojící rodinný dům s terasou, balkónem, dvěma koupelnami a garáží v klidné nové čtvrti v Černošicích. Dispozice 5+kk o rozloze 156 m² (+ terasa 44 m²). K vybavení patří nová kuchyňská linka s vestavným sporákem, myčkou a mikrovlnkou. Zahrada 850 m². Zabezpečeno alarmem. Hezké prostředí žádané lokality za Prahou.

Nabídková CENA: 11 490 000,- Kč

2) RD Černošice, okres Praha-západ

Rodinný dům 4+1, který se nachází v klidné části obce Černošice na Praze - západ. Dům prošel v roce 2008 kompletní rekonstrukcí (podlahové topení, nový plynový kotel zn. Junkers, bojler na teplou vodu, kachlová kamna na dřevo, zánovní kuchyňská linka, terasa za domem atd.) Dispozice domu: 1.NP: vstupní chodba (veranda), chodba ze které je vstup do kuchyně, obývacího pokoje a druhého pokoje. Z chodby je dále vstup na samostatnou toaletu. 2.NP: chodbička, 2 pokoje, koupelna s prostornou vanou společná s WC, komora a balkon. Obě podlaží spojuje dřevěné schodiště. 3.NP: půdní prostor. Dům je z části podsklepen. Zahrada je o ploše 564 m² a je zde vlastní studna. Dále k domu náleží samostatná garáž, zahradní domek a sklípek na uskladnění ovoce a zeleniny. Na zahradě jsou vzrostlé ovocné stromy a květinové záhony.

Nabídková CENA: 11 700 000,- Kč

3) Rodinný dům, k.ú. Černošice, okres Praha-západ

Objekt obchodován kupní smlouvou (V-9453/2017-210), právní účinky vkladu ke dni 13.7.2017.

Kupní CENA: 11 585 000,- Kč

4) Rodinný dům, k.ú. Černošice, okres Praha-západ

Objekt obchodován kupní smlouvou (V-12109/2018-210), právní účinky vkladu ke dni 20.9.2018.

Kupní CENA: 9 000 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílům, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

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 „vyлаďování“, 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:

- možnost parkování ve vlastní garáži
- dobrá dopravní dostupnost do hlavního města Praha
- atraktivní lokalita vhodná k bydlení
- možnost napojení na kompletní IS

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění (jako celek) je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Černošice, okres Praha-západ	
Výchozí cena (VC):	11 490 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	10 942 857,14 Kč
Váha (V):	1,0
RD Černošice, okres Praha-západ	
Výchozí cena (VC):	11 700 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	11 729 323,31 Kč
Váha (V):	1,0
Rodinný dům, k.ú. Černošice, okres Praha-západ	
Výchozí cena (VC):	11 585 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,05
K _{objektivizační} :	0,90
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	12 259 259,26 Kč
Váha (V):	1,0

Rodinný dům, k.ú. Černošice, okres Praha-západ	
Výchozí cena (VC):	9 000 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	0,95
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	9 473 684,21 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{objektivizační} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického stavu})$

Minimální jednotková cena:	9 473 684,21 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	11 101 280,98 Kč
Maximální jednotková cena:	12 259 259,26 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	11 100 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 11 100 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (jako celek): 11 100 000,- 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.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích 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.

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	2 189 091,- Kč
Cena pozemků	1 606 034,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	3 795 125,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (jako celek)	11 100 000,- 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 hodnota objektu č.p. 1455 - rod. dům (stavba s pozemky jako celek)	11 100 000,- Kč
--	-----------------

Pozemky p.č. 111/3, p.č. 111/24 a p.č. 111/26 (LV č. 2876)	
Výměra pozemků pod stavbou	834 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	4 390,- Kč
Obvyklá hodnota pozemků na LV č. 2876 (zaokrouhleno)	3 660 000,- Kč

Objekt RD s pozemky a příslušenstvím (LV č. 3681)	
Obvyklá hodnota RD č.p. 1455 po odečtení hodnoty pozemků – LV č. 2876 (11 100 000,- Kč - 3 660 000,- Kč = 7 440 000,- Kč)	
Id. spol. podíl ve výši 1/2 k RD č.p. 1455 (LV č. 3681) „Obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitostem. 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 pouze jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku. (7 440 000,- Kč / 2 * 0,80 = 2 980 000,- Kč (zaokrouhleno))	
Obvyklá hodnota předmětu ocenění činí: 2 980 000,- + 3 660 000,- Kč = 6 640 000,- Kč	6 640 000,- Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

6 640 000,- Kč

Cena slovy: šestmilionůšestsetčtyřicettisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 23.5.2019

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. 19644-679/2019 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