

Znalecký posudek

1418-056-2012

Stanovení ceny obvyklé podle z.č. 151/1997 Sb.,
vyhlášky č. 387/2011 Sb.

pozemku č.p.1159/4 zapsaného na LV 382 v k.ú. Jeřmanice
okres Liberce pro účely dražby.



Objednatel

PROKONZULTA, a.s.
Zastoupená: Ing.Jaroslavem Hradilem
sídlo: Křenová 26, Brno 602 00

Zhotovitel

1.Znalecká a.s.
Mozartova 679/21
460 01 Liberec

Obsah

1. OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY	3
2. OSVĚDČENÍ	4
3. NÁLEZ	5
3.1 Bližší údaje o nemovitosti	5
3.2 Podklady pro vypracování posudku	5
3.3 Právní a ekonomické aspekty	5
3.4 Předmět ocenění	5
3.5 Použité metody a pojmy	8
4. POSUDEK A OCENĚNÍ	9
4.1 Vyhláškova metoda	9
4.2 Porovnávací metoda	11
5. SHRNUTÍ	14
6. IDENTIFIKACE A AUTORIZACE ZHOTOVÍTELE	15
Přílohy	16

1. OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY

Tento znalecký posudek byl zpracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Znalec vycházel ze svých databází, obecně dostupných informací a z informací a prohlášení o pravosti a platnosti předložených podkladů.

Neodpovídá tudíž zejména za:

- a) pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným movitým a nemovitým věcem,
 - b) pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemních vztahů k nim, jejichž existence měla nebo mohla mít vliv na provedený znalecký posudek.
2. Znalec vycházel z toho, že informace získané z předložených podkladů pro zpracování znaleckého posudku jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž ve všech případech z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.
 3. Znalec zpracoval znalecký posudek podle podmínek na trhu v době jeho provádění a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání znaleckého posudku.
 4. Tento znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní, které měly platnost v době, ke které je posudek zpracován.
 5. Znalecký posudek byl podán v souladu s etickými kodexy IRRV (Institute of Revenues, Rating and Valuation, UK) a IREI (International Real Estate Institute, USA).

2. OSVĚDČENÍ

Znalec tímto osvědčuje, že

1. V současné době nemá a ani v budoucnosti nebude mít prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného znaleckého posudku. Odměna za provedení znalecký posudek nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny nám známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo posuzované hodnoty.
3. Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že ke znaleckému posudku předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.
4. Zpracovaný znalecký posudek byl vyhotoven s vědomím následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku dle § 110a Trestního řádu.
5. Znalecký posudek vyhotovil znalecký ústav 1. Znalecká, a.s., sídlem Mozartova 679, 460 01 Liberec.

V Liberci dne 20.06.2012

1. Znalecká a.s.
znalecký ústav
Mozartova 679/21
460 01 Liberec
IČ 25488350
Vypracovali: Ing. arch. David Charousek

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovitosti

Okres:	Liberec CZ0513
Obec:	Jeřmanice 530484
Katastrální území:	Jeřmanice 658588
Nemovitost:	Parcela p.č.1159/4, druh trvalý travní porost o výměře 1810m ²
Vlastník dle LV č. 382	Dostál Jan Školní 83, Hamr na Jezeře, 471 28 Hamr u České Lípy
Ocenění ke dni:	20.06.2012

Posudek je vyhotoven ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 obdrží objednatel a 1 zůstává v archivu znalce.

3.2 Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Jeřmanice
- Katastrální mapa
- Místní šetření znalce dne 20.06.2012
- Vyjádření zástupce obecního úřadu
- Výstup z programu Delta NEM pro oceňování nemovitostí.
- Údaje sdělené objednatelem

3.3 Právní a ekonomické aspekty

Právní a ekonomické vady NEJSOU v oddílu C na listu vlastnictví č. 233 zapsány. Jiné právní vady a omezení vztahující se k pozemku nebyly při ocenění zjištěny.

3.4 Předmět ocenění

Pozemek p.č.1159/4 má plochu 1810 m² je stavební a leží v plochách vymezených ú.p. B-Plochy bydlení (stávající). Pozemek je nezastavěný a původně sloužil jako pastvina. Pozemek má nepravidelný tvar s mírným východním sklonem, a podle územního plánu je poslední zastavitelný v řadě. Pozemek je vhodný pro stavbu rodinného nebo rekreačního domu. Pozemek je zatravněn a bez dalšího vzrostlého porostu. Pozemek je volně přístupný a není oplocen. Na pozemku je provizorní objekt charakteru stavební buňky bez základů ve špatném technickém stavu.

Z inženýrských sítí je dostupná pouze elektrická přípojka zemním kabelem, která se nachází na hranici pozemku (kapacita nebyla ověřena). Podle vyjádření paní Mgr. Heleny Fiebigerové z Obecního úřadu v Jeřmanicích, je nutné vybudování páteřní vodovodní přípojky z ulice Pastevní. Pozemek je přístupný po nezpevněné komunikaci. Cca 100m vede od ulice Pastevní šotolinová úzká cesta, dalších cca 70m vede k pozemku travnatá úvozová cesta mezi vzrostlými stromy.

Jeřmanice jsou malou obcí prakticky bez občanské vybavenosti. Většina obyvatel v produktivním věku dojíždí za prací do okolních obcí, převážně do Liberce. V obci převažuje rezidenční

zástavba. Je zde také zemědělská farma a několik drobných provozoven výroby a služeb. Jeřmanice jsou podhorskou obcí s původně převažující zemědělskou výrobou.

Statistické údaje obce Jeřmanice

Výměra: 437 ha
Počet obyvatel: 450
V produkt. věku: 330
Průměrný věk: 38 let
Nezaměstnanost: 11%
Vodovod: ano
Kanalizace: ne
Plynofikace: ne
Pošta: ne
Škola: ne
Zdravotnické zař.: ne
Policie: ne

Dostupnost

pošta: 400 m Dlouhý Most, 18
obchodní centra: 4,2 km Nisa Center, České mládeže 456, Liberec, 3,3 km Makro, Sportovní 522, Liberec
banky a bankomaty: 3,4 km Česká spořitelna, Sportovní 522, Liberec
čerpací stanice: 1,8 km Čerpací stanice, Šimonovice
městské a obecní úřady: 300 m Obecní úřad Dlouhý Most
úřady: 6,5 km Finanční úřad v Liberci, 1. máje 97, Liberec
policie: 3,5 km Policie ČR, Česká 357, Liberec
škola: ZŠ a MŠ, 102, Dlouhý Most 700m

Doprava:

Nájezd na R35 je 800m.
Liberec (nádraží) je po rychlostní silnici R35 vzdálen 8km.
Jablonec nad Nisou je po R35 a silnici I. tř.65č. vzdálen 11km.
Praha je po R35 vzdálena 85km.

Rizika:

Vzdálenější přístup k vodovodní přípojce, která nejde řešit individuálně, ale jako páteřní (cca 200m) a nutnost vybudování cca 200 m silnice se zpevněným povrchem. Mezi rušící vlivy patří i blízkost zemědělské farmy. Pozemek není dále dělitelný vzhledem k nutnosti dodržení velikosti pozemku pro stavbu RD minimálně 1400m².

Ekologická zátěž nebyla na pozemku při místním šetření zjištěna.

Charakter pozemku podle územního plánu.

F.2.1 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ

hlavní využití

- bydlení v rodinných domech

přípustné využití

- veřejná prostranství - návsi, místní komunikace, místní obslužné komunikace, účelové komunikace, komunikace pro nemotorovou dopravu (zejména cyklistické a pěší), parkoviště, veřejná zeleň, parky, hřiště a vodní plochy o výměře maximálně 2500 m²
- dopravní infrastruktura sloužící bezprostředně pro zajištění hlavního využití dané plochy (místní a účelové komunikace, parkovací a odstavné plochy), technická infrastruktura sloužící bezprostředně pro zajištění hlavního využití dané plochy (zařízení vodovodů a kanalizace, odvodnění, elektronických komunikací a energetická včetně obnovitelných zdrojů energie) a zařízení sloužící bezprostředně pro zajištění hlavního využití dané plochy (zejména technologická zařízení, informační a reklamní zařízení a manipulační plochy nesloužící pro manipulaci s hořlavými a chemickými látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí)
- stavby a zařízení plnící doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (zejména garáže, krytá i nekrytá stání, stavby pro chovatelství, zimní zahrady, bazény, oplocení, stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky a stavby pro podnikatelskou činnost do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky)
- krajinné struktury-zeleň, porosty, louky, vodoteče, a vodní plochy do 250 m²

podmíněně přípustné

- občanské vybavení do 200 m² zastavěné plochy podmíněné: určením zejména pro potřeby obyvatel dané plochy, tím, že charakterem a kapacitou nezatíží nadměrně komunikace a inženýrské sítě, nenarušením kvality prostředí a pohody bydlení
- podnikatelské aktivity jako doplňková funkce k bydlení podmíněné: tím, že charakterem a kapacitou nezatíží nadměrně komunikace a inženýrské sítě, nenarušením kvality prostředí a pohody bydlení
- drobné účelové objekty na veřejných prostranstvích (zejména předzahrádky restaurací, stánky, tržnice, čekárny zastávek veřejné dopravy, veřejná WC, altány, pódia a přístřešky pro obsluhu) o maximální půdorysné ploše 25 m² a výšce do 5 m podmíněné: nenarušením kvality prostředí a pohody bydlení nenarušením plynulosti a bezpečnosti provozu na pozemní komunikaci
- liniová a plošně nenáročná (maximální výměra plochy 200 m²) zařízení technického vybavení nadřazených systémů a stavby a zařízení zajišťující ochranu osob a majetku (zejména protipovodňová, protierozní, protihluková, protiexhalační, ochranná a bezpečnostní opatření) podmíněná: nenarušením kvality prostředí a pohody bydlení

podmínky prostorového uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu

- maximální počet nadzemních podlaží: 2 + 1 podkroví,
- maximální výška staveb: 10 m, pokud to nenaruší krajinný ráz,
- stavby na sousedních pozemcích na sebe nesmí stavebně navazovat
- minimální výměra části plochy, pro jeden rodinný dům nebo jednu stavbu občanského vybavení se stanovuje pro stabilizované plochy na 1800 m²
- minimální výměra části plochy, pro jeden rodinný dům nebo jednu stavbu občanského vybavení se stanovuje pro navržené plochy: B.1, B.3, B.4, B.B, B.9, B.10, B.12, B.13, B.15, B.16, B.18, B.19, B.24, 8.26, B.27, B.29, na 1800 m²,
B.S, B.14, B.28 na 1600 m²,
B.2, B.7, B.17, B.21 na 1500 m²,
B.11, B.23 na 1400 m²,
B.25 na 1300 m²,
B.6 na 1200 m²,
B.20, B.32 na 1000 m²

3.5 Použité metody a pojmy

Použité metody

Dle oceňovacího předpisu (vyhlášková)

Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb

Srovnávací metoda

Tato metoda pro ocenění nemovitosti je založena na porovnání předmětu nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a získané informace je možno vyhodnotit jako hodnotu samotné stavby tak i souboru staveb. Cena porovnatelné nemovitosti se upraví o charakteristiky, ve kterých se od oceňované nemovitosti liší (např. lokalita, typ, budoucí využití atd.). Na základě aplikace průměrné ceny se získá odhad hodnoty srovnávací metodou.

Použité pojmy

Cena obvyklá podle §2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti.

Tržní hodnota podle International Valuation Standards 2005

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

Náležitým marketingem se rozumí, že majetek by 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 dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem kupujících. Období vystavení předchází datu ocenění.

Cena obvyklá se pro účely tohoto posudku stanoví na úrovni tržní hodnoty.

Rekapitulace

Ceny bez odpočtu opotřebení:

a) Pozemky na LV číslo 382	160 929,09 Kč
Cena bez odpočtu opotřebení činí celkem:	160 929,09 Kč
Cena po zaokrouhlení podle -- § 46:	160 930,-Kč


Zjištěná cena: 160 930,-Kč

Cena slovy: jednošedesátisícdevětsetřicet Kč


4.2 Porovnávací metoda

Srovnávací metoda stanovuje cenu nemovitosti na základě srovnání s obdobnými, jejichž prodej byl realizován v nedávné době a nebo jsou v aktuální nabídce realitních kanceláří. Podobnost s oceňovanou nemovitostí je žádoucí co nejvyšší, případné odchylky se upravují koeficienty, aby výsledná cena byla co nejblíží ceně obvyklé.


Srovnatelná nemovitost 1

	lokalita	Liberec Jeřmanice
	plocha m2	2077
	účel	pro stavbu RD
	vybavení	kompletní sítě
	cena Kč/1m2	690
	prodává	Komerční realitní s.r.o.
	popis	Pozemek se nachází na velice pěkném místě s výhledem na Ještěd a orientací na jižní stranu. Pozemek je kompletně zasítován, tzn., že na hranici je přivedena elektřina, kanalizace a obecní vodovod. Kompletní infrastruktura (komunikace, chodníky, veřejné osvětlení atd.).


Srovnatelná nemovitost 2

	lokalita	Jeřmanice u kostela
	plocha m2	1882
	účel	pro stavbu RD
	vybavení	voda, elektro, plyn NE, kanalizace NE
	cena Kč/1m2	650
	prodává	EVROPA realitní kancelář
	popis	K pozemku vede obecní cesta, ve které budou vedeny sítě elektřina a kanalizace. Nedaleko je lyžařský areál Javorník, koupaliště. Výbroná dostupnost do Liberce. Z pozemku je krásný výhled na protější svah Milíře.


Srovnatelná nemovitost 3

	lokalita	Rádlo u kostela
	plocha m2	2128
	účel	pro stavbu RD
	vybavení	el.a voda, plyn jsou dostupné do 50m
	cena Kč/1m2	500
	prodává	AZ bydlení s.r.o.
	popis	Rovinatý pozemek přímo v centru obce s výhledem do údolí, směrem na jih. Možno stavět RD, či chalupu pro víkendovou a zimní rekreaci. V místě veškerá občanská vybavenost - aut.zastávka 50m, škola a mateřská školka 100m, pošta 100m.


Srovnatelná nemovitost 4

	lokalita	Minkovice
	plocha m2	1235
	účel	pro stavbu RD
	vybavení	kompletně dostupné IS
	cena Kč/1m2	636
	prodává	KPNreality s.r.o
	popis	Veškeré sítě na patě pozemku. Zpevněná příjezdová komunikace. Pozemek je rovinatý, celý den osvit a v rodinné zástavbě.

Srovnatelná nemovitost 5

	lokalita	Šimonovice
	plocha m2	1318
	účel	pro stavbu RD
	vybavení	voda, elektro, plyn NE, kanalizace NE
	cena Kč/1m2	550
	prodává	EVROPA realitní kancelář
	popis	Klidná část obce, dobrá dostupnost, zpevněná komunikace. Voda je řešena vrtanou studnou, elektrina bude na pozemky přivedena. Odpad musí být řešen ČOV.

Srovnatelná nemovitost 6

	lokalita	Minkovice
	plocha m2	3201
	účel	pro stavbu RD
	vybavení	voda, elektro, plyn, kanalizace NE
	cena Kč/1m2	590
	prodává	RK Hrabák & Cerman & Nachtnebl
	popis	Pozemek pro výstavbu RD leží nedaleko místní komunikace. V okolí je zástavba rodinných domů. Územním plánem je zde vymezena plocha venkovského bydlení. Z inženýrských sítí je v dosahu el., voda a plyn. Kanalizace je plánována v obci na letošní rok.

Korekční tabulka parametrů:

č.	Plocha m2	Kč/1m2 prodejní	provize RK	koef. velikosti	koef. místa	koef. stavu	koef. vybavení	koef. oko lí	Kč/1m2
1	2 077	690	0,95	1,00	0,95	1,00	0,60	0,80	299
2	1 882	650	0,95	1,00	1,00	1,00	0,80	0,80	395
3	2 128	500	0,95	1,00	1,00	1,00	0,80	0,80	304
4	1 235	636	0,95	1,00	0,80	1,00	0,70	0,80	271
5	1 318	550	0,95	1,00	0,95	1,00	0,80	0,90	357
6	3 201	590	0,95	1,00	0,80	1,00	0,70	0,85	267
								prům	315

Komentář ke korekci parametrů:

provize RK	zahrnuje jednak odměnu za realitní služby, marketing a možnou slevu při vyjednávání o prodeji. U objektů prodávaných déle než 6 měsíců uvažujeme provizi 10%.
koef.velikosti	všechny srovnávané pozemky mají prakticky shodnou velikost. Pozemek č.6 má výrazně větší plochu, je ale možné jej rozdělit na dva menší
koef.místa	rozdíl v lokaci, kvalita okolního prostředí, dostupnost. Pozemky v Šimonovicích a Minkovicích mají lepší dostupnost a vybavení v okolí, pozemek v Rádle má horší dostupnost i vybavení v okolí.
koef. stavu	všechny pozemky mají podobný stavebnětechnický stav. Jedná se o neoplocené zatravněné pozemky beze staveb
koef.vybavení	vybavením se rozumí dostupnost technických sítí. Všechny pozemky mají lepší dostupnost sítí, pozemky v projektech mají připravené kompletní sítě u hranice pozemku, nejlépe jsou vybaveny nové pozemky pro RD v projektu v Jeřmanicích a Minkovicích
koef.okolí	Vedlejší zemědělská farma může mít negativní vliv na uživatelský komfort obyvatel. Ostatní srovnávané pozemky nemají rušící vlivy okolí.

V okolí je vzhledem k úsilí developerů z minulých let dostatek stavebních parcel v nových projektech výstavby s připravenými sítěmi. Přímo v obci Jeřmanice je několik desítek parcel pro stavbu RD od velikostí 800 až 2000m² za ceny od 650Kč/1m² do 1200,-Kč/1m². Větší rozptyl cen je dán vzdáleností rušící rychlostní silnice, dostupností a pohledovými horizonty výhledů.

V obcích Minkovice a Šimonovice probíhá výstavba RD na pozemcích, které developéři nabízí za ceny od 1200 do 1500,-Kč/1m².

V okolí je několik rozvojových lokalit jako např. Sportovní středisko Javorník (sjezdovka, čtyřsedačková lanovka, bobová dráha) 5 minut autem. Dále se zvyšuje zájem o individuální bydlení v rodinných domech v nových lokalitách Šimonovice, Minkovice, Jeřmanice.

Podle srovnatelných prodejů pozemků a jejich korekce vychází cena za 1m² na 315,-Kč. Nižší cenová hladina oceňovaného pozemku je dána horší dostupností inženýrských sítí, příjezdem po nezpevněné komunikaci a rušícími vlivy okolí.

Při celkové výměře 1810m² je obvyklá cena pozemku 571 048,-Kč.

Porovnávací hodnota nemovitosti je 571 000,- Kč

(zaokrouhleno na celé tisíce dolů)

5. SHRNUTÍ

Dokončil jsem ocenění pozemku č.p.1159/4 zapsaného na LV 382 v k.ú. Jeřmanice okres Liberce cenou obvyklou, která je definovaná v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku): "Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stelného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku k datu 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".

Navržená obvyklá cena tohoto majetku tak jak je ve znaleckém posudku uvedeno je zpětně dosažitelná při prodeji předmětného majetku za podmínek platných v době jeho zpracování.

Výslednou cenu obvyklou na úrovni tržní hodnoty stanovujeme pomocí srovnávací metody, protože ta v tomto případě lépe zohledňuje prodejnost majetku a situaci na trhu.

Rekapitulace zjištěných cen:

Cena nemovitosti podle oceňovacího předpisu (č. 387/2011 Sb.)	160 930,- Kč
Cena nemovitosti srovnávací metodou	571 000,-Kč

**Cena obvyklá rodinného domu a pozemků je celkem
571 000,- Kč**

(slovy: pětsetsedmdesátjednatisíc korun českých)

V Liberci 20.06.2012

1. Znalecká a.s.
znalecký ústav
Mozartova 679/21
460 01 Liberec
IČ 25488350
Vypracoval: Ing. arch. David Charousek

6. IDENTIFIKACE A AUTORIZACE ZHOTOVITELE

Znalecký posudek podal znalecký ústav 1. Znalecká a.s., sídlem Mozartova 679/21, 460 01 Liberec, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 31.3.2005, č.j. Spr. 180/2004-ODS-ZN/9, podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro:

- oceňování nemovitostí a staveb,
- oceňování podniků a jejich částí, včetně přezkoumání
- smluv o převodu nebo nájmu podniku nebo jeho části,
- posuzování proveditelnosti a rentability investičních projektů, ekonomické efektivnosti občanských a průmyslových staveb a podnikatelských záměrů
- oceňování movitého majetku, včetně technologických zařízení, strojů, dopravních prostředků, spotřebního zboží,
- oceňování nehmotného majetku, majetkových práv a výrobně technických a obchodních poznatků
- oceňování finančního majetku včetně cenných papírů, jejich derivátů a obchodních podílů,
- oceňování pohledávek,
- oceňování obchodního jmění při přeměnách společností,
- přezkoumávání smluv o přeměnách obchodních společností včetně zpracovávání zpráv,
- přezkoumávání vztahů mezi propojenými osobami a vztahů mezi minoritními a majoritními akcionáři,
- přezkoumávání ovládacích smluv a smluv o převodu zisku,
- stanovování a posuzování přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení,
- zjišťování hodnot vypořádacích podílů

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem **1418-056-2012** deníku znaleckého ústavu.

Počet stran odhadu: 14 stran

V Liberci 20.06.2012

1. Znalecká a.s.
znalecký ústav
Mozartova 679/21
460 01 Liberec
IČ 25488350

Vypracoval: Ing. arch. David Charousek

Přílohy

- Kopie výpisu z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- Místopisná mapa
- Fotodokumentace

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.06.2012 15:55:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 530484 Jeřmanice

Kat.území: 658588 Jeřmanice

List vlastnictví: 382

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Dostál Jan, Školní 83, Hamr na Jezeře, 471 28 Hamr u České Lípy	801005/2325	

B Nemovitosti**Pozemky**

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1159/4	1810	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu**C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu****D Jiné zápisy - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**

o Smlouva darovací ze dne 04.11.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.11.2010.

V-7932/2010-505

Pro: Dostál Jan, Školní 83, Hamr na Jezeře, 471 28 Hamr u České Lípy

RČ/IČO: 801005/2325

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1159/4	75011	1810

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 Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

Vyhotovil:

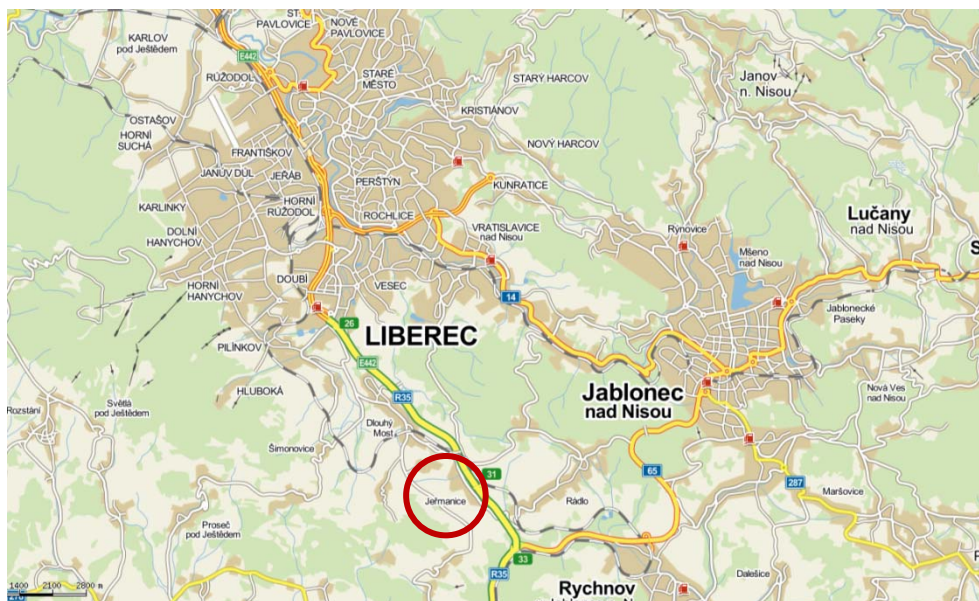
Vyhотовeno: 24.06.2012 16:06:22

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

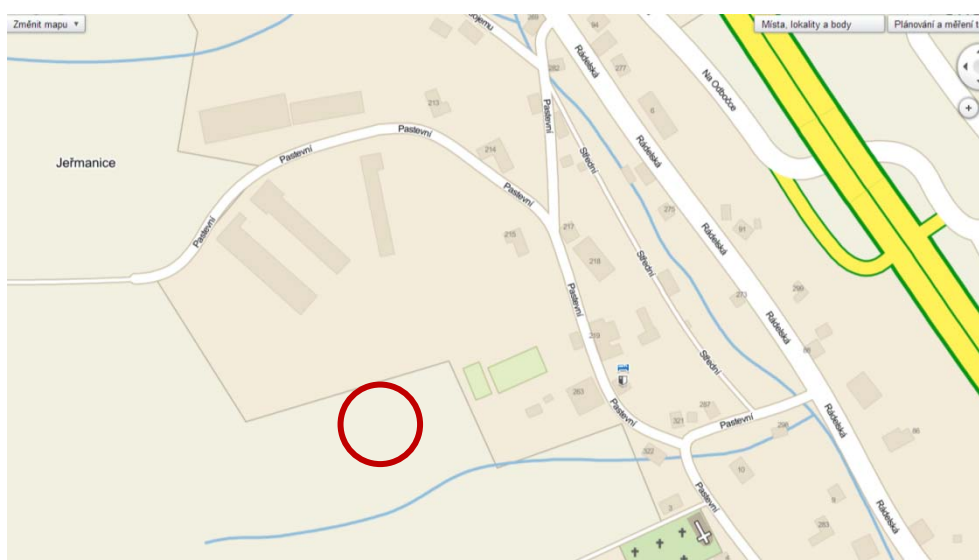
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:



Místopisná mapa



Místopisná mapa



Snímek katastrální mapy



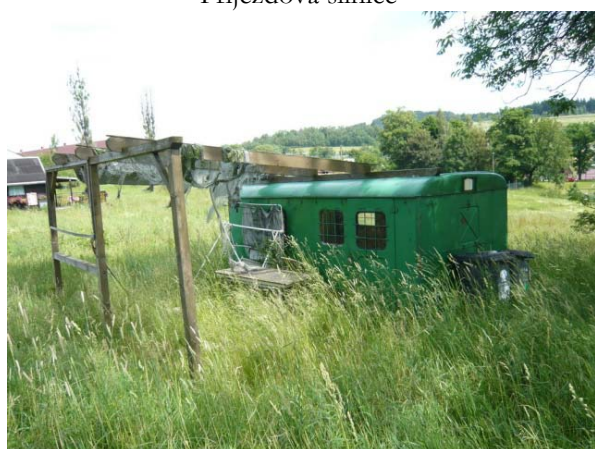
Foto mapa



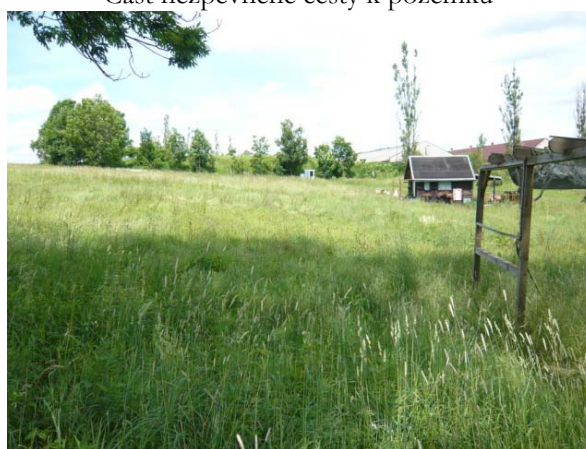
Příjezdová silnice



Část nezpevněné cesty k pozemku



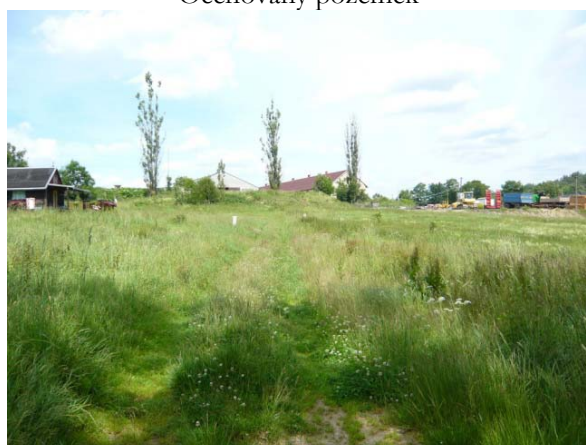
Oceňovaný pozemek



Oceňovaný pozemek



Část nezpevněné cesty k pozemku



Část nezpevněné cesty k pozemku