

BOHEMIA EXPERTS, s.r.o.
znalecký ústav
Křižíkova 53/52,
186 00 Praha 8

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 191121

ve věci

odhadu **obvyklé ceny nemovitostí**, pozemku parc. č. st. 316, součástí je stavba: Slapy, č.p. 117, rod. dům; pozemku parc. č. 118/1; včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č. 832, v k.ú. Slapy, okres Praha-západ, obec Slapy.

Datum ocenění: 21. listopadu 2019

Účel zpracování posudku: **Odhad ceny obvyklé** pro účely ocenění hodnoty předmětu zajištění ve smyslu § 219 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona, a ve smyslu §13 zákona č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách, v platném znění.

Objednatel posudku: **Hlista & Pril, v.o.s**
se sídlem Opletalova 1417/25
110 00 Praha 1,
IČ: 290 59 054
IS dlužníka Jiří Hnidák, bydliště Komenského 236,
252 25 Jinočany.

Posudek obsahuje celkem 14 listů a 4 přílohy.

Posudek je vyhotoven v 2 stejnopisech. Toto je stejnopis č. 1.

Zpracovali: RNDr. Josef Knápek, Ing. Jiří Oukropec, Ing. Martin Plotek

Praha, dne 21. listopadu 2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého ústavu je odhad **obvyklé ceny nemovitostí, pozemku parc. č. st. 316, součástí je stavba: Slapy, č.p. 117, rod. dům; pozemku parc. č. 118/1; včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č. 832, v k.ú. Slapy, okres Praha-západ, obec Slapy.** Ocenění provést k aktuálnímu datu.

Pojmosloví posudku

Cena sjednaná

Strany transakce mají svobodu při sjednávání cen (případ volných cen), pokud právní, resp. cenové, předpisy nestanoví jinak (případ regulovaných cen).

Cenou sjednanou pro transakci se rozumí objektivní skutečnost, která vyjadřuje protihodnotu sjednanou stranami za převáděný majetek, práva či jiné majetkové hodnoty nebo poskytované služby v daném jedinečném případě.

Cena zjištěná (určená, administrativní)

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany. Majetek a služby se podle tohoto zákona oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, například cenový předpis.

Cenou dle cenového předpisu se rozumí cena, k jejímuž stanovení se použijí platné předpisy a nařízení.

Obvyklou cenou (obecnou cenou) se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku se stejnou užitnou hodnotou, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění.

Tržní hodnota (obvyklá hodnota)

Tržní hodnotou (obvyklá cena) rozumíme tržní hodnotu (Market Value) v souladu s definicí v Mezinárodním oceňovacím standardu, tj. „odhadnutou částku, za kterou by byl předmět ocenění směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci mezi nezávislými stranami po náležitém marketingu, přičemž by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku“.

Obvyklé nájemné

Obvyklým nájemným rozumíme „odhadnutou částku, za kterou by byl předmět odhadu pronajat k datu ocenění mezi dobrovolným nájemníkem a dobrovolným nájemcem při transakci mezi nezávislými stranami po náležitém marketingu, přičemž by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku“.

2. Podklady pro vypracování odhadu:

- a) Podklady poskytnuté objednatelem:
 - 1) Informace k předmětným nemovitostem.
 - 2) Kopie výpisu z katastru nemovitostí, LV č. 832
 - 3) Předchozí ocenění č. 7490/2012, zpracoval Ing Václav Myslík, dne 10.9.2012.
- b) Podklady zajištěné zpracovatelem posudku:
 - 1) Místní šetření provedené dne 23. 9. 2019, z něho plynoucí informace a zjištěné skutečnosti.
 - 2) Fotodokumentace vyhotovená při místním šetření.
 - 3) Návštěva stavebního úřadu a tam získané podklady (dodatečné povolení stavby RD z r. 1958, povolení přestavby kůlny z r. 89, povolení kanalizace z r. 1998)
 - 3) Nahlížení do územního plánu obce.
 - 4) Kopie katastrální mapy.
 - 5) Internetové zdroje, www.sreality.cz, www.cenovemapy.cz, www.czso.cz, ceníky a třídníky RTS/ÚRS.
 - 6) Nahlížení do KN, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, dálkový přístup do KN www.katastr.cuzk.cz
- c) Literatura:
 - 1) Teorie oceňování nemovitostí VI. přepracované a doplněné vydání - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. , Akademické nakladatelství CERM 2004.
 - 2) Úřední oceňování majetku - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Ing. Pavel Krejčíř a Ing. Vlasta Scholzová, Akademické nakladatelství CERM 2004.
 - 3) Nemovitosti, oceňování a právní vztahy, druhé přepracované, aktualizované a doplněné vydání - Prof.. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a Prof. Ing.. Josef Fiala, CSc. , Nakladatelství LINDE Praha a.s. 2005.
 - 4) Oceňování nemovitostí I, II, III, a IV - metodické příručky k zákonu č. 151/1997 Sb. a k vyhlášce Ministerstva financí č. 279/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 127/1999 Sb. - Ing. Alena Hallerová, CSc., Ing. Dr. Miroslav Stibůrek, Ing. Jindřich Vrabec a Pavel Weidenhoffer - Nakladatelství ŠEL 1999.
 - 5) Oceňování nemovitostí na tržních principech - Ing. Zbyněk Zazvonil, CEDUK 1996.
 - 6) Výnosová hodnota nemovitostí - Ing. Zbyněk Zazvonil, CEDUK 2004.
 - 7) Porovnávací hodnota nemovitostí - Ing. Zbyněk Zazvonil, EKOPRESS 2006.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Oceňované nemovitosti, pozemku parc. č. st. 316, součástí je stavba: Slapy, č.p. 117, rod. dům; pozemku parc. č. 118/1; včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č. 832, v k.ú. Slapy.

Vlastnické právo k posuzovaným nemovitostem je zapsáno na:

SJM Hnidák Jiří a Hnidáková Věra, Komenského 236, 252 25 Jinočany podíl 2/3
Hnidáková Věra, Komenského 236, 252 25 Jinočany podíl 1/3

- K nemovitostem není v KN evidováno žádné oprávnění.
- K nemovitostem je evidováno následující omezení vlastnického práva.

Zástavní právo smluvní;

Zástavní právo soudcovské;

Zástavní právo exekutorské;

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu;

Zástavní právo exekutorské;

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu;

Nařízení exekuce;

Exekuční příkaz k prodeji nemovitostí;

Nařízení exekuce;

Exekuční příkaz k prodeji nemovitostí;

Nařízení exekuce;

Exekuční příkaz k prodeji nemovitostí;

Nařízení exekuce;

Zahájení exekuce;

Výše uvedená práva zatěžující oceňované nemovitosti nemají vliv na výslednou obvyklou cenu, neboť po převodu nemovitostí z majetkové podstaty dlužníka zaniknou. Nemovitosti jsou uvažovány a oceněny jako nezatížené.

Dle informací znalce nejsou nemovitosti domu a pozemků zatíženy nájemní smlouvou na dobu neurčitou či určitou, které by ovlivňovaly hodnotu nemovitostí.

K nemovitostem nejsou v KN evidována žádná další věcná břemena s vlivem na obvyklou cenu.

4. Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření byla provedena obhlídka nemovitosti. Znalec provedl zdokumentování stavu, šetření okolí nemovitosti, prohlídku místních podmínek. Znalci nebyla předložena projektová dokumentace k objektům. Znalec provedl kontrolní prohlídku nemovitostí. Nemovitost byla znalci zpřístupněna pouze z exteriéru. Vlastník neumožnil prohlídku interiérů domu i přes výzvu insolvenčního správce. Jedná se o rodinný běžného

provedení, s pozemkem zahrady. Při ocenění znalec vychází z dostupných údajů, předchozího posudku i návštěvy stavebního úřadu a tam získaných informací.

5. Celkový popis nemovitosti

Znalec určuje výši obvyklé ceny nemovitostí, pozemku parc. č. st. 316, součástí je stavba: Slapy, č.p. 117, rod. dům; pozemku parc. č. 118/1; včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č. 832, v k.ú. Slapy nad Vltavou, na adrese č.p. 117, 252 08 Slapy.

Jedná se o jednopodlažní běžný rodinný dům, cca z 50. let 20. století., dodatečně povolení stavby z r. 1958. Rodinný dům je běžného typu se sedlovou střechou a přiléhá k němu běžně velká mírně svažité zahrada. Nemovitosti se nachází v obci Slapy u Vltavy, nachází se přibližně ve středu obce. Umístěno ve volnější zástavbě dalších RD, na okraji lesního porostu. Nemovitosti sousedí s místní asfaltovou komunikací. Přístup vede po zpevněné příjezdové cestě. Nemovitosti jsou umístěny ve volnější zástavbě dalších objektů pro bydlení. Centrum Slap je vzdáleno cca 300 m, Praha cca 30 km. Nádrž Slapy cca 2km daleko. V obci je základní občanská vybavenost, služby dostupné v Mníšku pod Brdy, Dobříši, Jílovém. Cca 300m od nemovitostí zastávka autobusu. Stavba RD je umístěna na svažitém pozemku. Nemovitosti jsou oploceny. Pozemky ve funkčním celku s domem mají výměru 881m².

Nemovitosti jsou přístupné po místní asfaltové komunikaci, která přiléhá k pozemku z J a JZ strany, současný přístup je možný bránou a brankou z JZ komunikace. K dispozici jsou elektro sítě, voda z veřejného řadu, v komunikaci kanalizace. Na pozemku stojí stavba RD a menší kůlna, menší dřevěná pergola. Úpravy pozemku zahrady drobné zpevněné plochy, pergola, zděná kůlna na nářadí, inženýrské sítě, brána, branka, oplocení, zeleň.

Stáří domu cca 60-70 let. Dům má pravidelný půdorys s vystupující částí verandy. Dům má jedno nadzemní podlaží, sklípek, podkroví. Zastřešení je sedlovou střechou. Vstup do domu je hlavním vchodem do verandy. V suterénu je sklepní místnost, v přízemí veranda, chodba, spíž, koupelna, WC, kuchyně, pokoj, podkrovní místnost. Dům je zastřešen dřevěnou střechou s šablonovou krytinou. Obvodové zdivo zděné. Fasáda domu omítaná. Oplechování je zřízeno. Okna dřevěná starší. Dům má komín a vytápění. Dům je vybaven rozvody elektrické energie. Celkový technický stav je průměrný, zastaralejší, udržovaný.

Dům je využíván spíše k rekreačním účelům

Jedná se o menší RD o velikosti bez suterénu cca 70m².

Znalec v rámci posudku oceňuje **pozemek parc. č. st. 316** o výměře 65 m², evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba: Slapy, č.p. 117, rod. dům. **Pozemek parc. č. 118/1** o výměře 816 m², evidovaný jako zahrada. Dále znalec oceňuje v rámci ceny za výše uvedené nemovitosti i **příslušenství nemovitostí** tvořené zděnou kůlnou, přípojkami na elektro, vodu, drobnými zpevněnými plochami, pergolou, oplocením, zelení a vzrostlými stromy a keři, drobnými venkovními úpravami.

Znalci nejsou známy právní závady, případně zatížení nemovitosti nájemní smlouvou na dobu neurčitou či určitou, která by ovlivňovala hodnotu nemovitostí.

Součástí domu je zabudovaný inventář (součástí stavby – kuchyňská linka, zařizovací předměty WC a koupelen, otopný systém), který byl součástí budovy v době zpracování posudku.

Nemovitosti nejsou zatíženy povodňovým rizikem.

Postup stanovení ceny za oceňované nemovitosti je uveden v další části posudku.

B. ODHAD

Postup ocenění:

Pro ocenění nemovitostí se používá jeden ze tří základních metodologických postupů, tj. metoda porovnávací, výnosová a nákladová, nebo jejich kombinace v závislosti na povaze majetku a jejich aplikovatelnosti.

V našem případě jsme při ocenění použili, vzhledem k povaze majetku, porovnávací metodu a metodu nákladovou.

1. Popis používaných metod oceňování

Nákladový způsob (přístup nákladový) – vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na opětovné pořízení předmětu ocenění v daném místě a čase ocenění, nebo na nahrazení předmětem se stejnou užitnou hodnotou v souladu s jeho stavem. Z nákladů na znovu pořízení (reprodukcí) nebo nahrazení majetku se odečítá existující opotřebení a znehodnocení majetku, tj. nákladová (časová) cena / cena věcná = reprodukční (nová) cena – opotřebení (znehodnocení). Nákladový způsob poskytuje spolehlivý ukazatel hodnoty majetku ve stabilizovaném ekonomickém prostředí, kde náklady na pořízení majetku odpovídají výnosům, které je majetek schopný produkovat.

Výnosový způsob (přístup výnosový) – vychází z výnosů předmětu ocenění skutečně dosahovaných nebo výnosů, které lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat. Tyto výnosy se diskontují či kapitalizují k datu ocenění.

Porovnávací způsob (přístup tržního porovnání) – vychází z porovnání předmětu ocenění se stejnými nebo obdobnými předměty a cenami dosaženými při jejich prodeji. Může se jednat též o ocenění věci odvozením z ceny jiné, funkčně související věci.

Analýza trhu

Stavby a pozemky se nachází v rekreační obci Slapy. V bezprostředním okolí jsou další RD, v okolí louky, lesy, nedaleko nádrž Slapy. Dopravní dostupnost běžná, veřejná autobusová zastávka cca 300m, počet spojů omezen. Oceňované nemovitosti tvoří malý RD, v zachovalém starším stavu, využitelný i pro rekreaci. Dle názoru znalce jsou nemovitosti dobře standardně prodejné. Menší RD ve vyhledávané turistické obci u přehrady Slapy.

2. Obsah posudku

- 1) Porovnávací hodnota nemovitostí
- 2) Věcná hodnota nemovitostí

3. Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění je provedeno porovnávacím způsobem a nákladovým způsobem. Jsou porovnávány srovnatelné nemovitosti rodinných domů a pozemků v porovnatelných lokalitách regionu.

1) Porovnávací hodnota nemovitostí

Porovnávací metoda bývá obvykle metodou, která je nejvíce používána a preferována. Tato metoda je poměrně přesná a ve velkém množství případů se velice přibližuje reálné hodnotě nemovitostí. Tato metoda je založena na porovnání oceňovaných nemovitostí s vybraným vzorkem nemovitostí, jež mají podobné parametry a jsou nebo již byly obchodovány na trhu nemovitostí. V této metodě je důležitý výběr vzorků, které by se měly svými parametry přibližovat k oceňované nemovitosti. Porovnání je poté založeno buď na nějaké dobře určitelné a vypovídající měrné jednotce-kvantitativní analýza, nebo je posuzována nemovitost jako celek kvalitativní analýzou. Znalec v tomto případě určil jako nejvhodnější metodu porovnání přímého se skupinou obdobných vybraných nemovitostí, u nichž se za pomoci srovnávacích koeficientů a úprav upraví cena na cenu srovnanou a tato poté pomocí váženého průměru přepočte na odhadní hodnotu oceňované nemovitosti.

Oceňované nemovitosti se skládají z rodinného domu menší velikosti s příslušenstvím a pozemky. Nemovitosti jsou porovnáním oceněny jako celek, jsou posuzovány se srovnatelnými nemovitostmi z okolních obcí. V tomto případě se jedná o nemovitosti rodinného domu ve Slapech. Znalec omezil výběr na nemovitosti, jež jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí. Mezi hlavní cenotvorné srovnávací koeficienty patří (druh transakce, poloha, technické faktory, ekonomické faktory, využití nemovitosti, nerealitní faktory, právní vztahy). Oceňovaný objekt se skládá ze souboru prostorů obytných a technického zázemí domu. Znalec vyhledal a porovnal dostupné informace o jiných prodávaných nemovitostech s obdobnými parametry v podobné lokalitě. Ve Slapech a blízkém okolí je v nabídce několik srovnatelných nemovitostí s nabídkovou cenou v hladině 2,4-3,8 mil. Kč. Vzhledem k tomu, že se jedná o nabídkové ceny, jsou tyto ceny poníženy o 10-15% z důvodu předpokladu snížení ceny v průběhu jednání o ceně. Cena roste podle lukrativnosti nemovitosti její lokality, technického stavu a dalších parametrů.

Znalec dospěl porovnáním parametrů a aplikací dalších srovnávacích koeficientů k výsledné porovnávací ceně oceňované nemovitosti. Tato cena dle názoru znalce odpovídá parametrům objektu, reflektuje jeho velikost, umístění v oblasti dalších nemovitostí obdobného charakteru. Postup porovnání je uveden v příloze č. 1, kde jsou i uvedeny vybrané porovnávané vzorky a srovnávací koeficienty.

Postup výpočtu porovnávací hodnoty nemovitostí je uveden v **příloze č. 1**.

Znalec stanovil porovnávací hodnotu nemovitostí dle odborného posouzení takto.

Porovnávací hodnota nemovitostí na LV č. 832, včetně příslušenství činí:

2 280 000 Kč

2) Věcná hodnota nemovitostí RD

Věcná hodnota nemovitostí je stanovena za pomoci výpočtu pomocí ukazatelů na měrnou jednotku. Ukazatele určují průměrné náklady na měrnou jednotku (obestavěný prostor). Tato částka je upravena pomocí koeficientů, které zohledňují odlišnosti oceňované nemovitosti od průměrného vzorku. Dále je odpočtena částka rovnající se výši opotřebení posuzované nemovitosti. Metodika vychází z metodiky technicko-hospodářských ukazatelů. Takto dokážeme stanovit hodnotu staveb, ke zjištěné částce je ještě nutné připočíst hodnotu pozemků a příslušenství. Znalec vychází z, v dané lokalitě, běžných cen stavebních pozemků, tato běžná cena je odvozena porovnáním z dostupných srovnatelných cen. Hodnota pozemků je připočtena k ceně stavby a příslušenství.

Hodnota nemovitostí je součtem hodnot jednotlivých staveb, znalec při výpočtu rozdělil stavby na jednotlivé objekty. Rozdělení a množství obestavěného prostoru je patrné v příloze. Stavby jsou v průměrném technickém stavu, do budoucna vhodné k rekonstrukci, opotřebení je odhadnuto v míře dle technického stavu dané stavby. Velikost obestavěného prostoru je vynásobena základní cenou a následně upraveno odpovídajícími koeficienty (tyto koeficienty reflektují technické parametry budov, umístění budov, a další parametry). Dále je aplikováno snížení hodnoty vlivem technického opotřebení. K výsledné hodnotě za stavby budov znalec přičítá odhadovanou hodnotu dalšího příslušenství staveb a pozemků.

Součástí nemovitostí jsou i pozemky, na kterých budovy stojí a pozemek zahrady. Stanovení ceny pozemků již zastavěných, ve stabilizované lokalitě je obtížné, dá se vycházet z přihlédnutí k případné cenové mapě pozemků (pokud existuje). Dále je možno vycházet z indexační metody a podílu hodnoty pozemku na hodnotě celé nemovitosti. Případně je možno přihlédnout k nabídkovým cenám pozemků volných k zastavění inzerovaných k prodeji, případně již prodaných. V obdobných lokalitách jsou v nabídce volné pozemky k prodeji. V obdobných lokalitách se ceny pozemků dle nabídek pohybují v hladině cca 1000–2000 Kč/m², vzhledem k tomu, že se jedná o ceny nabídkové, je nutné uvažovat skutečnou prodejní cenu nižší o cca 10-20%. Znalec se výsledně přiklonil k hodnotě při střední hladině, kterou indikují nabídkové ceny, protože dle jeho názoru spíše reflektuje hodnotu oceňovaných pozemků, jejich využitelnost a přínos na celkovou hodnotu staveb na nich umístěných. Současně je oceňován pozemek již zastavěný, který má hodnotu nižší než pozemek nezastavěný z důvodu nižšího potenciálu a omezení využitelnosti již dané stávající stavbou. Znalec odhadl hodnotu pozemků v hladině 1 500 Kč/m².

Postup výpočtu věcné hodnoty nemovitostí je uveden v **příloze č. 2**. Znalec stanovil věcnou hodnotu nemovitostí odborným propočtem takto.

Věcná hodnota nemovitostí na LV č. 832, včetně příslušenství činí dle odhadu znalce:

2 270 000 Kč

C. ZÁVĚR

Úkolem znaleckého ústavu byl odhad **obvyklé ceny nemovitostí, pozemku parc. č. st. 316, součástí je stavba: Slapy, č.p. 117, rod. dům; pozemku parc. č. 118/1; včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č. 832, v k.ú. Slapy, okres Praha-západ, obec Slapy.** Ocenění provést k aktuálnímu datu.

Přehled výsledných zjištěných hodnot nemovitých věcí je uveden v následujícím schematu, znalec z těchto hodnot extrahuje výslednou obvyklou cenu:

Rekapitulace:

Porovnávací hodnota nemovitostí na LV č. 8329	2 280 000 Kč
Věcná hodnota nemovitostí na LV č. 832	2 270 000 Kč

Znalec provedl analýzu a ocenění dle obecně používaných metodik v oblasti oceňování nemovitostí.

Závěr znalce je následující:

V případě tohoto posudku se znalec přiklání k výsledné **obvyklé ceně nemovitostí, pozemku parc. č. st. 316, součástí je stavba: Slapy, č.p. 117, rod. dům; pozemku parc. č. 118/1; včetně příslušenství; ve výši 2 280 000 Kč.** Cena zohledňuje parametry nemovitosti, polohu a stav trhu s nemovitostmi. Jedná se o pozemek se starším rodinným domem, umístěný v lokalitě Slap, nedaleko přehradní nádrže. Vyhledávaná rekreační lokalita.

Na žádost insolvenčního správce je oceněn také ideální spoluvlastnický podíl 2/3 na nemovitostech výše uvedených. Obvyklá cena za tento 2/3 podíl bude odpovídat nikoliv ideální matematické výši podílu z celkové ceny, ale bude snížena o cca 20-30% (čím vyšší počet podílů tím vyšší nutné snížení, taktéž čím je nižší podíl na nemovitostech tím vyšší redukce hodnoty) z důvodu, že se jedná pouze o dílčí část vlastnických práv, rizikosti případné koupě pouze dílčích podílů nemovitostí a nutnosti do budoucna řešit potenciální odkup zbývajících částí nemovitosti, případně spolupracovat s dalšími spoluvlastníky. Tato problematika ovlivňuje tržní potenciál daných nemovitostí, a zmenšuje okruh potenciálních zájemců o nemovitosti, s nižším okruhem potenciálních zájemců automaticky klesá potenciální tržní hodnota podílu nemovitostí. Znalec se přiklání k výsledné zaokrouhlené **obvyklé ceně ideálního spoluvlastnického podílu 2/3 nemovitostí, pozemku parc. č. st. 316, součástí je stavba: Slapy, č.p. 117, rod. dům; pozemku parc. č. 118/1; včetně příslušenství; ve výši 1 150 000 Kč.**

Závěrečné zhodnocení znalce:

Na základě provedeného ocenění jsme dospěli k názoru, že **obvyklá cena nemovitostí, pozemku parc. č. st. 316, součástí je stavba: Slapy, č.p. 117, rod. dům; pozemku parc. č. 118/1; včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č. 832, v k.ú. Slapy, činí ke dni 21. listopadu 2019** (po provedení kvalifikovaného odhadu a zaokrouhlení):

2 280 000 Kč

slovy: dva milióny dvě stě osmdesát tisíc korun českých

Na základě provedeného ocenění jsme dospěli k názoru, že **obvyklá cena ideální 2/3 nemovitostí, pozemku parc. č. st. 316, součástí je stavba: Slapy, č.p. 117, rod. dům; pozemku parc. č. 118/1; včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č. 832, v k.ú. Slapy, činí ke dni 21. listopadu 2019** (po provedení kvalifikovaného odhadu a zaokrouhlení):

1 150 000 Kč

slovy: milion sto padesát tisíc korun českých

Znalci není známo zatížení nemovitostí nájemními smlouvami, které by ovlivňovaly hodnotu nemovitostí.

BOHEMIA EXPERTS, s.r.o.
znalecký ústav
RNDr. Josef Knápek
jednatel



Praha, 21. listopadu 2019

Obecné podmínky poskytnutých služeb

1. Služby byly provedeny v souladu s uznávanými profesionálními normami pro oceňování.
2. Pracovali jsme jako nezávislí dodavatelé.
3. Platba za služby nebyla žádným způsobem závislá na výsledných hodnotách ocenění.
4. Předpokládali jsme bez nezávislého ověření, že všechny údaje, které nám byly poskytnuty, jsou přesné.
5. Naše ocenění je platné pouze pro účel v tomto dokumentu stanovený.
6. Jakékoliv jiné použití nebo převzetí údajů pro jiný účel odběratelem nebo třetí stranou je neplatné.
7. Naši zprávu jako celek smíte poskytnout těm třetím stranám, které ji potřebují znát.
8. Vyhraujeme si právo zahrnout jméno Vašeho podniku do seznamu našich klientů.
9. Budeme, podléhaje právním předpisům, uchovávat důvěrnost našich rozhovorů, dokumentů nám předaných a naší zprávy.
10. Tyto podmínky mohou být změněny pouze písemnou formou.

Předpoklady a omezující podmínky

1. Za skutečnosti právního charakteru nepřebíráme žádnou zodpovědnost. Nebylo provedeno žádné šetření týkající se vlastnických práv nebo závazků posuzovaného předmětu. Hodnocení předpokládá, pokud není uvedeno jinak, že nárok vlastníka je právoplatný, majetková práva jsou platná a prodejná a nejsou zatížena žádnými závazky, kterých nemohou být zbavena běžnými postupy.
2. Při našem nejlepším vědomí jsou všechny údaje dále uvedené pravdivé a přesné. Ačkoliv byly získány ze spolehlivých zdrojů, neposkytujeme žádné záruky ani nepřebíráme žádnou zodpovědnost za přesnost jakýchkoliv, vyjádření nebo výpočtů, u kterých je uvedeno, že byly poskytnuty někým jiným a které byly použity při tvorbě této analýzy.
3. Hodnota nebo hodnoty prezentované v této zprávě jsou založeny na předpokladech zde uvedených a jsou platné pouze pro jmenovaný účel nebo účely.
4. Datum, pro který jsou závěry a posouzení zpracovány, je uvedeno v posudku.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Tento znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav v oboru ekonomika, ceny a odhady zapsaný Ministerstvem spravedlnosti České republiky do prvního oddílu znaleckých ústavů podle ustanovení § 21, odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, a podle ustanovení § 6, odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů na základě dopisu Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 8. dubna 1999, č.j. 56/99-OOD.

Znalecký posudek obsahuje celkem 14 listů a 4 přílohy.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 191121.

BOHEMIA EXPERTS, s.r.o.
znalecký ústav
RNDr. Josef Knápek
jednatel společnosti



Praha, 21. listopadu 2019

Seznam příloh

1. Výpočet hodnoty nemovitostí porovnávací metodou
2. Výpočet hodnoty nemovitostí nákladovým způsobem
3. Kopie výpisu z katastru nemovitostí, LV č. 832
4. Fotodokumentace vyhotovená při místním šetření