

ZNALECKÝ POSUDEK č. 27/379/2024
o odhadu obvyklé ceny nemovitých věcí

Objednatel posudku: **Finale Bridge Europe s.r.o.**
Jindřicha Plachty 596/8
150 00 Praha 5 - Smíchov

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., podle stavu ke dni 01.07.2024.

Předmět posudku: **Rodinný dům č.p. 1050 včetně pozemků v k.ú.
Rozdělov**

Posudek vypracovala: **Mgr. Petra Nagy**
Slavošovice 33
373 73 Štěpánovice
telefon: +420 605 175 212
e-mail: petra.nagy@seznam.cz
www.odhady-oceneni.cz

Počet stran: 18 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ve Slavošovicích 02.07.2024

OBSAH

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU.....	3
1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE.....	3
1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	3
1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU.....	3
2. Oceňovaná nemovitá věc	3
3. Základní informace	3
4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku	3
5. Použitá literatura	4
5.1 Věrohodnost zdroje dat	4
6. Celkový popis nemovité věci.....	4
6.1 Rizika spojená s vlastnictvím nemovitostí:.....	4
7. POPISNÉ INFORMACE.....	6
7.1. POPIS LOKALITY.....	6
7.2 OCEŇOVANÝ MAJETEK.....	6
8. OCENĚNÍ.....	6
8.1 ÚVOD.....	6
8.2 POSTUP PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT.....	7
9. POROVNÁVACÍ METODA	8
9.1. Stanovení obvyklé ceny pozemku.....	8
9.2 Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako celku	9
10. ZÁVĚR	11
11. OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY A PŘEDPOKLADY.....	12
12. OSVĚDČENÍ	14
PŘÍLOHA	15

1. Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je:

Odhad obvyklé ceny pozemku par. č. St. 1670 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 166 m², jehož součástí je stavba č.p. 1050, rodinný dům, pozemek par. č. 145/173 – zahrada o výměře 1070 m², a to vše zapsáno na LV č. 41735 a vedeno Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, katastrální území Rozdělův, obec Kladno.
Znalecký posudek je vypracován podle stavu ke dni 01.07.2024.

1.2 Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro potřeby objednavatele.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost a závěr posudku

Zadavatel nesdělil zpracovateli znaleckého posudku žádnou skutečnost, která by měla vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. Oceňovaná nemovitá věc

Jedná se o rodinný dům č.p. 1050 na pozemku par. č. St. 1670, pozemek par. č. St. 1670 a pozemek par. č. 145/173, to vše zapsáno na LV č. 41735 a vedeno Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, katastrální území Rozdělův, obec Kladno

3. Základní informace

Název předmětu ocenění:	RD č.p. 1050 s pozemky
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kladno
Obec:	Kladno
Katastrální území:	Rozdělův
Počet obyvatel:	68 436

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 41735 pro k.ú. Rozdělův

Kopie katastrální mapy

Územní plán města

Cenové údaje nemovitostí z databáze Katastrálního úřadu a z databáze znalce

Statistika změn cen a nemovitých věcí v čase – zdroj: <https://www.hypotecnibanka.cz/>

Český statistický úřad, veřejná databáze, www.czso.cz, <https://www.risy.cz>, <https://mapy.cz>

Informace poskytnuté objednatelem

Objednávka

5. Použitá literatura

- Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, VII. přepracované a doplněné vydání. Brno 2008, Akademické nakladatelství CERM,
- Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Brno 2012, Akademické nakladatelství CERM,
- Somogyi T.: Analýza vývoje cen nemovitostí v ČR, zpracování pro Českou bankovní asociaci.

5.1. Věrohodnost zdroje dat

Výše uvedené zdroje považuji za věrohodné.

6. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o rodinný dům, který se nachází v ulici U Cihelny 100 v Rozdělově, Kladno. Do domu nebyl znalci umožněn přístup. Byla provedena pouze obhlídka z veřejně přístupné komunikace (viz fotodokumentace v příloze).

6.1 Rizika spojená s vlastnictvím nemovitostmi:

riziko:

přístupový pozemek	není	par. č. 142/1 – ostatní plocha, vlastník: Statutární město Kladno
věcná břemena	není	
zástavní práva	ano	ZP smluvní ve prospěch objednatele posudku vč. souvisejících podzástavních práv ve prospěch Artesa, spořitelní družstvo
exekuce	ano	Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí ze dne 04.06.2024
katastrální mapa	není	

Obvyklá cena oceňovaného majetku

11 910 000 Kč *

*cena platná za předpokladu výmazu zástavních a podzástavních práv a exekučního příkazu

Tento posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku v absolutním vlastnictví, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečností, platným k 01.07.2024. Zpracovateli je známo, že posudek má sloužit jako podklad pro potřeby objednatele. Zpracovateli není známo nic o tom, že by posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. stanovení základu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný, účel. Oceňovaný majetek je zapsán zapsáno na LV č. 41735 a vedený Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, katastrální území Rozdělov, obec Kladno. Výpis z katastru nemovitostí byl informativně ověřen dálkovým přístupem.

Zpracovatel posudku chápe obvyklou cenu jako cenu, za kterou by mohl být majetek prodán, aniž by kupující nebo prodávající byli pod jakýmkoliv nátlakem, s tím, že každý z nich má přiměřené znalosti o všech podstatných skutečnostech a současně je zachována vzájemná výhodnost obchodu. Pokud je obecná cena majetku stanovena za předpokladu jeho nabídky na volném trhu, předpokládá se, že majetek bude nabízen na trhu po dobu přiměřeně dlouhou pro nalezení kupce.

Oceňovaný majetek jsem osobně prohlédla a při zpracování ocenění jsem vzala v úvahu následující faktory :

- Polohu, velikost a využitelnost pozemku – nejdůležitější faktor ovlivňující nejen hodnotu, ale i prodejnost. Polohu je nutné hodnotit vždy v souvislosti s možným využitím pozemku.
- Celková výměra – v absolutních číslech platí čím větší, tím vyšší hodnota, při přepočtu hodnoty na Kč/m² bývá naopak hodnota klesající funkcí výměry
- Nejvyšší a nejlepší využití majetku – ovlivňuje užitek, resp. potenciální výnos
- Stupeň územního plánování – týká se především stavebních pozemků
- Míra využití – nízká nebo naopak příliš vysoká míra stavebního využití se negativně odrazí na hodnotě pozemku,
- Tvar pozemku – nepravidelný nebo např. příliš úzký tvar je z hledisky využití pozemky negativně hodnocen,
- Inženýrské sítě – existence sítí má pozitivní vliv na hodnotu pozemku,
- Převažující trendy v dané lokalitě, obecné podmínky a relativní poptávku po tomto druhu nemovitostí na trhu
- Prodeje, poptávkové a nabídkové ceny a výši nájemného srovnatelných majetků v okolí i v celé lokalitě

- Popis hodnototvorných faktorů pro vybraný vzorek podle informací z veřejně dostupných zdrojů (mapové podklady, katastr nemovitostí, územní plán, informace z inzercí a další)
- Selekce vzorku z pohledu hodnototvorných faktorů, které by měli co nejvíce odpovídat oceňovanému

7. Popisné informace

7.1. Popis lokality

Rodinný dům se nachází v ulici na U Cihelny 1050 v Rozdělově. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy, soubor řadových garáží, sběrný dvůr a prodejna Lidl.

8. OCENĚNÍ

8.1 Úvod

Při stanovení indikace obvyklé ceny majetku jsou zpravidla používány tři mezinárodně uznávané metody ocenění. Jedná se o metodu porovnávací, příjmovou a nákladovou.

Porovnávací metoda analyzuje obvyklé ceny, které byly v posledním období zaplacené za porovnatelné typy majetku. Dále jsou provedeny korekce indikované obvyklé ceny, které zohledňují případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného majetku v návaznosti na trh existujících srovnatelných majetků.

Příjmová metoda analyzuje obvyklou cenu na základě budoucích příjmů z vlastnictví.

K indikaci hodnoty se dospívá diskontováním a / nebo kapitalizací příjmu odpovídající kapitalizační mírou.

Nákladová metoda analyzuje náklady na pořízení majetku jakožto nového. Tato část může být snížena o opotřebení nebo jiné znehodnocení.

Při stanovení obvyklé ceny jsem použila metodu pouze porovnávací metodu. Metoda příjmová a metoda nákladová nemá v daném případě relevantní vypovídající schopnost.

8.2 Postup při zpracování dat

Cena obvyklá podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „Zákon o oceňování“)

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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota podle §2, odst. 4 Zákona o oceňování

„V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.“

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Koncept tržní hodnoty je až na nevýznamné odchylky v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 Zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů, který definuje cenu obvyklou.

Administrativní cena – zjištěná cena

Ocenění podle aktuální platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky

V souladu se zadáním znaleckého úkoly byly pro odhad ceny obvyklé ceny nemovitých věcí použity následující metody:

- Srovnávací metoda ocenění

9. Porovnávací metoda

9.1. Stanovení obvyklé ceny pozemků

Při stanovení obvyklé ceny majetku jako celku jsem vzala do úvahy také pozemky porovnatelných parametrů, které byly v dané lokalitě v nedávné době prodány (viz příloha). Všechny tyto pozemky se nacházejí v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku jsem použila jeden metr čtvereční, což je u tohoto druhu majetku považováno za standardní. Při stanovení obvyklé ceny tímto oceňovacím přístupem byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako vlastnická práva, technický stav majetku, vybavenost, poloha, dostupnost, parkování, velikost a další.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěla k názoru, že obvyklá cena pozemků, indikovaná porovnávací metodou je:

3 563 565 Kč

Porovnávané parametry	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek 1	Porovnávaný pozemek 2	Porovnávaný pozemek 3
	Rozdělov	Rozdělov	Rozdělov	Rozdělov
velikost pozemku v m²	1236	825	2056	825
prodejní cena		1 311 750 Kč	3 984 540 Kč	1 311 750 Kč
cena za m ²		1 590,00 Kč	1 938,01 Kč	1 590,00 Kč
druh transakce		2022	2022	2022
korekce		1,3	1,3	1,3
upravená hodnota		2 067,00 Kč	2 519,41 Kč	2 067,00 Kč
lokalita	dobrá	obdobná	obdobná	obdobná
korekce		1	1	1
upravená hodnota		2 067,00 Kč	2 519,41 Kč	2 067,00 Kč
vlastnická práva	výlučné	výhradní	výhradní	výhradní
korekce		1	1	1
upravená hodnota		2 067,00 Kč	2 519,41 Kč	2 067,00 Kč
existence věcných břemen	bez VB	bez VB	bez VB	bez VB
korekce		1	1	1
upravená hodnota		2 067,00 Kč	2 519,41 Kč	2 067,00 Kč
tvar pozemku	nepravidelný	nepravidelný	nepravidelný	nepravidelný
korekce		1	1	1
upravená hodnota		2 067,00 Kč	2 519,41 Kč	2 067,00 Kč
využití dle ÚP	stavební	obdobný	obdobný	obdobný
korekce		1	1	1

upravená hodnota		2 067,00 Kč	2 519,41 Kč	2 067,00 Kč
svažitost	rovinatý	rovinatý	rovinatý	rovinatý
korekce		1	1	1
upravená hodnota		2 067,00 Kč	2 519,41 Kč	2 067,00 Kč
dostupnost inženýrských sítí	vč. sítí	na hranici poz.	na hranici poz.	na hranici poz.
korekce		1,3	1,3	1,3
upravená hodnota		2 687,10 Kč	3 275,23 Kč	2 687,10 Kč
dopravní dostupnost	dobrá	dobrá	dobrá	dobrá
korekce		1	1	1
upravená hodnota		2 687,10 Kč	3 275,23 Kč	2 687,10 Kč
parkovací možnosti	dobré	dobré	dobré	dobré
korekce		1	1	1
upravená hodnota		2 687,10 Kč	3 275,23 Kč	2 687,10 Kč
Výsledná porovnávací hodnota				
Porovnávací hodnota za m ²	2 883,14 Kč	2 687,10 Kč	3 275,23 Kč	2 687,10 Kč
velikost pozemku v m ²	1236			
Celková porovnávací hodnota	3 563 565,10 Kč			

9.2 Stanovení obvyklé ceny jako celku

Při stanovení obvyklé ceny majetku jako celku jsem vzala do úvahy rodinný domy porovnatelných parametrů, které byly v dané lokalitě v nedávné době prodány (viz příloha). Všechny tyto nemovitosti se nacházejí v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku jsem použila jeden metr čtvereční zastavěné plochy. Při stanovení obvyklé ceny tímto oceňovacím přístupem byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako vlastnická práva, technický stav majetku, vybavenost, poloha, dostupnost, parkování, velikost a další.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěla k názoru, že obvyklá cena rodinného domu, indikovaná porovnávací metodou, je :

11 911 635 Kč

Porovnávané parametry	Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitost 1	Porovnávaná nemovitost 2	Porovnávaná nemovitost 3
lokality	Rozdělov	Rozdělov	Rozdělov	Rozdělov
velikost pozemku v m ²	588	800	1491	819
hodnota pozemku za m ²	2 883,14 Kč	2 883,14 Kč	2 883,14 Kč	2 883,14 Kč
hodnota pozemku celkem	3 563 565,10 Kč	2 306 514,63 Kč	4 298 766,64 Kč	2 361 294,35 Kč
Zastavěná plocha	166	141	300	139
prodejní cena celkem		11 500 000,00 Kč	9 959 800,00 Kč	6 300 000,00 Kč

cena za 1 porovnávací jednotku		81 560,28 Kč	33 199,33 Kč	45 323,74 Kč
druh transakce		prodej 2022	prodej 2020	prodej 2020
korekce		0,9	1,2	1,2
upravená hodnota		73 404,26 Kč	39 839,20 Kč	54 388,49 Kč
vlastnické právo	výhradní	výhradní	výhradní	výhradní
korekce		1	1	1
upravená hodnota		73 404,26 Kč	39 839,20 Kč	54 388,49 Kč
existence věcných břemen	bez VB	bez VB	bez VB	bez VB
korekce		1	1	1
upravená hodnota		73 404,26 Kč	39 839,20 Kč	54 388,49 Kč
využití dle ÚP	rodinný dům	rodinný dům	rodinný dům	rodinný dům
korekce		1	1	1
upravená hodnota		73 404,26 Kč	39 839,20 Kč	54 388,49 Kč
kolaudační rozhodnutí	ano	ano	ano	ano
korekce		1	1	1
upravená hodnota		73 404,26 Kč	39 839,20 Kč	54 388,49 Kč
jiné právní omezení a závazky	ano	ne	ne	ne
korekce		0,9	0,9	0,9
upravená hodnota		66 063,83 Kč	35 855,28 Kč	48 949,64 Kč
lokalita	dobrá	obdobná	obdobná	obdobná
korekce		1	1	1
upravená hodnota		66 063,83 Kč	35 855,28 Kč	48 949,64 Kč
technický stav objektu	dobry	obdobny	obdobny	obdobny
korekce		1	1	1
upravená hodnota		66 063,83 Kč	35 855,28 Kč	48 949,64 Kč
technická vybavenost budovy	standardní	standardní	standardní	standardní
korekce		1	1	1
upravená hodnota		66 063,83 Kč	35 855,28 Kč	48 949,64 Kč
funkční využitelnost budovy	dobrá	dobrá	dobrá	dobrá
korekce		1	1	1
upravená hodnota		66 063,83 Kč	35 855,28 Kč	48 949,64 Kč
další možný rozvoj nemovitosti	omezené	omezené	omezené	omezené
korekce		1	1	1
upravená hodnota		66 063,83 Kč	35 855,28 Kč	48 949,64 Kč
dopravní dostupnost, parkování	dobré	dobré	dobré	dobré
korekce		1	1	1
upravená hodnota		66 063,83 Kč	35 855,28 Kč	48 949,64 Kč
Výsledná porovnávací hodnota				
Porovnávací hodnota jednotky	50 289,58 Kč	66 063,83 Kč	35 855,28 Kč	48 949,64 Kč
porovnávací hodnota celkem (bez pozemku)	8 348 070,84 Kč			
hodnota pozemku	3 563 565,10 Kč			
Celková porovnávací hodnota	11 911 635,94 Kč			

10. Závěr

Tento znalecký posudek vyjadřuje názor na obvyklou cenu předmětného majetku v absolutním vlastnictví, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Hodnocení bylo zpracováno ke skutečnostem platným k 01.07.2024. Pojmy obvyklá cena a absolutní vlastnictví byly definovány v úvodní části tohoto posudku.

Aplikacemi výše popsaných metod ocenění byly pro stanovení obvyklé ceny majetku, uvedeného na LV č. 41735 určeny následující indikace :

	Indikace (Kč)	Váha (%)	Vážený průměr (Kč)
Porovnávací metoda	11 911 635	100	11 911 635
Výsledná celková hodnota			11 911 635
Zaokrouhleno			11 910 000

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěla k závěru, že obvyklá cena oceňovaného majetku, uvedeného na LV č. 41735, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu, je ke dni 01.07.2024 reprezentována částkou :

= 11 910 000 Kč

(slovy: Jedenáct milionů devět set deset tisíc korun českých)

Ve Slavošovicích 02.07.2024

Mgr. Petra Nagy

Slavošovice 33

373 73 Štěpánovice

telefon: +420 605 17 52 12

e-mail: petra.nagy@seznam.cz

Neprováděla jsem žádné šetření ohledně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku. Za skutečnosti právního charakteru nepřebírám žádnou odpovědnost.

Nezkoumala jsem žádné finanční údaje týkající se současného ani budoucího potenciálu majetku produkovat příjem v provozu, pro který je majetek využíván nebo by mohl být využíván.

Závěry uvedené v tomto posudku mohou být plně pochopeny po přečtení následujících příloh, předpokladů a omezujících podmínek a obecných podmínek poskytnutých služeb.

11. Omezující podmínky a předpoklady

1.

Nebylo provedeno žádné šetření a převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tedy prodejné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností, pokud by se nezjistilo něco jiného.

2.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo části této zprávy jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

3.

Údaje o rozměrech pozemků, budov a staveb byly získány mým šetřením nebo z veřejných evidencí jako je Katastr nemovitostí a nebyly ve všech případech ověřovány. Popisy pozemků, budov a staveb jsou uvedeny pouze pro identifikační účely a neměly by sloužit k účelu převodu majetku nebo být podkladem k jiné právní listině bez příslušného ověření.

4.

Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond, apod. Při prohlídce byly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly.

Závěry uvedené v posudku předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako je azbest, močovino-formaldehydová pojiva a izolace nebo jiné potenciálně škodlivé nebo

nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozbor, geologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.

5.

Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění.

6.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

7.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný souhlas se všemi aplikovatelnými státními zákony a nařízeními.

8.

Tento posudek byl vypracován pouze za účelem zjištění obvyklé ceny ke dni 01.07.2024.

9.

Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, souhlasu, povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v tomto posudku.

10.

Zjištěná objektivní obvyklá cena je platná k datu ocenění.

12. Osvědčení

Já níže podepsaná, tímto osvědčuji, že:

1.

V současné době ani v blízké budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z majetku, který je předmětem zpracovaného znaleckého posudku o obvyklé ceně nemovitých věcí.

2.

Zpracovaný posudek zohledňuje všechny mně známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadované hodnoty.

3.

Při své činnosti jsem neshledala žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že mně předané informace a podklady nejsou pravdivé a správné.

4.

Tento znalecký posudek jsem vypracovala objektivně, nestranně, dle nejlepšího vědomí a svědomí, vědoma si trestněprávních následků za vypracování vědomě nepravdivého znaleckého posudku. Odborný posudek všemi svými formálními náležitostmi a výše uvedeným prohlášením znalce, plně v souladu s ustanovením zák. č. 141/1961 Sb., § 110a, rozsudkem Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 3928/2013 a ustanovením občanského soudního řádu dle § 127a splňuje podmínky právoplatného odborného posudku, nikoliv pouhého listinného důkazu.

Ve Slavošovicích, dne 02.07.2024

.....

Mgr. Petra Nagy

PŘÍLOHY

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 02.07.2024 13:55

Okres: CZ0203 Kladno
Kat. území: 664961 Rozdělov

Obec: 532053 Kladno

Pozemek: 142/9, LV 41891

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.311.750,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 22.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2022 10:20:35. Zápis V-1510/2022-203
proveden dne 16.03.2022.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 142/9, LV 41891

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 02.07.2024 13:55

Okres: CZ0203 Kladno
Kat. území: 664961 Rozdělov

Obec: 532053 Kladno

Pozemek: 142/76, LV 41717

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.984.540,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 23.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2022 10:16:00. Zápis V-1508/2022-203
proveden dne 16.03.2022.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 142/76, LV 41717; 142/79, LV 41717; 142/80, LV 41717

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 02.07.2024 13:55

Okres: CZ0203 Kladno
Kat. území: 664961 Rozdělov

Obec: 532053 Kladno

Pozemek: 142/77, LV 41890

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.311.750,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 22.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2022 10:18:29. Zápis V-1509/2022-203
proveden dne 16.03.2022.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 142/77, LV 41890

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 9.029.610,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 15.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2015 12:03:35. Zápis V-6777/2015-203
proveden dne 04.08.2015.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 142/9, LV 41891; St. 1354, LV 41819; St. 1353, LV 41819

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 02.07.2024 13:55

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532053 Kladno

Kat. území: 664961 Rozdělov

Pozemek: St. 1037, LV 40876 Součástí je stavba: Rozdělov, č.p. 850, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 11.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 31.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2022 10:50:47. Zápis proveden dne 01.06.2022. V-3689/2022-203

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 1037, LV 40876 Součástí je stavba: Rozdělov, č.p. 850, rod.dům; 145/148, LV 40876

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 02.07.2024 14:15

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532053 Kladno

Kat. území: 664961 Rozdělov

Pozemek: St. 1044, LV 40883 Součástí je stavba: Rozdělov, č.p. 864, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 9.959.800,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2020 09:33:48. Zápis proveden dne 12.05.2020. V-2645/2020-203

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 1044, LV 40883 Součástí je stavba: Rozdělov, č.p. 864, rod.dům; St. 1390, LV 40883
Součástí je stavba: bez čpíče, garáž; 145/158, LV 40883; 148/9, LV 40883; 148/10, LV 40883

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 02.07.2024 14:15

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532053 Kladno

Kat. území: 664961 Rozdělov

Pozemek: St. 1048, LV 40870 Součástí je stavba: Rozdělov, č.p. 857, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 6.300.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2020 12:53:59. Zápis proveden dne 01.04.2020. V-1785/2020-203

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 1048, LV 40870 Součástí je stavba: Rozdělov, č.p. 857, rod.dům; 123/86, LV 40870



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 22.11.2011, č.j.Spr. 1253/2011 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. 27/379/2024 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 27/2024.

Ve Slavošovicích, dne 02.07.2024

.....

Mgr. Petra Nagy