

ZNALECKÝ POSUDEK č. 24/376/2024
o odhadu obvyklé ceny nemovitých věcí

Objednatel posudku: ISALIS v.o.s.
Jankovcova 1569/2c
170 00 Praha 7

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 09.05.2024.

Předmět posudku: Jiný nebytový prostor a ateliér v k.ú. Vinohrady

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: 17 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ve Slavošovicích 23.05.2024

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	4
5. POUŽITÁ LITERATURA	4
5.1 VĚROHODNOST ZDROJE DAT.....	4
6. CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI	4
6.1 RIZIKA SPOJENÁ S VLASTNICTVÍM NEMOVITOSTMI:.....	5
7. POPISNÉ INFORMACE	6
7.1. POPIS LOKALITY	6
7.2 OCEŇOVANÝ MAJETEK.....	7
8. OCENĚNÍ	7
8.1 ÚVOD	7
8.2 POSTUP PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	7
9. POROVNÁVACÍ METODA	9
9.1. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY POZEMKU	9
9.2 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ JAKO CELKU	9
10. REKAPITULACE	12
11. ZÁVĚR.....	13
12. OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY A PŘEDPOKLADY	14
13. OSVĚDČENÍ	16

1. Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je:

Odhad obvyklé ceny jiného nebytového prostoru č. 1669/12 v bytovém domě č.p. 1669 Vinohrady a spoluvlastnický podíl o velikosti 5260/119841 na budově č.p. 1669 a na pozemku par. č. 1856 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 399 m², a ateliéru č. 1669/13 a spoluvlastnický podíl o velikosti 9400/119841 na budově č.p. 1669 a na pozemku par. č. 1856 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 399 m², a to vše zapsáno na LV č. 8505 a na LV č. 6847 a vedeno Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Vinohrady, obec Praha.

Znalecký posudek je vypracován podle stavu ke dni 09.05.2024

1.2 Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro obchodní účely insolvenčního správce

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

Jiný nebytový prostor č. 1669/12 v bytovém domě č.p. 1669 Vinohrady a spoluvlastnický podíl o velikosti 5260/119841 na budově č.p. 1669 a na pozemku par. č. 1856 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 399 m², a ateliéru č. 1669/13 a spoluvlastnický podíl o velikosti 9400/119841 na budově č.p. 1669 a na pozemku par. č. 1856 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 399 m², a to vše zapsáno na LV č. 8505 a na LV č. 6847 a vedeno Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Vinohrady, obec Praha.

3. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytové jednotky a jiný nebytový prostor v k.ú. Vinohrady
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vinohrady
Počet obyvatel:	1 357 326

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 8505 a LV č. 6847 pro k.ú. Vinohrady

Kopie katastrální mapy

Místní šetření provedené dne 09.05.2024 za účasti pana Ing. Tomáše Hrona a dalších osob

Prohlášení vlastníka z roku 2003

Územní plán města Hl. města Prahy

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 jiný nebytový prostor a ateliér, které byly vybudovány ze sklepních prostor bytového domu č.p. 1669 na adrese Slezská, Praha 2 – Vinohrady. Stavebně technický stav jednotek je podstandardní a jednotky jsou ve stavu, který vyžaduje rekonstrukci – zdi jsou vlhké, vnitřní omítka se odlupuje, chybí odizolování. Místnosti jsou (vzhledem k velikosti oken a jejich umístění) méně světlé a obtížně větratelné.

typ	jiný nebytový prostor a ateliér
poloha	Praha 2 - Vinohrady
vlastnictví	výlučné
vlastník:	ANTEL 1993 s.r.o.

6.1 Rizika spojená s vlastnictvím nemovitostmi:

riziko:

přístupový pozemek	není	par. č. 4147/1 – ostatní plocha, vlastník: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
věcná břemena	není	
zástavní práva	ano	Zástavní právo smluvní, Zástavní právo exekutorské, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
katastrální mapa	není	

Obvyklá cena oceňovaného majetku

8 140 000 Kč*

***Cena platná za předpokladu
výmazu zástavních práv**

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 skutečnostem, platným k 09.05.2024. Zpracovateli je známo, že posudek má sloužit jako podklad pro insolvenčního správce. 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 to vše zapsané na LV č. 8505 a na LV č. 6847 a vedené Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Vinohrady, obec Praha. 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)
- Selektce vzorku z pohledu hodnototvorných faktorů, které by měli co nejvíce odpovídat oceňovanému

7. Popisné informace

7.1. Popis lokality

Objekt č.p. 1669 se nachází ve Slezské ulici na Vinohradech. Nemovitost je v památkově chráněném území. Příjezd je po místní zpevněné komunikaci. V okolí oceňované nemovitosti se nachází kompletní občanská vybavenost.

7.2 Oceňovaný majetek

Jedná se o jiný nebytový prostor č. 1669/12, umístěný v 1.PP bytového domu o velikosti 52,60 m² a ateliér č. 1669/13 o velikosti 94,00 m². Ke dni ocenění jsou jednotky vlhké a části zdi se odlupují. Stav jednotek vyžaduje rekonstrukci a odizolování.

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 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti,

kteře mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná 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 tísní. 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 (tržní hodnoty) a zjištění 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. 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 pozemku, indikovaná porovnávací metodou je stanovena dle cenové mapy pozemků, které jsou uvedeny na mapovém listu č. 60, skupina parcel 4036. Stanovená cena dle cenové mapy činí 25.560,-Kč za metr čtvereční.

10 198 440 Kč

9.2 Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako celku

Jednotka č. 1669/12

Při stanovení obvyklé ceny majetku jako celku jsem vzala do úvahy nebytové prostory porovnatelných parametrů, které byly v dané lokalitě v nedávné době prodány. Všechny tyto nemovitosti se nacházejí v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku jsem použila jeden metr čtvereční užité plochy. Tato jednotka je u tohoto druhu majetku považována 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 nebytového prostoru, indikovaná porovnávací metodou, je :

3 284 650 Kč

Porovnávané parametry	Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitost 1	Porovnávaná nemovitost 2	Porovnávaná nemovitost 3
Lokalita	Vinohrady	Vinohrady	Vinohrady	Vinohrady
Podlahová plocha	52,6	76	84,3	44,9
prodejní cena celkem		7 800 000,00 Kč	15 000 000,00 Kč	7 000 000,00 Kč
cena za 1 porovnávací jednotku		102 631,58 Kč	177 935,94 Kč	155 902,00 Kč
druh transakce		prodej	Prodej	prodej
Korekce		1,3	0,9	1
upravená hodnota		133 421,05 Kč	160 142,35 Kč	155 902,00 Kč
vlastnické právo	Výhradní	výhradní	výhradní	výhradní
Korekce		1	1	1
upravená hodnota		133 421,05 Kč	160 142,35 Kč	155 902,00 Kč
existence věcných břemen	bez VB	bez VB	bez VB	bez VB
Korekce		1	1	1
upravená hodnota		133 421,05 Kč	160 142,35 Kč	155 902,00 Kč
využití dle ÚP	jiný nebyt. prost.	bytová jednotka	bytová jednotka	bytová jednotka
Korekce		0,8	0,8	0,8
upravená hodnota		106 736,84 Kč	128 113,88 Kč	124 721,60 Kč
kolaudační rozhodnutí	Ano	ano	Ano	Ano
Korekce		1	1	1
upravená hodnota		106 736,84 Kč	128 113,88 Kč	124 721,60 Kč
jiné právní omezení a závazky	Ano	ne	Ne	Ne
Korekce		1	1	1
upravená hodnota		106 736,84 Kč	128 113,88 Kč	124 721,60 Kč
Lokalita	Dobrá	obdobná	obdobná	obdobná
Korekce		1	1	1
upravená hodnota		106 736,84 Kč	128 113,88 Kč	124 721,60 Kč
technický stav objektu	k rekonstrukci	obdobný	obdobný	obdobný
Korekce		0,6	0,6	0,6
upravená hodnota		64 042,11 Kč	76 868,33 Kč	74 832,96 Kč
technická vybavenost budovy	Standardní	standardní	standardní	standardní
Korekce		1	1	1
upravená hodnota		64 042,11 Kč	76 868,33 Kč	74 832,96 Kč
funkční využitelnost budovy	Dobrá	dobrá	Dobrá	dobrá
Korekce		1	1	1
upravená hodnota		64 042,11 Kč	76 868,33 Kč	74 832,96 Kč
dopravní dostupnost, parkování	dobrá, omezené	obdobné	obdobné	obdobné
Korekce		1	1	1
upravená hodnota		64 042,11 Kč	76 868,33 Kč	74 832,96 Kč
ostatní, jiná korekce	1.PP			
Korekce		0,75	0,75	0,75
upravená hodnota		48 031,58 Kč	57 651,25 Kč	56 124,72 Kč
Výsledná porovnávací hodnota				
Porovnávací hodnota jednotky (m ²)	53 935,85 Kč	48 031,58 Kč	57 651,25 Kč	56 124,72 Kč
porovnávací hodnota jednotky	2 837 025,64 Kč			

celkem				
hodnota pozemku celkem	10 198 440,00 Kč			
hodnota podílu na pozemku	447 624,72 Kč			
Porovnávací hodnota vč. pozemku	3 284 650,36 Kč			

Ateliér č. 1669/13

Při stanovení obvyklé ceny majetku jako celku jsem vzala do úvahy ateliéry porovnatelných parametrů, které byly v dané lokalitě v nedávné době prodány. Všechny tyto nemovitosti se nacházejí v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku jsem použila jeden metr čtvereční užité plochy. Tato jednotka je u tohoto druhu majetku považována 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 ateliéru, indikovaná porovnávací metodou, je :

4 855 914 Kč

Porovnávané parametry	Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitost 1	Porovnávaná nemovitost 2	Porovnávaná nemovitost 3
Lokalita	Vinohrady	Vinohrady	Vinohrady	Vinohrady
Podlahová plocha	94	76	84,3	44,9
prodejní cena celkem		7 800 000,00 Kč	15 000 000,00 Kč	7 000 000,00 Kč
cena za 1 porovnávací jednotku		102 631,58 Kč	177 935,94 Kč	155 902,00 Kč
druh transakce		prodej	prodej	prodej
Korekce		1,3	0,9	1
upravená hodnota		133 421,05 Kč	160 142,35 Kč	155 902,00 Kč
vlastnické právo	Výhradní	výhradní	výhradní	výhradní
Korekce		1	1	1
upravená hodnota		133 421,05 Kč	160 142,35 Kč	155 902,00 Kč
existence věcných břemen	bez VB	bez VB	bez VB	bez VB
Korekce		1	1	1
upravená hodnota		133 421,05 Kč	160 142,35 Kč	155 902,00 Kč
využití dle ÚP	jiný nebyt. prost.	byt. jednotka	bytová jednotka	bytová jednotka
Korekce		0,8	0,8	0,8
upravená hodnota		106 736,84 Kč	128 113,88 Kč	124 721,60 Kč
kolaudační rozhodnutí	Ano	ano	ano	Ano

Korekce		1	1	1
upravená hodnota		106 736,84 Kč	128 113,88 Kč	124 721,60 Kč
jiné právní omezení a závazky	Ano	ne	ne	Ne
Korekce		1	1	1
upravená hodnota		106 736,84 Kč	128 113,88 Kč	124 721,60 Kč
Lokalita	Dobrá	obdobná	obdobná	obdobná
Korekce		1	1	1
upravená hodnota		106 736,84 Kč	128 113,88 Kč	124 721,60 Kč
technický stav objektu	k rekonstrukci	udržovaný	udržovaný	udržovaný
Korekce		0,6	0,6	0,6
upravená hodnota		64 042,11 Kč	76 868,33 Kč	74 832,96 Kč
technická vybavenost budovy	Standardní	standardní	standardní	standardní
Korekce		1	1	1
upravená hodnota		64 042,11 Kč	76 868,33 Kč	74 832,96 Kč
funkční využitelnost budovy	Dobrá	dobrá	dobrá	dobrá
Korekce		1	1	1
upravená hodnota		64 042,11 Kč	76 868,33 Kč	74 832,96 Kč
dopravní dostupnost, parkování	dobrá, omezené	obdobné	obdobné	obdobné
Korekce		1	1	1
upravená hodnota		64 042,11 Kč	76 868,33 Kč	74 832,96 Kč
ostatní, jiná korekce	korekce velikosti			
Korekce	1.PP	0,6	0,6	0,6
upravená hodnota		38 425,26 Kč	46 121,00 Kč	44 899,78 Kč
Výsledná porovnávací hodnota				
Porovnávací hodnota jednotky (m ²)	43 148,68 Kč	38 425,26 Kč	46 121,00 Kč	44 899,78 Kč
porovnávací hodnota jednotky celkem	4 055 975,82 Kč			
hodnota pozemku celkem	10 198 440,00 Kč			
hodnota podílu na pozemku	799 937,72 Kč			
Porovnávací hodnota vč. pozemku	4 855 913,54 Kč			

10. Rekapitulace

REKAPITULACE - Porovnávací metoda	
Nebytový prostor č. 1669/12	3 284 650,36
Ateliér č.1669/13	4 855 913,54
Obvyklá cena porovnávací metodou po zaokrouhlení	8 140 563,90

11. 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 09.05.2024. Pojmy obvyklá cena a absolutní vlastnictví byly definovány v úvodní části tohoto posudku.

Aplikacemi výše popsanych metod ocenění byly pro stanovení obvyklé ceny majetku, uvedeného na LV č. 8505 a na LV č. 6847 určeny následující indikace:

	Indikace (Kč)	Váha (%)	Vážený průměr (Kč)
Porovnávací metoda	8 140 564	100	8 140 564
Výsledná celková hodnota			8 140 564
Zaokrouhleno			8 140 000

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěla k závěru, že obvyklá cena oceňovaného nemovitého majetku, uvedeného na LV č. 8505 a na LV č. 6847, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu, je ke dni 09.05.2024 reprezentována částkou :

= 8 140 000 Kč

(slovy: Osm milionů jedno sto čtyřicet tisíc korun českých)

Ve Slavošovicích 23.05.2024

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.

12. 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 rozbory, 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 09.05.2024.

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.

13. 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 23.05.2024

.....

Mgr. Petra Nagy

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. 24/376/2024 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 24/2024.

Ve Slavošovicích, dne 23.05.2024

.....

Mgr. Petra Nagy