



## Znalecký posudek č. 268-3970-2015

O obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu č.p. 343 s příslušenstvím a s pozemky v k.ú.  
Slivenec , Hlavní město Praha



### Objednatel posudku:

QI investiční společnost, a.s. IČ: 279 11 497  
Rybná 682/14  
Praha 1

### Účel posudku:

Prodeje nemovitosti uskutečněného  
nedobrovolnou dražbou na základě zákon 26/2000 Sb, ve znění pozdějších předpisů

### Podle stavu ke dni 18.4.2015 posudek vypracoval:

**Luboš Šimůnek**  
Pražská 120  
267 53 Žebrák

Posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Žebráku, 2.8.2015

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

**Ocenění je vypracováno pro potřeby**

- Prodeje nemovitosti uskutečněného nedobrovolnou dražbou na základě zákon 26/2000 Sb. Ve znění pozdějších předpisů. Úkolem znalce je vypracování odhadu ceny předmětu dražby podle § 13 v místě a čase obvyklé za účelem uvedení ceny předmětu dražby do dražební vyhlášky podle § 20 zákona.**

Zákon č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách, ve znění zákona č. 120/2001 Sb., zákona č. 517/2002 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 181/2005 Sb., zákona č. 377/2005 Sb., zákona č. 56/2006 Sb., zákona č. 315/2006 Sb., zákona č. 110/2007 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 7/2009 Sb. a zákona č. 223/2009

#### § 13

##### **Odhad ceny předmětu dražby**

- (1) Dražebník zajistí odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé. Odhad nesmí být v den konání dražby starší šesti měsíců. Jde-li o nemovitost, podnik,<sup>7)</sup> jeho organizační složku,<sup>8)</sup> nebo o věc prohlášenou za kulturní památku,<sup>9)</sup> musí být cena předmětu dražby zjištěna posudkem znalce.<sup>10)</sup> Znalec odhadne i závady, které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou, a upraví příslušným způsobem odhad ceny.
- (2) Osoba, která má předmět dražby v držení, je povinna po předchozí výzvě, v době určené v této výzvě, umožnit provedení odhadu, jakož i prohlídku předmětu dražby. Doba prohlídky musí být ve výzvě stanovena s přihlédnutím k charakteru dražené věci, u nemovitosti zpravidla tři týdny po odeslání výzvy.
- (3) Pokud osoba, která má předmět dražby v držení, neumožní provedení odhadu nebo prohlídky předmětu dražby, lze odhad provést na základě dostupných údajů, které má dražebník k dispozici.

#### § 20

##### **Dražební vyhláška**

(1) Dražebník vyhlásí konání dražby dražební vyhláškou, v níž uvede:

- a) že jde o dražbu dobrovolnou, a jde-li o opakovanou dražbu, i tuto skutečnost,  
b) označení dražebníka,  
c) místo, datum a čas zahájení dražby,  
d) označení a popis předmětu dražby a jeho příslušenství, práv a závazků na předmětu dražby vázoucích a s ním spojených, pokud podstatným způsobem ovlivňují hodnotu předmětu dražby, popis stavu, v němž se předmět dražby nachází, jeho odhadnutou nebo zjištěnou cenu, a je-li předmětem dražby kulturní památka, i tuto skutečnost,

**Pro stanovení obvyklé hodnoty nemovitosti neexistuje předpis, tato hodnota je definována v § 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, který upravuje oceňování majetku a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy v §2. Viz níže.**

**Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů**

- (1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy<sup>1)</sup>. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.
- (2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen<sup>2)</sup> a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů.

#### §2

##### **Způsoby oceňování majetku a služeb**

- (1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

**Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 kalamiť. 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.**

(2) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(3) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

**Podle tohoto zákona není zákon o dražbách zvláštním předpisem.**

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) ceny použita metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“). Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných, srovnatelných věcí nebo poskytováním obdobné, srovnatelné služby v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Obvyklou cenu je možno odhadnout pouze na základě analýzy trhu, pokud tam existuje trh nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu nemovitostí, pokud tam trh neexistuje. V žádném případě však nelze obvyklou cenu ani tržní hodnotu stanovit jako nějaké přesné číslo. Pokud je zjištěno, že trh právě oceňovanými nemovitostmi v daném místě a čase neexistuje nebo jsou tržní ceny nezjistitelné, zbývá jen odhad tržní hodnoty pomocí ekonomického zhodnocení.

**METODY OCEŇOVÁNÍ - charakteristika :**

**METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY :**

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. K tomuto výsledku je přičtena tržní hodnota pozemku.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které je zjištěno s ohledem na skutečný stavebně-technický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

#### **METODA VÝNOSOVÁ :**

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sniženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

#### **METODA POROVNÁVACÍ :**

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Věrohodnost této metody musí být založena na průkazných podkladech.

#### **APLIKACE METOD :**

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů).

Z výpočtových metod se v současné době často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty.

***Stále větší význam má metoda porovnávací, která nejuvěrněji zobrazuje situaci na trhu a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti***

#### **Rozsah ocenění**

Stanovit cenu nemovitostí v rozsahu dle objednávky, popis na titulní straně tohoto znaleckého posudku a dále v části ocenění.

S cenou uvedených nemovitostí má být rovněž stanovena cena jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených.

Rozsah práce při ocenění nemovitosti vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem vlivům, které mohou její tržní hodnotu významně ovlivnit.

Mezi ně zejména v tomto případě patří :

- Historie a podstata nemovitosti
- Obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitosti
- Realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí
- Ekologické zatížení nemovitosti
- Věcná břemena, posouzení vlivu na hodnotu majetku
- Vlastnictví jednotlivých částí majetku
- Ostatní zjištěné vlivy

## **Analýza ocenění**

Nejllepší přehled o cenách rodinných domů dává metoda porovnávací, protože s rodinnými domy a domy určenými pro bydlení se běžně obchoduje a je tedy dostatečné množství informací pro její využití. V tomto případě je k dispozici dostatečné množství obdobných nemovitostí situovaných v obdobné lokalitě jako je oceňovaná a to zejména inzerovaných.

Věcná hodnota nebude použita protože zobrazuje zejména stavebně technický stav nemovitosti, její objem, nedá se však do ní promítnout zejména její poloha, přístupnost a dostupnost, dispoziční řešení, velikost a tvar souvisejícího pozemku, vybavenost nemovitosti jako celku a obce a další podstatné faktory mající vliv na cenu obvyklou. Z těchto důvodů neodpovídá zjištěná hodnota pomocí věcné hodnoty definici zadání.

Výnosová hodnota je převážně používána u nemovitostí nesoucí trvalý výnos. Přestože některé rodinné domky jsou pronajaty a trvalý výnos mají, výsledky neodpovídají definici obvyklé hodnoty nemovitosti a z to z důvodu, že není pronajata nemovitost v celém rozsahu, neexistuje dostatečně rozsáhlý trh pro zjištění tržního nájemného, předmětem ocenění jsou objekty vybudované pro bydlení a ne na základě podmínek pro ekonomické nájemné. A v neposlední řadě není dostatek podkladů o nákladových položkách majitele nemovitosti. Nemovitosti tohoto typu jsou běžně zatíženy vysokými nákladovými položkami údržby a amortizace tak, že výnosové hodnoty se blíží nule.

Naopak nájemní vztah k nemovitosti je závadou bránící řádnému zobchodování nemovitosti, řádově snižuje cenu této nemovitosti na trhu až k její neprodejnosti.

V závěrečné analýze bude od stanovené obvyklé hodnoty zjištěné cenovým porovnáním odečtena hodnota tohoto omezení vlastnického práva a výsledná hodnota by potom měla odpovídat skutečné obvyklé ceně.

## **2. Informace o nemovitosti**

Adresa nemovitosti: Rodinný dům  
U svahu 343/21  
14200 Praha

Region: Hlavní město Praha

Okres: Praha 5

Katastrální území: Slivenec

## **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 18.4.2015 za přítomnosti bez zajištění vstupu.

## **4. Podklady pro vypracování posudku:**

### **Podklady dodané objednatelem**

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- Fotodokumentace
- Objednávka od QI investiční společnost, as..

### **Podklady zajištěné zhotovitelem**

- Prohlídka a zaměření nemovitosti v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti
  - Fotodokumentace v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti
- Nebyl-li umožněn přístup uživatelem nemovitosti bylo ocenění vypracováno na základě rozsahu uvedené prohlídky a na základě podkladů dodaných dražebníkem v souladu s § 13, odst. 3 zákona 26/200 Sb.

### **Omezující podmínky**

*Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatelem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Znalec vyhotovil ocenění podle platných oceňovacích předpisů a známých cenových podmínek, za kterých byly obdobné nemovitosti obchodovány na trhu nemovitostí v době, ke které se vztahuje zpracované ocenění a neodpovídá za případné změny v podmínkách prodeje nemovitostí, ke kterým by došlo po předání ocenění. Znalecký posudek byl vypracován pouze za účelem zodpovězení zadaných otázek - stanovit cenu obvyklou a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené. Závěry znaleckého posudku je nezbytné revidovat v případě, že budou zjištěny další skutečnosti, které tyto závěry ovlivní. Znalecký posudek byl vypracován výhradně pro účel zde stanovený a proto ho nelze používat k jiným účelům a jinými osobami. Platnost závěrů znaleckého posudku je max. 6 měsíců ode dne zpracování.*

## **5. Použitá literatura:**

- úřední oceňování majetku podle zákona 151/1997 Sb. vydalo Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno - 2003
- teorie oceňování nemovitostí - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc - 2010
- nemovitosti - oceňování a právní vztahy - Linde Praha, a.s. - 1996
- byty a katastr nemovitostí - Linde Praha, a.s. 1997
- metodika tržního oceňování nemovitostí - ČKOM
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb. a 296/2007
- vyhláška č.3/2008 Sb. ve znění vyhlášky 453/2008 SB. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. – Teorie oceňování nemovitostí, VII.vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2004
- JUDr. Fiala, Doc. Bradáč – Nemovitosti: oceňování a právní vztahy, IV.vydání, Linde Praha a.s., 1996
- Kolektiv autorů – Věcná břemena od A do Z,III. vydání, Linde Praha a.s., 2001
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 2008,2009, 2010, 2011 a 2012

## **6. Vyjádření realitních kanceláří:**

Jako podklad pro zjištění porovnávací hodnoty majetku byla použito vyjádření a informace realitních kanceláří v regionu a spolupracujících odhadců.

Pro konečnou analýzu ceny obvyklé bylo využito informací o cenových hladinách obdobných nemovitostí v regionu z internetu ze stránek realitních kanceláří a z vlastní databáze odhadce a informací ze systému MOISES - Informační systém pro expertní analýzu trhu s nemovitostí s databází realizovaných obchodů v tomto regionu

## **7. Vlastnické a evidenční údaje:**

Vlastnictví k oceňované nemovitosti odpovídá podle informací objednatele ocenění údajům v Katastru nemovitostí. Ke dni ocenění byla provedena kontrola vlastnického práva na serveru ČÚZK. (Aplikace "Nahlížení do katastru nemovitostí" umožňuje získávat některé vybrané údaje

týkající se vlastnictví parcel, budov a jednotek (bytů nebo nebytových prostor), evidovaných v katastru nemovitostí a dále informace o stavu řízení založených na katastrálním pracovišti pro účely zápisu vlastnických a jiných práv oprávněných subjektů k nemovitostem v České republice, nebo pro účely potvrzování geometrických plánů. )

### **8. Dokumentace a skutečnost:**

Pro ocenění nebyla předložena žádná projektová dokumentace či dokumentace skutečného stavu, nebyly předloženy stavební povolení nebo kolaudační rozhodnutí. Byly předloženy částečné podklady o stáří a provedených rekonstrukcích.

Ocenění je provedeno na základě skutečného stavu zjištěného znalcem při prohlídce nemovitosti. Nemovitosti jsou zařazeny podle skutečného využití.

Nemovitost byla při prohlídce zaměřena, byla provedena prohlídka a posouzení stavby z hlediska typu stavebních konstrukcí a stáří stavby, opotřebení a závady jednotlivých stavebních konstrukcí.

Rozsah nemovitosti je brán na základě předložených podkladů a dle informací majitele ohledně hranic pozemků, oplocení a směrových vedených přípojek a rozsahu zakrytých úprav a konstrukcí staveb a příslušenství.

### **9. Celkový popis nemovitosti:**

#### **Všeobecný popis:**

Nemovitost se nachází mezi souvislou zástavbou obytných objektů v části města Slivenec u místní zpevněné komunikace. Je situován v klidném prostředí s dobrou dostupností do centra města. Město je vybaveno hlavní prodejní sítí, administrativním centrem, bankami, hotely a školami.

#### **Popis stavby:**

Jedná se o samostatně stojící RD s příslušenstvím a pozemky. Objekt je zděný přízemní se sedlovou střechou. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě, není přípojka plynu. Protože nabytí umožněn přístup je postupováno podle § 13 zákona a jsou použity veškeré podklady a informace dražebníka. V ostatních nedoložených podkladech je uvažováno standardní vybavení a standardní podmínky.

## B. Posudek

### Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

#### **Administrativní cena (vyhláška 387/2011 Sb.)**

##### a) Porovnávací hodnota

##### a<sub>1</sub>) Rodinný dům - § 26a

##### **Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Typ objektu: Rodinný dům  
Poloha objektu: Hlavní město Praha  
Stáří stavby: 87 roků  
Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 20a): 6 995,- Kč/m<sup>3</sup>

##### **Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Přízemí:	90,00 m <sup>2</sup>	2,95 m
krov:	90,00 m <sup>2</sup>	3,15 m

##### **Obestavěný prostor:**

Přízemí:	(90,00)*(2,95)	=	265,50 m <sup>3</sup>
krov:	(90,00)*(3,15)/2	=	141,75 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	407,25 m <sup>3</sup>

##### **Podlažnost:**

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 90,00 m<sup>2</sup>  
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 180,00 m<sup>2</sup>

Podlažnost ZP / ZP1 = 2,00

##### **Výpočet indexu cenového porovnání:**

##### **Index vybavení:**

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - Cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - Hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01



5. Napojení na síť (přípojky) - Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - Ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - Úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - Bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - Minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 87 let: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,60 = \mathbf{0,505}$$

### Index polohy:

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Poloha nemovitosti v obci - okrajová území obce - oddělené části obce	II	-0,03
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - preferované	III	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II	0,00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - omezené	II	0,00
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,970}$$

### Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,505 * 0,970 * 0,900 = \mathbf{0,441}$$

### Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 6\,995,- \text{ Kč/m}^3 * 0,441 = 3\,084,80 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 3\,084,80 \text{ Kč/m}^3 * 407,25 \text{ m}^3 = 1\,256\,284,80 \text{ Kč}$$

Rodinný dům - zjištěná cena

$$= \underline{\underline{1\,256\,284,80 \text{ Kč}}}$$

**Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení**

a) Rodinný dům = 1 256 280,- Kč

**Cena objektů činí celkem 1 256 280,- Kč**

**Metoda cenových map**

a) Pozemky

a<sub>1</sub>) Pozemky

**Pozemky oceněné dle cenových map**

zastavěná plocha p.č. 130 116 m<sup>2</sup> á 5 140,- Kč/m<sup>2</sup> = 596 240,- Kč  
zahrada p.č. 131 1664 m<sup>2</sup> á 5 140,- Kč/m<sup>2</sup> = 8 552 960,- Kč

**Pozemky oceněné dle cenových map - celkem = 9 149 200,- Kč**

= 9 149 200,- Kč

**Úprava ceny:**

neudržovaný, zastavěný nevhodnou stavbou \* 0,600

**Pozemky - výsledná cena = 5 489 520,- Kč**

**Rekapitulace ocenění pozemků**

a) Pozemky = 5 489 520,- Kč

**Cena pozemků činí celkem 5 489 520,- Kč**

**Porovnávací metoda**

**Popis oceňované stavby**

Název : Rodinný dům

Druh nemovitosti: Rodinné domy

Konstrukce: zděné

Počet nadzemních podlaží: 1

Poloha: samostatně stojící

Podkroví: ano

Pozemky celkem: 1780 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha hlavního objektu: 116 m<sup>2</sup>

Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 15,34

Výtah: ne

Přípojky: voda, kanalizace, elektro, plyn

Technický stav objektu: havarijní

Příslušenství nemovitosti: nezjištěno

Garáž: není  
Stáří objektu: 87 roků

### Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	407,25 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	180,00 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha	PUH	m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha	PUČ	112,00 m <sup>2</sup>

### Hodnocení objektu dle kritérií

Kritérium	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
1. Velikost obce	0,85	1,25	1,250
2. Správní funkce	0,97	1,03	1,030
3. Poptávka po koupi nemovitostí	0,90	1,10	1,100
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	1,050
5. Obchod a služby	0,94	1,06	1,040
6. Školství	0,94	1,06	1,020
7. Zdravotnictví	0,94	1,06	1,060
8. Kultura, sport	0,94	1,06	1,060
9. Hotely ap.	0,98	1,02	1,020
10. Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	1,060
11. Životní prostředí	0,94	1,06	1,040
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	0,990
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,040
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,040
15. Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,050
16. Převládající zástavba	0,94	1,06	1,060
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,060
18. Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	1,060
19. Územní plán	0,94	1,06	1,060
20. Inženýrské sítě	0,60	1,05	1,050
21. Typ stavby	0,94	1,06	0,940
22. Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	1,000
23. Regulace nájemného	0,90	1,10	1,000
24. Výskyt radonu	0,93	1,05	1,000
25. Další možnosti ohrožení	0,60	1,00	1,000
26. Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	1,100
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	1,020
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,700
29. Údržba stavby	0,85	1,10	0,850
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	1,150
31. Názor odhadce	0,90	1,10	1,100
<b>Výsledný koeficient:</b>			<b>2,358</b>

## Přehled porovnatelných nemovitostí

<b>Objekt č.: 1</b>	<b>Název: Rodinný dům Praha 4 Libuš</b>				
Adresa	Smotlachova, Praha 4				
Popis: Jedná se o cihlový RD 4+1, užitná plocha 230 m <sup>2</sup> , dům je podsklepený, postavený zhruba před 40 lety v městské části Praha Libuš. Dům má dvě nadzemní podlaží, vytápění zajišťuje plynový kotel. Pozemek 1201 m <sup>2</sup> . Cena inzer. 8,750 mil. Kč.					
Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	40 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	1201 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	110 m <sup>2</sup>		
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	všechny				
Příslušenství					

### Požadovaná nebo kupní cena

Pramen zjištění ceny	realitní inzerce				
Požadovaná cena	8 750 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	0,80	Cena po úpravě	7 000 000,- Kč

### Výměry a jednotkové ceny

	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )
Obestavěný prostor:	995,00 m <sup>3</sup>	7 035,18 Kč/m <sup>3</sup>	4 447,01 Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:	230,00 m <sup>2</sup>	30 434,78 Kč/m <sup>2</sup>	19 238,17 Kč/m <sup>2</sup>

### Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí

1. Velikost obce - obyvatel	1,25	2. Správní funkce	1,03	3. Poptávka nemovitostí	0,98
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služby	1,05	6. Školství	1,06
7. Zdravotnictví	1,06	8. Kultura a sport	1,06	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	1,04	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,02
13. Dopravní podmínky	1,05	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,03	17. Parkovací možnosti	1,02
18. Obyvatelstvo v okolí	1,03	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,05
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	0,95	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,75	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	1,09	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	1,582

<b>Objekt č.: 2</b>	<b>Název: Rodinný dům, Libuš</b>				
Adresa	Novodvorská, Praha 4				
Popis: Jedná se o řadový dvoupatrový rodinný dům s garáží a terasou, byl postaven v roce 1983. Nachází se na Novodvorské ulici, v nové zástavbě RD v městské části Libuš. Inzer. cena 9,5 mil. Kč. Dům má všechny přípojky.					
Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	řadový krajový	
Stáří objektu	30 roků	Stav objektu	velmi dobrý		
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	0		
Výměra pozemku	699 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	149 m <sup>2</sup>		
Garáž	v objektu	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	všechny				
Příslušenství					

Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny		realitní inzerce			
Požadovaná cena	9 500 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	0,80	Cena po úpravě	7 600 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )		
Obestavěný prostor:	780,00 m <sup>3</sup>	9 743,59 Kč/m <sup>3</sup>	6 469,85 Kč/m <sup>3</sup>		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Čistá užitná plocha:	215,00 m <sup>2</sup>	35 348,84 Kč/m <sup>2</sup>	23 472,- Kč/m <sup>2</sup>		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	1,25	2. Správní funkce	1,03	3. Poptávka nemovitostí	0,98
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služby	1,05	6. Školství	1,06
7. Zdravotnictví	1,06	8. Kultura a sport	1,06	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	1,04	11. Životní prostředí	0,98	12. Poloha k centru	1,02
13. Dopravní podmínky	1,05	14. Orientace ke světovým stranám	1,00		
15. Konfigurace terénu	1,05	16. Převládající zástavba	1,03	17. Parkovací možnosti	0,98
18. Obyvatelstvo v okolí	1,03	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,05
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	0,85	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,80	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	1,10	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	1,506

Objekt č.: 3		Název: Rodinný dům, Modřany			
Adresa		Dolnobřežanská, Praha 4			
Popis: Jedná se o samostatně stojící rodinný dům po rekonstrukci, s vlastní garáží v objektu. Vilová čtvrť v klidné lokalitě. Všechny přípojky, pozemek 421 m <sup>2</sup> , inzer. cena 8,99 mil. Kč.					
Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	20 roků	Stav objektu	velmi dobrý		
Počet nadz. podlaží	3	Počet podzemních podlaží	0		
Výměra pozemku	421 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	103 m <sup>2</sup>		
Garáž	v objektu	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	všechny				
Příslušenství	sauna, zimní zahrada				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny		realitní inzerce			
Požadovaná cena	8 900 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	0,80	Cena po úpravě	7 120 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )		
Obestavěný prostor:	995,00 m <sup>3</sup>	7 155,78 Kč/m <sup>3</sup>	3 800,20 Kč/m <sup>3</sup>		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Čistá užitná plocha:	250,00 m <sup>2</sup>	28 480,- Kč/m <sup>2</sup>	15 124,80 Kč/m <sup>2</sup>		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	1,25	2. Správní funkce	1,03	3. Poptávka nemovitostí	0,98
4. Přírodní okolí	1,02	5. Obchod a služby	1,05	6. Školství	1,06
7. Zdravotnictví	1,06	8. Kultura a sport	1,06	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	1,04	11. Životní prostředí	1,04	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,03	14. Orientace ke světovým stranám	1,00		

15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,04	17. Parkovací možnosti	1,02
18. Obyvatelstvo v okolí	1,03	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,05
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	0,99	26. Příslušenství nemovitosti	1,06
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,90	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	0,95	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	1,883

<b>Objekt č.: 4</b>		<b>Název: Rodinný dům Praha Žižkov</b>			
Adresa		Hraniční 2304/16, Praha			
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	řadový krajový	
Stáří objektu	91 roků	Stav objektu	velmi dobrý		
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	515 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	129 m <sup>2</sup>		
Garáž	v objektu	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	přípojky				
Příslušenství	venkovní úpravy, zahradní domek, venkovné bazén, pergola				
<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě	16 500 000,- Kč	
<b>Výměry a jednotkové ceny</b>					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )		
Obestavěný prostor:	1 358,93 m <sup>3</sup>	12 141,91 Kč/m <sup>3</sup>	3 595,47 Kč/m <sup>3</sup>		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	378,00 m <sup>2</sup>	43 650,79 Kč/m <sup>2</sup>	12 925,91 Kč/m <sup>2</sup>		
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Čistá užitná plocha:	195,00 m <sup>2</sup>	84 615,38 Kč/m <sup>2</sup>	25 056,38 Kč/m <sup>2</sup>		
<b>Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí</b>					
1. Velikost obce - obyvatel	1,25	2. Správní funkce	1,03	3. Poptávka nemovitostí	1,06
4. Přírodní okolí	1,02	5. Obchod a služby	1,06	6. Školství	1,06
7. Zdravotnictví	1,06	8. Kultura a sport	1,06	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	1,06	11. Životní prostředí	1,02	12. Poloha k centru	1,01
13. Dopravní podmínky	1,04	14. Orientace ke světovým stranám	1,03		
15. Konfigurace terénu	1,03	16. Převládající zástavba	1,06	17. Parkovací možnosti	1,01
18. Obyvatelstvo v okolí	1,06	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,05
21. Typ stavby	1,06	22. Dostupnost podlaží	1,03	23. Regulace nájemného	1,10
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,10
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,85	29. Údržba stavby	1,05
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	1,05	Součin dílčích koeficientů - Is	3,377

<b>Objekt č.: 5</b>		<b>Název: Rodinný dům Praha Kolovraty</b>			
Adresa		nabídka, Praha			
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	8 roků	Stav objektu	velmi dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	0		
Výměra pozemku	515 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	1167 m <sup>2</sup>		
Garáž	v objektu	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	přípojky				
Příslušenství	venkovní úpravy				

Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	7 850 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu		Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )	
Obestavěný prostor:	715,00 m <sup>3</sup>		10 979,02 Kč/m <sup>3</sup>	5 108,90 Kč/m <sup>3</sup>	
Zastavěná plocha podlaží celkem:	304,00 m <sup>2</sup>		25 822,37 Kč/m <sup>2</sup>	12 015,99 Kč/m <sup>2</sup>	
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
Čistá užitná plocha:	215,00 m <sup>2</sup>		36 511,63 Kč/m <sup>2</sup>	16 990,05 Kč/m <sup>2</sup>	
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	1,25	2. Správní funkce	1,03	3. Poptávka nemovitostí	1,06
4. Přírodní okolí	1,02	5. Obchod a služby	0,99	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	1,06	11. Životní prostředí	1,02	12. Poloha k centru	0,94
13. Dopravní podmínky	1,04	14. Orientace ke světovým stranám			1,03
15. Konfigurace terénu	1,03	16. Převládající zástavba	1,06	17. Parkovací možnosti	1,01
18. Obyvatelstvo v okolí	1,06	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,05
21. Typ stavby	1,06	22. Dostupnost podlaží	1,03	23. Regulace nájemného	1,10
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,90	29. Údržba stavby	1,10
30. Pozemky k objektu celkem	0,90	31. Názor odhadce	1,05	Součin dílčích koeficientů - Is	
					2,149

### Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Rodinný dům Praha 4 Libuš	4 447,01				19 238,17
2. Rodinný dům, Libuš	6 469,85				23 472,00
3. Rodinný dům, Modřany	3 800,20				15 124,80
4. Rodinný dům Praha Žižkov	3 595,47	12 925,91			25 056,38
5. Rodinný dům Praha Kolovraty	5 108,90	12 015,99			16 990,05
SJC – minimum	3 595,47	12 015,99			15 124,80
SJC – průměr	4 684,00	12 471,00			19 976,00
SJC – maximum	6 469,85	12 925,91			25 056,38
Index oceňovaného objektu	2,358	2,358	2,358	2,358	2,358
JCO – minimum	8 478,00	28 334,00			35 664,00
JCO – průměr	11 045,00	29 407,00			47 103,00
JCO – maximum	15 256,00	30 479,00			59 083,00
Výměry oceňované stavby	407,25	180,00			112,00
CO – minimum	3452666	5100120			3994368
CO – průměr	4498076	5293260			5275536
CO – maximum	6213006	5486220			6617296

### Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 3 452 666,- Kč  
 Průměrná: 5 022 291,- Kč

Maximální: 6 617 296,- Kč

---

$$C_p = CO_{\text{průměrná}} - [0,15 * (CO_{\text{maximální}} - CO_{\text{minimální}})] =$$
$$= 5022291 - [0,15 * (6617296 - 3452666)] = 4 547 596,50 \text{ Kč}$$

---

**Rodinný dům - výsledná cena = 4 547 596,50 Kč**

## C. Rekapitulace

### **Administrativní cena:**

Administrativní cena objektů: 1 256 280,- Kč

**Administrativní cena celkem: 1 256 280,- Kč**

### **Věcná hodnota:**

Věcná hodnota pozemků: 5 489 520,- Kč

**Stanovená věcná hodnota celkem: 5 489 520,- Kč**

### **Porovnávací cena:**

**Porovnávací cena celkem: 4 547 600,- Kč**

**Obvyklá cena:**

**5 400 000,- Kč**

slovy: pětmilionůčtyřistatisíc Kč

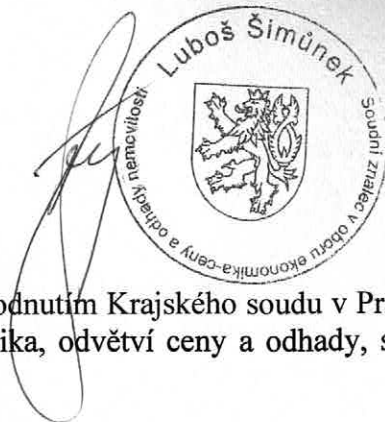
V analýze bylo přihlédnuto k regionu a stavu trhu v dané oblasti, k rozsahu nemovitosti a k technickému stavu objektů, byl provedeno zohlednění cenotvorných prvků, které byly odvozeny z chování trhu v minulosti a přítomnosti a jsou považovány po dobu prognózovaného časového období za stálé a trvalé.

V konečné analýze ceny se přikláním k hodnotě porovnávací, která vystihuje nejlépe stav cenové hladiny na trhu s obdobnými nemovitostmi. Pro její použití je v současné době dostatek podkladů.

V Žebráku, 2.8.2015



Luboš Šimůnek  
Pražská 120  
267 53 Žebrák



### D. Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 15. 4. 1996 č. j. Spr. 4141/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 268-3970-2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 268-2015.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke.