

ZNALECKÝ POSUDEK č. 31/383/2024
o odhadu obvyklé ceny nemovitých věcí

Objednatel posudku: **G. P. Investments a.s.**
Ostrovského 253/3
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 30.07.2024.

Předmět posudku: **Rodinný dům č.p. 157 bez pozemku v k.ú.
Vonoklasy**

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 01.08.2024

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	10
11. OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY A PŘEDPOKLADY.....	11
12. OSVĚDČENÍ	13
PŘÍLOHA	14

1. Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je:

Odhad obvyklé ceny objektu k bydlení č.p. 157, Vonoklasy, na pozemku par. č. St. 269, který není předmětem ocenění, zapsaný na LV č. 418 a vedeno Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - západ, katastrální území Vonoklasy, obec Vonoklasy.

Znalecký posudek je vypracován podle stavu ke dni 30.07.2024.

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. 157 na pozemku par. č. St. 269, který není předmětem ocenění. Stavba je zapsána na LV č. 418 a vedeno Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - západ, katastrální území Vonoklasy, obec Vonoklasy.

3. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Objekt k bydlení č.p. 157 bez pozemku
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha - západ
Obec:	Vonoklasy
Katastrální území:	Vonoklasy
Počet obyvatel:	561

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 418 pro k.ú. Vonoklasy

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 K Vodárně 157 ve Vonoklasech. 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	ano	par. č. 489/1 – ostatní plocha, vlastník: Obec Vonoklasy par. č. 202/1 – zahrada, vlastník: AgriNet 5 CZ
věcná břemena	není	
zástavní práva	ano	ZP smluvní ve prospěch G.P. Investments a.s., Artesa, spořitelní družstvo
exekuce	ano	Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí ze dne 7.8.2023
katastrální mapa	není	

Obvyklá cena oceňovaného majetku

2 800 000

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 30.07.2024. 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. 418 a vedený Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - západ, katastrální území Vonoklasy, obec Vonoklasy. 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 hlediska 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 K Vodárně č.p. 157 ve Vonoklasech. Rodinný dům se nachází na konci slepé ulice, příjezd je po místní veřejné komunikaci a okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Vonoklasy se nacházejí 4 km západně od Černošic, kde se nachází i kompletní občanská vybavenost.

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 zaplacený 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 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, 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 jednájí 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 rodinného domu

Při stanovení obvyklé ceny majetku jako celku jsem vzala do úvahy objekty k bydlení 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 objektu k bydlení bez pozemku, indikovaná porovnávací metodou, je :

12 404 260 Kč*

* Tato cena je platná za předpokladu výmazu zástavních a exekučních práv a za předpokladu zajištění právního přístupu k oceňovanému domu. V opačném případě, tj. ve stavu ke dni ocenění, má nemovitost minimální hodnotu, neboť právě výše uvedenými zatíženími ztrácí nemovitá věc svoji hodnotu. Přesnou hodnotu není možné v tomto případě pevně stanovit, neboť není možné určit přesnou míru a výši srážek, z toho důvodu vlastním vyhodnocením stanovuji obvyklou cenu objektu k bydlení v rozmezí od

2.500.000,-K do 3.100.000,-Kč

Porovnávané parametry	Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitost 1	Porovnávaná nemovitost 2	Porovnávaná nemovitost 3
lokalita	Vonoklasy	Dobřichovice	Vonoklasy	Vonoklasy
velikost pozemku v m²	200	869	135	152
hodnota pozemku za m²	5 636,80 Kč	5 636,80 Kč	5 636,80 Kč	5 636,80 Kč
hodnota pozemku celkem	1 127 360,87 Kč	4 898 382,98 Kč	760 968,59 Kč	856 794,26 Kč
Zastavěná plocha	200	90	135	152
Užitná plocha	200	90	135	152
prodejní cena celkem		15 500 000,00 Kč	11 540 697,40 Kč	6 300 000,00 Kč
cena za 1 porovnávací jednotku		117 795,74 Kč	79 849,84 Kč	35 810,56 Kč
druh transakce		prodej 2022	prodej 2024	prodej 2022
korekce		0,95	1	0,95

upravená hodnota		111 905,96 Kč	79 849,84 Kč	34 020,04 Kč
vlastnické právo	výhradní (SJM)	výhradní	výhradní	výhradní
korekce		1	1	1
upravená hodnota		111 905,96 Kč	79 849,84 Kč	34 020,04 Kč
existence věcných břemen	bez VB	bez VB	bez VB	bez VB
korekce		1	1	1
upravená hodnota		111 905,96 Kč	79 849,84 Kč	34 020,04 Kč
využití dle ÚP	rodinný dům	rodinný dům	rodinný dům	rodinný dům
korekce		1	1	1
upravená hodnota		111 905,96 Kč	79 849,84 Kč	34 020,04 Kč
kolaudační rozhodnutí	ano	ano	ano	ano
korekce		1	1	1
upravená hodnota		111 905,96 Kč	79 849,84 Kč	34 020,04 Kč
jiné právní omezení a závazky	ne	ne	ne	ne
korekce		1	1	1
upravená hodnota		111 905,96 Kč	79 849,84 Kč	34 020,04 Kč
lokalita	dobrá	obdobná	obdobná	obdobná
korekce		1	1	1
upravená hodnota		111 905,96 Kč	79 849,84 Kč	34 020,04 Kč
technický stav objektu	dobry	obdobny	obdobny	k rekonstrukci
korekce		1	1	1,2
upravená hodnota		111 905,96 Kč	79 849,84 Kč	40 824,04 Kč
technická vybavenost budovy	standardní	standardní	standardní	standardní
korekce		1	1	1
upravená hodnota		111 905,96 Kč	79 849,84 Kč	40 824,04 Kč
funkční využitelnost budovy	dobrá	dobrá	dobrá	dobrá
korekce		1	1	1
upravená hodnota		111 905,96 Kč	79 849,84 Kč	40 824,04 Kč
další možný rozvoj nemovitosti	omezené	omezené	omezené	omezené
korekce		1	1	1
upravená hodnota		111 905,96 Kč	79 849,84 Kč	40 824,04 Kč
dopravní dostupnost, parkování	omezené	dobré	dobré	dobré
korekce		0,8	0,8	0,8
upravená hodnota		89 524,77 Kč	63 879,87 Kč	32 659,23 Kč
Výsledná porovnávací hodnota				
Porovnávací hodnota jednotky	62 021,29 Kč	89 524,77 Kč	63 879,87 Kč	32 659,23 Kč
porovnávací hodnota celkem (bez pozemku)	12 404 258,32 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 30.07.2024. 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. 418 určeny následující indikace :

	Indikace (Kč)	Váha (%)	Vážený průměr (Kč)
Porovnávací metoda vlastní vyhodnocení	2 500 000	50	1 250 000
Porovnávací metoda vlastní vyhodnocení	3 100 000	50	1 550 000
Výsledná celková hodnota			2 800 000
Zaokrouhleno			2 800 000

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěla k závěru, že obvyklá cena oceňovaného majetku, uvedeného na LV č. 418, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu, je ke dni 30.07.2024 reprezentována částkou :

= 2 800 000

(slovy: Dva miliony osm set tisíc korun českých)

Ve Slavošovicích 01.08.2024

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 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 30.07.2024.

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 01.08.2024

.....

Mgr. Petra Nagy

PŘÍLOHY

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 01.08.2024 13:15

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539830 Vonoklasy

Kat. území: 784982 Vonoklasy

Pozemek: 469/10, LV 419

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

17.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2021 12:38:39. Zápis proveden dne 31.07.2021.

V-9402/2021-210

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

pozemky:

469/10, LV 419

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 01.08.2024 14:15

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539198 Dobřichovice

Kat. území: 627810 Dobřichovice

Pozemek: 2119/4, LV 2069

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2022 08:20:00. Zápis proveden dne 05.01.2023.

V-13745/2022-210

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

pozemky:

2119/4, LV 2069

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 01.08.2024 13:15

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539830 Vonoklasy

Kat. území: 784982 Vonoklasy

Pozemek: St. 269, LV 549

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.100.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2024 12:49:57. Zápis proveden dne 18.07.2024.

V-6557/2024-210

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

pozemky:

St. 269, LV 549

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 01.08.2024 14:15

Okres: CZ020A Praha-západ
Cat. území: 627810 Dobřichovice

Obec: 539198 Dobřichovice

Pozemek: 962, LV 94 Součástí je stavba: Dobřichovice, č.p. 261, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 15.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2022 18:21:34. Zápis proveden dne 25.02.2022. V-1432/2022-210

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

pozemky: 961/1, LV 94; 961/3, LV 94; 962, LV 94 Součástí je stavba: Dobřichovice, č.p. 261, rod.dům

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 01.08.2024 13:15

Okres: CZ020A Praha-západ
Cat. území: 784982 Vonoklasy

Obec: 539830 Vonoklasy

Pozemek: St. 214, LV 530 Součástí je stavba: Vonoklasy, č.p. 125, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 11.540.697,40 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2024 12:29:22. Zápis proveden dne 27.06.2024. V-5811/2024-210

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

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 01.08.2024 13:15

Okres: CZ020A Praha-západ
Cat. území: 784982 Vonoklasy

Obec: 539830 Vonoklasy

Pozemek: St. 30, LV 507 Součástí je stavba: Vonoklasy, č.p. 15, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 7.700.000,00 CZK

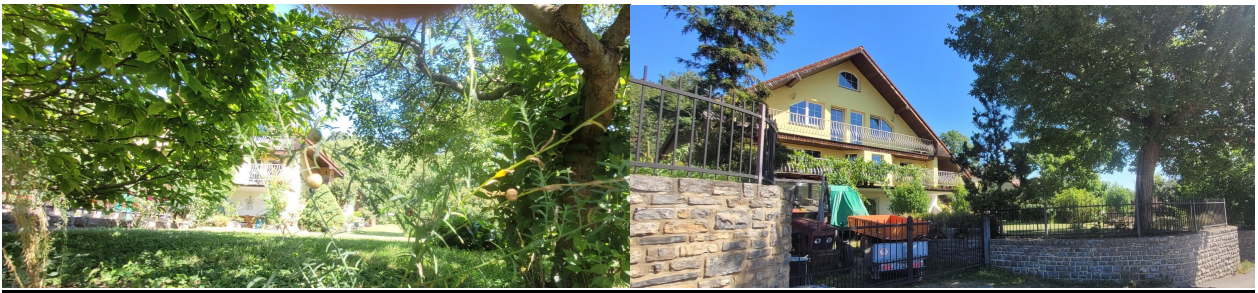
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2022 13:44:30. Zápis proveden dne 14.04.2022. V-3475/2022-210

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

pozemky: St. 30, LV 507 Součástí je stavba: Vonoklasy, č.p. 15, rod.dům; 57/1, LV 507; 58/1, LV 507



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. 31/383/2024 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 31/2024.

Ve Slavošovicích, dne 01.08.2024

.....

Mgr. Petra Nagy