Equity Solutions
APPRAISALS

Posudek / č. 579-1664/2014

Stanovení hodnoty nemovité věci

zapsané na LV č. 463 k. ú. Čistá u Horek
ve spoluvlastnictví
Jaroš Pavel,
Luďka Matury 852, Studánka, 530 12 Pardubice, nar. dne 12. 11. 1952, podíl ½,
KSPA 44 INS 12594/2014

Objednatel:	AS ZIZLAVSKY v.o.s Široká 5, Praha 1, PSČ 110 00 IČ: 284 90 738
Zpracovatel:	Equity Solutions Appraisals s.r.o. Praha 1, Ovocný trh 573/12, PSČ 110 00 IČ: 289 33 362
Účel posudku:	Stanovení hodnoty předmětných nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Posudek je vyhotoven ve třech exemplářích a obsahuje včetně titulní strany a příloh 41 stran.

V Praze dne 26. 6. 2015 Vyhotovení č.: 1

Obsah

1 Rekapitulace ... 3
2 Jméno a osvědčení ... 4
3 Předpoklady a omezující podmínky ... 5
4 Použitá literatura a jiné zdroje ... 6
5 Definice základních pojmů ... 7
5.1 Metody ocenění ... 7
5.2 Výběr základních pojmů oceňování ... 8
6 Nález ... 9
6.1 Předmět a účel znaleckého posudku ... 9
6.2 Datum znaleckého posudku ... 9
6.3 Podklady pro zpracování znaleckého posudku ... 9
6.4 Základní informace o nemovité věci ... 10
7 Vývoj trhu nemovitostí ... 15
7.1 Vývoj trhu nemovitostí ... 15
7.2 Vývoj trhu s pozemky ... 18
8 Ocenění ... 19
8.1 Volba metody ocenění ... 19
8.2 Výpočet hodnoty nemovité věci na bázi tržních hodnot ... 19
9 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza ... 22
9.1 Rekapitulace hodnot ... 22
9.2 Závěrečná analýza ... 22
10 Výsledek ocenění ... 23
11 Přílohy ... 25

1 Rekapitulace

Identifikace předmětu znaleckého posudku:

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 463 k. ú. Čistá u Horek (pozemky parcela č. 3123, parcela č. 3128/1, parcela č. 3128/2, parcela č. 3130/1, parcela č. 3130/2, parcela č. 3130/3, PK 3128 a PK 3130) ve spoluvlastnictví Jaroš Pavel, Luďka Matury 852, Studánka, 530 12 Pardubice, nar. dne 12. 11. 1952, podíl 1/2.

Návrh tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí se provádí pro účely insolvenčního řízení vedeného u Krajského soudu v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích pod spis. zn. KSPA 44 INS 12594/2014, na základě objednávky insolvenčního správce, společnost AS ZIZLAVSKY v.o.s., se sídlem Praha 1, Široká 5, PSČ 110 00, IČ: 284 90 738.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci je proveden na základě stavu k 27. 2. 2015.

Návrh tržní hodnoty spoluvlastnického podílu ½ k nemovité věci zapsané na LV č. 463 k. ú. Čistá u Horek je stanoven ve výši:

267 000,00 Kč

(slovy: Dvě stě šedesát sedm tisíc korun českých)

Omezující podmínky:

Zhotovitel prohlašuje, že nemá a ani v budoucnosti mít nebude prospěch z činností souvisejících s předmětem ocenění. Odměna získaná za provedené ocenění není závislá na stanovených hodnotách. Zpracovaný posudek zohledňuje všechny zpracovateli známé skutečnosti k datu ocenění a nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o informacích nepravdivých, zkreslených nebo zavádějících.

Dne: 26. 6. 2015

Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Praha 1, Ovocný trh 573/12, PSČ: 110 00
IČ: 289 33 362
Ing. Jan Attl, Ph.D., MBA
jednatel

2 Jméno a osvědčení

Jméno a osvědčení: **Equity Solutions Appraisals s.r.o.**

Praha 1, Ovocný trh 573/12, PSČ: 110 00

IČ: 289 33 362

Osvědčení:

Zpracovatel tímto osvědčuje, že

- nemá a ani v budoucnosti mít nebude prospěch z činností souvisejících s předmětem znaleckého posudku;
- odměna získaná za provedený znalecký posudek není závislá na stanovených hodnotách;
- zpracovaný posudek zohledňuje všechny zpracovateli známé skutečnosti k datu zpracování;
- nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o informacích nepravdivých, zkreslených nebo zavádějících.

3 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;

- odhad obvyklé výše předmětu ocenění tak, jak je v tomto znaleckém posudku uveden, je založen na stavu národní ekonomiky a na kupní síle měny k datu zpracování;

- obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro vnitřní potřeby objednatele;

- tento znalecký posudek ani žádná jeho část (vč. závěrů týkajících se hodnoty předmětu posudku, 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 ani jiné osoby, kterých se znalecký posudek týká, bez předchozí domluvy nesmějí vypovídat před soudem nebo v jiném soudním řízení v souvislosti s tímto znaleckým posudkem, tím není dotčeno právo a povinnost zacházet s tímto znaleckým posudkem v souladu s obchodním zákoníkem a jinými zákonnými ustanoveními;

- 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 zpracování;

- znalecký posudek byl zpracován na podkladu standardů mezinárodní organizace TEGoVA.

4 Použitá literatura a jiné zdroje

- Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů:
- Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report 2004, 2006, 2008, 2010 – Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;
- Attl, J., Poláček, B.: Posudek znalce a podnik. Praha 2006, C.H.Beck., ISBN 8071795038;
- Bradáč, A.: Věcná břemena od A do Z. Praha 2006, Linde Praha, 4. aktualizované vydání, ISBN 978-80-7201-761-4;
- Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011.
- The European Group of Valuers´ Associations: European Property Valuation Standards. TEGOVA. London, 1997;
- The International Valuation Standards Comitee (2007): International Valuation Standards 2007. Eighth Edition. IVSC, 2007;
- Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty objektů. Praha 2007, Nakladatelství Oeconomica Institut oceňování majetku, ISBN 978-80-245-1211-2;
- Zazvonil, Z: Výnosová hodnota nemovitosti. Praha 2004, Ceduk, ISBN 80-902109-3-7;
- Zazvonil, Z: Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha 1996, Ceduk, ISBN 80-902109-0-2;
- Zazvonil, Z: Odhad hodnoty pozemků. Praha 2007, Nakladatelství Oeconomica, 1. vydání, ISBN 978-80-245-1211-2;
- Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha 2006, EKOPRESS, s.r.o., ISBN 80-86929-14-0;
- Asociace pro rozvoj nemovitých věcí: Trend report 2004, 2010, 2012 - Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;
- Oficiální server českého soudnictví, <www.justice.cz>;
- Česká národní banka, <www.cnb.cz>;
- Český statistický úřad, <www.czso.cz>;
- České stavební standardy, <www.stavebnistandardy.cz>.

5 Definice základních pojmů

5.1 Metody ocenění

Ocenění dle cenových předpisů je ocenění nemovité věci (dále také „nemovitosti“) provedené podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb., č. 450/2012 Sb., č. 441/2013 Sb. a č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Ocenění na bázi cen pořízení vychází především z údajů, za jakou finanční částku byl majetek skutečně pořízen. V případě oceňování dlouhodobého majetku, tedy i nemovitostí, může tento způsob ocenění vést ke značné odchylce od ekonomické reality, přičemž je obvyklé, že čím delší je časový horizont mezi pořízením a oceněním aktiv, tím významnější je tato odchylka v ocenění. Konkrétní podoba tohoto ocenění je provedena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a příslušnými prováděcími předpisy k tomuto zákonu, zejména vyhláškou č. 500/2002 Sb.

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 Znalec odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí a ze zkušeností a odborných znalostí Znalce.

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 nemovité 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 snížená 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.

5.2 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 prodeje 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 (dle právního názvosloví „časová cena“ věci) - 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.

Výnosová hodnota je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Porovnávací hodnota je výsledkem srovnání a vyhodnocení realizovaných cen nemovitých věcí obdobného charakteru, přičemž je nutné porovnávat lokalitu, polohu, stav, velikost a účel užívání nemovité věci. Při nedostatku informací o realizovaných prodejích lze přiměřeně využívat relevantních nabídkových a poptávkových cen realitních kanceláří při respektování vývojových trendů na trhu nemovitých věcí v daném místě.

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.

Administrativní cena 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. 540/2002 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku bez mimořádných okolností trhu 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. Osobní poměry se rozumějí zejména poměry majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.)

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitosti, 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.

6 Nález

6.1 Předmět a účel znaleckého posudku

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 463 k. ú. Čistá u Horek (pozemky parcela č. 3123, parcela č. 3128/1, parcela č. 3128/2, parcela č. 3130/1, parcela č. 3130/2, parcela č. 3130/3, PK 3128 a PK 3130) ve spoluvlastnictví Jaroš Pavel, Luďka Matury 852, Studánka, 530 12 Pardubice, nar. dne 12. 11. 1952, podíl 1/2.

Návrh tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí se provádí pro účely insolvenčního řízení vedeného u Krajského soudu v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích pod spis. zn. KSPA 44 INS 12594/2014, na základě objednávky insolvenčního správce, společnost AS ZIZLAVSKY v.o.s., se sídlem Praha 1, Široká 5, PSČ 110 00, IČ: 284 90 738.

6.2 Datum znaleckého posudku

Návrh tržní hodnoty nemovité věci je proveden na základě stavu k 27. 2. 2015. Místní šetření bylo provedeno dne 9. 1. 2015.

6.3 Podklady pro zpracování znaleckého posudku

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

1) **Podklady získané ze strany objednatele znaleckého posudku:**
   - Soupis majetkové podstaty
2) **Podklady získané zhotovitelem:**
   - Výpis z KN LV č. 463 k. ú. Čistá u Horek k datu 18. 12. 2014
   - Fotodokumentace z místního šetření
   - Kopie katastrální mapy příslušných pozemků
   - Nabídky realitních kanceláří na síti internet

Dále byl tento znalecký posudek zpracován z veřejně dostupných informací o předmětu ocenění k datu ocenění.

6.4 Základní informace o nemovité věci

Informace o nemovité věci

Název nemovité věci:	Pozemky parcela č. 3123, parcela č. 3128/1, parcela č. 3128/2, parcela č. 3130/1, parcela č. 3130/2, parcela č. 3130/3, PK 3128 a PK 3130
Kraj:	Liberecký
Okres:	Semily
Obec:	Čistá u Horek
Katastrální území:	623989 Čistá u Horek
Počet obyvatel:	581

Vlastnické a evidenční údaje
Vlastnické právo k oceněné nemovité věci je zapsáno dle výpisu z KN LV č. 463 k. ú. Čistá u Horek. Jako spoluvlastník oceňované nemovité věci je uveden Jaroš Pavel, Luďka Matury 852, Studánka, 530 12 Pardubice, nar. dne 12. 11. 1952, podíl 1/2.

Jiná práva, omezení vlastnického práva, jiné zápisy, nabývací tituly a jiné podklady zápisu:
Viz výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 463 k. ú. Čistá u Horek (příloha č. 1 tohoto znaleckého posudku).

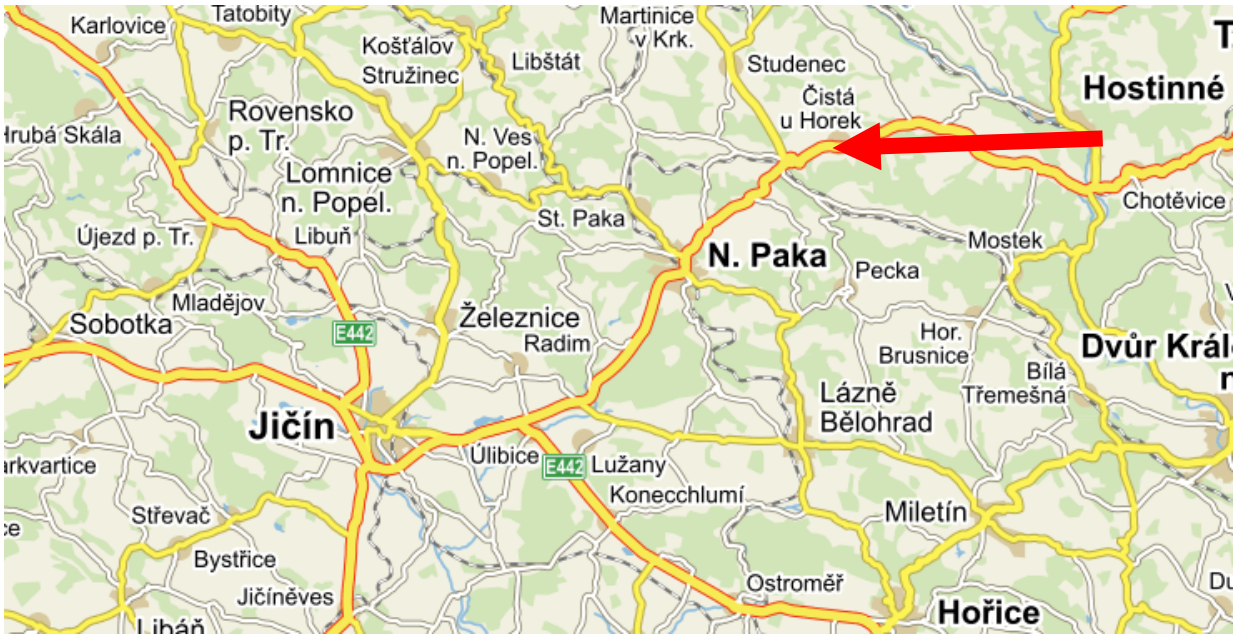
Věcné břemeno
Nezjištěno.

Celkový popis nemovité věci
Nemovitá věc zapsaná na LV č. 463 k. ú. Čistá u Horek se nachází ve stejnojmenné obci, Liberecký kraj. Čistá u Horek jsou obec v okrese Semily, 10 km severovýchodním směrem od Nové Paky, 26 km západním směrem od Trutnova a 10 km západním směrem od Hostinného. Od Semil je Čistá u Horek vzdálena 31 km jihovýchodním směrem. Obec leží v jednom z údolí podkrkonošské oblasti. V obci pramení a protéká jí Čistecký potok (též Olešnice), který se u Debrnného vlévá do Labe. Jižní okraj obce lemuje hřbet sopečného původu zvaný Čistecká.

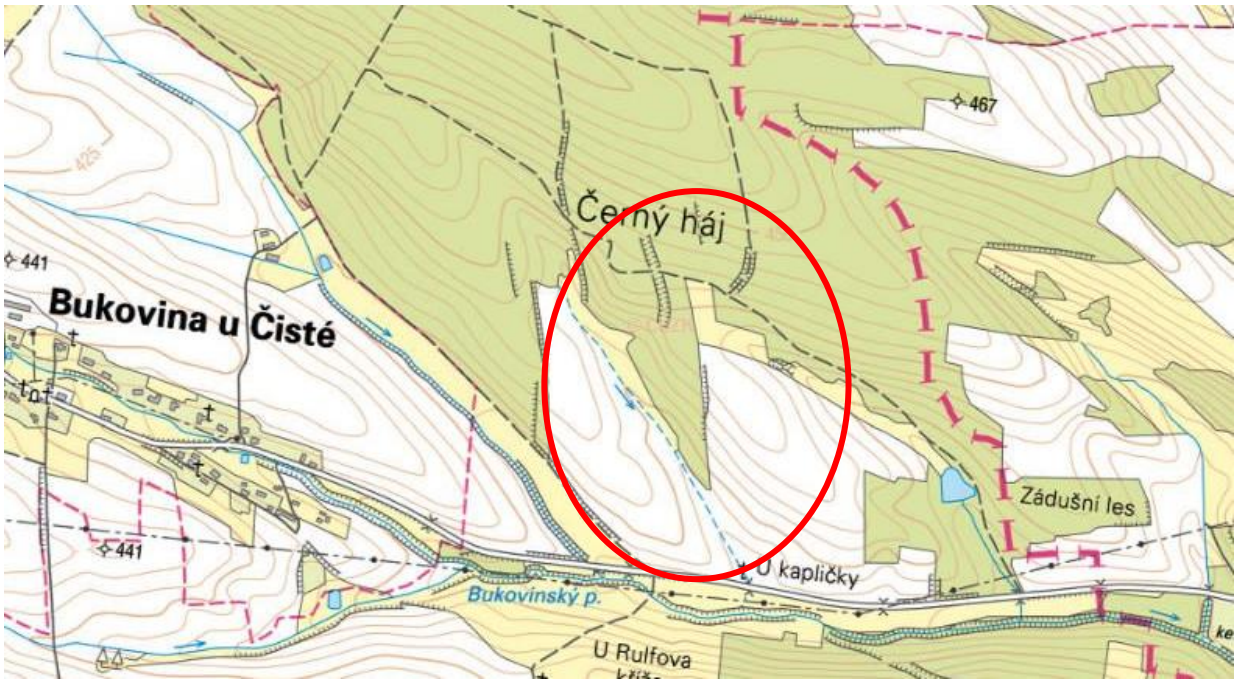
Obec Čistá u Horek má základní občanskou vybavenost. Nachází se zde základní škola (1. stupeň), mateřská škola a družina, obecní úřad. Základní škola, mateřská škola a družina sídlí v jedné budově. Mezi zájmové spolky zřízené v obci patří Sbor dobrovolných hasičů, Tělovýchovná jednota Čistá u Horek, Myslivecké sdružení Černý háj Zálesní Lhota Čistá, Rybáři, Český zahrádkářský svaz, Mateřské centrum Barvínek, o.s. Místními podnikateli jsou rytec skla, nábytkový truhlář, služby v lesnictví.

Obec je napojena na elektřinu a veřejný vodovod. Kanalizace ani plynofikace zřízeny nejsou.

Silniční doprava: Obec Čistá u Horek leží přímo na trase silnice I. třídy č. 16 Jičín – Nová Paka – Trutnov. Územím obce jsou dále vedeny silnice III. třídy č. 2932 (Bukovina u Čisté – Dolní Kalná), která prochází mimo zástavbu obce a silnice III. třídy č. 32546 (Borovice – Horka u Staré Paky). Na území obce nejsou v současnosti vedeny žádné místní komunikace. Železniční doprava: Železniční trať ani stanice v obci Jedlany zřízeny nejsou. Autobusová doprava: Do obce vedou přímé spoje na trase Trutnov-Staré Buky-Vlčice-Pilníkov-Chotěvice-Hostinné-Dolní Olešnice-Horní Olešnice-Dolní Kalná-Čistá u Horek-Horka u Staré Paky-Vidochov-Nová Paka-Dřevěnice-Úlibice-Jičín. V obci jsou zřízeny celkem tři autobusové zastávky: Čistá u Horek, závod; Čistá u Horek, restaurace; Čistá u Horek, hor. zast.



Umístění nemovité věci v katastrálním území Čistá u Horek znázorňuje obrázek níže.



Oceňovaná nemovitá věc představuje 8 pozemků – ostatní plocha – ostatní komunikace - o celkové výměře 6 132 m2. Po provedeném místním šetření, náhledu do ortofoto Katastru nemovitostí a portálu uhul.cz (Ústav pro hospodářskou úpravu lesů Brandýs nad Labem) bylo zjištěno, že pozemek parc. č. 3123 je v současnosti částečně zalesněn, zakmenění odpovídá hodnotě 9 na bodové škále 0-10, ostatní pozemky nejsou zalesněny, charakterem odpovídají trvalému travnímu porostu. Pozemky jsou mírně svažité.

Tabulka níže znázorňuje číslo parcely, druh pozemku a výměru.

Parc. č.	Druh pozemku dle LV	Výměra [m2]
3123	ostatní plocha - ostatní komunikace	993,00
3128/1	ostatní plocha - ostatní komunikace	1 408,00
3128/2	ostatní plocha - ostatní komunikace	195,00
3130/1	ostatní plocha - ostatní komunikace	212,00
3130/2	ostatní plocha - ostatní komunikace	716,00
3130/3	ostatní plocha - ostatní komunikace	209,00
PK 3128	-	1 140,00
PK 3130	-	1 259,00
Výměra celkem		**6 132,00**

Druhová skladba lesních porostů, tzv. SPT (strukturovaný porostní typ), je dána výčtem skupin dřevin (porostních typů – PT) a charakterem jejich smíšení.

Charakter smíšení je strukturován podle zastoupení skupin dřevin (PT) v jednotce prostorového rozdělení lesa, ke které je strukturovaný porostní typ (SPT) vztažen a podle následujícího klíče vykreslen do mapy:

Charakter smíšení	Popis	Šrafa
Čisté (C)	jeden porostní typ se zastoupením 90 - 100 %	plná plocha
Smíšené (S)	dominantní (D) - jeden porostní typ se zastoupením 70 - 89,9 %	plná s černým tečkováním
	majoritní (M) - jeden porostní typ se zastoupením 50 - 69,9 %	kolmá šrafa
Nesourodé (N)	základní (Z) - jeden porostní typ se zastoupením 30 - 49,9 %	vodorovná šrafa
	přimíšené (P) - jeden porostní typ se zastoupením 10 - 29,9 %	prší
Vtroušené (V)	skupiny dřevin se zastoupením do 10 % nejsou zpravidla uvažovány	-

Za základní porostní typ (PT) je považován takový, který má zastoupení na PSK 30 - 49,9 %. Za majoritní porostní typ (PT) je považován takový, který má zastoupení na PSK 50 % a více. Tzn., že na jednom území mohou být maximálně dva majoritní PT. Za dominantní PT je považován takový, který má zastoupení 70 - 89,9 %.

Barevný klíč:

PT	Dřeviny zahrnuté v PT
0	Souše
1	smrk ztepilý
1e	smrk pichlavý, smrk omorika, smrk Engelmannův, smrk černý, smrk sivý, smrky ostatní

Mapová kompozice zobrazuje plochy lesa dle smíšení dřevin na dvou úrovních jednotek prostorového rozdělení lesa - na úrovni porostu, a také porostních skupin, vše obarvené barevnou škálou v členění: jehličnatý, listnatý a smíšený les. Jako jehličnatý les byla označena plocha, jež má 75–100% zastoupení jehličnatých dře-

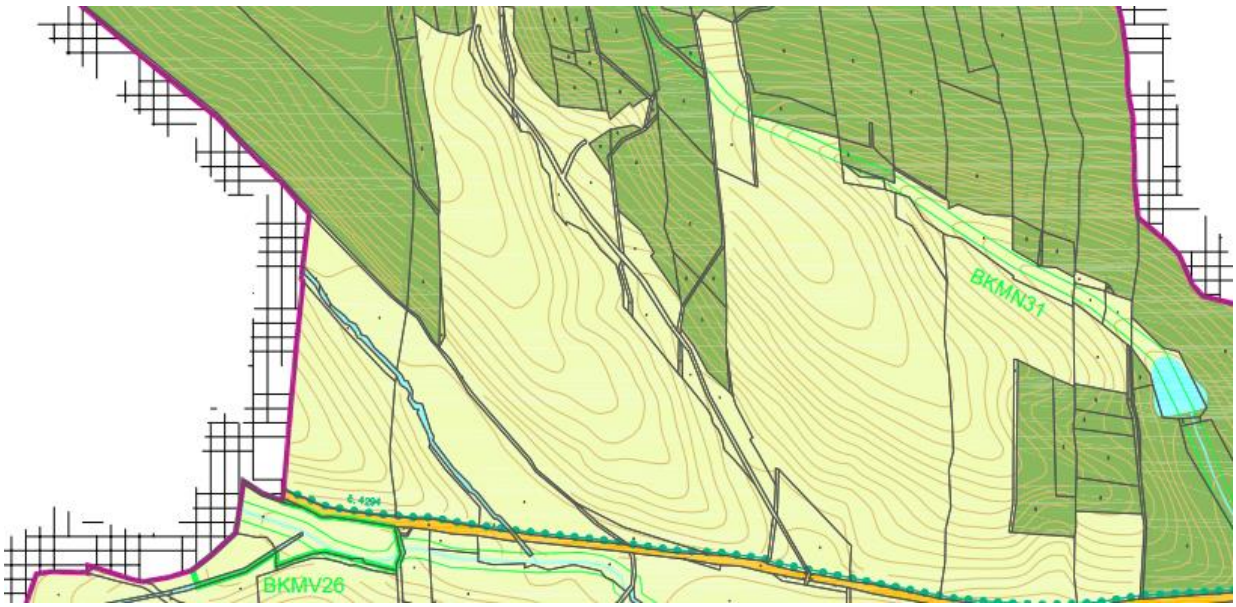
vin. Jako listnatý les byla označena plocha, která má 75–100% zastoupení listnatých dřevin. Pokud na ploše není takové většinové zastoupení jehličnatých nebo listnatých dřevin, byla označena jako smíšená.

Výřez mapy druhové skladby porostů katastrálního území Čistá u Horek získaný z katalogu mapových informací portálu uhul.cz (Ústav pro hospodářskou úpravu lesů Brandýs nad Labem) nám dle výše uvedeného podává dvě zásadní informace pro další postup ocenění nemovitých věcí – úroveň porostu (porostní skupinu) a zastoupení porostního typu.

Pozemek parc. č. 3123 je jehličnaté povahy, zastoupení čistý smrk, zakmenění 9.

O pozemcích parc. č. 3128/1, 3128/2, 3130/1, 3130/2, 3130/3, PK 3128 a PK 3130 nám není portál uhul.cz (Ústav pro hospodářskou úpravu lesů Brandýs nad Labem) schopen podat bližší informace, charakterem odpovídají trvalému travnímu porostu.

Dle výřezu z mapy posledního platného územního plánu obce Čistá u Horek ze srpna roku 2010 je předmětná oblast v k. ú. Čistá u Horek označena jako zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.



PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

zemědělský půdní fond - ZPF

PLOCHY LESNÍ

pozemky určené k plnění funkcí lesa - PUPFL (NL)

7 Vývoj trhu nemovitostí

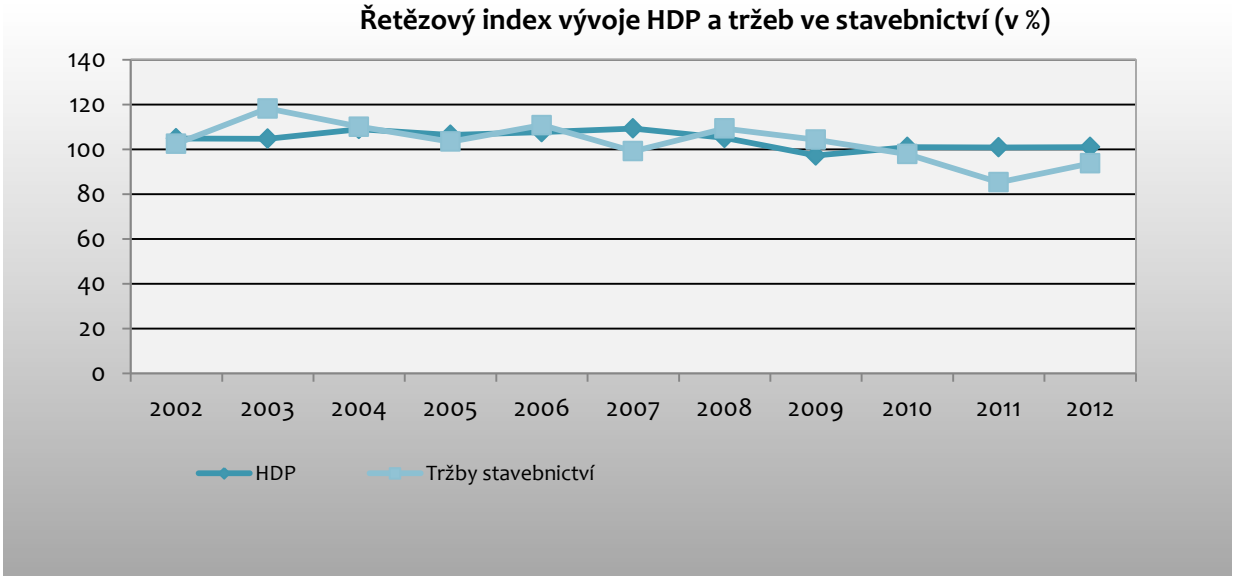
7.1 Vývoj trhu nemovitostí

Stavebnictví patří mezi odvětví, která jsou silně provázána s makroekonomickým vývojem země. V době konjunktury dochází k nárůstu výstavby a tím i k růstu tržeb stavebnictví, naopak v době recese dochází k poklesu výstavby a tržeb.

Ukazatel [v mld. Kč]	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
HDP	2 449	2 568	2 688	2 929	3 116	3 353	3 663	3 848	3 739	3 775	3 807	3 844
Tržby ve stavebnictví	236	242	286	315	326	361	358	391	408	399	340	318

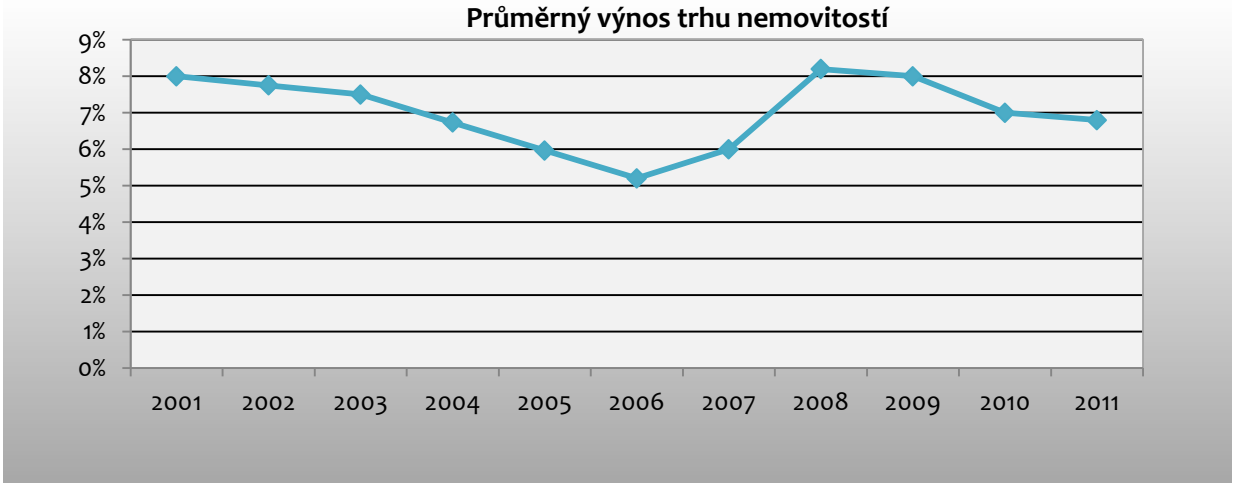
Z tabulky vývoje HDP je patrné, že od roku 2001 do roku 2008 prošla Česká republika obdobím intenzivního rozvoje. V průběhu tohoto období došlo k růstu HDP o 1,4 bilionu korun, což představuje nárůst o 60% původní hodnoty. Roky následující jsou pak ve znamení poklesu s následným utlumeným růstem. Důvodem je dopad mezinárodní krize, která se nejvýrazněji promítla v roce 2009, kdy HDP meziročně pokleslo o 3%. V letech 2010 až 2012 se HDP vracelo na úroveň předkrizovou.

Obdobný vývoj jako HDP je zřejmý i u orientačního vývoje tržeb ve stavebnictví, které jsou pro účely předmětné analýzy počítány jako suma orientačních hodnot na vydaná stavební povolení. Rostoucí trend tržeb ve stavebnictví je znatelný až do roku 2009, ve kterém dosáhla hodnota tržeb více než 400 miliard korun. Rokem 2010 počínaje se v odvětví projevuje útlum.



Provázanost obou veličin je patrná z grafu řetězového indexu HDP a tržeb ve stavebnictví, který vypovídá o meziroční změně daného ukazatele. Vzhledem k tomu, že je HDP veličinou agregovanou, jsou jeho hodnoty stabilnější než pouze u jedné jeho složky, tedy tržby ve stavebnictví.

V roce 2008 dochází k růstu tržeb ve stavebnictví, zatímco ekonomika jako celek je již v útlumu. V těchto letech se pravděpodobně vytváří na trhu jakási spekulační bublina, jejíž negativní dopad se projeví v letech následujících. V roce 2010 se tempa růstu tržeb ve stavebnictví a HDP srovnávají a v roce 2011 se pak projevuje silná korekce v tržbách stavebnictví, kdy meziročně dochází k poklesu o cca 15%. I rok následující je ve znamení meziročního poklesu tržeb stavebnictví, ale tento pokles už není tak rapidní jako v roce předchozím. V letech následujících se dá předpokládat opětovné srovnání indexu vývoje tržeb stavebnictví s indexem vývoje HDP.



Další sledovanou charakteristikou trhu je jeho výnosnost. Vývoj výnosnosti na trhu nemovitostí v první části sledovaného období, tedy do roku 2006, zaznamenává setrvalý pokles. V roce 2007 dochází k prolomení trendu, kdy se výnosnost vrací na hodnotu 6%. V roce následujícím se pak na trhu plně projevuje dopad krize a výnos meziročně skokově stoupá na hodnotu 8%. Tento skok se dá vysvětlit zvýšením rizikové přirážky v souvislosti s nejistotou, kterou krize přináší. Výnosnost se drží na stabilní úrovni ještě v roce následujícím, ale od roku 2010 je patrný opětovný pokles.

Ukazatel [v %]	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Inflace	1,80	0,10	2,80	1,90	2,50	2,80	6,30	1,00	1,50	1,90	3,30
Meziroční růst cen nemovitostí	4,10	4,32	3,29	6,37	3,66	5,03	4,79	4,66	-0,46	-1,31	-5,48
Reálný růst cen nemovitostí	2,30	4,22	0,49	4,47	1,16	2,23	-1,51	3,66	-1,96	-3,21	-8,78

V době předkrizové rostly ceny nemovitostí průměrně o cca 4,5% ročně. Tento růst byl však pouze nominální, to znamená, že při prodeji nemovitosti by majitel získal průměrně o 4,5% více peněžních prostředků než v roce předcházejícím, ale není jasné, jakou kupní sílu by tento obnos peněz měl. Tento problém řeší ukazatel reálného růstu cen nemovitostí, který nominální růst očišťuje o výši inflace. Velikost inflace dosahovala v předkrizovém období průměrné hodnoty 2%, čímž byl reálný růst cen nemovitostí snížen na hodnotu cca 2,5%.

V roce 2008, tedy prvním roce krize, dochází k více než 6% inflaci. I když meziročně vzrostly ceny nemovitostí o téměř 5%, tento růst nevyváží velikost inflace a dochází k reálnému poklesu cen nemovitostí. V letech následujících se sice velikost inflace stabilizuje na nižších hodnotách, ale začne docházet k nominálnímu poklesu cen nemovitostí, který je v jednotkách reálných ještě akcelerován výší inflace. V posledním sledovaném roce tak dochází k téměř 9% meziročnímu reálnému poklesu cen nemovitostí.

Pro účely provedení analýzy konkrétní nemovitosti je třeba vymezit základní pojmy a rozdělení trhu. Pro účely tohoto posudku se nemovitosti dělí na pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitostí, se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky. Stavební pozemky jsou pozemky, které byly buď na základě pověřené instituce určeny k zastavění, nebo již zastavěné jsou. Zemědělské pozemky jsou zastoupeny ornou půdou, chmelnicemi, vinicemi, zahradami, ovocnými sady a popřípadě trvalým travním porostem. Do kategorie lesních pozemků a nelesních pozemků s lesním porostem spadají pozemky evidované v katastru nemovitostí jako lesní pozemky a pozemky, které tak evidované nejsou, ale jsou zalesněné. Pozemky vodní plochy jsou pozemky s vodním dílem, vodní nádrže, zamokřenou plochou a další. Jiné pozemky představují doplněk k pozemkům, vymezeným výše.

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 a bytové domy.

Rodinné domy představují stavbu určenou pro bydlení spíše individuálního charakteru. Byty a bytové domy o typ nemovitostí poskytuje bydlení hromadného charakteru.

Komerční nemovitosti představují doplněk staveb k rezidenčním nemovitostem. Dle účelu využití se dále člení na:

1. **administrativní objekty** - Objekt tohoto typu je převážně využíván pro provoz kanceláří.
2. **maloobchodní prostory** - Do této kategorie spadají obchodní centra, hypermarkety, supermarkety, diskontní prodejny, ale i samoobsluhy a pultové prodejny.
3. **průmyslové a skladové nemovitosti** - Tento typ nemovitostí je reprezentován převážně sklady a výrobními halami.
4. **hotelová a jiná ubytovací zařízení** - Účel tohoto zařízení je velmi blízký rezidenčním nemovitostem. Zatímco rezidenční nemovitosti jsou určeny k trvalému bydlení, hotelová a jiná ubytovací zařízení jsou převážně zaměřena na poskytnutí ubytování na kratší časové období za úplatu.

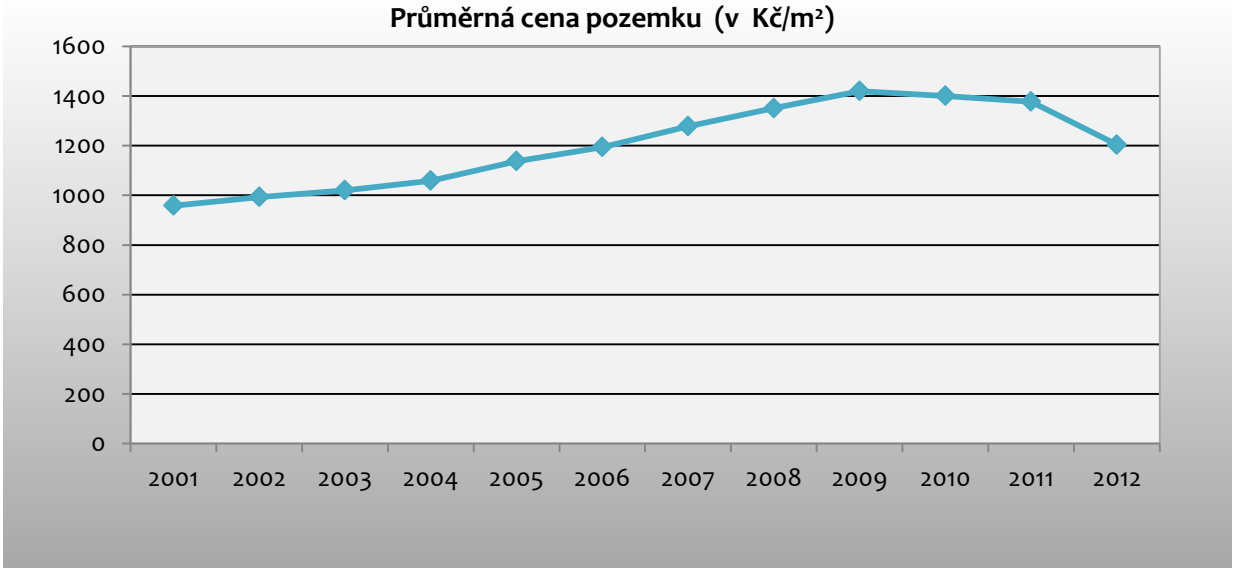
7.2 Vývoj trhu s pozemky

Vzhledem k tomu, že pozemky představují statek, který se vyskytuje pouze v omezené míře a není možné ho vyrobit, bude analýza pozemků zaměřena na vývoj cen.

Analýza cen pozemků vychází z indexu růstu cen pozemků v letech 2001 až 2012, který byl vztažen k absolutní hodnotě průměrné ceny pozemku za jeden metr čtvereční v roce 2011. Vynásobením příslušných indexů s hodnotou absolutní byla odvozena řada průměrné ceny pozemku za sledované období zobrazená v následující tabulce.

Ukazatel [v Kč/m^2]	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Cena pozemku	958	993	1 020	1 059	1 137	1 194	1 278	1 351	1 420	1 400	1 377	1 203
Řetězový cenový index	x	1,036	1,028	1,038	1,074	1,050	1,070	1,057	1,051	0,986	0,983	0,874

Vývoj průměrné ceny pozemku je vykreslen i v následujícím grafu.



Vývoj cen pozemků vykazuje obdobné charakteristiky jako celý trh s nemovitostmi. Typický je růst cen pozemků v období před vypuknutím krize. Na počátku sledovaného období dosahovala průměrná cena pozemku cca 950 korun na jeden metr čtvereční. Tato cena se v průběhu následujících 8 let navýšila o dalších 450 korun na metr čtvereční, takže těsně před vypuknutím krize (2009) dosahovala cena jednoho metru čtvereného více než 1400 korun. Ve dvou následujících letech dochází k porušení rostoucího trendu a cena pozemků velmi mírně klesá, těsně pod 1400 korun za metr čtvereční (2011). K největšímu poklesu cen dochází v roce 2012, kdy pozemky meziročně ztrácí 12,5% a klesají na hodnotu 1200 korun za metr čtvereční.

8 Ocenění

8.1 Volba metody ocenění

Ocenění předmětné nemovité věci je provedeno porovnávací metodou na bázi tržních hodnot. Tato metoda je vhodná zejména při nalezení dostatečně velkého vzorku srovnávacích nemovitých věcí (nabízených k prodeji či již realizovaných). Porovnávací metoda je způsobem stanovení hodnoty nemovitých věcí pomocí porovnání souboru cen obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase, očištěného o extrémní polohy spekulativních cen nebo cen, které z jiných důvodů zásadně vybočují ze souboru cen obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase. Pro stanovení hodnoty nemovité věci bude použita metoda na základě přímého porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Základním předpokladem aplikace této metody je existence dostatečného množství porovnávacích nemovitých věcí. Srovnávací nemovité věci by měly mít obdobné charakteristiky jako nemovitá věc oceňovaná a měly by se nacházet v porovnatelné lokalitě.

8.2 Výpočet hodnoty nemovité věci na bázi tržních hodnot

Ocenění předmětné nemovité věci na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací. Porovnávací metoda je způsobem stanovení hodnoty nemovitých věcí pomocí porovnání souboru cen obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase, očištěného o extrémní polohy spekulativních cen nebo cen, které z jiných důvodů zásadně vybočují ze souboru cen obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase.

Popis srovnávacích objektů:

1. **Čachovice, okr. Mladá Boleslav** - pozemek ostatní plocha 1 155 m2 v blízkosti polí kousek od polní cesty. V současné době travní porost a stromy. Příjezd po polních cestách v blízkosti městečka. Možnost různého využití. Poblíž vede železniční trať;

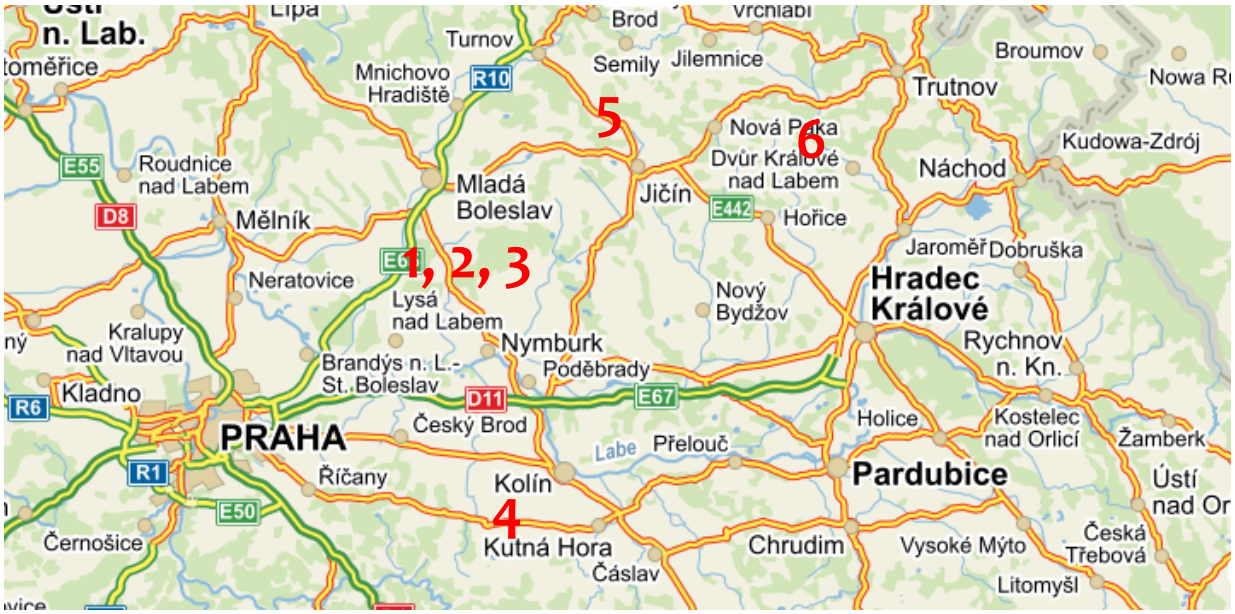
2. **Čachovice, okr. Mladá Boleslav** - pozemek ostatní plocha 1 606 m2 v blízkosti polí kousek od polní cesty. V současné době travní porost a stromy. Příjezd po polních cestách v blízkosti městečka. Možnost různého využití. Poblíž vede železniční trať;

3. **Čachovice, okr. Mladá Boleslav** - pozemek ostatní plocha 1 755 m2 v blízkosti polí kousek od polní cesty. V současné době travní porost a stromy. Příjezd po polních cestách v blízkosti městečka. Možnost různého využití. Poblíž vede železniční trať;

4. **Dolní Chvatliny – Horní Chvatliny, okr. Kolín** - pozemek ostatní plocha 3 549 m2 v blízkosti polí a vesnické zástavby kousek od cesty. V současné době travní porost a stromy. Příjezd po cestách v blízkosti městečka. Možnost různého využití;

5. **Libuň - Libunec, okr. Jičín** - pozemek ostatní plocha 1 326 m2 v blízkosti polí a vesnické zástavby kousek od cesty. V současné době travní porost a stromy. Příjezd po cestách v blízkosti městečka. Možnost různého využití;

6. **Vřesník, okr. Jičín** - pozemek ostatní plocha 2 604 m2 v blízkosti polí a vesnické zástavby kousek od cesty. V současné době travní porost a stromy. Příjezd po cestách v blízkosti městečka. Možnost různého využití.



Hodnota předmětné nemovité věci je stanovena komparací se srovnávacími objekty.

i	Výměra pozemku [m2]	Lokalita	Druh pozemku	Poznámka	Přístupnost
1.	1 155,00	Čachovice, okr. Mladá Boleslav	ostatní plocha	travní porost a stromy	polní cesta
2.	1 606,00	Čachovice, okr. Mladá Boleslav	ostatní plocha	travní porost a stromy	polní cesta
3.	1 755,00	Čachovice, okr. Mladá Boleslav	ostatní plocha	travní porost a stromy	polní cesta
4.	3 549,00	Dolní Chvatliny – Horní Chvatliny, okr. Kolín	ostatní plocha	travní porost a stromy	nezpevněná cesta
5.	1 326,00	Libuň - Libunec, okr. Jičín	trvalý travní porost	travní porost a stromy	polní cesta
6.	2 604,00	Vřesník, okr. Jičín	trvalý travní porost	travní porost a stromy	polní cesta

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu byly použity následující koeficienty:

K1 - koeficient velikosti výměr,
K2 - koeficient vlastních pozemků,
K3 - koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
K5 - koeficient vybavení,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 - koeficient transakce.

Jednotlivé koeficienty byly stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury.

Jednotkou je metr čtvereční plochy nemovité věci.

i	Nabídková cena [Kč]	Výměra pozemku [m2]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m2]
1.	200 000,00	1 155,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	138,53
2.	200 000,00	1 606,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	99,63
3.	200 000,00	1 755,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	91,17
4.	350 000,00	3 549,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	78,90
5.	212 200,00	1 326,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	128,02
6.	380 000,00	2 604,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	116,74

Pozn.: Z důvodu nedostatečného zcela odpovídajícího vzorku srovnávacích nemovitých věcí, byly vybrány následující, jejichž jednotková cena odpovídá charakteru předmětné nemovité věci.

Pro porovnání nemovitých věcí bylo použito 6 srovnávacích nemovitých věcí, 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 Znalec vychází při stanovení hodnoty předmětné nemovité věci.

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	6
Minimální jednotková cena [Kč/m2]:	78,90
Maximální jednotková cena [Kč/m2]:	138,53
Průměr jednotkové ceny [Kč/m2]:	**108,83**

Stanovení hodnoty spoluvlastnického podílu k nemovité věci porovnávací metodou:

Název	Hodnota
Celková plocha nemovité věci [m2]	6 132,00
Základní jednotková cena [Kč/m2]	108,83
Celková hodnota nemovité věci [Kč]	667 345,56
Hodnota nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	**667 000,00**
Hodnota spoluvlastnického podílu ½ po zaokrouhlení [Kč]	**267 000,00**

Pozn.: Hodnota spoluvlastnického podílu 1/2 byla upravena koeficientem za omezenou prodejnost spoluvlastnického podílu ve výši 0,8;

9 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza

9.1 Rekapitulace hodnot

Výsledný návrh tržní hodnoty spoluvlastnického podílu ½ k nemovité věci zapsané na LV č. 463 k. ú. Čistá u Horek (pozemky parcela č. 3123, parcela č. 3128/1, parcela č. 3128/2, parcela č. 3130/1, parcela č. 3130/2, parcela č. 3130/3, PK 3128 a PK 3130) vč. zjištěného příslušenství:

Název	Hodnota
Výsledná hodnota nemovité věci zjištěná na bázi tržních hodnot [Kč]	267 000,00

9.2 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 spoluvlastnického podílu k nemovité věci odráží současnou situaci na trhu s pozemky v dané lokalitě a nedalekém okolí.

S ohledem na uvedené skutečnosti návrh tržní hodnoty spoluvlastnického podílu ½ k nemovité věci zapsané na LV č. 463 k. ú. Čistá u Horek činí **267 000,00 Kč.**

10 Výsledek ocenění

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 463 k. ú. Čistá u Horek (pozemky parcela č. 3123, parcela č. 3128/1, parcela č. 3128/2, parcela č. 3130/1, parcela č. 3130/2, parcela č. 3130/3, PK 3128 a PK 3130) ve spoluvlastnictví Jaroš Pavel, Luďka Matury 852, Studánka, 530 12 Pardubice, nar. dne 12. 11. 1952, podíl 1/2.

Návrh tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí se provádí pro účely insolvenčního řízení vedeného u Krajského soudu v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích pod spis. zn. KSPA 44 INS 12594/2014, na základě objednávky insolvenčního správce, společnost AS ZIZLAVSKY v.o.s., se sídlem Praha 1, Široká 5, PSČ 110 00, IČ: 284 90 738.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci je proveden na základě stavu k 27. 2. 2015.

Návrh tržní hodnoty spoluvlastnického podílu ½ k nemovité věci zapsané na LV č. 463 k. ú. Čistá u Horek je stanoven ve výši:

267 000,00 Kč

(slovy: Dvě stě šedesát sedm tisíc korun českých)

Pozn.: Výsledná hodnota je uvedena včetně DPH ve výši 21 %.

Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení MS OFFICE – Excel 2010.

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 579-1664/2014 do znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme podle připojené likvidace na základě faktury – daňového dokladu č. 15759.

V Praze dne 26. 6. 2015

Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Praha 1, Ovocný trh 573/12, PSČ: 110 00
IČ: 289 33 362
Ing. Jan Attl, Ph.D., MBA
jednatel

Posudek zpracoval:

Ing. Kateřina Vejmelková

Ing. Tereza Vlčková

11 Přílohy

Příloha 1 Výpis z KN LV č. 463 k. ú. Čistá u Horek

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)