

Stanovení hodnoty nemovité věci

zapsané na LV č. 2756 k. ú. Zdiby
ve vlastnictví společnosti FASTRADE s.r.o.
Jeronýmova 1623, 25082 Úvaly
IČO: 276 09 201
č. j. KSPH 73 INS 930/2018

Objednatel: Mgr. Martina Kapláňková
Divadelní 1604/8, Jihlava, 586 01
IČO: 713 31 328

Zhotovitel: Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 27563/12, Praha 1, 110 00
IČO: 289 33 362

Účel posudku: Stanovení návrhu tržní hodnoty pro potřeby insolvenčního řízení

OBSAH

OBSAH	2
REKAPITULACE	3
PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY.....	4
1 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA	5
2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	7
2.1 Metody tržního ocenění	7
2.2 Výběr základních pojmů oceňování	8
3 IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	9
4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ	14
5 OCENĚNÍ	15
5.1 Volba metody ocenění	15
5.2 Výpočet hodnoty nemovité věci na bázi tržních hodnot	15
5.3 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza	21
5.4 Závěrečná analýza	21
6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ.....	22
ZNALCKÁ DOLOŽKA	23
SEZNAM PŘÍLOH	24

Posudek je na základě platné legislativy, a to § 13 odst. 2 Vyhlášky ministerstva spravedlnosti k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, uspořádán do dvou hlavních částí. Úvodní část je věnována popisu zkoumaného materiálu, popřípadě jevům a souhrnu skutečností, ke kterým Znalecký ústav přihlížel (viz kapitola IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ a POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA). Navazující kapitoly tvoří druhou hlavní část posudku, která se již konkrétně zabývá odpověďmi na hlavní otázky tohoto znaleckého posudku.

REKAPITULACE

Identifikace předmětu znaleckého posudku:

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2756 k. ú. Zdiby (pozemek zastavěné plochy a nádvoří, pozemek ovocného sadu a pozemky ostatní plochy) ve vlastnictví společnosti FASTRADE s.r.o., Jeronýmova 1623, 25082 Úvaly, IČO: 27609201, pro potřeby insolvenčního řízení č. j. KSPH 73 INS 930/2018, které je vedeno u Krajského soudu v Praze.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od insolvenční správky Mgr. Martiny Kapláňkové, Divadelní 1604/8, Jihlava, 586 01, IČO: 713 31 328.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci je proveden na základě stavu k 10. 7. 2018.

Návrh tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2756 k. ú. Zdiby je po zaokrouhlení stanoven na:

4 595 000,00 Kč

(slovy: Čtyři miliony pět set devadesát pět tisíc korun českých)

Počet stran posudku:

Posudek obsahuje včetně titulní strany 24 stran textu a 14 stran příloh.

Počet vyhotovení:

Tento znalecký posudek je vyhotoven ve třech originálech. Dvě číslovaná originální vyhotovení se předávají objednateli (jedno další vyhotovení zůstává pro archivní účely v archivu Znaleckého ústavu).

Dne: 11. 7. 2018

PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY

- Zpracovatel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné, neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost;
- zpracovatel zpracoval posudek ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky. Pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti v posudku zohledněny;
- informace a podklady, poskytnuté objednatelem považujeme za věrohodné, pravdivé a správné;
- další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné;
- ačkoli máme za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsme nashromáždili ze spolehlivých zdrojů, nepřebíráme žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných;
- hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených;
- datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku;
- obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro vnitřní potřeby objednatele, pokud objednatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku;
- tento znalecký posudek ani žádná jeho část (vč. identity zpracovatele nebo jiných osob, které znalecký posudek podepsaly nebo se jich týká) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení zpracovatelem, s výjimkou žádosti ze strany příslušných státních orgánů;
- zpracovatel prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly předloženy objednatelem. V případě, že objednatel nepředložil zpracovateli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zpracovatel jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související;
- znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem;
- posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu ocenění.

1 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA

Při zpracování tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené dokumenty a podklady:

Podklady získané ze strany objednatele:

- [1] Výpis z KN na LV č. 2756 k. ú. Zdiby
- [2] Smlouva o převodu vlastnictví nemovitých věcí

Podklady získané zhotovitelem:

- [3] Kopie katastrální mapy předmětné nemovité věci
- [4] Nabídky realitních kanceláří na síti internet
- [5] Fotodokumentace předmětné nemovité věci

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů k datu ocenění:

Odborná literatura:

- [6] ATTL, J., POLÁČEK, B. Posudek znalce a podnik. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 8071795038.
- [7] BRADÁČ, A. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání. Praha: Linde, 2001. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
- [8] ORT, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
- [9] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [10] ZAZVONIL, Z. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.
- [11] ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- [12] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [13] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [14] ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

Odborné články:

- [15] ŠNAJBERG, O. Ocenění pozemku se stavbou ve vlastnictví jiného subjektu. Oceňování, roč. 5, č. 5, 2012;
- [16] ŠNAJBERG, O. Valuation of Real Estate with Easement. Procedia Economics and Finance, č. 25, s. 420–427, 2015;
- [17] ŠNAJBERG, O. Stanovení diskontní míry při výnosovém oceňování nemovitostí. Oceňování, roč. 6, č. 4, s. 98–111, 2013.

Obecně přijímané standardy:

- [18] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVSC): International Valuation Standards 2011;
- [19] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2012, 7th Edition;

- [20] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report 2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2014, 2016 - Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;
- [21] Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011;

Veřejně dostupné internetové zdroje:

- [22] Oficiální server českého soudnictví, <www.justice.cz>;
- [23] Česká národní banka, <www.cnb.cz>;
- [24] Český statistický úřad, <www.czso.cz>;
- [25] České stavební standardy, <www.stavebnistandardy.cz>;
- [26] Evropská centrální banka, <www.ecb.int>;

Legislativa:

- [27] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- [28] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- [29] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;
- [30] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku;

Další podklady a informace užité pro zpracování tohoto znaleckém posudku jsou jako zdroj v textu dále řádně označené.

Dále byl tento znalecký posudek založen na odborných úsudcích a názorech Znaleckého ústavu a představuje tak jeho názor na hodnotu oceňovaných nemovitých věcí.

2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

2.1 Metody tržního ocenění

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovité věci pak stanoví Znalecký ústav odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí.

Výnosová metoda se považuje za základní způsob oceňování majetku, který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovité věci vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovité věci plynoucí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem). Při tom se předpokládá, že uvažované nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku, na kterém stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitá věc bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos. Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovité věci dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovitě věci a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitá věc oceňovaná. Její hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty.

Nákladová metoda (substanční, věcná hodnota) je reprodukční cena nemovité věci snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nemovité věci. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání se stanovuje pomocí některé ze známých metod. Pro účely trhu nemovitých věcí je výše věcné hodnoty převážně informativní, protože potencionálního kupujícího obvykle nezajímá, za kolik byla nemovitost pořízena, ale jaký užitek mu může přinášet.

2.2 Výběr základních pojmů oceňování

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by byl majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejce chtivým prodávajícím v transakci rovnocenných partnerů po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaků (schválená definice IVSC/TEGoVA, EVS 2003).

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Cena zjištěná je cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění).

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.).

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitě věci, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

3 IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Předmět a účel znaleckého posudku

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2756 k. ú. Zdiby (pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 860, pozemek ovocného sadu parc. č. 247/2 a pozemky ostatní plochy parc. č. 229/4, 233, 234/3, 236/1 a 247/7) ve vlastnictví společnosti FASTRADE s.r.o., Jeronýmova 1623, 25082 Úvaly, IČO: 27609201, pro potřeby insolvenčního řízení č. j. KSPH 73 INS 930/2018, které je vedeno u Krajského soudu v Praze.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od insolvenční správkyně Mgr. Martiny Kapláňkové, Divadelní 1604/8, Jihlava, 586 01, IČO: 713 31 328.

Datum znaleckého posudku

Návrh tržní hodnoty nemovité věci je proveden na základě stavu k 10. 7. 2018.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 10. 7. 2018. Přístupnost k pozemkům byla bezproblémová, jelikož se jedná o neoplocené pozemky. Zároveň vzhledem ke skutečnosti, že pozemky jsou neudržované, byl přístup na pozemky ztížený. Ocenění nemovité věci je provedeno na základě ohledání nemovité věci, dostupných informací a odborného odhadu znaleckého ústavu.

Fotodokumentace oceňované nemovité věci byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu znaleckého ústavu, část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Informace o nemovité věci

Název nemovité věci:	Pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 860, pozemek ovocného sadu parc. č. 247/2 a pozemky ostatní plochy parc. č. 229/4, 233, 234/3, 236/1 a 247/7
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-východ
Obec:	Zdiby
Katastrální území:	792411 Zdiby

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceněným nemovitým věcem je zapsáno dle výpisu z katastru nemovitostí na LV č. 2756 k. ú. Zdiby. Jako vlastník oceňovaných nemovitých věcí je uvedena společnost FASTRADE s.r.o., Jeronýmova 1623, 25082 Úvaly, IČO: 27609201,

Jiná práva, omezení vlastnického práva, jiné zápisy, nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2756 k. ú. Zdiby (příloha č. 1 tohoto znaleckého posudku) bylo zjištěno zástavní právo smluvní, zákaz zcizení, zákaz zatížení, zahájení exekuce, rozhodnutí o úpadku a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti jako související zápis. Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

Věcné břemeno

Na základě informací z LV č. 2756 k. ú. Zdiby bylo zjištěno věcné břemeno vybudování, užívání, údržby a rekonstrukce splaškové kanalizace s oprávněním pro Obec Zdiby, Průběžná 11, Veltěž, 25066 Zdiby,

RČ/IČO: 00241032 a povinností k parcele č. 236/1. Listina: Smlouva o věcném břemení V3 1589/1999 (POLVZ: 64/1999), (Z-14600064/1999-209). Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva.

Výše uvedené věcné břemeno má minimální vliv na tržní hodnotu nemovitostí. Z tohoto důvodu od něj bude pro účely ocenění abstrahováno.

Nájemní smlouva

Dle výpisu z LPIS bylo zjištěno nájemní právo k níže uvedenému pozemku.

Tabulka č. 1: Nájemní právo k předmětným pozemkům

Parcela č.	Druh pozemku	Výměra parcely [m²]	Uživatel
247/2	ovocný sad	3892	Zemědělské družstvo Klecany

Zdroj: LPIS

Z důvodů minimálních informací o nájemním právu (době a výši nájemného) nebude toto nájemní právo v celkové hodnotě pozemku zohledněno.

Kupní smlouva

Znaleckému ústavu byla předložena Smlouva o převodu vlastnictví nemovitých věcí (dále také „Smlouva“) mezi prodávající společností SKF STAVBY s.r.o. se sídlem Praha 8, Kobylisy, Střelničná 1861/8a, PSČ 182 00, IČO: 271 10 605 a kupující společností FASTRADE s.r.o. se sídlem Praha 10, Uhřetěves, Františka Diviše 1012, PSČ 104 00, IČO: 276 09 201.

Předmětem předložené Smlouvy jsou pozemky parc. č. St. 860, 229/4, 233, 234/3, 236/1, 247/2 a 247/7 zapsané na LV č. 2756 k. ú. Zdiby. Kupní cena za nemovitosti byla smluvními stranami sjednána ve výši 3 435.900,- Kč. Smlouva byla sjednána k 23. 1. 2017.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci představují pozemek zastavěné plochy a nádvoří, pozemek ovocného sadu a pozemky ostatní plochy. Nemovité věci zapsané na LV č. 2756 k. ú. Zdiby se nachází v obci Zdiby, Středočeský kraj.

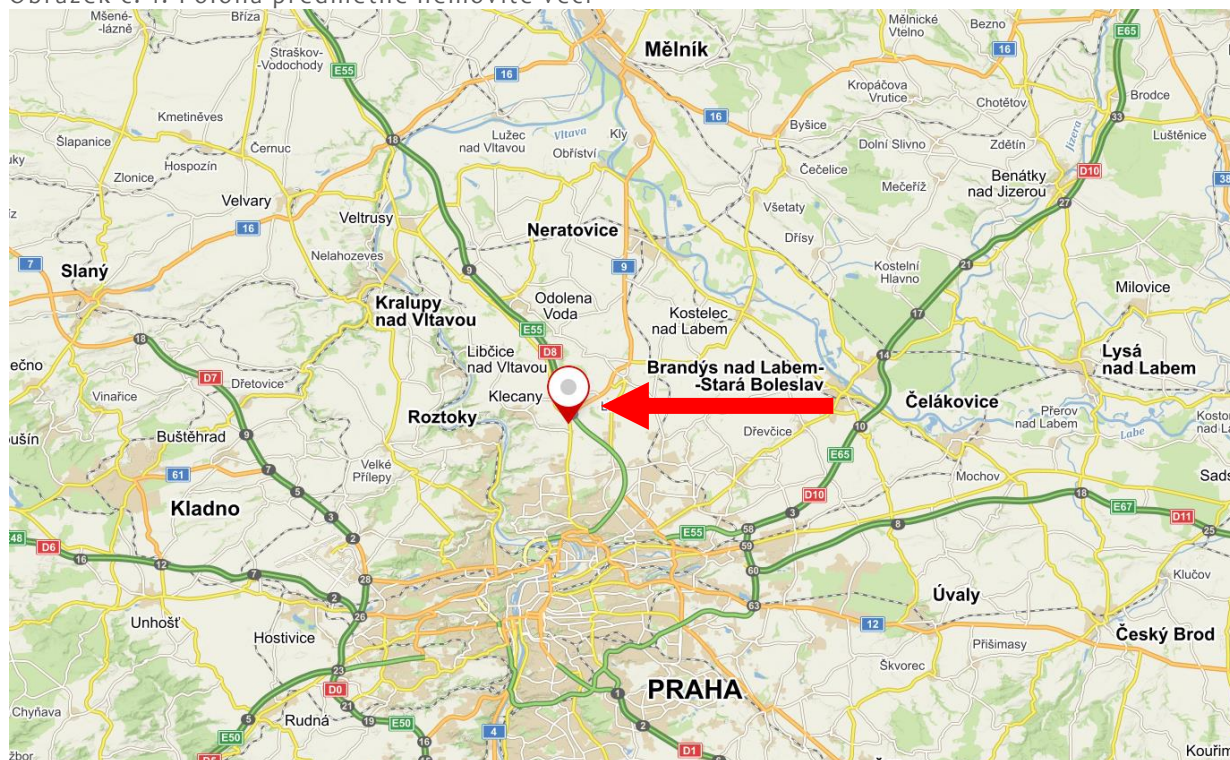
Obec Zdiby se nachází zhruba 9 km severně od centra hlavního města Prahy. Leží již v okrese Praha-východ, ve Středočeském kraji. Žije zde přibližně 3 500 obyvatel. Součástí obce jsou i vesnice Brnky, Přemyšlení a Veltěž. Obec leží v nadmořské výšce 295 m. n. m. Celková katastrální výměra činí 9,68 km². V obci je dobrá občanská vybavenost.

Autobusová doprava. Autobusy spojují obec s okolními obcemi a Prahou. Do Zdib jezdí příměstské autobusy, které dále pokračují například do Klecan, Kralup nad Vltavou či Odolene Vody.

Železniční doprava. Železniční trať ani stanice na území obce nejsou. Nejbližší železniční stanicí jsou Měšice u Prahy ve vzdálenosti 6 km ležící na trati 070 mezi Prahou a Neratovicemi.

Silniční doprava. U obce začíná dálnice D8 s exitem 1, která je plynulým pokračováním Prosecké radiály (R8). U obce začíná silnice I/9 do Mělníka, České Lípy, Rumburka a na hraniční přechod do německého Neugersdorfu. Obcí prochází silnice II/608 Praha – Zdiby – Veltrusy – Terezín.

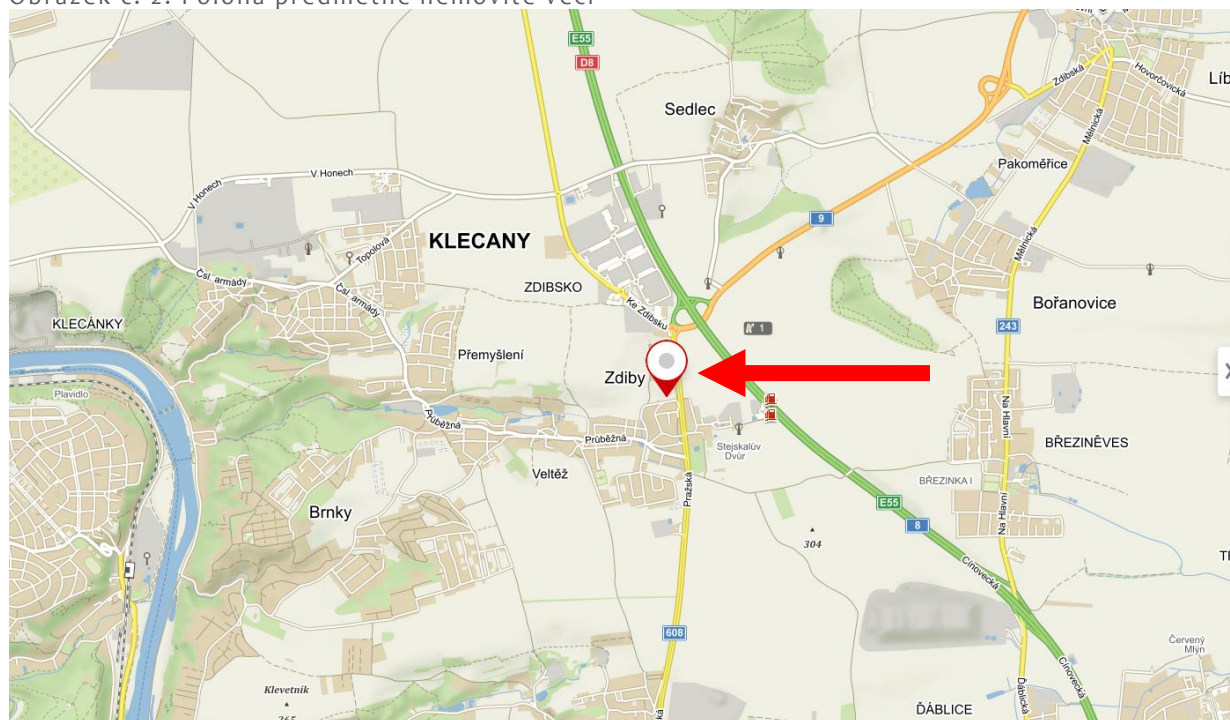
Obrázek č. 1: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňované pozemky se nachází severovýchodně od centrální části obce Zdiby. V blízkosti nemovitostí prochází silnice II/608.

Obrázek č. 2: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňované nemovité věci představují pozemek zastavěné plochy a nádvoří, pozemek ovocného sadu a pozemky ostatní plochy. Předmětné pozemky tvoří jednotný funkční celek. Jedná se o pozemky, které jsou rovinaté až mírně svažité, neoplocené. Na pozemcích je zejména travní porost, stromy a keře. Pozemky jsou velmi zarostlé a neudržované, pouze pozemky parc. č. 234/3 a 236/1 jsou v dobrém stavu. Na pozemku parc. č. St. 860 se nachází stavba technického vybavení bez čp/če, LV č. 2860. Stavba je vysoká, malého půdorysu. Exteriér je tvořen břízolitom Tato stavba není předmětem ocenění, tudíž od ní bude pro účely ocenění abstrahováno. Vzhledem ke skutečnosti, že pozemek parc. č. St. 860 má velmi malou výměru a tvoří pouze nepatrnou část funkčního celku, jeho zastavěnost má minimální vliv na výslednou hodnotu. Vzhledem k těmto skutečnostem bude pozemek oceněn taktéž jako zeleň. Přístup na pozemky je možný po místní zpevněné a nepevněné komunikaci.

Dle územního plánu obce Zdiby jsou pozemky parc. č. 247/2 a 229/4 vedeny jako zeleň soukromá a vyhrazená. Pozemky parc. č. 234/3, 236/1 a část pozemku parc. č. 247/7 je vedena jako návrh na zeleň ochrannou, izolační. Zbývající část pozemku parc. č. 247/7 a pozemek 233 je veden v návrhu jako plocha občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá. Jelikož se jedná o pozemky velmi zarostlé a neudržované, bude hodnota komerčních pozemků upravena příslušným koeficientem.

Na základě dostupných informací z územního plánu, náhledu do katastru nemovitostí a provedeného místního šetření budou pozemky parc. č. 247/2, 229/4, 234/3, 236/1 a St. 860 oceněny jako zeleň. Pozemek parc. č. 233 bude oceněn jako komerční. Pozemek parc. č. 247/7 bude rozdělen podle územního plánu na plochu zeleně a komerční. Komerční plochu tvoří dle odborného odhadu 4 200 m², zbývajících 5 412 m² bude oceněno jako zeleň.

V následující tabulce je uveden podrobný popis oceňovaných parcel.

Tabulka č. 2: Popis oceňovaných pozemků

Parcela č.	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra [m ²]
St. 860	zastavěná plocha a nádvoří	stavba tech. vyb.	12,00
229/4	ostatní plocha	neplodná půda	324,00
233	ostatní plocha	neplodná půda	158,00
234/3	ostatní plocha	ostatní komunikace	551,00
236/1	ostatní plocha	neplodná půda	608,00
247/2	ovocný trh	-	3 892,00
247/7	ostatní plocha	jiná plocha	9 612,00
Výměra pozemků celkem			15 157,00

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Zdroj: územní plán obce Zdiby

4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ

Trh nemovitostí lze definovat jako oblast trhu zabývající se prodejem a nákupem nemovitých věcí, či jejich pronájmem. Nemovitě věci lze obecně rozdělit na tři skupiny: pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitých věcí, se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky. Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě za účelem rekreace. Rezidenční nemovitosti pro účely tohoto posudku budou rozděleny do dvou základních kategorií: rodinné domy a byty (bytové domy). Komerční nemovitosti představují doplněk staveb k rezidenčním nemovitostem. Dle účelu využití se komerční nemovitosti dále člení na kancelářské prostory, maloobchodní prostory, průmyslové a skladové prostory a hotelová či jiná ubytovací zařízení.

Stavební pozemky jsou pozemky, které jsou již zastavěné, nebo jsou v územním plánu dané obce či města určené k zastavění. Vývoj cen stavebních pozemků dle jednotlivých let zobrazuje následující tabulka.

Tabulka č. 3: Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v období 2008–2015

Ukazatel [v Kč/m ²]	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Průměrná kupní cena stavebních pozemků	1 217	1 207	1 331	1 408	1 406	1 224	788	804
Cenový index	x	0,99	1,10	1,06	1,00	0,87	0,64	1,02

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ

Zemědělské pozemky jsou zastoupeny ornou půdou, chmelnicemi, vinicemi, zahradami, ovocnými sady, popřípadě trvalým travním porostem. Tržní ceny zemědělské půdy mezi lety 2006–2016 stále rostly, kdy průměrná tržní cena vzrostla téměř o dvojnásobek. Za uplynulých šest let (2010–2016) se tržní ceny zemědělské půdy zvýšily z 10,81 Kč/m² na 20,41 Kč/m².

Rezidenční nemovitosti vykazují trvale převážně rostoucí tendenci, která je v posledních letech zapříčiněna silnou poptávkou zvyšující ceny nemovitostí. Ceny rodinných domů od roku 2014 trvale rostou mírným tempem. V roce 2016 došlo k oživení nabídky developerských projektů, které převážně představovaly řadové rodinné domy v Praze, Brně a Plzni. Program „Zelená úsporám“ také zvyšuje zájem o výstavbu nízkoenergetických domů. Ceny bytů v posledních letech také trvale rostou. Na trhu bytových nemovitostí výrazně převyšuje poptávka nad nabídkou, což se projevuje značným nedostatkem bytů zejména v některých větších městech.

Za komerční nemovitosti jsou považovány ty stavby, jejichž účel není rezidenčního charakteru. Nejdražšími lokalitami byly v prvním kvartálu roku 2015 kancelářské prostory na Pankráci, Smíchově, Karlíně a v centru města. Prémiové nájemné kancelářských prostor dosahuje v roce 2015 hodnoty 19,50 EUR/m²/měsíc.

Trh maloobchodních prostor, který je zastoupen obchodními centry, hypermarkety, supermarkety, diskontními prodejny, samoobsluhami a pultovými prodejny, je do značné míry provázán s kupní silou obyvatelstva, která je dále navázána na vývoj HDP. V prvním čtvrtletí 2015 dosahovaly nájem maloobchodních prostor v nákupních třídách v hlavním městě hodnoty pohybující se kolem 5 150 Kč za m² obchodní plochy, zatímco v ostatních regionech České republiky 1 900 Kč/m². Vývoj nájemného se dle predikcí i v roce 2016 pohyboval na obdobné úrovni.

Trh průmyslových nemovitostí, který je zastoupen převážně výrobními halami a sklady, se v roce 2015 vyvíjel ve znamení zvýšené investiční aktivity. Silná poptávka po průmyslových nemovitostech zapříčinila vysoký objem nové výstavby. V roce 2015 došlo k přírůstku o téměř 566 000 m² průmyslových prostor, což hned po letech 2007 a 2008 představuje nejaktivnější rok.

5 OCENĚNÍ

5.1 Volba metody ocenění

Ocenění předmětné nemovité věci je provedeno porovnávací metodou na bázi tržních hodnot, která je blíže specifikována v kapitole 2.1.

5.2 Výpočet hodnoty nemovité věci na bázi tržních hodnot

Ocenění předmětné nemovité věci na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací.

Na základě dostupných informací z územního plánu, náhledu do katastru nemovitostí a provedeního místního šetření budou pozemky parc. č. 247/2, 229/4, 234/3, 236/1 a St. 860 oceněny jako zeleň. Pozemek parc. č. 233 bude oceněn jako komerční. Pozemek parc. č. 247/7 bude rozdělen podle územního plánu na plochu zeleně a komerční. Komerční plochu tvoří dle odborného odhadu 4 200 m², zbývajících 5 412 m² bude oceněno jako zeleň.

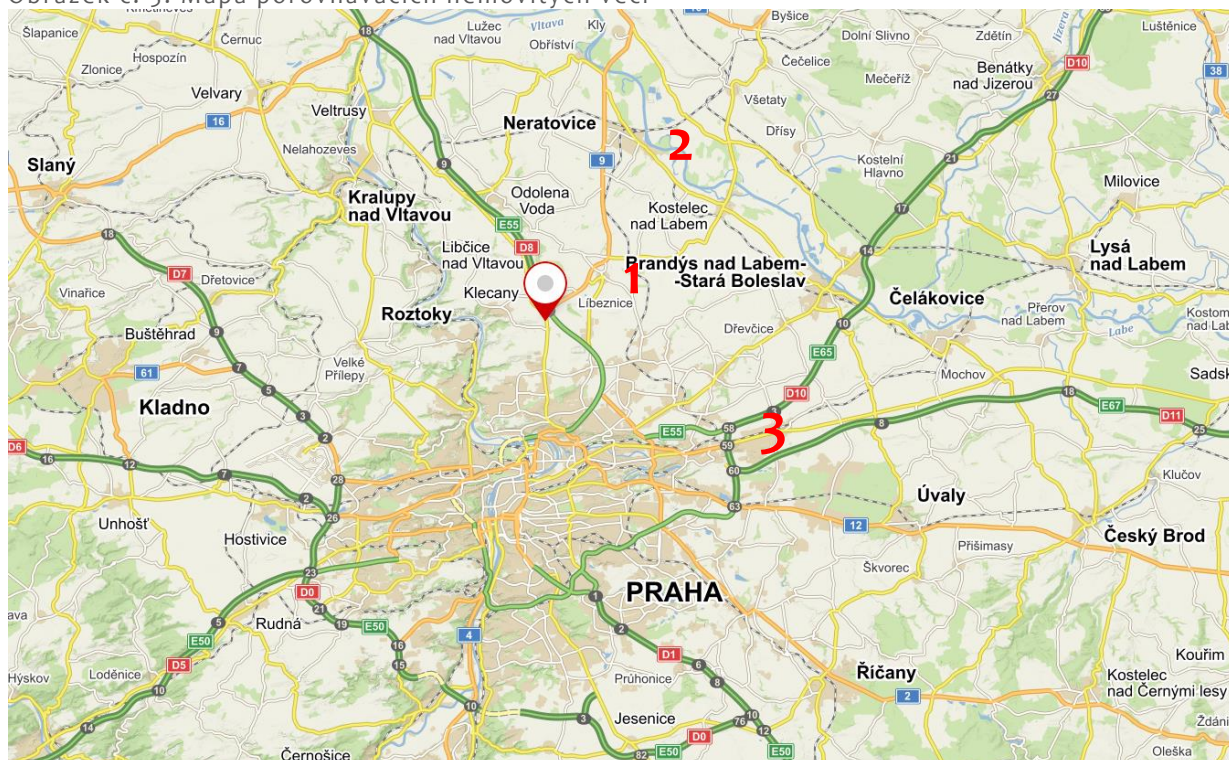
■ Pozemky zeleně

Vzhledem ke skutečnosti, že nebyl nalezen dostatečný počet vzorků pro porovnání tržní hodnoty v lokalitě obce Zdiby, bude pro ocenění předmětné nemovité věci vycházeno ze srovnávacích nemovitých věcí, které odpovídají svým charakterem v daném místě a čase, a jejichž umístění je v širším okolí. Přestože se srovnávací nemovité věci nenachází přímo v lokalitě obce Zdiby, budou pro stanovení ceny obvyklé použity, jelikož se jejich jednotková cena pohybuje v obdobné cenové hladině.

Popis srovnávacích objektů:

- Měšice** – prodej tří sousedících pozemků u ulice Revoluční o celkové rozloze 793 m², pozemky vedeny v katastru nemovitostí jako ovocný sad a ostatní plocha. Pozemky těsně sousedí se zastavěnou částí obce, ale v územním plánu se v tuto chvíli nepočítá s jejich zastavitelností;
- Tišice – Kozly** – prodej pozemku o celkové ploše 784 m² v Kozlech u Tišic, okr. Mělník. Pozemek je vhodný pro rekreační a zahrádkářské účely;
- Chvaly** – prodej pozemku v Horních Počernicích na Chvalech, příjezd po asfaltové komunikaci, rovina, ovocné stromy, pravidelný tvar.

Obrázek č. 5: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční celkové výměry pozemku.

Tabulka č. 4: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Celková rozloha [m ²]	Druh pozemku	Terén	Lokalita	Dopravní dostupnost	Umístění
Parametry oceňované nemovité věci						
	10 799,00*	zeleň	rovinatý	Zdiby	velmi dobrá	okraj obce
Parametry porovnávacích nemovitých věcí						
1.	793,00	zeleň	rovinatý	Měšice	dobrá	okraj obce
2.	784,00	zeleň	rovinatý	Tišice – Kozly	dobrá	okraj obce
3.	4 250,00	zeleň	rovinatý	Chvaly	velmi dobrá	okraj obce

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

*Pozn.: Výměra 10 799 m² představuje celkovou výměru pozemků zeleně.

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient tvaru pozemků,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient právních vztahů,
- K5 – koeficient příslušenství,
- K6 – koeficient ostatních vlivů,
- K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znaleckého ústavu, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Menší výměra všech srovnávacích nemovitostí bude zohledněna korekčním činitelem velikosti výměr. Pozemky č. 1 a č. 2 se nachází v méně výhodných lokalitách, ve větší vzdálenosti od Prahy. Tato odlišnost bude zohledněna koeficientem lokality a dopravní dostupnosti. Pozemek č. 2 je udržovaný a v dobrém stavu, což bude zohledněno korekčním činitelem ostatních vlivů.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 5: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Celková plocha [m ²]	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	300 000,00	793,00	0,80	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,80	266,33
2.	260 000,00	784,00	0,80	1,00	1,20	1,00	1,00	0,90	0,80	229,22
3.	1 899 900,00	4 250,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	321,87

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalecký ústav vychází při stanovení hodnoty předmětné nemovité věci. Jednotková cena představuje metr čtvereční celkové výměry pozemku.

Tabulka č. 6: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]:	229,22
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]:	321,87
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]:	272,47

Zdroj: vlastní zpracování

Stanovení hodnoty pozemků zeleně porovnávací metodou:

Tabulka č. 7: Výpočet hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Celková rozloha nemovité věci [m ²]	10 799,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	272,47
Celková hodnota nemovité věci [Kč]	2 942 403,53
Výsledná hodnota nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	2 942 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

*Pozn.: Výše stanovený návrh tržní hodnoty nemovité věci je kalkulován včetně všech součástí a zjištěných příslušenství k nemovité věci.

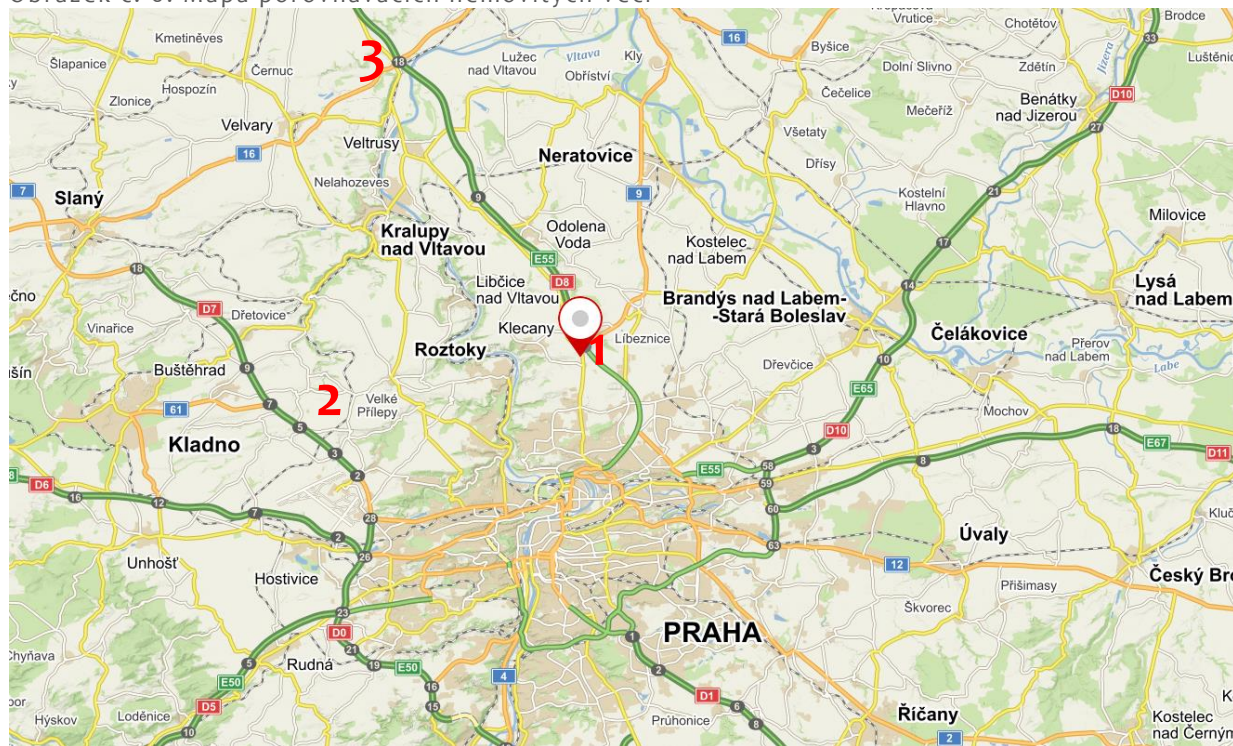
■ Komerční pozemky

Vzhledem ke skutečnosti, že nebyl nalezen dostatečný počet vzorků pro porovnání tržní hodnoty v lokalitě obce Zdiby, bude pro ocenění předmětné nemovité věci vycházeno ze srovnávacích nemovitých věcí, které odpovídají svým charakterem v daném místě a čase, a jejichž umístění je v širším okolí. Přestože se srovnávací nemovité věci nenachází přímo v lokalitě obce Zdiby, budou pro stanovení ceny obvyklé použity, jelikož se jejich jednotková cena pohybuje v obdobné cenové hladině.

Popis srovnávacích objektů:

1. **Zdiby** – k prodeji pozemky u obce Zdiby, Praha východ o celkové výměře 22 607 m². Pozemky jsou rozděleny dálniční komunikací a navazují na plánovanou komerční velkoplošnou zónu. Pozemky se nacházejí v blízkosti čerpacích stanic Moll a prodejny Citroen, Dacia Zdiby;
2. **Okoř** – k prodeji pozemek pro výstavbu golfového hřiště. Pozemek je o celkové výměře 30 004 m². Pozemek se nachází v blízkosti místní komunikace za Okořským rybníkem;
3. **Nová Ves** – k prodeji pozemek 6 447 m², včetně elektřiny, určený pro komerční výstavbu, Nová Ves (okres Mělník). Pozemek se nachází na okraji obce, přes cestu jsou další komerční objekty. Dle územního plánu lze zastavět 1 086 m², je vydán územní souhlas s oplocením pozemku.

Obrázek č. 6: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční celkové výměry pozemku.

Tabulka č. 8: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Celková rozloha [m ²]	Druh pozemku	Terén	Lokalita	Dopravní dostupnost	Umístění
Parametry oceňované nemovité věci						
	4 358,00*	komerční	rovinatý	Zdíby	velmi dobrá	okraj obce
Parametry porovnávacích nemovitých věcí						
1.	22 607,00	komerční	rovinatý	Zdíby	velmi dobrá	okraj obce
2.	30 004,00	komerční	rovinatý	Okoř	dobrá	okraj obce
3.	6 447,00	komerční	rovinatý	Nová Ves	dobrá	okraj obce

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

*Pozn.: Výměra 4 358 m² představuje celkovou výměru komerčních pozemků.

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient tvaru pozemků,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient právních vztahů,
- K5 – koeficient využitelnosti,
- K6 – koeficient ostatních vlivů,
- K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znaleckého ústavu, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Větší výměra nemovitostí č.1 a č. 2 bude zohledněna korekčním činitelem velikosti výměr. Pozemky č. 2 a č. 3 se nachází v méně výhodných lokalitách, ve větší vzdálenosti od Prahy. Tato odlišnost bude zohledněna koeficientem lokality a dopravní dostupnosti. Všechny vzorky představují udržované pozemky, což bude zohledněno koeficientem ostatních vlivů. Využitelnost pozemku č. 2 je zároveň omezená, jelikož by daný pozemek měl sloužit ke golfovým účelům. Tato odlišnost bude zohledněna koeficientem využitelnosti.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 9: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Celková plocha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	9 494 940,00	22 607,00	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,80	362,88
2.	11 701 560,00	30 004,00	1,20	1,00	1,10	1,00	1,10	0,90	0,80	407,72
3.	2 990 000,00	6 447,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	0,90	0,80	367,32

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalecký ústav vychází při stanovení hodnoty předmětné nemovité věci. Jednotková cena představuje metr čtvereční celkové výměry pozemku.

Tabulka č. 10: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]:	362,88
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]:	407,72
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]:	379,31

Zdroj: vlastní zpracování

Stanovení hodnoty komerčních pozemků porovnávací metodou:

Tabulka č. 11: Výpočet hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Celková rozloha nemovité věci [m ²]	4 358,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	379,31
Celková hodnota nemovité věci [Kč]	1 653 032,98
Výsledná hodnota nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	1 653 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

**Pozn.: Výše stanovený návrh tržní hodnoty nemovité věci je kalkulován včetně všech součástí a zjištěných příslušenství k nemovité věci.*

V následující tabulce je uvedena celková hodnota všech oceňovaných nemovitostí, která je dána součtem dílčích výsledných hodnot.

Tabulka č. 12: Celková hodnota oceňovaných nemovitých věcí

Název	Hodnota
Výsledná hodnota pozemků zeleně po zaokrouhlení [Kč]	2 942 000,00
Výsledná hodnota komerčních pozemků po zaokrouhlení [Kč]	1 653 000,00
Celková hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení [Kč]	4 595 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.3 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza

V tabulce níže je uveden výsledný návrh tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2756 k. ú. Zdiby (pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 860, pozemek ovocného sadu parc. č. 247/2 a pozemky ostatní plochy parc. č. 229/4, 233, 234/3, 236/1 a 247/7) vč. všech součástí a zjištěných příslušenství:

Tabulka č. 13: Výsledná hodnota nemovité věci

Název	Hodnota
Hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2756 k. ú. Zdiby [Kč]	4 595 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.4 Závěrečná analýza

Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty. Pokud nenastanou kvalitativní změny v oceněné nemovité věci a ani změny v jejím prostředí, je platnost uvedeného návrhu tržní hodnoty po dobu 3 měsíců ode dne vyhotovení.

Výsledná hodnota předmětných nemovitých věcí odráží aktuální charakter a polohu nemovitostí. Jedná se o pozemky zastavěné plochy, ovocného sadu a ostatní plochy tvořící jednotný funkční celek. Celková výměra oceňovaných pozemků činí 15 157 m². Kladný vliv na výslednou hodnotu měla lokalita, jelikož se pozemky nachází na hranici města Prahy. Naopak negativně působila neudržovanost daných pozemků, která omezuje okamžitou využitelnost nemovitostí.

U předmětných nemovitých věcí bylo zjištěno zástavní právo smluvní, zákaz zcizení, zákaz zatížení, zahájení exekuce, rozhodnutí o úpadku a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti jako související zápis (viz výpis z katastru nemovitostí LV č. 2756 k. ú. Zdiby). Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

Na základě získaných informací z výpisu LPIS je k datu ocenění na části předmětné nemovité věci uzavřen nájemní vztah, který z důvodů minimálních informací o nájemním právu (době a výši nájemného) není v celkové hodnotě pozemku zohledněn.

Dle zjištěných informací se na předmětné nemovité věci jiná rizika či omezení, která by ovlivnila výsledný návrh tržní hodnoty, nevztahují.

Návrh tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2756 k. ú. Zdiby vč. všech součástí a zjištěných příslušenství činí **4 595 000,00 Kč**.

6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2756 k. ú. Zdiby (pozemek zastavěné plochy a nádvoří, pozemek ovocného sadu a pozemky ostatní plochy) ve vlastnictví společnosti FASTER s.r.o., Jeronýmova 1623, 25082 Úvaly, IČO: 27609201, pro potřeby insolvenčního řízení č. j. KSPH 73 INS 930/2018, které je vedeno u Krajského soudu v Praze.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od insolvenční správkyně Mgr. Martiny Kaplánkové, Divadelní 1604/8, Jihlava, 586 01, IČO: 713 31 328.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci je proveden na základě stavu k 10. 7. 2018.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 2756 k. ú. Zdiby je po zaokrouhlení stanoven na:

4 595 000,00 Kč

(slovy: Čtyři miliony pět set devadesát pět tisíc korun českých)

Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení MS OFFICE – Excel 2013.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování podniku a složek jeho aktiv, cenných papírů, nemovitostí a nehmotného majetku a majetkových práv. Zápis znaleckého ústavu do seznamu byl proveden na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti ze dne 16.12.2009 pod č.j. 194/2009-OD-ZN.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 364-4056/2018 do znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme podle připojené likvidace na základě faktury – daňového dokladu č. 18448.

V Praze dne 11. 7. 2018

Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 27563/12, Praha 1, 110 00
IČO: 289 33 362
Ing. Jan Attl, Ph.D., MBA
jednatel

Odpovědní zpracovatelé:

Ing. Kateřina Vejmelková

Ing. Lenka Hluší

SEZNAM PŘÍLOH

- | | |
|-----------|---|
| Příloha 1 | Výpis z KN LV č. 2756 k. ú. Zdiby |
| Příloha 2 | Kopie katastrální mapy k předmětné nemovité věci |
| Příloha 3 | Fotodokumentace předmětné nemovité věci |
| Příloha 4 | Srovnávací nemovitosti pro porovnávací metody (nabídky realitních kanceláří na síti internet) |