

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: 18725-1476/2018

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemků evidovaných na LV č. 129 (přesná specifikace předmětu ocenění je definována ve znaleckém úkolu), vše v k.ú. Krašovice, obec Krásná Hora nad Vltavou, okres Příbram.

Objednavatel posudku:

JUDr. Ivo Erbert
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3 - Vinohrady
IČ: 72073462

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. **149 EX 4308/18-18**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 22.10.2018 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 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 14 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 1.11.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 16.10.2018 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 4308/18-18**, byl přiřazen znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 400/1** - trvalý travní porost, dále pozemku **p.č. 400/2** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 400/3** - trvalý travní porost, pozemku **402/1** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 402/2** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 402/3** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 403** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 404** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 409/3** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 411/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 861/12** - vodní plocha, pozemku **p.č. 861/13** - vodní plocha a pozemku **p.č. 861/16** - vodní plocha, vše v k.ú. Krašovice, obec Krásná Hora nad Vltavou, okres Příbram.

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 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 budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 22.10.2018, 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 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 22.10.2018 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 129, pro k.ú. Krašovice, obec Krásná Hora nad Vltavou, okres Příbram, vyhotovený objednavatelem dne 16.10.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Krašovice, obec Krásná Hora nad Vltavou, okres Příbram, vyhotovená znaleckým ústavem dne 22.10.2018, 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.

Územní plán obce Krašovice.

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: Příbram
Obec: Krásná Hora nad Vltavou
Katastrální území: Krašovice (674087)

List vlastnictví číslo: 129

Vlastník:

Společné jmění manželů
Dražka Václav
č. p. 90, 26256 Krásná Hora nad Vltavou
Dražková Zdenka
Čermákova 1290/9, Vinohrady, 12000 Praha 2

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 400/1** - trvalý travní porost, dále pozemku **p.č. 400/2** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 400/3** - trvalý travní porost, pozemku **402/1** -trvalý travní porost, pozemku **p.č. 402/2** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 402/3** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 403** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 404** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 409/3** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 411/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 861/12** - vodní plocha, pozemku **p.č. 861/13** - vodní plocha a pozemku **p.č. 861/16** - vodní plocha, vše v k.ú. Krašovice, obec Krásná Hora nad Vltavou, okres Příbram, které jsou situovány v jihozápadní části katastrálního území, tvoří jednotný funkční celek s přístupem po zpevněné komunikaci. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Dle platného územního plánu obce Krásná Hora nad Vltavou jsou pozemky vedeny takto:

- pozemek p.č. 400/1 - „trvalý travní porost“
- pozemek p.č. 400/2 - „trvalý travní porost“
- pozemek p.č. 400/3 - „trvalý travní porost“
- pozemek p.č. 402/1 - „trvalý travní porost“
- pozemek p.č. 402/2 - „trvalý travní porost“
- pozemek p.č. 402/3 - „trvalý travní porost“

- pozemek p.č. 403 - „trvalý travní porost“
- pozemek p.č. 404 - „trvalý travní porost“
- pozemek p.č. 409/3 - „orná půda“
- pozemek p.č. 400/2 - „orná půda“
- pozemek p.č. 861/12- „vodní plocha“
- pozemek p.č. 861/13 - „vodní plocha“
- pozemek p.č. 861/16 - „vodní plocha“

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

- oplocení - drátěné pletivo na dřevěných sloupcích
- svlaková vrátka

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

6. Obsah znaleckého posudku

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

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění

1) Pozemky

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.1.a) Pozemky – § 6, 8

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Krásná Hora nad Vltavou

Název okresu: Příbram

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	IV. Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	0,70
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,056,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 241,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

§ 6 – Zemědělské pozemky

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
400/1	Trvalý travní porost - část	56811	661	1,38	1,3800	912,18
400/1	Trvalý travní porost - část	54811	201	5,44	5,4400	1 093,44
400/2	Trvalý travní porost - část	56811	1 938	1,38	1,3800	2 674,44
400/2	Trvalý travní porost - část	54911	130	4,54	4,5400	590,20
400/3	Trvalý travní porost	56811	314	1,38	1,3800	433,32
402/1	Trvalý travní porost	56811	2 350	1,38	1,3800	3 243,-
402/2	Trvalý travní porost	56811	63	1,38	1,3800	86,94
402/3	Trvalý travní porost - část	54811	1 723	5,44	5,4400	9 373,12
402/3	Trvalý travní porost - část	56811	316	1,38	1,3800	436,08
403	Trvalý travní porost - část	54811	409	5,44	5,4400	2 224,96
403	Trvalý travní porost - část	56811	796	1,38	1,3800	1 098,48
404	Trvalý travní porost - část	56811	1 234	1,38	1,3800	1 702,92
404	Trvalý travní porost - část	54811	97	5,44	5,4400	527,68
Součet:			10 232			24 396,76

Průměrná základní cena zemědělských pozemků: $ZC_{pz} = 3,87 \text{ Kč/m}^2$

§ 6 odst. 5 – Zemědělské pozemky neobhospodařované

Základní cena upravená: $ZCU = ZC_{pz} \times 0,25 \times 0,65$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	snížení	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
409/3	Ostatní plocha - neplodná půda	2 728		1,0000	2 728,-
411/1	Ostatní plocha - neplodná půda	154		1,0000	154,-
Součet:			2 882		2 882,-

**) základní cena upravená byla omezena na 1 Kč/m²*

§ 8 odst. 4 – Pozemky vodní plochy umělé vodní nádrže a vodního toku

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times 0,06 = 14,4600 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
861/12	Vodní plocha - koryto vodního toku umělé	423	6 116,58
861/13	Vodní plocha - koryto vodního toku umělé	325	4 699,50

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
861/16	Vodní plocha - koryto vodního toku umělé	141	2 038,86
Součet:		889	12 854,94
Součet cen všech typů pozemků:		=	40 133,70 Kč
Pozemky – zjištěná cena:			40 133,70 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 Sedlec-Prčice, okres Příbram

Pozemek o celkové ploše 1 927 m² na okraji obce Kvasejovice - Sedlec-Prčice. Příjezd po obecní komunikaci. Pozemek je veden jako trvalý travní porost a jsou na něm náletové dřeviny.

Nabídková CENA: 85 000,- Kč

2) Pozemek Heřmaničky, okres Benešov

Pozemky o výměře 9 138 m² v katastru obce Arnoštovice. Jedná se o louku, kterou tvoří 7 na sebe navazujících parcel, po okraji protéká potůček a louka navazuje na železniční trať Praha-České Budějovice.

Nabídková CENA: 420 348,- Kč

3) Pozemek Stará Huť, okres Příbram

Pozemek o celkové ploše 14 643 m² v katastrálním území Stará Huť. Vedený jako trvalý travní porost, který se nachází na soutoku Kocáby a Sychrovského potoka.

Nabídková CENA: 425 000,- 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 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:

- oceňované pozemky tvoří funkční celek
- přístup po zpevněné komunikaci

Záporné stránky předmětu ocenění:

- nebyly zjištěny

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 26,- do 42,- 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 **36,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
<i>K_{polohy}</i>	<i>K_{objektivizační}</i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Sedlec-Prčice, okres Příbram		85 000,- Kč	1 927,00 m ²
1,00	1,10	40,10 Kč	1,0
Pozemek Heřmaničky, okres Benešov		420 348,- Kč	9 138,00 m ²
1,00	1,10	41,82 Kč	1,0
Pozemek Stará Huť, okres Příbram		425 000,- Kč	14 643,00 m ²
1,00	1,10	26,39 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	26,39 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	36,10 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	41,82 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	36,- Kč	
Jednotkové množství:	×	14 003,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	504 108,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): **505 000,- 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 srovnatelná s nabídkou. 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 **průměrně 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

Cena pozemků podle cenového předpisu	40 134,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	505 000,- 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

505 000,– Kč

Cena slovy: pětsetpěttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 1.11.2018

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. 18725-1476/2018 samostatné evidence znaleckého ústavu.

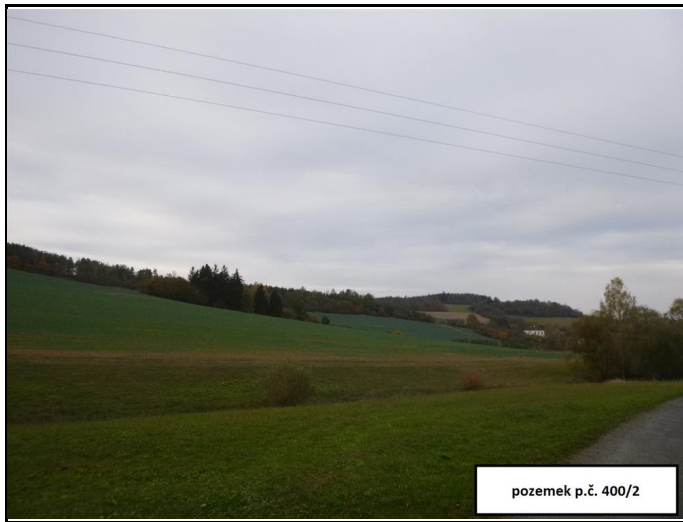
.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy



pozemek p.č. 400/2



pozemky p.č. 400/1, p.č. 400/3,
p.č. 861/12 a p.č. 861/13



pozemek p.č. 402/1



pozemek p.č. 402/2



pozemek p.č. 402/3



pozemek p.č. 403



pozemek p.č. 404



pozemek p.č. 409/3

