

**ZNALECKÝ POSUDEK  
Č. N43347/16**

**O HODNOTĚ NEMOVITOSTÍ**

**POZEMKY S DOMEM Č.P. 177  
MĚLNÍK, UL. JAROSLAVA SEIFERTA**



**OBJEDNATEL:**

**PROKONZULTA, a.s.**

Křenová 299/26  
602 00 Brno - Trnitá

**ZNALECKÝ ÚKOL:**

STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITÉHO MAJETKU PRO POTŘEBY  
OBJEDNATELE

**DATUM OCENĚNÍ:**

**12. KVĚTNA 2016**

**POSUDEK VYPRACOVAL:**

**EQUITA CONSULTING S.R.O.**

ZNALECKÝ ÚSTAV  
TRUHLÁŘSKÁ 3  
110 00 PRAHA 1 – NOVÉ MĚSTO

**POSUDEK PŘEDÁN OBJEDNATELI VE DVOU VYHOTOVENÍCH**

**V PRAZE V KVĚTNU A ČERVNU 2016**

**VYHOTOVENÍ Č. 3**

## OBSAH

<b>OBSAH.....</b>	<b>2</b>
<b>1 ZNALECKÝ ÚKOL .....</b>	<b>3</b>
<b>2 NÁLEZ .....</b>	<b>3</b>
2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ .....	3
2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU .....	3
2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ .....	4
2.4 PRÁVNÍ STAV .....	5
<b>3 METODY .....</b>	<b>6</b>
3.1 KATEGORIE HODNOTY .....	6
3.1.1 Tržní hodnota .....	6
3.1.2 Netržní hodnoty .....	8
3.1.3 Vybraná hodnota .....	8
3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ .....	9
3.2.1 Nákladový přístup .....	9
3.2.2 Výnosový přístup .....	9
3.2.3 Porovnávací přístup .....	10
<b>4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ .....</b>	<b>11</b>
4.1 POPIS .....	11
4.1.1 Pozemková parcela č. 709 se stavbou č.p. 177 .....	11
4.1.2 Další stavby a věci nezapsané v katastru nemovitostí .....	11
4.1.3 Venkovní úpravy a inženýrské sítě .....	11
4.1.4 Popis pozemků .....	12
4.2 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ .....	12
4.2.1 Metoda věcné hodnoty .....	12
4.2.2 Metoda výnosová .....	13
4.2.3 Metoda porovnávací .....	15
<b>5 ZÁVĚR .....</b>	<b>17</b>
5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT .....	17
5.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA .....	17
<b>PŘÍLOHY .....</b>	<b>19</b>
<b>ZNALECKÁ DOLOŽKA .....</b>	<b>32</b>

## 1 ZNALECKÝ ÚKOL

Znaleckým úkolem je stanovit tržní hodnotu nemovitostí – pozemků s budovou č.p. 177 vč. příslušenství v k.ú. a obci Mělník v ulici Jaroslava Seiferta, pro potřeby dražby.

## 2 NÁLEZ

### 2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou dále uvedené nemovitosti v Mělníku, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 4803, k.ú. a obec Mělník, okres Mělník:

- **pozemková parcela č. 709 o výměře 210 m<sup>2</sup>, jejíž součástí je stavba č.p. 177,**
- **pozemková parcela č. 710 o výměře 323 m<sup>2</sup>**

a další dále popsané stavby a věci nezapsané v katastru nemovitostí, které jsou součástí nebo příslušenstvím uvedených nemovitostí jako věci hlavní.

### Poloha a stručný popis

Předmět ocenění se nachází téměř v centru obce Mělník. V obci se nachází veškerá občanská vybavenost. Jedná se o dům situovaný v řadové zástavbě v ulici Jaroslava Seiferta, ze které je dobře přístupný. Dům je dle výpisu z katastru nemovitostí evidován jako rodinný dům. K datu ocenění jsou nemovitosti užívány a slouží pro provoz penzionu. Dům je podsklepen, se dvěma nadzemními podlažními a využitým podkrovím. V 1. PP se nacházejí sklepní prostory – kuchyň s jídelnou, kde jsou podávány snídaně ubytovaným hostům a dále další skladové prostory. V mezipatře je umístěno sociální zázemí a prádelna. V 1. NP se nachází hlavní vstup z ulice Jaroslava Seiferta, chodba, recepce a dva dvoulůžkové pokoje. Ve 2. NP se nacházejí tři dvoulůžkové pokoje. Pokoje pro ubytované hosty jsou každý s vlastním sociálním zázemím. Celková kapacita penzionu činí 10 lůžek. Dále se v podkroví nachází jeden byt dispozice 2+kk. Ve vnitrobloku je zahrada. Na oceňovaných pozemcích není možnost vlastního parkování. Parkování je možné v ulici před budovou. Oceňované nemovitosti se nenacházejí v záplavovém území.

### 2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Pro vypracování posudku byly znalcem opatřeny nebo objednatelem poskytnuty tyto podklady:

- fotokopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného dálkovým přístupem dne 14.3.2016, LV č. 4803, k.ú. a obec Mělník, okres Mělník,
- katastrální mapa k.ú. Mělník,
- fotokopie kupní smlouvy uzavřené dne 5.2.2010 mezi Václavem Štrynclem a Natašou Štrynclovou jako kupujícími a JUDr. Milošem Srbem a Boženou Srbovou jako prodávajícími.

Pro vypracování posudku byly znalcem získány tyto další podklady a informace z internetové sítě:

- obchodní rejstřík a sbírka listin [www.justice.cz](http://www.justice.cz)
- katastr nemovitostí [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- dálkový přístup do katastru nemovitostí
- Český statistický úřad [www.czso.cz](http://www.czso.cz)
- [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)
- [www.reality.cz](http://www.reality.cz)
- [www.statnisprava.cz](http://www.statnisprava.cz)
- [www.mestaobce.cz](http://www.mestaobce.cz)

- Národní památkový ústav monumnet.npu.cz

Místní šetření prováděli zaměstnanci společnosti EQUITA Consulting s.r.o. dne 12. května 2016 za účasti zástupce vlastníka, paní Nataši Štrynclové.

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitostí ke dni místního šetření.

## **2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ**

### **Předpoklady**

Běžně nedostupné informace o Předmětu ocenění byly převzaty od zástupců objednatele a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

### **Prohlášení**

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s Předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.

### **Věcná omezení**

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto posudku je kalkulováno pro účely uvedené v kapitole 1 ZNALECKÝ ÚKOL. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Znalec nezjišťoval, zda oceňovaná nemovitost není součástí hromadné věci (závodu, části závodu), na které by vážla zástava zapsaná v Rejstříku zástav (v souladu s § 1348 NOZ).

Tento posudek nenahrazuje z hlediska stavebnětechnického stavu „Stavebnětechnické posouzení budovy včetně statiky“.

Tento posudek nebyl zpracován pro jednání s finančními institucemi (banky, pojišťovny, atd.) ani pro řízení před orgány státní správy (jako např. soudy, finanční úřady, policie, exekutorské úřady, atd.), a nemusí splňovat specifické požadavky určené těmito institucemi pro ocenění.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se Předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto posudkem díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

### **Časové omezení**

Výsledná hodnota v tomto znaleckém posudku je stanovena na základě údajů o předmětu ocenění známých ke dni ocenění a informací o budoucím vývoji v době zpracování posudku. Za skutečnosti nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Za předpokladu, že nedojde od data zpracování posudku k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění, makroekonomickému vývoji v ČR, vývoji daného segmentu trhu, lze považovat výslednou hodnotu v tomto znaleckém posudku za udržitelnou po dobu šesti měsíců od data zpracování tohoto posudku.

### **Autorská práva**

Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č. 121/2000 Sb. Žádná část této zprávy nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení společnosti



EQUITA Consulting s.r.o. Výjimku tvoří použití tohoto posudku pro potřeby uvedené v kapitole 1 ZNALECKÝ ÚKOL.

## **2.4 PRÁVNÍ STAV**

### **Vlastnictví**

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že oceňované nemovitosti jsou ve společném jmění manželů: Václav Štryncl, nar. 1.10.1972 a Nataša Štrynclová, nar. 23.9.1977, oba trvale bytem Mladoboleslavská 2287/69, 276 01 Mělník.

### **Stavebněprávní stav**

Ke stavebněprávnímu stavu oceňovaných nemovitostí nebyla předložena žádná stavebněprávní dokumentace. Z výpisu z katastru nemovitostí a z délky a způsobu užívání vyplývá, že stavebněprávní stav oceňovaných nemovitostí je bez závažnějších závad.

Způsob užívání oceňované stavby zapsaný v katastru nemovitostí (rodinný dům) neodpovídá současnému způsobu užívání budovy. K datu ocenění je oceňovaná budova užívána k provozu penzionu.

Oceňovaná stavba č.p. 177 není dle informací Národního památkového úřadu evidována v seznamu kulturních památek ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Oceňované nemovitosti se dle výpisu z katastru nemovitostí nacházejí v památkově chráněném území města.

### **Zástavní a jiná věcná práva**

Podle výpisu z katastru nemovitostí vázne na oceňovaných nemovitostech zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 15.563.000 Kč s příslušenstvím, ve prospěch společnosti Hypoteční banka, a.s., IČ 135 84 324, se sídlem Radlická 333/150, 150 00 Praha 5 – Radlice.

Vlastnictví oceňovaných nemovitostí není podle výpisu z katastru nemovitostí omezeno žádným dalším zástavním nebo jiným věcným právem třetí osoby.

Dále je dle výpisu z katastru nemovitostí k oceňovaným nemovitostem zapsána poznámka spornosti (oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva 8 C 30/2012 ze dne 26.4.2012). Dle sdělení paní Štrynclové se jednalo o žalobu, která byla vznesena po koupi oceňovaných nemovitostí na původního vlastníka nemovitostí (MUDr. Miloše Srba). Žalobce se snažil prokázat, že původní vlastník prodal oceňované nemovitosti za účelem zbavení se svých závazků. Dále dle sdělení byla žaloba zamítnuta a věc je již uzavřena.

### **Nájemní vztahy**

Při místním šetření bylo paní Štrynclovou znalci sděleno, že nejsou v oceňované budově pronajímány žádné prostory, s výjimkou podkrovního bytu, který je užíván třetí osobou. Na základě nájemní smlouvy, a to na dobu neurčitou. Znalci nebyla předložena kopie této nájemní smlouvy ani nebyly sděleny podmínky, za nichž je uzavřena. Znalec proto v rámci ocenění předpokládá, že nájemní smlouva a podmínky, za nichž je uzavřena, nemají vliv na hodnotu oceňovaných nemovitostí. Nicméně pokud se jedná o podmínky nevýhodné pro vlastníka, mohou mít tyto negativní vliv na hodnotu, která se může blížit až k nule.

### 3 METODY

#### 3.1 KATEGORIE HODNOTY

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

**Hodnota** (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítka, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

#### Druhy hodnot

Obecně jsou rozlišovány dva druhy hodnot:

1. tržní hodnota
2. netržní hodnoty

##### 3.1.1 TRŽNÍ HODNOTA

#### Tržní hodnota

Tržní hodnota (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

**"Odhadnutá částka ..."** představuje cenu vyjádřenou v penězích (obvykle v místní měně), která by byla zaplacená za aktivum v nezávislé tržní transakci. Tržní hodnota je měřena jako nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tento odhad především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako je atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen, nebo jakýkoli prvek zvláštní hodnoty.

**"... majetek měl být směněn..."** odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění pro splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.

**"...k datu ocenění..."** vyžaduje, aby odhad tržní hodnoty byl časově omezen. Protože se trhy a tržní podmínky mohou změnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná. Ocenění bude odrážet aktuální tržní stav a podmínky existující ke skutečnému datu ocenění. Definice také předpokládá současnou směnu a provedení prodeje bez jakýchkoli cenových variant, které by někdy mohly být prováděny.

**"...mezi dobrovolným kupujícím..."** odkazuje na toho, kdo je motivován, ale ne nucen ke koupi. Tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání, a ne podle imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl zaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku je zahrnut mezi ty, kteří tvoří "trh". Odhadce nebo znalec nesmí udělat

nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.

**"...dobrovolný prodávající..."** není ani příliš dychtivý ani není nucen k prodeji za jakoukoli cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný prodávající je motivován k prodeji majetku na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu po náležitém marketingu, ať už je tato cena jakákoli. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože "dobrovolný prodávající" je hypotetický vlastník.

**"...v nezávislé transakci..."** je transakce mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastník a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo by byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty. Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.

**"...po náležitém marketingovém období..."** znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být vždy dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících.

**"... při které každá strana jedná informovaně a racionálně..."** předpokládá, že jak dobrovolný kupující tak dobrovolný prodávající jsou rozumně informováni o podstatě a charakteristikách majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každý jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena. V takovýchto případech, tak jak je tomu v ostatních situacích prodeje a koupi na trzích s měnícími se cenami, bude rozumný kupující nebo prodávající reagovat podle nejlepších tržních informací k danému datu.

**"... a bez nátlaku ..."** stanovuje, že každá strana je motivována k podniknutí transakce, ale ani jedna není nadměrně nucena ji uskutečnit.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota majetku bez zahrnutí nákladů prodeje nebo koupe a bez kompenzace za související daně.

### **Předpoklad**

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) je takové využití ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

- dodržení právních předpisů,
- fyzická realizovatelnost,
- finanční proveditelnost,
- maximální ziskovost.

### **Cena obvyklá**

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako „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 kalamit.



Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Z definice lze dovodit, že obvyklá cena existuje pouze u zboží, resp. majetku, se kterým se běžně obchoduje. Je to cena běžná, pravidelně se opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Proto ji analýzou trhu lze odhadnout s poměrně velkou přesností nebo s malým rozptylem od průměrné hodnoty. Existuje však velmi mnoho typů majetků, věcí či práv, kde trh není natolik rozvinutý a s nimiž se běžně neobchoduje a pak je stanovení ceny obvyklé velmi obtížné. V případě, kdy se v daném místě a čase s obdobným majetkem neobchoduje, a tedy tam neexistuje ani trh s takovým majetkem, nemůže tam existovat ani obvyklá cena, neboť k obvyklé ceně lze dospět pouze na základě analýzy trhu. To ovšem neznamená, že majetek v takovém místě a čase nemá žádnou hodnotu. V zásadě lze konstatovat, že cena obvyklá stanovit nelze, ale je možné provést odhad tržní hodnoty majetku.

Tržním oceněním se tedy neurčuje absolutní hodnota majetku, ale interpretuje se chování kupujících na trhu ve vztahu k danému majetku. Jde tedy o odborný názor vykonstruovaný na základě dostupných a relevantních informací k datu ocenění.

### 3.1.2 NETRŽNÍ HODNOTY

#### **Spravedlivá, reálná hodnota**

*Fair Value (přiměřená, spravedlivá, reálná hodnota)* není synonymem k tržní hodnotě, ale je založena na tržních principech. Je zejména užívána v účetnictví a nemusí všemi okolnostmi transakce splňovat definici tržní hodnoty (jedna ze stran je k transakci nucena nebo transakce je pouze fiktivní). Za určitých podmínek může být tato hodnota rovna tržní hodnotě (např. nepeněžitě vklady, přeměny společností). Dále uvedené příklady demonstrují použití *fair value*, kdy tato neodpovídá tržní hodnotě - squeeze out, nabídky převzetí atd.

#### **Hodnota využití**

*Value-in-Use (Hodnota využití)* je hodnota daného majetku, kterou má pro své specifické využití pro konkrétního uživatele bez ohledu na nejvyšší a nejlepší využití.

#### **Investiční hodnota**

*Investment Value (Investiční hodnota)* je hodnota majetku pro konkrétního investora nebo skupinu investorů s konkrétním investičním záměrem. Subjektivní hodnota založená na individuálních investičních požadavcích, tím se odlišuje od tržní hodnoty, která je neosobní a nestranná.

#### **Likvidační hodnota**

*Liquidation; Forced Sale Value (Likvidační hodnota nebo hodnota při nuceném prodeji)* je hodnota, za kterou by bylo možné majetek zpeněžit ve velmi krátké době. Také může být některá strana v nevýhodě nebo nucena k transakci.

#### **Speciální hodnota**

*Special value (speciální hodnota)* je používána pro případ mimořádného prvku hodnoty převyšující tržní hodnotu. Tato hodnota může vzrůst nad tržní hodnotu při spojení s jiným majetkem (synergický efekt).

#### **Účetní hodnota**

*Book value (účetní hodnota)* je hodnota, která je určena na základě platných zákonných norem v účetnictví.

### 3.1.3 VYBRANÁ HODNOTA

Znaleckým úkolem je stanovit tržní hodnotu nemovitostí – pozemků s budovou č.p. 177 vč. příslušenství v k.ú. a obci Mělník v ulici Jaroslava Seiferta, pro potřeby dražby.



Předmětem ocenění je soubor nemovitého majetku a veškeré dále popsané postupy se týkají tržních principů stanovení hodnoty majetku.

### **3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ**

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

#### **3.2.1 NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP**

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

#### **Věcná hodnota nemovitosti**

V případě nemovitostí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stárí a technického stavu nemovitosti. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

#### **3.2.2 VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP**

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.

Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

#### **Diskontní míra**

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočítání částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí.

**Riziko**

Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat. Jinak řečeno, riziko se splněním prognóz.

**3.2.3 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP**

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

## 4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

### 4.1 POPIS

#### 4.1.1 POZEMKOVÁ PARCELA č. 709 SE STAVBOU č.p. 177

Jedná se o dům situovaný v řadové zástavbě v ulici Jaroslava Seiferta, ze které je dobře přístupný. Dům je dle výpisu z katastru nemovitostí evidován jako rodinný dům. K datu ocenění jsou nemovitosti užívány a slouží pro provoz penzionu. Dům je podsklepen, se dvěma nadzemními podlažními a využitým podkrovím. V 1. PP se nacházejí sklepní prostory – kuchyň s jídelnou, kde jsou podávány snídaně ubytovaným hostům a dále další skladové prostory. V mezipatře je umístěno sociální zázemí a prádelna. V 1. NP se nachází hlavní vstup z ulice Jaroslava Seiferta, chodba, recepce a dva dvoulůžkové pokoje. Ve 2. NP se nacházejí tři dvoulůžkové pokoje. Pokoje pro ubytované hosty jsou každý s vlastním sociálním zázemím. Celková kapacita penzionu činí 10 lůžek. Dále se v podkroví nachází jeden byt dispozice 2+kk, sestávající se z pokoje s kuchyňským koutem, pokoje, chodby, samostatného WC a koupelny.

#### Stavební popis

Nosné svislé konstrukce jsou provedené jako zděné. Nosná vodorovná konstrukce nad 1. PP a nad 1. NP je klenbová. Nad 2. NP je dřevěná trémová. Krov je dřevěný. Střecha je sedlová s keramickou taškovou krytinou. Klempířské prvky jsou provedené z pozinkovaného plechu. Schodiště je železobetonové se stupni s nalepeným kobercem. Okna jsou dřevěná dvojí. V podkroví jsou osazena střešní okna. Vnitřní dveře jsou hladké do ocelových zárubní, příp. dřevěné prosklené. Vstupní dveře jsou dřevěné dvoukřídlé. Podlahy jsou provedené s krytinou z textilních koberců, keramické dlažby. V podkrovním bytě jsou provedené podlahy jako laminátové plovoucí v obytných místnostech a v koupelně a na WC z keramické dlažby. Omítky vnitřní jsou provedené jako vápenné štukové. Vnější omítky jsou provedené vápenocementové. V prostorech s hygienickým zázemím jsou provedené keramické obklady. Rozvody elektro 220V, 380V, slaboproudu – telefony. Objekt je vytápěn el. přímotopy. Je napojen na vodovod a kanalizaci.

#### Technický stav

Celkový stavebnětechnický stav objektu je dle názoru znalce průměrný a odpovídá stáří stavby a způsobu užívání s provedenou rekonstrukcí (vč. půdní vestavby), která byla realizována dle dostupných informací zhruba v roce 2007. Ve sklepních prostorech je patrná vlhkost.

#### Stáří stavby

Doklad o stáří předložen nebyl. Podle odborného odhadu znalce pochází stavba období okolo roku 1900.

#### 4.1.2 DALŠÍ STAVBY A VĚCI NEZAPSANÉ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Jedná se o stavby a věci nezapsané v katastru nemovitostí, které jsou součástí nebo příslušenstvím uvedených nemovitostí jako věci hlavní:

- Sklad dřevěné konstrukce s plochou střechou

#### 4.1.3 VENKOVNÍ ÚPRAVY A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

- oplocení
- zpevněné plochy
- přípojka vodovodu
- přípojka kanalizace
- přípojka elektro

#### 4.1.4 POPIS POZEMKŮ

Předmětem ocenění jsou následující pozemky v k.ú. a obci Mělník:

- pozemková parcela č. 709 o výměře 210 m<sup>2</sup>, jejíž součástí je stavba č.p. 177,
- pozemková parcela č. 710 o výměře 323 m<sup>2</sup>.

##### Popis

Pozemková parcela č. 709 je z části zastavěna budovou č.p. 177 a z části tvoří zpevněný dvůr. Pozemková parcela č. 710 tvoří k budově č.p. 177 zahradu podlouhlého obdélníkového tvaru s trvalými porosty především okrasného charakteru a s okrasným jezírkem. V zadní části pozemku se nachází jednopodlažní objekt kolny.

#### 4.2 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ

##### 4.2.1 METODA VĚCNÉ HODNOTY

Výpočet věcné hodnoty staveb vychází z reprodukční ceny a zohledňuje přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé nemovitosti stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Výsledek věcné hodnoty může být pak snížen o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání nemovitosti.

##### Reprodukční cena

Reprodukční cena pro jednotlivé stavby byla stanovena pomocí technickohospodářských ukazatelů z databáze RTS Brno®. Cenová úroveň 05/2016 byla zjištěna podle doposud zveřejněných indexů ČSÚ a interpolací průběhu indexu cen stavebních prací a materiálů ve stejném období předchozího roku. K uvedeným stavebním nákladům byly připočteny další náklady nezbytné k provedení stavby jako náklady na vyhotovení projektové dokumentace, řízení stavby, její pojištění atd.

##### Příloha č. 1

Výpočet reprodukční ceny a věcné hodnoty staveb, jeho vstupy i výsledky jsou uvedeny v příloze č. 1.

##### Pozemky

Pro potřeby stanovení věcné hodnoty nemovitostí, souboru staveb a pozemků, se hodnota oceňovaných pozemků zjišťuje jako by byly nezastavěné.

Hodnota pozemků byla stanovena na základě porovnání dosažitelných cen stavebních pozemků v dané lokalitě s přihlédnutím k pozitivním i negativním faktorům ovlivňujícím hodnotu oceňovaného pozemku:

- atraktivita lokality, orientace ke světovým stranám, tvar pozemku, jeho velikost a dopravní dostupnost,
- využitelnost pozemku – inženýrské sítě, možnost a intenzita zastavění (dle územního plánu),
- omezující vlivy – věcná břemena, ochranná pásma, stavební uzávěra, ekologické zátěže atd.

K datu ocenění se v rámci centra obce Mělník nenabízejí volné stavební pozemky. V rámci celého k.ú. Mělník se nabízejí pozemky pro výstavbu rodinných domů v rozpětí 1.200-2.000 Kč/m<sup>2</sup>. Dle informací [www.cscom.cz](http://www.cscom.cz) se v centrální části obce Mělník obchodují pozemky v rozpětí 3.000-5.000 Kč/m<sup>2</sup>. Znalec pro potřeby stanovení věcné hodnoty pozemků stanovil jednotkovou cenu ve výši 3.500 Kč/m<sup>2</sup>.

##### Příloha č. 1

Výpočet hodnoty pozemků je uveden v příloze č. 1.



#### 4.2.2 METODA VÝNOSOVÁ

Výnosová hodnota byla stanovena diskontováním budoucích čistých výnosů z pronájmu nemovitosti za použití současné hodnoty (PV). Pro výpočet byl zvolen stochastický model nestacionárního ekonomického prostředí s předpokladem nekonečné ekonomické životnosti staveb.

##### Stanovení výnosů

Výnosovou metodou byly oceněny všechny stavby a pozemky i jejich součásti jako jeden funkční celek. Výnosy jsou tvořeny pronájmem jednotlivých užitných ploch všech objektů.

Výnosy byly stanoveny na úrovni obvykle dosažitelného nájemného v dané lokalitě pro daný typ užitných ploch na základě průzkumu lokálního trhu.

##### Stanovení nákladů

Náklady, které musí hradit vlastník nemovitosti, tvoří zejména:

###### Fixní náklady

- \* daň z nemovitosti
- \* pojištění staveb
- \* obnovovací náklady staveb

###### Variabilní

- \* běžné udržovací a správní náklady

##### Daň z nemovitosti

Výše roční daně z nemovitosti byla stanovena vlastním výpočtem znalce na základě zákona č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitosti.

##### Pojištění nemovitosti

Výše ročního pojistného za živelné, popř. jiné pojištění nemovitosti bylo stanoveno ve výši obvyklé pro pojištění nemovitostí v ČR. Obvyklá sazba pojišťoven se pohybuje okolo 0,7 - 1‰ z reprodukční ceny staveb.

##### Obnovovací náklady

Tyto náklady jsou představovány průměrnými výdaji na výměny stavebních prvků krátkodobé životnosti, které musí být periodicky vyměňovány, a dále na modernizace (zvyšování užitného standardu pronajímaných ploch v souvislosti s rostoucími požadavky trhu) zajišťující nekonečnou ekonomickou životnost staveb. Tyto náklady nejsou skutečnými výdaji jednotlivých let, ale jsou vynakládány jednorázově v pravidelně se opakujících periodách. Pro potřeby výpočtu výnosové hodnoty jsou tyto jednorázové výdaje časově rozlišeny na počet let podle zvolené periody. Výše těchto nákladů závisí na typu nemovitosti, na jejím konstrukčním systému, použitých materiálech atd. Výše těchto nákladů se odvíjí od reprodukční ceny staveb a základními kritérii je délka periody a objemový podíl konstrukcí, které budou podléhat výměně či opravě.

Pro oceňovanou nemovitost byla použita perioda 20 let a objemový podíl konstrukcí 20 %.

##### Běžné udržovací a správní náklady

Tyto náklady jsou spojeny s provozem nemovitosti a jsou tvořeny zejména:

- výdaji na drobné opravy a údržbu
- výdaji na správu (právní služby, účetnictví, provize realitní kanceláři, marketing atd.)
- výdaji na zajištění provozu technických zařízení (výtahy, příprava TUV, vytápění, vzduchotechnika atd.)
- výdaji na poskytované služby, které jsou zahrnuty v nájemném a nejsou samostatně přefakturovatelné nájemcům
- výdaji na služby běžně přefakturované nájemcům, které mohou vzniknout v souvislosti s neobsazeností části prostor
- ostatní pravidelné nebo jednorázové výdaje.

Znalec prováděl dlouhodobá statistická šetření vztahující se k výši těchto nákladů skutečně vynakládaných vlastníky nemovitostí. Závěry těchto šetření jsou následující:

- celková výše správních nákladů je závislá na typu nemovitosti a struktuře jejích užitných ploch
- celková výše správních nákladů je závislá na lokalitě, ve které je nemovitost situována
- celková výše správních nákladů je závislá na skladbě poskytovaných služeb vlastníkem nemovitosti.

Celková roční výše správních nákladů vztažená na 1 m<sup>2</sup> užitné plochy se pro jednotlivé typy nemovitostí pohybuje v následujících intervalech:

Typ stavby	MIN	MAX
Rodinné domy a vily	20	60
Bytové domy, nájemní domy (s nebyt. prostory)	100	150
Jednotlivé výrobní a sklad. haly či budovy	30	100
Polyfunkční objekty, banky, pojišťovny, admin.a obchodní centra	200	500
Výrobní a skladové areály	40	100
Hotely, penziony a restaurace	100	200

Pro oceňovanou stavbu byla zvolena sazba 30 Kč/m<sup>2</sup>/rok.

#### Stanovení diskontní míry

Diskontní míra pro stanovení výnosové hodnoty nemovitosti je tvořena dvěma základními složkami:

- Bezrizikovou složkou
- Složkou rizika.

Celkovou výši diskontní míry uvažuje znalec jako nekonstantní, tj. v čase proměnlivou.

#### Bezriziková složka

Bezriziková složka diskontní míry je stanovena na úrovni průměrného výnosu z dlouhodobých (10 let) státních dluhopisů v ČR.

#### Složka rizika

Celková složka rizika pro oceňovanou nemovitost byla stanovena na základě yieldů realizovaných při prodejkách nemovitostí v ČR v posledním období.

S ohledem na charakter nemovitostního trhu, kdy jsou k dispozici informace o realizovaných prodejkách, jejich realizované ceně, resp. výši yieldu, kdy tento ukazatel již obsahuje očekávání investorů ohledně požadované výnosnosti nemovitostí, tj. obou základních složek diskontní míry, tedy bezrizikové i rizikové, uvažuje znalec ve výpočtu diskontní míry na úrovni kapitalizační míry zvýšené o tempo růstu.

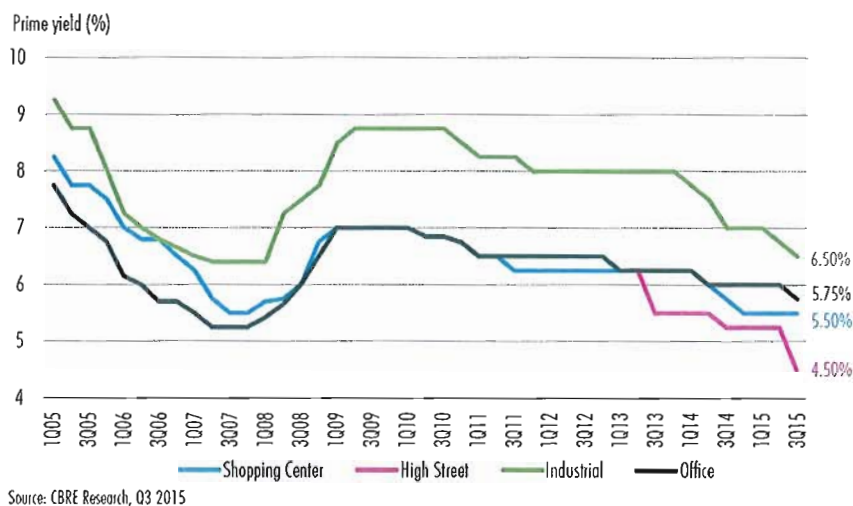
Yieldy představují celkovou výši kapitalizační míry k danému okamžiku. Základní vztah mezi kapitalizační mírou a diskontní mírou:

$$\text{Kapitalizační míra} = \text{diskontní míra} - \text{tempo růstu výnosů}$$

#### Yield

Yield je definován jako podíl ročního čistého příjmu na kupní ceně (včetně nákladů na uskutečnění koupě) počítaný k datu prodeje/koupě nemovitosti (uvádí se v procentech).

Historický vývoj yieldů v ČR (zejména Praha a velká města) ukazuje pro minulé roky následující graf:



#### *CZ Prime Yields Development (zdroj: CBRE)*

Na základě tohoto historického vývoje dosahovaných prime yieldů odvodil znalec s ohledem na aktuální informace výši yieldu k datu ocenění a očekávaný budoucí vývoj, který bude pravděpodobně pokračovat v trendu zemí v EU 15.

#### **Tempo růstu**

Tempo růstu vyjadřuje růst čistých výnosů způsobený makroekonomickými vlivy, zejména růstem výnosů vlivem inflace, nikoli však růstem parametrů, které jsou specifické pro danou nemovitost, jako je obsazenost, regulace nebo deregulace, apod.

#### **Příloha č. 2**

Výpočet výnosové hodnoty oceňované nemovitosti je uveden v příloze č. 2.

#### **4.2.3 METODA POROVNÁVACÍ**

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly použity zejména nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí v obdobných lokalitách. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů, zejména z nabídek realitních kanceláří. Dále byl do výpočtu použit jeden realizovaný prodej domu v ulici Palackého v Mělníku (kupní smlouva z roku 2015). Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

- koeficientem prodejnosti, který vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitostech daného typu,
- koeficientem polohy, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem dopravní dostupnosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem funkční využitelnosti, který zohledňuje stávající způsob užívání eventuelně možnost dalšího využití oceňovaných staveb k jiným účelům a z toho plynoucí funkční omezení a očekávanou výnosnost staveb,
- koeficientem technického stavu, který zohledňuje technický stav porovnávané a oceňované nemovitosti s ohledem na prováděnou údržbu atd.,
- koeficientem velikosti pozemku, který zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry porovnávaných a oceňovaných pozemků s ohledem na jejich využitelnost,

- koeficientem velikost objektu, který zohledňuje velikost oceňovaného a porovnávaného objektu v závislosti na funkční využitelnosti,
- koeficientem příslušenstvím, který zohledňuje rozsah příslušenství oceňovaných a porovnávaných nemovitostí (vedlejší stavby, možnost parkování, apod.),
- koeficientem záplavy, který zohledňuje, zda se oceňované nemovitosti nacházejí v záplavové zóně,
- koeficientem vybavenosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě a rozsahu vybavení porovnávané a oceňované nemovitosti (inženýrské sítě, kuchyně, atd.).

Pozn. znalce: koeficient prodejnosti byl uplatněn pouze u nemovitostí nabízených realitními kancelářemi, u nichž lze předpokládat, že v rámci vyjednávání o koupi mezi smluvními stranami dojde ke snížení nabídkové ceny.

### **Příloha č. 3**

Výpočet, jeho vstupy i výstupy jsou uvedeny v příloze č. 3.



## 5 ZÁVĚR

### 5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT

Znaleckým úkolem je stanovit tržní hodnotu nemovitostí – pozemků s budovou č.p. 177 vč. příslušenství v k.ú. a obci Mělník v ulici Jaroslava Seiferta, pro potřeby dražby.

<b>Reprodukční cena staveb</b>		<b>8 275 000 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	- staveb	4 919 500 Kč
	- pozemků	1 865 500 Kč
<b>Věcná hodnota celkem</b>		<b>6 785 000 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota (z pronájmu nemovitostí)</b>		<b>6 700 000 Kč</b>
<b>Porovnávací hodnota</b>		<b>6 600 000 Kč</b>

### 5.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA

<b>VÝSLEDNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ SPECIFIKOVANÝCH V KAPITOLE 2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ ČINÍ</b>	
<b>6.600.000 Kč</b>	
<i>SLOVY: ŠEST MILIONŮ ŠEST SET TISÍC KORUN ČESKÝCH</i>	

#### Poznámka

Výsledkem ocenění je hodnota majetku, která je základem pro stanovení ceny mezi prodávajícím a kupujícím. Cena sjednaná mezi smluvními stranami se může od výsledné hodnoty lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu. Stanovená výše tržní hodnoty majetku představuje částku, za kterou lze za současné situace na konkrétním trhu oceňovaný majetek zobchodovat, a to bez ohledu na statut prodávajícího a kupujícího (viz definice tržní hodnoty – a předpoklad obecného kupujícího).

#### Upozornění a rizika

Při místním šetření bylo paní Štrynclovou znalci sděleno, že nejsou v oceňované budově pronajímány žádné prostory, s výjimkou podkrovního bytu, který je užíván třetí osobou. Na základě nájemní smlouvy, a to na dobu neurčitou. Znalci nebyla předložena kopie této nájemní smlouvy ani nebyly sděleny podmínky, za nichž je uzavřena. Znalec proto v rámci ocenění předpokládá, že nájemní smlouva a podmínky, za nichž je uzavřena, nemají vliv na hodnotu oceňovaných nemovitostí. Nicméně pokud se jedná o podmínky nevýhodné pro vlastníka, mohou mít tyto negativní vliv na hodnotu, která se může blížit až k nule.

Oceňovaná stavba č.p. 177 není dle informací Národního památkového úřadu evidována v seznamu kulturních památek ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Oceňované nemovitosti se dle výpisu z katastru nemovitostí nacházejí v památkově chráněném území města.

Podle výpisu z katastru nemovitostí vázne na oceňovaných nemovitostech zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 15.563.000 Kč s příslušenstvím, ve prospěch společnosti Hypoteční banka, a.s., IČ 135 84 324, se sídlem Radlická 333/150, 150 00 Praha 5 – Radlice.

Vlastnictví oceňovaných nemovitostí není podle výpisu z katastru nemovitostí omezeno žádným dalším zástavním nebo jiným věcným právem třetí osoby.

Dále je dle výpisu z katastru nemovitostí k oceňovaným nemovitostem zapsána poznámka spornosti (oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva 8 C 30/2012 ze dne

26.4.2012). Dle sdělení paní Štrynclové se jednalo o žalobu, která byla vznesena po koupi oceňovaných nemovitostí na původního vlastníka nemovitostí (MUDr. Miloše Srba). Žalobce se snažil prokázat, že původní vlastník prodal oceňované nemovitosti za účelem zbavení se svých závazků. Dále dle sdělení byla žaloba zamítnuta a věc je již uzavřena.

Znalec upozorňuje, že mu není známo, zda oceňovaná nemovitost není součástí hromadné věci (závodu, části závodu), na které vázne zástavní právo zapsané v Rejstříku zástav. Podle ustanovení § 1348 NOZ by jakékoli nově zřizované zástavní právo k takové nemovitosti (jednotlivé věci) nevzniklo.

### **Metodické postupy**

Výsledná hodnota oceňovaných nemovitostí byla stanovena na základě výpočtu metody výnosové z pronájmu nemovitostí a metody porovnávací.

Výnosová hodnota byla stanovena na základě diskontovaného cash-flow plynoucího z předpokládaných výnosů z pronájmu oceňovaných nemovitostí. Výnosy byly uvažovány ve výši obvykle dosažitelného nájemného, které bylo odhadcem stanoveno na základě průzkumu místního realitního trhu. Byla uvažována obsazenost vnitřních prostor ve výši 75-85%. Náklady byly stanoveny podle postupu popsaného v *kap. 4.2.2.*

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota nemovitostí na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji nemovitostí porovnatelných s oceňovanými mezi nezávislými partnery. Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných nemovitostech a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými a obdobnými nemovitostmi. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi oceňovanými a porovnávanými nemovitostmi, se stanoví výsledná hodnota. Vstupy do porovnávací metody jsou použity z veřejně dostupných zdrojů, zejména z realitní inzerce. Pravdivost informací u nabízených nemovitostí znalec neověřoval, rovněž nelze zjistit, jak dlouho je daná nemovitost nabízena, případně jestli už není prodána. Z popsaných důvodů jsou nabídkové ceny porovnávaných nemovitostí upravovány.

### **Převody předmětu ocenění**

Podle předložené kupní smlouvy uzavřené dne 5.2.2010 mezi Václavem Štrynclem a Natašou Štrynclovou jako kupujícími a JUDr. Milošem Srbem a Boženou Srbovou jako prodávajícími, byly oceňované nemovitosti převedeny v roce 2010 za celkovou kupní cenu ve výši 15.778.000 Kč.

### **Prodejnost**

Podle názoru znalce se jedná o průměrně prodejné nemovitosti, které jsou výhodně umístěné téměř v centru obce, s dobrou dopravní dostupností. Negativní vliv na prodejnost může mít, v případě provozu penzionu, absence parkování na vlastním pozemku. Jedná se dům v původní zástavbě se zachovanými prvky (dřevěná okna, klenby, dlažba apod.).

**PŘÍLOHY**

Příloha č. 1	VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY STAVEB A POZEMKŮ
Příloha č. 2	VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY
Příloha č. 3	VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY
Příloha č. 4	FOTOKOPIE VŠEOBECNÉ MAPY
Příloha č. 5	FOTOKOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY
Příloha č. 6	FOTOKOPIE VÝPISU Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
Příloha č. 7	FOTOGRAFIE

# CHARAKTERISTIKA HLAVNÍCH STAVEB

Název objektu	parcelní číslo	počet podlaží	zastavěná plocha m <sup>2</sup>	podlažní plocha m <sup>2</sup>	konstrukční výška m	obestavěný prostor m <sup>3</sup>	začátek užívání objektu	stáří objektu	celková životnost objektu	opotřebení - odhad	rozestavěnost
Dům č.p. 177	709	1 PP, 2 NP, podkroví	117,6	341,0		1 399,3				40%	-
Kolna	710	1 NP	13,0	12,7		27,3				50%	-
<b>CELKEM</b>	-	-	<b>130,6</b>	<b>353,8</b>	-	<b>1 426,6</b>	-	-		-	-

# VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT HLAVNÍCH STAVEB

Název objektu	JKSO	cena za jednotku Kč/m <sup>3</sup>	koefficient vybavení (0,6 - 1,2)	obestavěný prostor m <sup>3</sup>	stavební náklady Kč	vedlejší stavební náklady Kč	investiční náklady Kč	reprodukční cena Kč	opotřebení Kč	nedokončenost Kč	věcná hodnota Kč
Dům č.p. 177	801.71 1	5 447	0,90	1 399	6 859 891	342 995	823 187	8 026 073	3 210 429	0	4 815 644
Kolna	812.79 8	2 500	0,60	27	40 950	2 048	4 914	47 912	23 956	0	23 956
<b>CELKEM</b>	-	-	-	-	<b>6 900 841</b>	<b>345 042</b>	<b>828 101</b>	<b>8 073 984</b>	<b>3 234 385</b>	<b>0</b>	<b>4 839 599</b>

# VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ A VENKOVNÍCH ÚPRAV

Název objektu	měrná jednotka (MJ)	množství MJ	materiál	stáří roky	opotřebení, nedokončenost číslo	JKSO	cena za jednotku Kč/MJ	reprodukční cena Kč	opotřebení, nedokončenost Kč	věcná hodnota Kč
Venkovní úpravy	%	2,5	% z RC staveb	-	60%	-	-	201 850	121 110	80 740
<b>CELKEM</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>201 850</b>	<b>121 110</b>	<b>80 740</b>



## VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY POZEMKŮ

zdroj informací: internet, realitní inzerce  
cena použitá ve výpočtu: **3500 Kč/m<sup>2</sup>**

Číslo parcely	objekt na parcele nebo druh pozemku, způsob využití	výměra	cena	cena pozemku	poznámka
		m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	
709	zastavěná plocha a nádvoří	210	3 500	735 000	
710	zahrada	323	3 500	1 130 500	
<b>CELKEM</b>		<b>533</b>	<b>-</b>	<b>1 865 500</b>	<b>-</b>

## REKAPITULACE NÁKLADOVÝCH HODNOT

Název objektu	reprodukční cena	opotřebení	věcná hodnota
	Kč	Kč	Kč
Hlavní stavby	8 073 984	3 234 385	4 839 599
Venkovní úpravy a inženýrské sítě	201 850	121 110	80 740
Pozemky	-	-	1 865 500
<b>CELKEM</b>	<b>8 275 000</b>	<b>3 355 000</b>	<b>6 785 000</b>

# PŘEHLED UŽITNÝCH PLOCH JEDNOTLIVÝCH OBJEKTŮ

Název objektu	kancelářské plochy m <sup>2</sup>	prodejní plochy m <sup>2</sup>	prostory v 1. PP (sklady) m <sup>2</sup>	plochy velkoskladů m <sup>2</sup>	plochy provozoven a dílen m <sup>2</sup>	průmyslové a výrobní plochy m <sup>2</sup>	plochy zemědělské výroby m <sup>2</sup>	garáže a parkovací stání m <sup>2</sup>	malé byty m <sup>2</sup>	podkrovní byt m <sup>2</sup>	ostatní plochy (společné prostory) m <sup>2</sup>	celkem za objekt m <sup>2</sup>
Dům č.p. 177			82						150	82	27	341
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>82</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>150</b>	<b>82</b>	<b>27</b>	<b>341</b>

## STANOVENÍ VÝNOSŮ Z PRONÁJMU NEMOVITOSTÍ

Název objektu	kancelářské plochy m <sup>2</sup>	prodejní plochy m <sup>2</sup>	prostory v 1. PP (sklady) m <sup>2</sup>	plochy velkoskladů m <sup>2</sup>	plochy provozoven a dílen m <sup>2</sup>	průmyslové a výrobní plochy m <sup>2</sup>	plochy zemědělské výroby m <sup>2</sup>	garáže a parkovací stání m <sup>2</sup>	malé byty m <sup>2</sup>	podkrovní byt m <sup>2</sup>	ostatní plochy (společné prostory) m <sup>2</sup>	celkem za objekt m <sup>2</sup>
Celkové užité plochy (m <sup>2</sup> )	0	0	82	0	0	0	0	0	150	82	27	341
Průměrná roční obsazenost	85%	85%	75%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
Sazba ročního nájemného (Kč/m2/rok)			700						2 600	2 700	0	
<b>Výše ročního nájemného (tis. Kč)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>43,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>331,5</b>	<b>188,0</b>	<b>0,0</b>	<b>562,5</b>
- smlouvy na dobu určitou	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- smlouvy s obvyklým nájemným	0,0	0,0	43,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	331,5	188,0	0,0	562,5

## STANOVENÍ NÁKLADŮ NA PRONÁJEM NEMOVITOSTÍ

Druh nákladu	způsob výpočtu	Výše nákladu (tis. Kč)
Daň z nemovitosti	dle platného předpisu	4,0
Pojištění staveb	0,7 promile z reprodukční ceny	5,8
Běžná správa a údržba	( 341 m2 * 30 Kč/m2/rok )	10,2
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	(obnova 20% konstrukcí každých 20 let)	80,7
<b>Výše ročních nákladů (tis.Kč)</b>		<b>100,8</b>

## VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY - DCF

### Makroekonomická data

Ukazatel	2016	2017	2018	2019	2020	další
Index spotřebitelských cen	0,40%	1,40%	2,00%	1,90%	2,00%	2,00%
Index cen stavebních prací	0,50%	0,50%	1,00%	1,50%	2,00%	2,00%
Index nájemného nebytových prostor	0,50%	0,50%	1,00%	1,50%	2,00%	2,00%
Index nájemného bytů	0,50%	0,50%	1,00%	1,50%	2,00%	2,00%

### Výnosy z pronájmu nemovitostí

Položka	2016	2017	2018	2019	2020	další
<b>Výnosy z pronájmu nebytových prostor</b>	<b>43,0</b>	<b>43,2</b>	<b>43,4</b>	<b>43,9</b>	<b>44,5</b>	<b>45,4</b>
- smlouvy s obvyklým nájemným	43,0 (0,50%)	43,2 (0,50%)	43,4 (1,00%)	43,9 (1,50%)	44,5 (2,00%)	45,4 (2,00%)
<b>Výnosy z pronájmu bytů</b>	<b>519,5</b>	<b>522,1</b>	<b>524,7</b>	<b>529,9</b>	<b>537,9</b>	<b>548,6</b>
- tržní nájemné	331,5 (0,50%)	333,2 (0,50%)	334,8 (1,00%)	338,2 (1,50%)	343,2 (2,00%)	350,1 (2,00%)
- tržní nájemné	188,0 (0,50%)	188,9 (0,50%)	189,8 (1,00%)	191,7 (1,50%)	194,6 (2,00%)	198,5 (2,00%)
<b>Celkové výnosy (tis. Kč)</b>	<b>562,5</b>	<b>565,3</b>	<b>568,1</b>	<b>573,8</b>	<b>582,4</b>	<b>594,0</b>

### Náklady na pronájem nemovitostí

Položka	2016	2017	2018	2019	2020	další
Daň z nemovitosti	4,0 (0,40%)	4,0 (1,40%)	4,1 (2,00%)	4,2 (1,90%)	4,2 (2,00%)	4,3 (2,00%)
Pojištění staveb	5,8 (0,40%)	5,8 (1,40%)	5,9 (2,00%)	6,0 (1,90%)	6,1 (2,00%)	6,3 (2,00%)
Běžná správa a údržba	10,2 (0,50%)	10,3 (0,50%)	10,3 (1,00%)	10,4 (1,50%)	10,6 (2,00%)	10,8 (2,00%)
Tvorba rezerv na obnovu a modernizaci staveb	80,7 (0,50%)	81,1 (0,50%)	81,5 (1,00%)	82,4 (1,50%)	83,6 (2,00%)	85,3 (2,00%)
<b>Celkové náklady (tis. Kč)</b>	<b>100,8</b>	<b>101,3</b>	<b>101,9</b>	<b>103,0</b>	<b>104,6</b>	<b>106,6</b>

### Čistý zisk

Položka	zbytek r. 2016	2017	2018	2019	2020	další
Celkové výnosy (tis. Kč)	359,0 (0,50%)	565,3 (0,50%)	568,1 (1,00%)	573,8 (1,50%)	582,4 (2,00%)	594,0 (2,00%)
Celkové náklady (tis. Kč)	64,3 (0,49%)	101,3 (0,59%)	101,9 (1,10%)	103,0 (1,54%)	104,6 (2,00%)	106,6 (2,00%)
<b>Čistý zisk (tis. Kč)</b>	<b>294,7</b>	<b>464,0</b>	<b>466,2</b>	<b>470,8</b>	<b>477,8</b>	<b>487,4</b>

### Diskontní míra

Položka	2016	2017	2018	2019	2020	další
Kapitalizační míra (odvozená z realizovaných yieldů)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Tempo růstu	0,00%	0,50%	0,48%	0,98%	1,49%	2,00%
<b>Celková výše diskontní míry</b>	<b>7,00%</b>	<b>7,50%</b>	<b>7,48%</b>	<b>7,98%</b>	<b>8,49%</b>	<b>9,00%</b>

### Výpočet výnosové hodnoty nemovitostí

Položka	2016	2017	2018	2019	2020	další
Diskontovaný zisk - současná hodnota jednotlivých let	282,3	413,4	386,5	361,4	338,1	316,4
Diskontovaný zisk - současná hodnota - kumulovaně	282,3	695,7	1 082,1	1 443,5	1 781,6	2 098,0
Perpetuita k jednotlivým rokům	6 348,6	5 933,9	5 574,9	5 240,0	4 926,5	N/A
Perpetuita k horizontu hodnocení	4 926,5					
<b>Současná hodnota (PV) projektu - hodnota nemovitostí (tis.Kč)</b>	<b>6 708,0</b>					

**Výnosová hodnota z pronájmu nemovitostí (zaokrouhleno)**

**6 700 000 Kč**



# VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

## Popis nemovitostí

Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
<b>Dům č.p. 177</b> <b>Jaroslava Seiferta, Mělník</b> zdroj informací:	<b>Penzion</b> <b>Kokořín, okres Mělník</b> Internet, realitní inzerce	<b>Dům</b> <b>Krombholcova, Mělník</b> Internet, realitní inzerce	<b>Rodinný dům</b> <b>Riegrova, Kralupy nad</b> <b>Vítavou</b> Internet, realitní inzerce	<b>Rodinný dům</b> <b>Palackého, Mělník</b> realizovaný prodej z roku 2015
				
	Zrekonstruovaný penzion (rek. v r. 2011). Penzion s 24 lůžky je vybaven krbem, sklepem a skladu, které tvoří dostatek skladových prostor a kanceláří. Penzion se samostatným vchodem v první patře budovy o 7 pokojích s vlastním soc. zařízením spolu s apartmánem v 2. patře budovy, který je vhodný i k samostatnému bydlení, tvoří ubytovací část objektu. Nabídka kapacity penzionu je řešeno přes Booking.com a DoPenzionu.cz, dále přes Facebook - 843 přátel. K objektu dále patří samostatně stojící budova se saunou, vířivkou, odpočívárnou a prostorem pro uzavřené skupiny osob. Objekt je napojen na zdroj pitné vody, elektřinu, vytápěn je kotle na dřevoplyn ATMOS. Odpady jsou svedeny do žumpy. Parkovací plocha pro cca 10 vozů, garáž, zastřešený bazén s protiproudem a zahrada pro relaxaci hostů či společenské akce. K dispozici je i kompletně zařízená kuchyně s restaurací	Prodej většího domu o zast. ploše 211 m² pro komerční využití nebo bydlení pro více bytových jednotek s dvorem o ploše 372 m² k parkování. V současné době je v přízemí provozována řeznictví a jsou připravená 2 patra kancelářských prostorů. Každé patro má samostatné vytápění svým plynovým kotlem a své sociální zázemí (WC pro dámy a pány, kuchyňský kout) včetně měřičů energií. K domu patří dvůr se samostatným vjezdem, který je využíván pro parkování. Parkování je možné i v přilehlých ulicích. Velmi dobrá poloha nemovitosti v těsné blízkosti autobusového nádraží na rohu křižovatky ulic Nemocniční, Krombholcova, Mladoboleslavská. Zastavěná plocha domu je 211 m², užitná plocha je 475 m², plocha dvoru je 372 m². Dům je částečně podsklepený, sklep je využíván jako zázemí pro řeznictví. Nemovitost je napojena na ing. sítě: vodovod, kanalizace, plyn, elektřina	RD 6+1 v centru města Kralupy n.Vlt. ul. Riegrova. Dům prošel v roce 2005 pěknou kompletní rekonstrukcí. Přízemí domu o výměře 72 m² je zkolaudované pro podnikání, v tuto chvíli pronajímáno pojišťovně. Další dvě podlaží tvoří mezonetový byt s dispozicí 4+1 (druhá koupelna není dodělána). Dům je z velké části podsklepen (klenuté stropy - možnost vinného sklípku či kanceláře). Dům je vytápěn pomocí moderních stropních infrapanelů. Měsíční náklady na elektřinu tzn. vytápění a ostatní spotřeba elektřiny v domě činí cca 4.000,- Kč. Za domem je krásná zahrádka s altánem, na zahradu je možnost vjezdu autem.	Na základě kupní smlouvy byl v roce 2015 převeden dům v ulici Palackého v Mělníku. Jedná se o řadový podsklepený dům, se dvěma nadzemními podlažími a podkrovím. K domu náleží podlouhlý pozemek tvaru obdélníku.

## Základní údaje

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
Výměra pozemku (m²)	533	1 632	583	216	345
Užitná plocha (m²)	341	553	475	290	300
Prodejní/nabídková cena (Kč)	-	9 500 000	11 750 000	6 400 000	4 690 000
Základní jednotková cena (Kč/m²)	-	17 184	24 737	22 069	15 654
Koeficient prodejnosti	-	0,90	0,85	0,85	1,00
Výchozí jednotková cena (Kč/m²)	-	15 465	21 026	18 759	15 654

## Porovnání

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
<b>Poloha</b>	-	méně atraktivní	méně atraktivní	atraktivnější	obdobná
Koeficient polohy	-	1,15	1,05	0,90	1,00
<b>Dopravní dostupnost</b>	-	horší	lepší	lepší	obdobná
Koeficient dopravní dostupnosti	-	1,10	0,95	0,90	1,00
<b>Technický stav objektu</b>	-	obdobný	obdobný	horší	horší
Koeficient technického stavu	-	1,00	1,00	1,05	1,20
<b>Vybavenost budov</b>	-	lepší	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient vybavení	-	0,95	1,00	1,00	1,00
<b>Funkční využitelnost</b>	-	obdobná	větší	větší	obdobná
Koeficient funkční využitelnosti	-	1,00	0,95	0,95	1,00
<b>Velikost objektu</b>	-	větší	větší	menší	menší
Koeficient velikosti	-	1,15	1,08	0,95	0,98
<b>Velikost pozemku</b>	-	větší	obdobná	menší	menší
Koeficient velikosti pozemku	-	0,90	1,00	1,25	1,10
<b>Příslušenství</b>	-	výhodnější	výhodnější	obdobné	obdobné
Koeficient příslušenství	-	0,90	0,95	1,00	1,00
<b>Záplavová oblast</b>	-	obdobná	obdobná	horší	obdobná
Koeficient záplavy	-	1,00	1,00	1,05	1,00

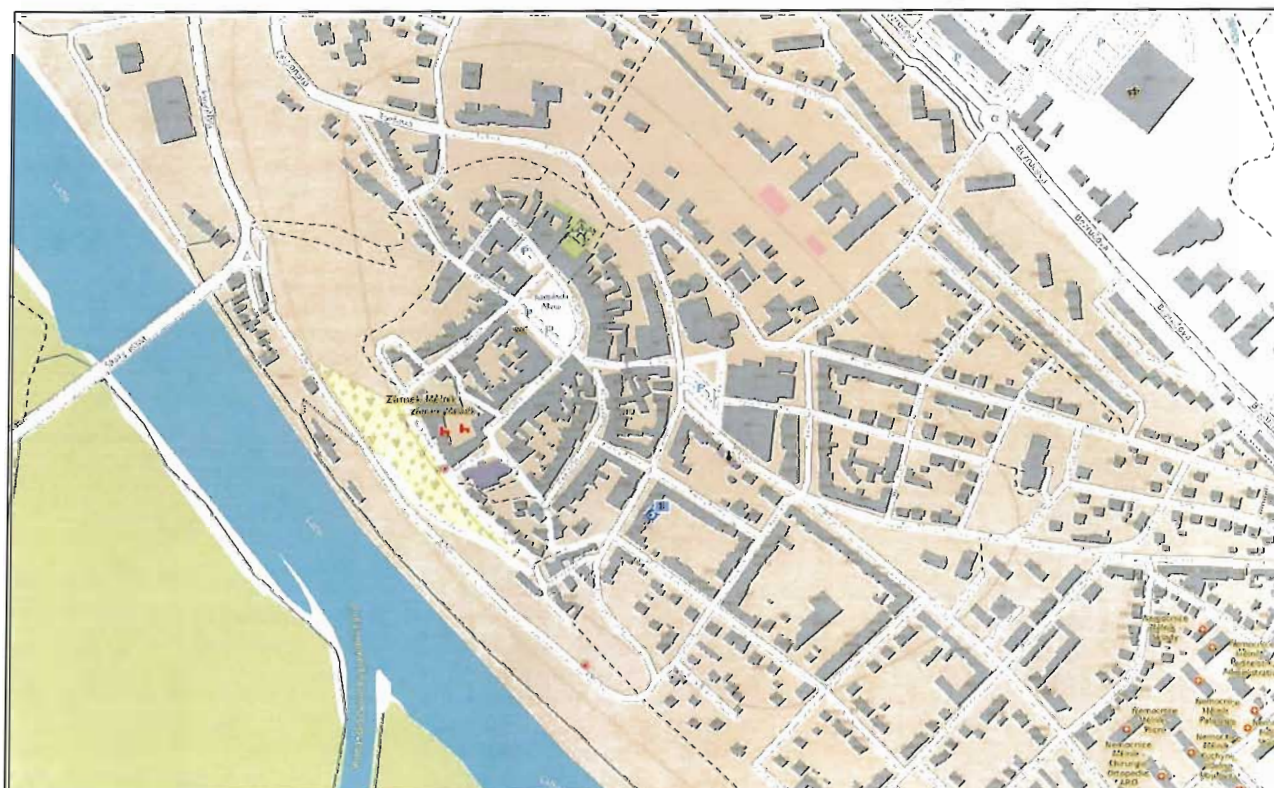
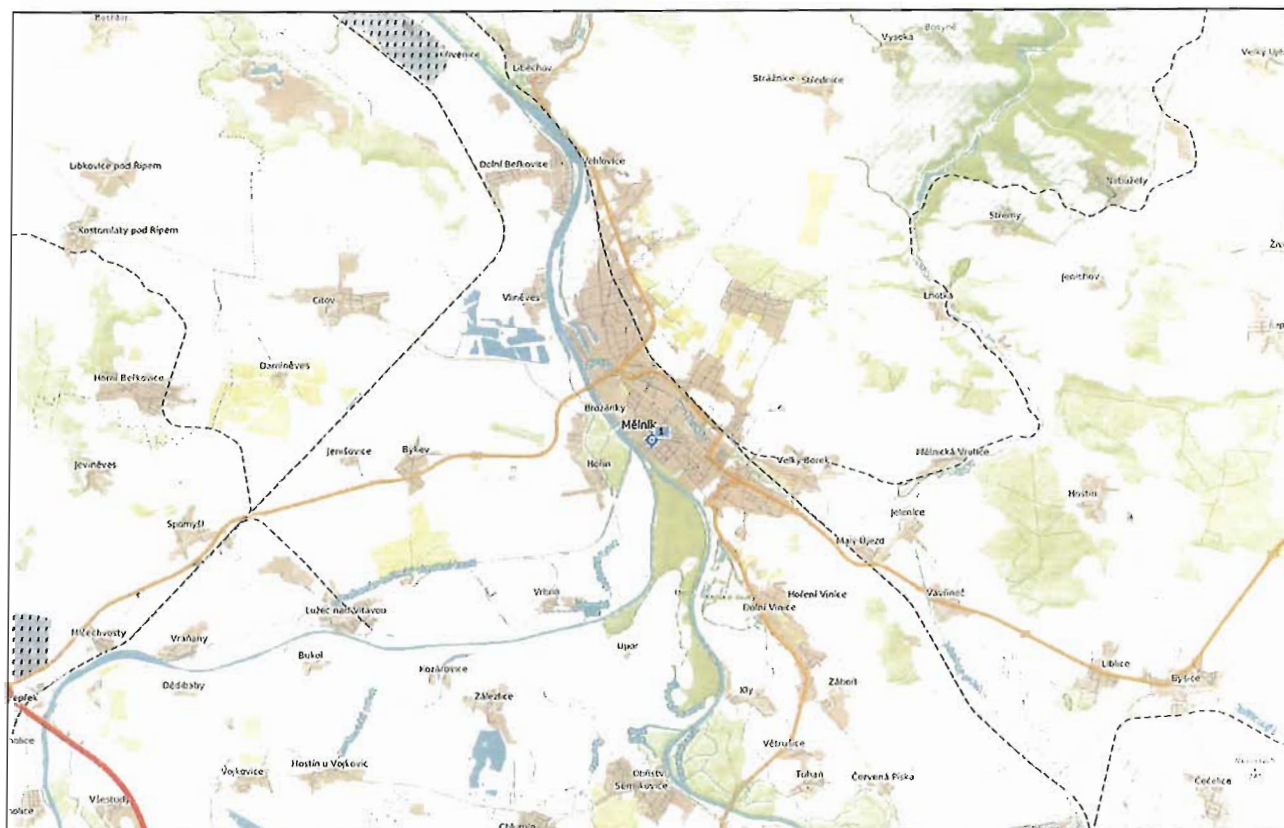
## Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
Základní jednotková cena (Kč/m²)	-	17 184	24 737	22 069	15 654
Upravená jednotková cena (Kč/m²)	-	17 312	20 443	18 898	20 250
<b>Výsledná jednotková cena (Kč/m²)</b>	<b>19 226</b>				
Užitná plocha (m²)	341				
Porovnávací hodnota (Kč)	6 556 277				
<b>Výsledná porovnávací hodnota (Kč)</b>	<b>6 556 000</b>				

Porovnávací hodnota (zaokrouhlena)

6 600 000

Kč







# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.03.2016 10:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 68 INS 20728 / 2015 pro Lucie Kovářová, JUDr. Ing.

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 534676 Mělník

Kat.území: 692816 Mělník

List vlastnictví: 4803

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Štryncel Václav a Štrynclová Nataša, Mladoboleslavská 2287/69, 27601 Mělník	721001/0896 775923/0699	
SJM = společné jmění manželů		

## B Nemovitosti

### Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
709	210	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Mělník, č.p. 177, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 709				
710	323	zahrada		památkově chráněné území, zemědělský půdní fond

## B1 Jiná práva - Bez zápisu

## C Omezení vlastnického práva

### Typ vztahu

### Oprávnění pro

### Povinnost k

#### o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 15.563.000,- Kč s příslušenstvím

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324	Parcela: 709 Parcela: 710	V-1358/2010-206 V-1358/2010-206
---	------------------------------	------------------------------------

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.03.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.03.2010.

V-1358/2010-206

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Štrynclová Nataša, Mladoboleslavská 2287/69, 27601 Mělník, RČ/IČO: 775923/0699

Z-7578/2015-206

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSPH 68 INS 20728/2015-A-15 ze dne 18.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 18.11.2015. Zápis proveden dne 30.11.2015; uloženo na prac. Mělník

Z-7578/2015-206

## D Jiné zápisy

### Typ vztahu

### Oprávnění pro

### Povinnost k

#### o Poznámka spornosti

Parcela: 709

Z-5494/2012-206

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.03.2016 10:15:02

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 534676 Mělník

Kat.území: 692816 Mělník

List vlastnictví: 4803

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 710

Z-5494/2012-206

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva 8 C 30/2012 ze dne 26.04.2012.

Z-5494/2012-206

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 05.02.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.12.2010.

V-6435/2010-206

Pro: Štrynci Václav a Štrynclová Nataša, Mladoboleslavská 2287/69, RČ/IČO: 721001/0896  
27601 Mělník 775923/0699

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m<sup>2</sup>]

710

11951

323

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

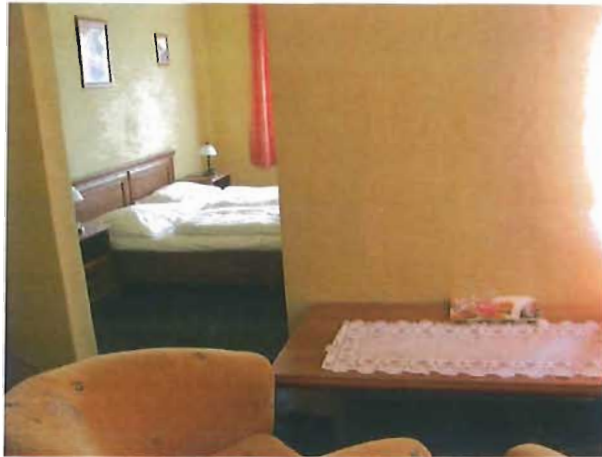
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2016 10:27:50

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD







**ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Tento znalecký posudek byl vypracován společností EQUITA Consulting s.r.o. jako znaleckým ústavem v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 23.7.2008, č.j. 91/2008-OD-ZN/11 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění oceňování nehmotného majetku, majetkových a průmyslových práv, know-how, oceňování podniků, obchodních podílů, obchodního jmění společností, oceňování finančního majetku včetně cenných papírů a jejich derivátů, oceňování nemovitostí a staveb, oceňování movitého majetku, oceňování pohledávek a závazků, posuzování a přezkoumávání vztahů, smluv, cen, péče řádného hospodáře a dalších skutečností podle obchodního zákoníku, posuzování a přezkoumávání transferových cen účetní evidence ekonomické a finanční analýzy, rozpočtování, kalkulace a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění vady a poruchy staveb.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem N43347/16 znaleckého deníku a obsahuje 32 listů.

**Posudek vyhotovil:****EQUITA Consulting s.r.o.****Znalecký ústav**

Truhlářská 3/1108

110 00 Praha 1 – Nové Město

Tel.: +420 224 815 521

E-mail: [equita@equita.cz](mailto:equita@equita.cz)<http://www.equita.cz>**Posudek připravil a je připraven stvrdit správnost posudku a podat žádaná vysvětlení:**

Ing. Simona Vysloužilová

**Ocenění metodicky kontroloval:**

Ing. Miroslava Valtová

V Praze dne 2. června 2016



Ing. Leoš Klímt  
ředitel  
EQUITA Consulting s.r.o.