

ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 20105217

NEMOVITÁ VĚC: o ceně budovy č.p.117 stojící na pozemku st.143/2 vč. pozemku st.143/2 v obci Středokluky, k.ú.Středokluky, okres Praha západ.

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Středokluky, k.ú. Středokluky

Adresa nemovité věci: Kladenská 117, 252 68 Středokluky

Vlastník stavby: Jan Chlumský, Na parcelách 515, 164 00 Praha 6, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Jan Chlumský, Na parcelách 515, 164 00 Praha 6, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Obec Středokluky IČ: 00241695

Adresa objednatele: Lidická 61, 252 68 Středokluky

ZHOTOVITEL : Tomáš Maršál

Adresa zhotovitele: Lidická 342, 252 68 Středokluky

IČ: 12615790

telefon:

e-mail:

DIČ: CZ6510281261

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

7 100 000 Kč

Datum místního šetření: 15.5.2017

Stav ke dni :

15.5.2017

Za přítomnosti: znalce a zástupce objednatele

Počet stran: 25stran

Počet příloh:

Počet vyhotovení: 2

V Středoklukách, dne 22.6.2017

Tomáš Maršál

NÁLEZ

Znalecký úkol

o ceně budovy č.p.117 stojící na pozemku st.143/2 vč. pozemku st.143/2 v obci Středokluky, k.ú.Středokluky, okres Praha západ. Posudek byl vypracován z důvodu zjištění ceny nemovitosti ke dni ocenění.

Přehled podkladů

- výpis z KN Praha západ, LV č.20
- snímek z pozemkové mapy
- vyjádření zástupce objednatele
- zákon č.40/1964/ Sb.
- zákon č.151/1997/ Sb.
- vyhláška Ministerstva financí
- časopis Soudní inženýrství- 1996-2017
- odborný čtvrtletník Odhadce a oceňování majetku - ročníky 2003-2017
- databáze znalce

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☒ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon	veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon
	☒ / ☐ plyn			☐ / ☐ plyn	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

☐ MHD

☒ železnice

☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

☒ dálnice/silnice I. tř.

☒ silnice II.,III.tř.

Poloha v obci:

Přístup k pozemku ☐ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis

Jedná se o budovu č.p.117 stojící na pozemku st.143/2 vč. pozemku st.143/2 v obci Středokluky, k.ú.Středokluky, okres Praha západ, který je zapsán na LV č.20 u KN Praha západ. Přístup po zpevněné komunikaci možnost napojení na inž.sítě. Dobré dojezdové vzdálenosti do Prahy, Kladna. V okolí občanská vybavenost. Objekt se skládá z několika objektů a to: sklad malý- jedná se o skladové prostory (v části administrativa a sociální zařízení) situované mezi velkým skladem a garážemi. Plechový sklad u silnice - plechový sklad na místě původního otevřeného přístřešku. Konstrukce jsou mírně standardní, ostatní ve standardu pro skladování, technický stav a údržba jsou odpovídající. Následně se jedná o garáže: objekt garáží, v části kanceláře a soc. zázemí. Vybavení je vesměs standardní, jak je dále specifikováno nyní využíváno pro skladování. Technický stav a údržba jsou odpovídající Vybavení je vesměs standardní, jak je dále specifikováno. Další popis je ve znaleckém posudku.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

☒ Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

☐ Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

☐ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

☐ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy

☐ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

☐ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací

☒ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	☐ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
--	---

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území	☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území
--	--

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou
Ostatní rizika: nejsou

Komentář: nebyla předložena nájemní smlouva, ale dle vyjádření vlastníka je celá nemovitost pronajímána za 40 000,- Kč/ měs.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. sklad 1
2. sklad 2
3. plechový sklad
4. garáže
5. studna
6. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
7. pozemek st.143/2 v obci Středokluky, k.ú.Středokluky, Okres Praha západ.

Obsah tržního ocenění majetku
1. Hodnota pozemků

1.1.

2. Výnosová hodnota

2.1. budova č.p.117 stojící na pozemku st.143/2 vč. pozemku st.143/2 v obci Středokluky, k.ú.Středokluky, okres Praha západ.

3. Porovnávací hodnota

3.1. budova č.p.117 stojící na pozemku st.143/2 vč. pozemku st.143/2 v obci Středokluky, k.ú.Středokluky, okres Praha západ.

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: o ceně budovy č.p.117 stojící na pozemku st.143/2 vč. pozemku st.143/2 v obci Středokluky, k.ú.Středokluky, okres Praha západ.

Adresa předmětu ocenění: Kladenská 117
252 68 Středokluky

LV: 20

Kraj: Středočeský

Okres: Praha-západ

Obec: Středokluky

Katastrální území: Středokluky

Počet obyvatel: 1 081

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 439,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad	III	0,85

5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D		
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,332,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,04
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - .	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,468$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,496$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,468$$

1. sklad 1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

J. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1252

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.n.p.	419,92 m ²	4,48 m	1 881,24
Součet	419,92 m ²		1 881,24

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

$$1\,881,24 / 419,92$$

$$= 4,48 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

$$419,92 / 1$$

$$= 419,92 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.n.p.	(419,92)*(4,48)	=	1 881,24 m ³
zastř.	361,77	=	361,77 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.n.p.	NP	1 881,24 m ³
zastř.	Z	361,77 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 243,01 m³

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	12,20	100	0,46	5,61
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	S	8,90	100	1,00	8,90
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	0,70	100	0,46	0,32
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	P	6,20	100	0,46	2,85
Součet upravených objemových podílů					89,68
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8968

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750

Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9357
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80/PVP)$:	*	0,9250
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8968
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0920
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 512,09
Plná cena: 2 243,01 m ³ * 2 512,09 Kč/m ³	=	5 634 642,99 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 87 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 87 / 125 = 69,6 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 69,6 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,304
=	1 712 931,47 Kč
*	0,468
=	801 651,93 Kč
=	801 651,93 Kč

Sklad 1 - zjištěná cena

2. sklad 2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Swislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

S. skladování a manipulace
zděná
1252

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.n.p.	190,08 m ²	3,35 m	636,77
Součet	190,08 m²		636,77

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $636,77 / 190,08 = 3,35 \text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $190,08 / 1 = 190,08 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
I.n.p.	$(190,08) * (3,35)$	=	636,77 m ³
zastř.	71,28	=	71,28 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
I.n.p.	NP	636,77 m ³
zastř.	Z	71,28 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		708,05 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	1,80	100	1,00	1,80
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9547
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9269
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0920
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 490,35
Plná cena: 708,05 m ³ * 3 490,35 Kč/m ³	=	2 471 342,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 57 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 95 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 57 / 95 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,400
=	988 536,93 Kč
*	0,468
=	462 635,28 Kč
=	462 635,28 Kč

Sklad 2 - zjištěná cena

3. plechový sklad

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Swislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

typ F

dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.n.p.	94,20 m ²	4,19 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.n.p.	$(94,2) \cdot (4,19)$	= 394,70 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.n.p.	NP	394,70 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		394,70 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90

3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,1130</u>

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 844,65
Plná cena: 394,70 m ³ * 1 844,65 Kč/m ³	=	728 083,36 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 57 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 91 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 57 / 91 = 62,6 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 62,6 % / 100)	*	<u>0,374</u>
Nákladová cena stavby CS _N	=	272 303,18 Kč
Koeficient pp	*	<u>0,468</u>
Cena stavby CS	=	127 437,89 Kč
Plechový sklad - zjištěná cena	=	<u>127 437,89 Kč</u>

4. garáže

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.n.p.	154,80 m ²	3,80 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
l.n.p.	(154,8)*(3,80)	= 588,24 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
l.n.p.	NP	588,24 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		588,24 m ³

Pops a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Otvorové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Položkový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1130
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 614,84
Plná cena: 588,24 m ³ * 2 614,84 Kč/m ³	=	1 538 153,48 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 53 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 92 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 53 / 92 = 57,6 %

Koeficient opotřebení: (1 - 57,6 % / 100) * 0,424

Nákladová cena stavby CS _N	=	652 177,08 Kč
Koeficient pp	*	0,468
Cena stavby CS	=	305 218,87 Kč
Garáže - zjištěná cena	=	305 218,87 Kč

5. studna

Zařízení pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	8,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:		
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+ 9 750,- Kč
dálší hloubka:	3,50 m * 3 810,- Kč/m	+ 13 335,- Kč
Základní cena celkem		= 23 085,- Kč
Poiskový koeficient K _s (přil. č. 20 - dle významu obce):		* 0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (přil. č. 41 - dle SKP):		* 2,3490
Upravená cena studny		= 48 804,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Suší (S): 86 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 135 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 86 / 135 = 63,7 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 63,7 \% / 100)$	* 0,363
Nákladová cena stavby CS _N	= 17 715,85 Kč
Koeficient pp	* 0,468
Cena stavby CS	= 8 291,02 Kč
Studna - zjištěná cena	= 8 291,02 Kč

6. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zařízení pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 5,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
plechový sklad	127 437,89 Kč
garáže	305 218,87 Kč
Celkem:	432 656,76 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:	432 656,76
5,00 % z ceny staveb	* 0,0500

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = 21 632,84 Kč

7. pozemek st.143/2 v obci Středokluky, k.ú.Středokluky, Okres Praha západ.

Jedná se o pozemek st. 143/2 o výměře 1294 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří v obci Středokluky, k.ú.Středokluky, okres Praha západ, který je zapsán na LV č.20 u KN Praha západ. Přístup po zpevněné komunikaci možnost napojení na inž.sítě. Dobré dojezdové vzdálenosti do Prahy, Kladna. V okolí občanská vybavenost.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,468$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	III	0,00
3. Zřízené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo - zemědělský půdní fond	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,468 = 0,468$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 332,-	0,468		623,38

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 143/2	1 294,00	623,38	806 653,72
Stavební pozemek - celkem			1 294,00		806 653,72

Pozemek st.143/2 v obci Středokluky, k.ú.Středokluky, Okres = 806 653,72 Kč

Praha západ. - zjištěná cena

Tržní ocenění majetku

Výnosová hodnota

2.1. budova č.p.117 stojící na pozemku st.143/2 vč. pozemku st.143/2 v obci Středokluky, k.ú.Středokluky, okres Praha západ.

Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Skladovací prostory	1	858	560	40 000	480 000	6,50
Celkový výnos za rok:						480 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

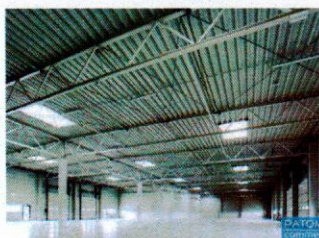
Podlahová plocha	PP	m ²	858
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	560
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	480 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	456 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	2 000
Pojištění		Kč/rok	7 000
Opravy a údržba		Kč/rok	30 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	20 000
Ostatní náklady		Kč/rok	10 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	69 000
Čistě roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	387 000
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	5 953 846

3. Porovnávací hodnota

3.1. budova č.p.117 stojící na pozemku st.143/2 vč. pozemku st.143/2 v obci Středokluky, k.ú.Středokluky, okres Praha západ.

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	686,24 m ²
Zastavěná plocha:	857,80 m ²
Plocha pozemku:	1 294,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej skladového prostoru 226 m2		
Lokalita:	Jeneč, okres Praha-západ		
Popis:	prodej jednotky o ploše 226 m2. Jednotky mohou být spojovány do celků o různých velikostech. Jedná se multifunkční projekt. Prostory jsou vhodné pro skladování, obchod či lehkou výrobu. Tento projekt naleznete v bezprostřední blízkosti rychlostní komunikace R6 (Praha - Karlovy Vary) exit 7, v dojezdové vzdálenosti letiště Praha Ruzyně. Technické parametry: vnitřní světla výška 6m, podlaha z leštěného betonu o nosnosti 3 t/m2, přímý vjezd do haly, elektricky ovládaná vjezdová vrata s vyrovnávacími můstky (velikost 4m x 4,20m). Přípojky všech sítí (voda, plyn, elektřina, telekomunikace). Připraveno k vestavbě kanceláří, showroomu, sociálních zařízení apod., v jednom nebo dvou patrech.		
Užitná plocha:	226,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,90		
K2 Velikosti objektu	0,90		
K3 Poloha	1,05		
K4 Provedení a vybavení	1,12		
K5 Celkový stav	1,20		
K6 Vliv pozemku	0,83		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,05		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
5 916 680 Kč	1,00	5 894 121 Kč	

Zdroj: www.sreality.cz

Název:

Lokalita:

Popis:

Prodej skladového prostoru

Vyšehrad, Kladno - Švermov

prodej komerčních objektů na pozemku o celkové výměře 2567 m2 , které se nacházejí v okrajové části Kladna – Švermov. Jde o z části zděnou a zateplenou halu s užitnou plochou 446 m2 a se třemi vjezdovými vraty výšky 4,5m a šířka 3,8m . V budově je zaveden městský vodovod, kanalizace, el. 230V a 400V. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem. Druhá budova je montovaná z kovových konstrukcí o celkové užitné ploše 185 m2, má dva vjezdy s prostornými garážemi – dílnami. Lze také využít jako skladové nebo výrobní prostory. Budova se nachází v čele prostorného nádvoří, které je zpevněno betonovými panely a umožňuje otáčení i vjezd širokou bránou nákladním vozidlům.

Užitná plocha:

631,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	0,85
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Cena

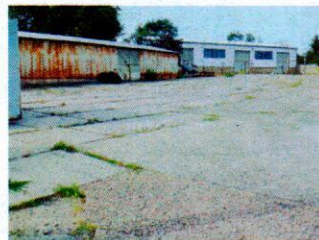
7 500 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0.86

Upravená cena

6 441 262 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej skladového prostoru 250 m²		
Lokalita:	Družstevní, Vinařice		
Popis:	Prodej objektu pro komerční využití s bydlením ve Vinařicích u Kladna, s pozemkem 3500 m ² , velkou garáží na 2 automobily, stodolou, a dalšími prostory k využití (stodoly, výminek, garáže atd.) Usedlost je v udržovaném stavu k rekonstrukci v klidné části obce, v obci veškerá občanská vybavenost. Vytápění řešeno plynovým kotlem, voda se ohřívá bojlerem. Napojeno na veškeré inženýrské sítě. Vjezd na pozemek i pro velké nákladní automobily.		
Užitná plocha:	250,00 m ²		
Použití koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,90	
K2 Velikosti objektu		0,95	
K3 Poloha		0,90	
K4 Provedení a vybavení		0,90	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
4 490 000 Kč	0,83	3 731 459 Kč	

Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej skladového prostoru 819 m²		
Lokalita:	Slaný, okres Kladno		
Popis:	k prodeji komerční areál v centru města Slaný na okrese Kladno o celkové výměře 819 m ² . Na pozemku se nachází hlavní dvoupodlažní částečně podsklepená budova (podlahová plocha 360 m ²), v 1. NP této budovy se nacházejí 4 kanceláře, skladová místnost, chodba, čekárna, kuchyňka, toalety a úklidová místnost. Ve 2. NP se nacházejí dva samostatné byty s příslušenstvím o dispozici 2+1 (72 m ²). Na hlavní budovu navazuje stavba vedlejší dvoupodlažní komerční budovy (podlahová plocha 425 m ²), v 1. NP (podlahová plocha 232 m ²) se nachází vstupní hala se schodištěm do 2. NP, garáže pro 8 vozidel s vraty na el. pohon a dálkové ovládání, dílna a sklad, možno využít i jako skladové prostory. Ve 2. NP (podlahová plocha 193m ²) se nacházejí 3 kanceláře, větší zasedací místnost s kuchyňskou linkou, šatna, koupelna, WC a chodba. Prostory areálu vhodné k využití jako kanceláře, sídlo společnosti, poskytování služeb, bydlení apod. Celý areál prošel v roce 1998 celkovou rekonstrukcí. Vytápění zajištěno el. přímotopy a akumulacími kamny, objekt připojen na 220/380V, městský vodovod a kanalizaci, možnost připojení k plynu. Ke stavbám náleží manipulační plocha (300 m ²) s vjezdem z ul. Palackého zabezpečeným kovovými posuvnými vraty s el. pohonem na dálkové ovládání. Ve Slaném je veškerá občanská vybavenost, dopravní obslužnost: autobus, vlak (Praha-centrum 42 km, Kladno-centrum 13 km).		
Užitná plocha:	819,00 m ²		
Použití koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,90	
K2 Velikosti objektu		1,10	
K3 Poloha		0,95	
K4 Provedení a vybavení		1,20	
K5 Celkový stav		1,10	

K6 Vliv pozemku	1,00	Zdroj: www.sreality.cz
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
10 050 000 Kč	1,24	12 476 673 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Minimální jednotková porovnávací cena	3 731 459 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 135 879 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	12 476 673 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	7 135 879 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	7 135 879 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. sklad 1	801 651,90 Kč
2. sklad 2	462 635,30 Kč
3. plechový sklad	127 437,90 Kč
4. garáže	305 218,90 Kč
5. studna	8 291,- Kč
6. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	21 632,80 Kč
7. pozemek st.143/2 v obci Středokluky, k.ú.Středokluky, Okres Praha západ	806 653,70 Kč

Výsledná cena - celkem:

2 533 521,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 533 520,- Kč

slovy: Dvamilionypětsetřicettřitisícpětsetdvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Výnosová hodnota

2.1. budova č.p.117 stojící na pozemku st.143/2 vč. pozemku st.143/2 v obci Středokluky, k.ú.Středokluky, okres Praha západ. 5 953 846,20 Kč

Porovnávací hodnota

3.1. budova č.p.117 stojící na pozemku st.143/2 vč. pozemku st.143/2 v obci Středokluky, k.ú.Středokluky, okres Praha západ. 7 135 879,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 533 520 Kč

slovy: Dvamilionypětsetřicettřitisícpětsetdvacet Kč

Porovnávací hodnota	7 135 879 Kč
Výnosová hodnota	5 953 846 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Závěrečná analýza

Rizika právní povahy:

Podle výpisu z KN Praha západ LV č.20 neexistuje omezení vlastnického práva.

ZÁVĚR :

1.

Obvyklá cena nemovitosti bez závad je minimálně :

7 100 000,- Kč

Srovnáním s jinými nemovitostmi tohoto typu v daném místě, které byly v uplynulém období z obchodovány a je známá jejich obvyklá cena (tržní hodnota), mohu odhadnout, že obvyklá cena oceňované nemovitosti je

7 100 000,- Kč

slovy: sedmmilionůstotisíc Kč

Obvyklá cena nemovitosti je ovlivněna především polohou nemovitosti, která se nachází v obci Středokluky, k.ú.Středokluky, okres Praha západ. Dostupnost po zpevněné komunikaci do centra obce. Dojezdové vzdálenosti do centra Prahy, Kladna.Dále je cena ovlivněna také, vlastnickým podílem, celkovou velikostí i s ohledem na cenovou úroveň trhu s nemovitostmi v obci i v regionu.

Rizika na životní prostředí a ostatní faktory:

Na budově č.p.117 stojící na pozemku st.143/2 vč. pozemku st.143/2 v obci Středokluky, k.ú.Středokluky, okres Praha západ podle místního šetření nebyly zjištěny žádné negativní vlivy na životní prostředí.

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných cenách prodeje nemovitostí pouze stát (prostřednictvím finančních úřadů) , který však tyto údaje pro potřeby odhadců systematicky netřídí a rovněž jim je takto z důvodu ochrany osobních dat neposkytuje. Z toho důvodu existuje komerční databáze, kde by soupisy cen měly splňovat podmínky aktuálnosti (jinak je jejich použití v rámci analýzy trhu neadekvátní). Databáze však obecně nelze přeceňovat, neboť data v nich rychle zastarávají a jsou pak užitečná zejména pro sledování trendů. Ideální stav by byl, pokud by odhadci byli on-line napojeni na databázi Českého statického úřadu, který eviduje informace o sjednaných cenách od finančních úřadů a současně měli přístup na databázi Katastrálních úřadů, ze kterých by mohli mimo jiné získat příslušnou kupní smlouvu s přesnou identifikací prodávané nemovitosti. To však v podmínkách České republiky není z důvodu výše uvedených možné. Přesto lze z veřejně dostupných placených i neplacených zdrojů zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen nemovitostí včetně jejich původních nabídkových cen.

Na základě dostupných informací, na základě popsanych parametrů, na základě srovnávacích kritérií, na základě rizikových faktorů, na základě provedených výsledků použitých metod ocenění indikují obvyklou cenu budovy č.p.117 stojící na pozemku st.143/2 vč. pozemku st.143/2 v obci Středokluky, k.ú.Středokluky, okres Praha západ ve výši 7 100 000,- Kč. :

7 100 000,-Kč

Obvyklá cena:

7 100 000,- Kč

Obvyklá cena

7 100 000 Kč

slovy: Sedmmilionůjdnostotisíc Kč

Závěr

Všechné materiály jsou důvěrné a jsou výlučným duševním majetkem zpracovatele, jejich zneužití, neovolené rozmnožování a distribuce mimo předané paré ve dvou vyhotovení objednateli zmateckého posudku jsou trestně-právně postižitelné, zneužití materiálu je trestné. Zpracovatel na požádání objednatele a úplatně vyhotoví stejnopis. Všecká práva jsou vyhrazena.

Znalec neprováděl žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti dokladů, předložených jako podklady pro zpracování ocenění.

Znalec vycházel pouze z prohlášení a předložených podkladů a neodpovídá za pravost a platnost dokladů a dále práv k cizím věcem a nájemním vztahům k nim, jejichž existenci má nebo mohla mít vliv na ocenění.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo části této zprávy jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.

Znalec vypracoval ocenění podle podmínek trhu v době jeho provádění a neodpovídá za případné změny, ke kterým došlo po předání ocenění.

Znalec vycházel při zpracování ocenění z předpokladu, že existuje a v budoucnu budou existovat nebo budou moci být získány všechny podmínky, právní předpoklady, požadovaná podnikatelská oprávnění, popř. správní nebo jiná rozhodnutí podmiňující nebo jinak regulující předmět podnikání související s předmětem ocenění.

Znalec pracoval na základě metodik, vlastního zjištění, provedených konzultací u specialistů a jejich odborností a provozních údajů sdělených zadavatelem.

Znalec potvrzuje, že nemá a ani nebude mít prospěch ze závěrů uvedených v tomto posudku a odměna v souvislosti s touto zprávou nesouvisí s výši ceny uvedené v závěru posudku.

Hodnota a cena

HODNOTA- není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na straně jedné kupujícím a prodávajícími na straně druhé. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, tržní hodnota apod.). přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

CENA - je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou peněžní částku za zboží nebo službu, nebo-li hodnota předmětu vyjádřená v penězích. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Věcná hodnota - dle právního názvosloví tzv. časová cena věci. Je stanovena jako reprodukční pořizovací cena věci, snižena o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravy

vnitřních závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Zpravidla je označována jako Časová cena CC.

Výnosová hodnota-kapitalizovaná míra zisku též dále možno nazývat kapitalizovaný zisk. Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě(dle údajů finančních institucí a bankovních domů) uložit , aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku(nemovitosti).

Porovnávací způsob- který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Jejím též ocenění věci odvozením z ceny jiné finančně související věci(u nemovitosti např. stanovení ceny bytu z ceny domu, v budoucnu možná cena pozemku na základě toho, jaká stavba je na něm postavena).

Metody oceňování- tržní hodnota nemovitosti vychází obvykle z metod:

- 1. Metoda stanovení věcné (substanční hodnoty)
- 2. Metoda stanovení výnosové hodnoty
- 3. Metoda stanovení porovnávací / srovnávací hodnoty(srovnání tržních cen, tj. cen realizovaných na trhu).

W Středoklukách 22.6.2017

Tomáš Maršál
Lidická 342
252 68 Středokluky



Znalecká zpráva:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 4.března 1994 pod č.j. Spr 4086/93 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.
-------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 20105217 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20105217.

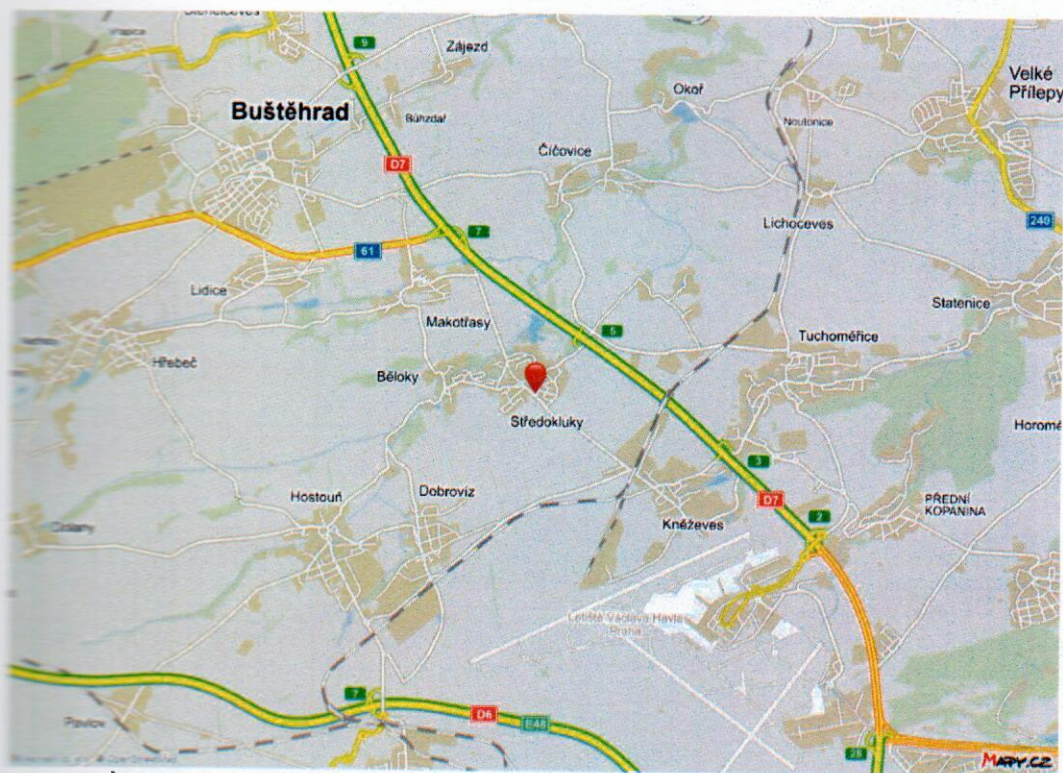
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy

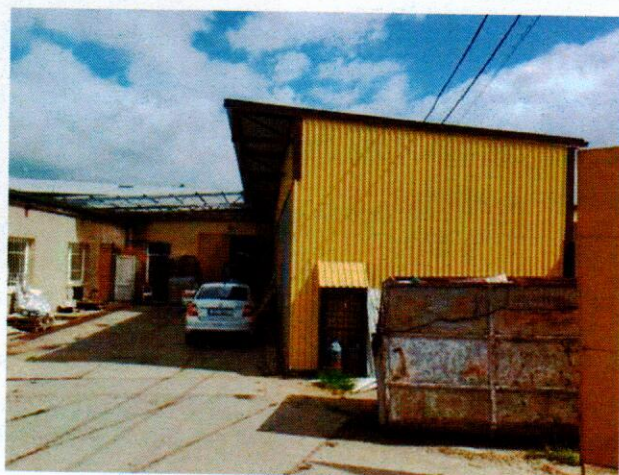
počet stran A4 příloze

6

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 143/2 v k.ú. č. 757381





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.06.2017 12:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: 0 pro Obec Středokluky

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539708 Středokluky

Kat.území: 757381 Středokluky

List vlastnictví: 20

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Chlumský Jan, Na parcelách 515, Nebužice, 16400 Praha 6	870107/0037	

B Nemovitosti**Pozemky**

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 143/2	1294	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Středokluky, č.p. 117, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 143/2				

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 31.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 03.11.2016. Zápis proveden dne 01.12.2016.

Pro: Chlumský Jan, Na parcelách 515, Nebužice, 16400 Praha 6

V-14871/2016-210

RČ/IČO: 870107/0037

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhотовeno: 14.06.2017 12:30:32

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.
strana 1

