

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 693 - 105/2016

o odhadu obvyklé ceny nemovité věci - pozemku parc. č. St. 226, v katastrálním území Přívlaka, obec Poniklá, okres Semily.



Objednavatel znaleckého posudku:

REXIM REALITY s.r.o., IČ: 49245031
Murmanská 1475/4
100 00 Praha 10 - Vršovice

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny (hodnoty) pozemku pro účely veřejné nedobrovolné dražby č.j. 439ND2016

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 2.9.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Pokorný
Na Chodovci 2543/32
141 00 Praha 4
telefon: +420602747768
e-mail: j.ps@seznam.cz

Počet stran: 12 včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 2.9.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Objednatel požaduje vypracovat posudek o obvyklé ceně nemovitosti - pozemku parc. č. St. 226, v katastrálním území Přívlaka, obec Poniklá, okres Semily.

Žádné další speciální požadavky objednatel nemá.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: pozemky č.parc. St. 226 v k.ú. Přívlaka
Adresa předmětu ocenění: Poniklá
512 42 Poniklá
Kraj: Liberecký
Okres: Semily
Obec: Poniklá
Katastrální území: Přívlaka
Počet obyvatel: 1 140

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **750,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 199,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka

Prohlídka nebyla provedena.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

a) podklady zapůjčené objednatelem znaleckého posudku:

- výpis z katastru nemovitostí LV 125 vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí a prokazující stav evidovaný k datu 26.8.2016 (viz příloha č. I)
- kopie Usnesení č.j. 5 C 34/2014-112 Okresního soudu v Semilech o prodeji zástavy z 9.2.2015
- informace a údaje sdělené zástupcem objednatele znaleckého posudku

b) podklady opatřené znalcem:

- snímek katastrální mapy z nahlížení do katastru nemovitostí (viz příloha č. II)
- dále uváděný cenový předpis a metodiky

- vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ze dne 17.12.2013, ve znění vyhlášky 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb.
- metodická příručka k zákonu č. 151/1997 Sb., vydaná autorským kolektivem vedeným Ing. Alenou Hallerovou, CSc., pod názvem Oceňování nemovitostí I - IV, včetně dodatků oprav a změn
- publikace Úřední oceňování majetku 2016 od Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc., Ing. Pavla Krejčíře a Ing. Vlasty Scholzové, kterou vydalo CERM - akademické nakladatelství, s.r.o. Brno v prosinci 2015
- program pro oceňování nemovitostí NemExpress verze 3.5.6
- internetová inzerce realitních firem

Žádné jiné podklady nebyly v době zpracování k dispozici.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: SJM Holásek Jan a Holásková Miluška, Mgr., Poniklá 406, 512 42,
vlastnictví: výhradní

Vlastnické a evidenční údaje jsou dokladovány kopií výpisu z katastru nemovitostí LV č. 125 k.ú. Přívlaka v příloze znaleckého posudku a dalšími výše uváděnými podklady.

6. Dokumentace a skutečnost

Žádná projektová dokumentace nebyla předložena.

Ocenění je provedeno podle informací sdělených objednatelem znaleckého posudku, výměra pozemku byla převzata z katastru nemovitostí.

7. Celkový popis nemovité věci

Obec Poniklá se nachází v okrese Semily v Libereckém kraji a je jednou z nejstarších obcí západních Krkonoš. Část obce se rozkládá v údolí řeky Jizery (390 m n.m.), poslední obydlí najdete v 700 m n.m.

V okolí obce Poniklá je mnoho lyžařských (Jablonec nad Jizerou 4km, Rokytnice nad Jizerou 7 km, Vítkovice 8km, Vysoké nad Jizerou 6km, Benecko 12km, Mísečky 22km, Špindlerův Mlýn 20km) a turistických center (Jilemnice 9km, Vrchlabí 15km, Harrachov 25km).

V obci se nachází občanská vybavenost: MŠ, devítiletá ZŠ, ordinace praktického a dětského lékaře, Pečovatelská služba a DPS, pošta, 2x potraviny, 4x restaurace, kadeřnice, kosmetika.

V obci je veřejný vodovod a kanalizace.

Oceňovaný pozemek se nachází v části obce Přívlaka. Na pozemku se nachází stavba rodinného domu č.p. 406, který je jiného vlastníka.

Klíčovou negativní charakteristikou pozemku je, že dle úkolu znalce má být posouzen bez vazby na stavbu, a zastavěnost pozemku při posuzování samostatné prodejnosti, bez vazby na stavbu na něm, snižuje významným způsobem tržní atraktivitu, prodejnost, fakticky obvyklou cenu.

8. Základní pojmy a metody ocenění

V zákonu 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena se vyjadřuje hodnotou věci a určí se porovnáním."*

Pro úplnost uvádím ještě definici pojmu „tržní hodnota“: jedná se o „*odhadovanou částku, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku.*“ – definice dle IVSC (The International Valuation Standards Committee - Mezinárodní výbor pro oceňovací standardy) – aktualizace rok 1998.

Oba pojmy lze v obecné rovině ztotožnit.

Než se přistoupí k vlastnímu návrhu **obvyklé ceny** (tržní hodnoty), je třeba předestřít, že **tržní hodnotu nelze v žádném případě spočítat, resp. nelze ji vyčíslit nějakým exaktním způsobem**, přestože v oceňovací praxi se vyskytují jisté exaktní způsoby pro její stanovení. Tyto způsoby či postupy je třeba chápat pouze a jen jako nápomocné, sloužící k tomu, aby odhadce resp. znalec mohl vyslovit názor na obvyklou cenu (tržní hodnotu) majetku na základě nějakých podpůrných údajů. Obvyklá cena (tržní hodnota) je vždy názor, nikoliv dogmaticky vypočtená částka.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika a přístupy:

- 1. Cena určená** - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu
- 2. Porovnávací způsob** – 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. V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, 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 nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.
- 3. Závěrečný odborný odhad obecné ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Cena dle cenového předpisu

1.1. Ocenění pozemků

1.1.1. Pozemek č.parc.St. 226

2. Cena stanovená porovnáním

2.1. Ocenění pozemků

2.1.1. Pozemek č.parc.St. 226

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - nedobrovolný prodej	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00

10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy zvyšující cenu - atraktivní lokalita	III	0,15

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,091}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,047}$$

1. Cena dle cenového předpisu

1.1. Ocenění pozemků

1.1.1. Pozemek č.parc.St. 226

Jedná se o pozemek v obci zastavěný stavbou rodinného domu. Pozemek celkově je nepravidelného tvaru, je svažité směrem k východu. Skládá se z pozemku č. parcely St. 226 o výměře 97 m², označeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a je zastavěn stavbou rodinného domu.

Vlastník pozemku je rozdílný od vlastníka stavby rodinného domu.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku $I_P = 1,091$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 1,091 = \mathbf{1,047}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	199,-	1,047		208,35

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St.226	97,00	208,35	20 209,95
Stavební pozemek - celkem				97,00	20 209,95

Pozemek č.parc.St. 226 - zjištěná cena = 20 209,95 Kč


2. Cena stanovená porovnáním


2.1. Ocenění pozemků

2.1.1. Pozemek č.parc.St. 226

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c							Foto
		m ²	m ²	Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
Poniklá	1 194,00	1 194		590 000	494	0,57	282
<p>Prodej stavebního pozemku 1194 m², Prodej stavebního pozemku 1 194 m², Poniklá, okres Semily 590 000 Kč (494 Kč za m²)</p> <p>Naše společnost Vám zprostředkuje prodej stavebního pozemku v horské obci Poniklá. Pozemek se rozkládá na okraji obce a nabízí hezké výhledy. Součástí prodeje jsou pozemky s náletovými dřevinami o rozloze 3118 m², které se nachází nedaleko. U hranice pozemku vede elektrika, vodovod a kanalizace. Vhodné na výstavbu domu k rekreaci i k trvalému bydlení. Celková plocha pozemku 4312 m², z toho stavební 1194 m². Ev. číslo: 600433.</p> <p>Celková cena: 590 000 Kč za nemovitost Hypotéka: 2 136,77 Kč měsíčně Cena za m²: 494 Kč ID zakázky: 601047 Aktualizace: 08.08.2016 Plocha pozemku: 1194 m²</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Internetová inzercce - koeficient 0,90; Lokalita - Stejná - koeficient 1,00; Velikost objektu - Větší - koeficient 0,85; Celkový stav - Nezastavěný - koeficient 0,75;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Oceňovaný pozemek zastavěn stavbou jiného vlastníka</p>							

Poniklá	813,00	813	690 000	849	0,61	518
<p>Prodej stavebního pozemku 813 m², Prodej stavebního pozemku 813 m², Poniklá, okres Semily</p> <p>690 000 Kč (849 Kč za m²)</p> <p>Nabízíme pozemek o výměře 813 m² určený k zástavbě v obci Poniklá. Součástí pozemku je zbořeniště o ploše 83 m², na kterém je možné dle ÚP postavit objekt k rodinné rekreaci. Na pozemku se nachází chatka se zavedenou elektřinou a suchým WC. Skiareál Aldrov Vítkovice 5 km. Turistické a běžecké trasy v dosahu.</p> <p>Celková cena: 690 000 Kč za nemovitost, včetně provize</p> <p>Hypotéka: 2 498,93 Kč měsíčně</p> <p>Cena za m²: 849 Kč</p> <p>ID zakázky: 511844</p> <p>Aktualizace: 29.06.2016</p> <p>Umístění objektu: Polosamota</p> <p>Plocha pozemku: 813 m²</p> <p>Elektřina: 120V, 400V</p> <p>Doprava: Silnice</p> <p>Komunikace: Neupravená</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Internetová inzerce - koeficient 0,90; Lokalita - Stejná - koeficient 1,00; Velikost objektu - Větší - koeficient 0,90; Celkový stav - Nezastavěný - koeficient 0,75;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu Kc: Oceňovaný pozemek zastavěn stavbou jiného vlastníka</p>						

Poniklá	4 683,00	4 683	1 802 955	385	0,54	208
Prodej stavebního pozemku 4683 m ² , Prodej stavebního pozemku 4 683 m², Poniklá, okres Semily 1 802 955 Kč (385 Kč za m ²) Nabízíme exkluzivně k prodeji pěkný slunný pozemek určený k výstavbě RD nebo rekačnímu objektu. Pozemek je na velmi pěkném a klidném místě. Příjezd k pozemku po obecní asfaltové komunikaci. V blízkosti lyžařský areál, koupaliště. V obci veškerá občanská vybavenost (škola, školka, obchod, restaurace, atd.) Pozemek je mírně svažité, celodenně slunný s orientací na jih. Nachází se kraji obce Poniklá v řídké zástavbě RD a s veškerou občanskou vybaveností v dosahu. U hranice pozemku zavedena elektřina. Parcela zahrnuta v územním plánu obce pro výstavbu RD nebo rekreace. Vřele doporučujeme. Pozemek lze financovat hypotečním úvěrem. Financování zajistíme. Celková cena: 1 802 955 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu (k jednání) Hypotéka: 6 388,6 Kč měsíčně Cena za m ² : 385 Kč ID zakázky: 00012 Aktualizace: 22.08.2016 Umístění objektu: Okraj obce Hodnocení: Redukce pramene ceny - Internetová inzerce - koeficient 0,90; Lokalita - Stejná - koeficient 1,00; Velikost objektu - Větší - koeficient 0,80; Celkový stav - Nezastavěný - koeficient 0,75; Zdůvodnění koeficientu K _c : Oceňovaný pozemek zastavěn stavbou jiného vlastníka						

Variační koeficient před úpravami:	34,39 %	Variační koeficient po úpravách:	39,34 %
Započítatelná plocha	97,00 m ²		
Minimální jednotková cena:	208Kč/m ²	Minimální cena:	20 176 Kč
Průměrná jednotková cena:	336 Kč/m ²	Průměrná cena:	32 592 Kč
Maximální jednotková cena:	518 Kč/m ²	Maximální cena:	50 246 Kč
Stanovená jednotková cena:	300 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	29 100 Kč

C. REKAPITULACE

1. Cena dle cenového předpisu

1.1. Ocenění pozemků

1.1.1. Pozemek č.parc.St. 226

20 210,- Kč

1. Cena dle cenového předpisu celkem

20 210,- Kč

2. Cena stanovená porovnáním

2.1. Ocenění pozemků

2.1.1. Pozemek č.parc.St. 226

29 100,- Kč

2. Cena stanovená porovnáním celkem

29 100,- Kč

Výsledné ceny

Ocenění pozemků založené na tržních principech je od stanovení regulované ceny odlišné. Základní filozofie oceňování na trhu spočívá v tom, že prakticky neexistují žádná omezení, metodiky nebo systémy, které by jednoznačně regulovaly cenu majetku na trhu, kromě trhu samotného. Problém hodnoty pozemků je v oceňovací praxi jedním z nejobtížnějších, neboť často je k tomu málo záchytných bodů a sám charakter jedinečnosti pozemku je podstatou jedinečnosti celé nemovitosti v širších souvislostech. Tržní ocenění má za úkol indikovat skutečnou hodnotu. Pro stanovení tržní ceny neexistuje žádný jednoznačný návod. Její zjištění předpokládá jednak práci s informacemi a zkušenosti či schopnosti aplikovat správnou metodiku výpočtu. Potom lze na základě dobře vyhodnocených informací o trhu a dobře zpracovaného ocenění stanovit tržní hodnotu majetku.

Výsledná cena je tak stanovena na základě cenového porovnání, kde jsou pomocí koeficientů zohledněny dané skutečnosti, zejména pak ne realizovaná cena, velikost pozemku, jeho poloha a stavba umístěná na pozemku.

Na základě výše uvedených zjištění, s přihlédnutím k místním podmínkám a zvážení rozhodujících podmínek majících vliv na konečnou hodnotu (existenci stavby na pozemku, velikosti pozemku, jeho poloha, nabídka a poptávka) stanovují cenu obvyklou:

Pozemku č. parc. St.226 v k.ú. Přívlaka, obec Ponklá, v celkové výši

25 000,-Kč

slovy: Dvacetpěttisíc Kč

Cena zjištěná odpovídá vzhledem k lokalitě, umístění výše uvedené nemovité věci, ceně obvyklé/tržní - tedy takové ceně, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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.

V Praze 2.9.2016

Ing. Jan Pokorný
Na Chodovci 2543/32
141 00 Praha 4
telefon: +420602747768
e-mail: j.ps@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 23.1.2007, č.j.: Spr 2091/2006 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 693 - 105/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 693.

E. SEZNAM PŘÍLOH

I - Výpis z katastru nemovitostí LV 125

II - Kopie katastrální mapy