

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 24751/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovité věci - jednotky č. 1084/30 v budově č.p. 1083, 1084, 1085, příslušející k části obce Řepy, na pozemcích p.č. 1142/3, p.č. 1142/4, p.č. 1142/5, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemků v rozsahu 737/65834, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5023 a listu vlastnictví č. 1187, vše v k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674
DIČ: CZ 8310214935

Číslo jednací zadavatele:

203 ExD 51/22

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby dražby

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 17.1.2023 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 31.1.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 2.1.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 ExD 51/22**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovité věci - jednotky č. 1084/30 v budově č.p. 1083, 1084, 1085, příslušející k části obce Řepy, na pozemcích p.č. 1142/3, p.č. 1142/4, p.č. 1142/5, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemků v rozsahu 737/65834, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5023 a listu vlastnictví č. 1187, vše v k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 ExD 51/22**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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 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 přikládána majetku nebo*

*službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.***

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 17.1.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše, paní Viktorie Lakatošové a pana Michala Mareše.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 5023, pro k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 10.5.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 1187, pro k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 2.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovená objednavatelem, dne 2.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 18.6.1996 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Objednavatelem, povinnou, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Obec: Praha
Katastrální území: Řepy (729701)

List vlastnictví číslo: 5023

Vlastník:

Hergesell Patricie-Marie, Glärnischstrasse 26, 8712 Stäfa ZH, Švýcarská konfederace

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovité věci - jednotky č. 1084/30 v budově č.p. 1083, 1084, 1085, příslušející k části obce Řepy, na pozemcích p.č. 1142/3, p.č. 1142/4, p.č. 1142/5, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemků v rozsahu 737/65834, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5023 a listu vlastnictví č. 1187, vše v k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází v XI. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, podsklepeného, typového, bytového domu celkem se dvanácti nadzemními podlažími. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, v místní části s názvem Řepy a to na ulici Zrzavého. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad a hloubkovou kanalizaci. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 1528/1 a dále přes pozemek p.č. 1142/74, které jsou ve vlastnictví HLAVNÍ MĚSTO PRAHA. Parkování je možné na veřejném parkovišti před objektem. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven a

kolaudován v roce 1982. V roce 2009 byla vyměněna okna za nová plastová, včetně parapetů, v roce 2010 byly opraveny stoupačky a byl vybudován nový výtah. V roce 2014 byl instalován kontaktní zateplovací systém.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 3+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je situováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední s dálkovým zdrojem. V roce 2011 byla provedena rekonstrukce bytové jednotky, v rámci které byly instalovány nové rozvody vody, elektro a vytápění, opraveny vnitřní omítky, osazeny nové obložkové dveře, položeny nové podlahové krytiny a byla modernizována kuchyně a sociální zázemí (koupelna + WC). Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako dobrá.

Základy včetně zemních prací:	betonové	<i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	panelové	
Stropy:	panelové	<i>s rovným podhledem</i>
Krov, střecha:	plochá	
Krytiny střech:	*	
Klempířské konstrukce:	parapety - pozinkované	<i>svody vnitřní</i>
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky	
Úprava vnějších povrchů:	kontaktní zateplovací systém	
Vnitřní obklady:	keramické skleněné	<i>koupelna - WC kuchyně</i>
Schody:	standardní	
Dveře:	dřevěné	<i>zárubně obložkové</i>
Okna:	plastová zdvojená	
Povrchy podlah:	betonové, dřevěné, plovoucí podlahy, ker. dlažba	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	dálkový zdroj
Elektroinstalace:	220 V	
Bleskosvod:	ANO	
Vnitřní vodovod:	teplá - studená	
Vnitřní kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vnitřní plynovod:	propanbutan	
Ohřev vody:	dálkový zdroj	
Vybavení kuchyní:	kuchyňská linka - dřez - digestoř	skl. varná deska - el. vest. trouba
Vnitřní hygienické vybavení:	sprachový kout + umyvadlo + splachovací WC	
Výtahy:	osobní výtah	
Ostatní:	-	
Instalační prefabrikovaná jádra:	jádro zděné	

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

- vybavení bytové jednotky

Při místním šetření byly pracovníkem znaleckého ústavu zjištěny výměry a účel užití jednotlivých místností, který je odlišný, od stavu evidovaného katastrálním úřadem. Tyto změny vznikly rekonstrukcí v roce 2011, kterou byla změněna vnitřní dispozice z původní 3+1 na stávající 3+kk.

Naměření výměry při místním šetření:

Podlahové plochy (PP):

pokoj + kuchyňský kout	+	29,75 m ²
pokoj	+	14,37 m ²
pokoj	+	12,35 m ²
předsíň	+	9,15 m ²
koupelna (sprchový kout)	+	3,45 m ²
WC	+	0,80 m ²
komora v bytě	+	1,36 m ²
sklep	+	1,84 m ²
<i>lodžie (nezapočítává se do podlahové plochy*)</i>		<u>6,02 m²</u>
Podlahové plochy - celkem:	=	73,07 m²

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude při zjištění ceny uvažováno s výměrami, které jsou „právně“ závazné a jsou tedy evidované katastrálním úřadem.

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

kuchyně		12,31 m ²
pokoj	+	14,38 m ²
pokoj	+	18,61 m ²
pokoj	+	12,50 m ²
předsíň	+	9,05 m ²
koupelna (sprchový kout)	+	2,76 m ²
WC	+	0,99 m ²
komora v bytě	+	1,20 m ²
sklep	+	1,86 m ²
<i>lodžie (nezapočítává se do podlahové plochy *)</i>		<u>6,84 m²</u>
Podlahové plochy - celkem:	=	73,66 m²

* nezapočítává se do podlahové plochy při výpočtu obvyklé ceny, tak jako u porovnatelných vzorků

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění

1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m² celkové podlahové plochy.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),

- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Byt, ul. Zrzavého, Praha - Řepy

Jednotka: Řepy, 1084/18, LV 2256

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **6.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2022 12:00:10. Zápis proveden dne 01.03.2022.

V-7658/2022-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Řepy, 1084/18, LV 2256**

2) Byt, ul. Zrzavého, Praha - Řepy

Jednotka: Řepy, 1080/32, LV 2272

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **5.450.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2020 16:12:25. Zápis proveden dne 30.12.2020.

V-74906/2020-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Řepy, 1080/32, LV 2272**

3) Byt, ul. Zrzavého, Praha - Řepy

Jednotka: Řepy, 1082/8, LV 2291

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **5.530.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2021 12:20:43. Zápis proveden dne 19.03.2021.

V-13159/2021-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Řepy, 1082/8, LV 2291**

Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{konstrukce}$	K_{stavu}	$K_{vybavení\ bytu}$	$K_{datum\ realizace\ (HB\ index)}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Byt, ul. Zrzavého, Praha - Řepy					6 500 000,- Kč	73,70 m ²
1,00	1,00	0,95	1,00	0,94	98 763,03 Kč	1,0
2) Byt, ul. Zrzavého, Praha - Řepy					5 450 000,- Kč	82,90 m ²
1,00	1,00	0,90	1,00	0,75	97 395,34 Kč	1,0
3) Byt, ul. Zrzavého, Praha - Řepy					5 530 000,- Kč	81,00 m ²
1,00	1,00	0,90	1,00	0,78	97 253,- Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stavu} \times K_{vybavení\ bytu} \times K_{datum\ realizace\ (HB\ index)})$

Minimální jednotková cena za m ² :	97 253,- Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	97 803,79 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	98 763,03 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	97 803,79 Kč
Jednotkové množství:	× 73,70 m ²
Porovnávací hodnota:	= 7 208 139,32 Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 7 210 000,- Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- bytová jednotka s lodžii a sklepem
- bytová jednotka po provedené rekonstrukci
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- omezené parkovací možnosti v místě

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 2.1.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 ExD 51/22**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovité věci - jednotky č. 1084/30 v budově č.p. 1083, 1084, 1085, příslušející k části obce Řepy, na pozemcích p.č. 1142/3, p.č. 1142/4, p.č. 1142/5, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemků v rozsahu 737/65834, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5023 a listu vlastnictví č. 1187, vše v k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	7 210 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen
porovnáním činí**

7 210 000,– Kč

Cena slovy: sedmmilionůdvěstědesettisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

V Praze, dne 31.1.2023

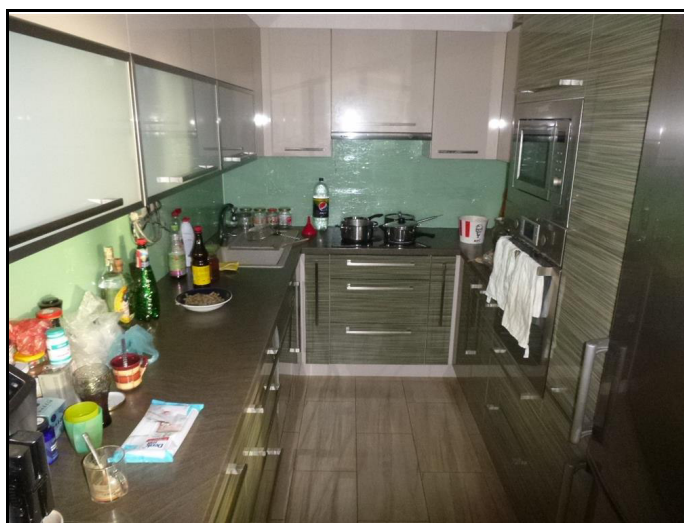
.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek
znalec, jehož prostřednictvím znalecká
kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace





Katastrální úřad pro hlavní město Prahu Katastrální pracoviště Praha	Okres území Hlavního města Prahy	Obec Praha	Podpis
Kat. území Řepy	Mapový list č. BEROUN 0-2/21	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	Číslo Razítko
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
Stav k 02.01.2023 12:15:02	Vyhotořil Vyhotořeno dálkovým přístupem	Dne 02.01.2023 12:21:58	

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 31.1.2023

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com