

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1287-123/2022

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 1412/6 umístěné v bytovém domě č.p. 1412 v ulici Veverkova v části obce Holešovice, v obci Praha vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 1412 a pozemku parcela č. 2054 - zastavěná plocha, o velikosti id. 55/1000 zapsané na LV 4050, resp. bytový dům a pozemek na LV 995, vše pro část obce Holešovice, katastrální území Holešovice, obec Praha.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., RČ/IČO: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Číslo jednací: 289/2022-N

TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	8 600 000 Kč
---	---------------------

Počet stran: 29 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 24.10.2022

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 15.11.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 1412/6 umístěné v bytovém domě č.p. 1412 v ulici Veverkova v části obce Holešovice, v obci Praha vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 1412 a pozemku parcela č. 2054 - zastavěná plocha, o velikosti id. 55/1000 zapsané na LV 4050, resp. bytový dům a pozemek na LV 995, vše pro část obce Holešovice, katastrální území Holešovice, obec Praha.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely veřejné nedobrovolné dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku. Místní šetření proběhlo na místě samém dne 24.10.2022 od 9:30 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře. Vlastník oceňovaných nemovitostí ani jeho zástupce se, přes písemnou výzvu, k místnímu šetření nedostavil a neumožnil tím provést vnitřní prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Zástupce znalecké kanceláře vyčkal na místě do 10:30 hod. Při místním šetření byla provedena externí prohlídka oceňovaných nemovitostí z volně přístupného terénu a pořízena fotodokumentace. U rozměrů, které nebylo možno změřit, byl proveden kvalifikovaný odhad. Při místním šetření nebyla přiložena žádná projektová dokumentace ani jiné doklady vztahující se k oceňovaným nemovitým věcem.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 24.10.2022 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahliznidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.stredoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí LV 4050 ze dne 29.9.2022 – předaný objednatelem - viz příloha
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Prohlášení vlastníka o rozdělení domu č.p. 1412 na jednotky
- Místní šetření - místní šetření bylo provedeno 24.10.2022 za účasti zástupce znalecké kanceláře. Při místním šetření nebyla umožněna vnitřní prohlídka BD a BJ, prohlídka byla provedena pouze z veřejné komunikace, ze které byla pořízena i fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a bytů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.stredoceskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neprojednávají 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 vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby

a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případné omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Holešovice
Adresa nemovité věci: Veverkova 1412/4, 170 00 Praha 7

Vlastnické a evidenční údaje

Ing.. Helena Nováková, CSc., Veverkova 1412/4, 170 00 Praha 7, LV: 4050, podíl 1 / 1

Viz LV v příloze ocenění.

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 24.10.2022. Vlastník nebyl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídka interiérů bytové jednotky nebyla umožněna. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod.

byly dle možností prohlídky a stavu bytového domu a bytové jednotky odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Místopis

Praha je hlavní město a současně největší město Česka, zároveň je 14. největším městem Evropské unie. Leží mírně na sever od středu Čech na řece Vltavě, uvnitř Středočeského kraje, jehož je správním centrem, ale není jeho součástí, jelikož je podle zákona č. 347/1997 Sb. samostatným samosprávným celkem.

Holešovice jsou městská čtvrť a katastrální území v Praze. Téměř celé území náleží k městské části Praha 7. Výhodná poloha Holešovic v širším centru vedla zejména po roce 2000 k výstavbě administrativních budov i bytových komplexů: rekonstrukce výškové budovy bývalého PZO Kovo u Libeňského mostu a naproti ní výstavba komplexu Lighthouse Vltava a Waterfront Towers jako zástavba území přístavu a rekonstrukce areálu bývalého měšťanského pivovaru a výstavba bytů v areálu bývalé mlékárny. V lokalitě úplná občanská vybavenost.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	širší centrum - bytové domy zděné		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

2222 Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Praha 1

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou bytového domu č.p. 1412 na parcele č. 2054 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 362 m². Objekt je řadový vnitřní, má obdélníkový půdorys, je podsklepený, má šest nadzemních podlaží a sedlovou střechu. V domě je vyčleněno celkem 26 bytových a nebytových jednotek. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí a zpevněné plochy. Areál bytového domu je v dvorní části pravděpodobně oplocen, nebo jinak uzavřen. Bytový dům č.p. 1412 byl vystavěn cca před 90 lety a ke dni ocenění je objekt plně užíván k bydlení.

Bytová jednotka č. 1412/6 se nachází ve 2. nadzemní podlaží, podlahová plocha 82,7 m², sestávající se ze 2 pokojů, 1 kuchyně, 1 předsíně, 2 haly, toalety, koupelny a komory. Velikost spoluvlastnického podílu ve výši id. 55/1000. Informace převzaty z „Prohlášení vlastníka o rozdělení domu č.p. 1412 na jednotky”.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1412/6
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Oceňovaný pozemek

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1412/6
2. Hodnota pozemků
 - 2.1. Oceňovaný pozemek
3. Porovnávací hodnota
 - 3.1. Bytová jednotka č. 1412/6

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka
Adresa předmětu ocenění:	Veverkova 1412/4 170 00 Praha 7
LV:	4050
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Holešovice
Počet obyvatel:	1 335 084

Oceňovací předpis

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., 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., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20

8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,449}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,550}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,070}$$

1. Bytová jednotka č. 1412/6

1.1. byt

Bytová jednotka č. 1412/6, umístění ve 2. nadzemní podlaží, podlahová plocha 82,7m², sestávající se ze 2 pokojů, 1 kuchyně, 1 předsíně, 2 haly, toalety, koupelny a komory. Velikost spoluvlastnického podílu ve výši id. 55/1000. Informace převzaty z „Prohlášení vlastníka o rozdělení domu č.p. 1412 na jednotky”.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 3
Stáří stavby:	90 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1995
Základní cena ZC (příloha č. 27):	95 826,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Bytová jednotka č. 1412/6:	82,7 * 1,00 =	82,70 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		82,70 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdíváná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jině neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 27 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (27 + 15) = \mathbf{0,790}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,790 = \mathbf{0,901}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,070}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 95\,826,- \text{ Kč/m}^2 * 0,901 = 86\,339,23 \text{ Kč/m}^2$
 $CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 82,70 \text{ m}^2 * 86\,339,23 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,070 = 7\,640\,072,12 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **7 640 072,12 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Oceňovaný pozemek

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
vodní plocha	2054	362	15 080,00	5 458 960,-
Cenová mapa - celkem		362		5 458 960,-
Oceňovaný pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				= 5 458 960,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				* 1 / 1

Oceňovaný pozemek - zjištěná cena celkem = **5 458 960,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Oceňovaný pozemek = 5 458 960,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **5 458 960,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **7 640 072,12 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 458 960,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 55 / 1 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

5 458 960,- Kč * 55 / 1 000 = 300 242,80 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 300 242,80 Kč

Bytová jednotka č. 1412/6 - zjištěná cena = **7 940 314,92 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1412/6

Věcná hodnota dle THU

Popis viz zjištěná cena. Vybavení a zařízení bytu bylo stanoveno na základě odborného odhadu dle externí prohlídky a může se od skutečnosti i výrazněji odlišovat.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
bytová jednotka	Obytné prostory	82,70 m ²	1,00	82,70 m ²
Celková podlahová plocha		82,70 m²		82,70 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	pasy z betonu, proložené kameny
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Krov, střecha	střecha pultová
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá
6. Klempířské konstrukce	měděný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitové škrábané
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	teraco
11. Dveře	hladké plné, nebo prosklené
12. Vrata	neuvažují se
13. Okna	dřevěná
14. Povrchy podlah	nezjištěno
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené vody, teplé vody
19. Vnitřní kanalizace	od všech hygienických zařízení
20. Vnitřní plynovod	ano
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka, varná deska, trouba, digestoř
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadlo, vana, WC
24. Výtahy	pravděpodobně ano
25. Ostatní	odvětrání, zvonek, poštovní schránka
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty

Jednotková cena	40 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	82,70 m ²
Reprodukční cena	3 308 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,00	198 480	198 480	6,00
2. Svislé konstrukce	18,80	621 904	621 904	18,80
3. Stropy	8,20	271 256	271 256	8,20
4. Krov, střecha	5,30	175 324	175 324	5,30
5. Krytiny střech	2,40	79 392	79 392	2,40
6. Klempířské konstrukce	0,70	23 156	23 156	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	228 252	228 252	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	102 548	102 548	3,10

9. Vnitřní obklady keramické	2,10	69 468	69 468	2,10
10. Schody	3,00	99 240	99 240	3,00
11. Dveře	3,20	105 856	105 856	3,20
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,40	178 632	178 632	5,40
14. Povrchy podlah	3,10	102 548	102 548	3,10
15. Vytápění	4,70	155 476	155 476	4,70
16. Elektroinstalace	5,20	172 016	172 016	5,20
17. Bleskosvod	0,40	13 232	13 232	0,40
18. Vnitřní vodovod	3,30	109 164	109 164	3,30
19. Vnitřní kanalizace	3,20	105 856	105 856	3,20
20. Vnitřní plynovod	0,40	13 232	13 232	0,40
21. Ohřev teplé vody	2,10	69 468	69 468	2,10
22. Vybavení kuchyní	1,80	59 544	59 544	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,80	125 704	125 704	3,80
24. Výtahy	1,30	43 004	43 004	1,30
25. Ostatní	5,60	185 248	185 248	5,60
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00

Upravená reprodukční cena		3 308 000 Kč
Podlahová plocha		82,70 m ²
Základní upravená jedn. cena	(JC)	40 000 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	82,70
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	40 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 308 000
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	90
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 654 000

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňovaný pozemek

Porovnávací metoda

Oceňovaný pozemek se nachází v k.ú. Holešovice, v obci Praha v širším centru města ve Veverkově ulici v lokalitě místní smíšené obytné zástavby. Parcela je rovinatá a tvoří zastavěnou plochu bytového domu č.p. 1412 s menším dvorkem. Příjezd je možný po zpevněné místní komunikaci.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě zastavěné části obce Holešovice pohybuje v rozmezí 15 000 - 18 000,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných objektů v lokalitě je v současné době již prakticky

omezena a vyčerpána.

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí, což odpovídá mírnému nárůstu ceny stanovené cenovou mapu stavebních pozemků hl. města Prahy, ve výši 17 000,- Kč/m². Celkově je cena vyšší především z důvodu absentující nabídky obdobných pozemků pro výstavbu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2054	362	17 000,00	55 / 1 000	338 470
Celková výměra pozemků		362	Hodnota pozemků celkem		338 470

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 1412/6

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	82,70 m ²
Plocha pozemku:	362,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Bytová jednotka
Lokalita:	Tovární, Praha 7 - Holešovice
Popis:	Byt 3+kk o velikosti 81,7 m ² v cihlovém domě historické zástavby v klidné slepé ulici v Tovární ulici v Holešovicích. Byt je z části rekonstruovaný - nová dřevěná okna, ústřední topení a plynový kotel. Jinak je v původním zachovalém stavu. Prostorná vstupní chodba 10,7 m ² , obývací pokoj 22,7 m ² , kde lze udělat kuchyňský kout, pokoj 21,9 m ² a původní kuchyň 16,34 m ² (dnes pokoj). Původní balkon, spíž a komora umístěné směrem do světlíku jsou spojené v jednu místnost o velikosti 5,1 m ² . Dále je ve sklepě k dispozici sklepní kóje. Z prostorné předsíně vede vstup do pokoje – původní kuchyně (v roce 1921 byla voda a odpady jen na společné chodbě), komory (původně balkon, spíž a komora spojené do jedné místnosti), do obývacího pokoje a na WC. Obývací pokoj je propojen s dalším pokojem a koupelnou. Obývací a jeden pokoj jsou situovány na východ, takže Vás bude ráno krásně probouzet vycházející slunce a oba pokoje mají okna na sever, a proto Vám v létě nebude horko. Kuchyňská linka je nyní ve spíži a komoře, ale vzhledem k malému prostoru bude vhodnější udělat kuchyň v obýváku. Plynový kotel zajišťuje teplo do ústředního topení a na teplou vodu. Byt v osobním vlastnictví se nachází ve třetím patře cihlového domu. Historický dům z roku 1921 prošel rekonstrukcí a před pár lety byl postaven výtah. Parkování je možné v okolí na modré zóně, případně si lze pronajmout parkovací místo na protějším krytém parkovišti. V okolí bytu najdete veškerou potřebnou vybavenost. Přímo v ulici je dětské hřiště, lékařský dům a lékárna. Za rohem je pošta, Billa, Penny, základní a mateřská škola. Do pěti minut pěšky se dostanete k dalším místům jako například Holešovická tržnice, prodejna Alza, různé restaurace, bistra, kavárny, prodejny s různým zaměřením a různé služby jako kadeřnictví apod. Na dosah ruky máte i kulturu např. kina, hudební kluby, divadla. Podél Vltavy se můžete procházet, jezdit

na kole či běhat. V současné době se staví pěší lávka směrem do Karlína. Na Václavské náměstí se dostanete tramvají do 15 minut.

Užitná plocha dle inzerátu a dle metodiky ČBA : $10,7\text{m}^2 + 22,7\text{m}^2 + 21,9\text{m}^2 + 16,34\text{m}^2 + 5,1\text{m}^2 + 4,96\text{m}^2 \cdot 0,5 \text{ sklep} = 79,22\text{m}^2$

Podlaží: 4.

Dispozice: 3+kk

Typ stavby: zděný

Užitná plocha: 79,22 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - pravděpodobně srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - pravděpodobně srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: sreality.cz

Cena [Kč] k 1.11.2022	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 990 000	79,22	113 481	0,90	102 133

Název: Bytová jednotka

Lokalita: Kamenická, Praha 7 - Holešovice

Popis: Prodej bytu 3+kk ,87m² v 1.patře domu s výtahem, bylo užíváno jako kancelář, byt je v dobrém stavu, dispozice dva prostorné neprůchozí pokoje plus obývací pokoj s přípravou na kuchyň, koupelna se musí vybudovat, toaleta zvlášť, plynový kotel, na podlaze parkety a dlažba, původní zárubně, vysoké stropy na Letné nedaleko parku Stromovka. Dům s výtahem v perfektním stavu společná zahrada.

Užitná plocha převzata z inzerce resp. přepočítána z výkresu půdorysu BJ uvedené v inzerci.

$$2,3\text{m}^2 + 12,5\text{m}^2 + 1,3\text{m}^2 + 18,9\text{m}^2 + 6,8\text{m}^2 + 20,2\text{m}^2 + 23,8\text{m}^2 = 85,8\text{m}^2$$

Podlaží: 2.

Dispozice: 3+kk

Typ stavby: zděný

Užitná plocha: 85,80 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší (nemá koupelna)	1,05
K5 Celkový stav - horší (k přestavbě z kanceláře)	1,05
K6 Vliv pozemku - lepší (zahrada)	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 12.11.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
10 000 000	85,80	116 550	0,94	109 557

Název: Bytová jednotka

Lokalita: Jagellonská, Praha 3 - Vinohrady

Popis: Byt 3+1, OV, 2.NP, v rezidenční památkové zóně Královských Vinohrad, ulice Jagellonská. Tento dlouhý bulvár, lemovaný nádherným stromořadím, které tvoří jakýsi zelený tunel, spojuje Flóru s náměstím J. z Poděbrad. Vyjímečná a poklidná čtvrť s bohatým společenským vyžitím, nádherné parky pro sport a relaxaci (Riegrovy sady, Mahlerovy sady s dominantní Žižkovskou věží a romantickou restaurací Mimino, unikátní Grébovka), architektonické skvosty, nepřeborné množství kavárniček, barů, výborných restaurací, obchůdků a obchodních center, vynikající pěší dostupnost k metru "A", to vše jsou atributy, které garantují nadstandardní bydlení. Prvorepublikový dům, který se nachází v památkově chráněné zóně, byl před 20 lety kompletně citlivě zrekonstruován (špaletová okna, zdobná uliční fasáda, veškeré rozvody - elektro v mědi, voda, odpady, plyn, veškeré dveře se zárubněmi i vchodové, štuky, dlažba, nová střecha, schodiště, bodová světla). Rovněž byt byl kompletně rekonstruován posledních 8 let (nové omítky, vstupní i vnitřní dveře se zárubněmi, obklady, podlahy plovoucí a dlažba, vlastní topení - plynový kotel s rozvody, koupelna se sprchovým koutem, samostat. WC). Dispozice bytu: osu bytu tvoří dlouhá chodba (11,7 m²) na jejímž konci je umístěn plynový kotel. Pravé křídlo tvoří 2 místnosti (10,1 m² a 11,6 m²) a prostorná koupelna s odděleným WC (5,6 m²) - vše s orientací na sever do vnitrobloku. Levé křídlo disponuje rovněž 2 místnostmi (17,9 m²) a (23,74 m²) s jižní orientací do ulice, svislé konstrukce uvnitř (8,4 m²). Důstojnosti bytu dávají původní vysoké stropy. Citlivé spojení původních historických prvků s moderními materiály vytváří jedinečné bydlení. Byt je řešen ve velkorysém otevřeném konceptu s důrazem na vzdušnost a jednoduchou linii, orientace jih a sever. Byt je perfektní investicí, díky své poloze v centru Prahy 2 - Vinohrad, nejen pro vlastní komfortní bydlení, ale i k investičnímu účelu. Parkování pro rezidenty v modrých zónách před domem.
Užitná plocha dle inzerce: 11,7m²+10,1m²+11,6m²+1,4m²+5,6m²+23,5m²+17,5m²=81,4 m²

Podlaží: 2.

Dispozice: 3+1/4+kk

Typ stavby: zděný

Užitná plocha: 81,40 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - pravděpodobně lepší	0,95
K5 Celkový stav - pravděpodobně lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: sreality

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
-----------	---------------	------------	---------------	------------------

k 15.11.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
10 750 000	81,40	132 064	0,77	101 689

Minimální jednotková porovnávací cena	101 689 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	104 460 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	109 557 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	104 460 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	82,70 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	8 638 842 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1412/6	7 940 315,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	7 640 072,12 Kč
1.2. Oceňovaný pozemek	300 242,80 Kč
	<u> </u>
	= 7 940 315,- Kč

Výsledná cena - celkem: **7 940 315,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **7 940 320,- Kč**

slovy: Sedmmilionůdevětsetčtyřicettisícťřistadvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
7 940 320 Kč
slovy: Sedmmilionůdevětsetčtyřicettisícťřistadvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Bytová jednotka č. 1412/6	1 654 000,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Oceňovaný pozemek	338 470,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Bytová jednotka č. 1412/6	8 638 842,- Kč

Porovnávací hodnota	8 638 842 Kč
Věcná hodnota	1 992 470 Kč
z toho hodnota pozemku	338 470 Kč

Silné stránky

- + vyhledávaná lokalita
- + výměra bytové jednotky
- + úplná občanská vybavenost v místě

Slabé stránky

- omezená možnost parkování u domu

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

8 600 000 Kč

slovy: Osmmilionůšestsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových cen bytových jednotek ve městě Praha, v části obce Holešovice a blízkém okolí. Objekt bytového domu č.p. 1412 je cca ze 30. let 20. století a je v průměrném technickém stavu, technický stav bytové jednotky nezjištěn. O obdobné byty je v místě zvýšený zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je kompletní občanská vybavenost. Parkování je umožněno v okolí objektu, i když v omezeném počtu stání.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla odhadnuta ve výši 8.600.000,- Kč.

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

8 600 000 Kč

slovy: Osmmilionůšestsettisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především nemožnost provedení vnitřní prohlídky bytového domu a bytové jednotky. Technický stav vnitřních prostor a úroveň vnitřního vybavení byla znalcem odhadnuta a může se od skutečnosti odlišovat, což může mít následně právě vliv na přesnost závěru. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o $\pm 10\%$ ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 123/2022.

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Miroslav Sabl, Josef Vacík, Ing. Michal Sirový,

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Podle §29 zák. č. 254/2019 Sb. je správcem evidence posudků ministerstvo spravedlnosti. Evidence posudků je informačním systémem veřejné správy a je vedena způsobem umožňující dálkový přístup. S ohledem na skutečnost, že systém evidence posudků nebyl ministerstvem dosud zprovozněn, nelze tento posudek evidovat, ani jej označit číslem ve smyslu zákona. Z tohoto důvodu byl tento znalecký posudek opatřen interním číslem prozatímního znaleckého deníku a je veden pod č. 1287-123/2022.

V Českých Budějovicích 15.11.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.
Jírovцова 1621/19
370 01 České Budějovice

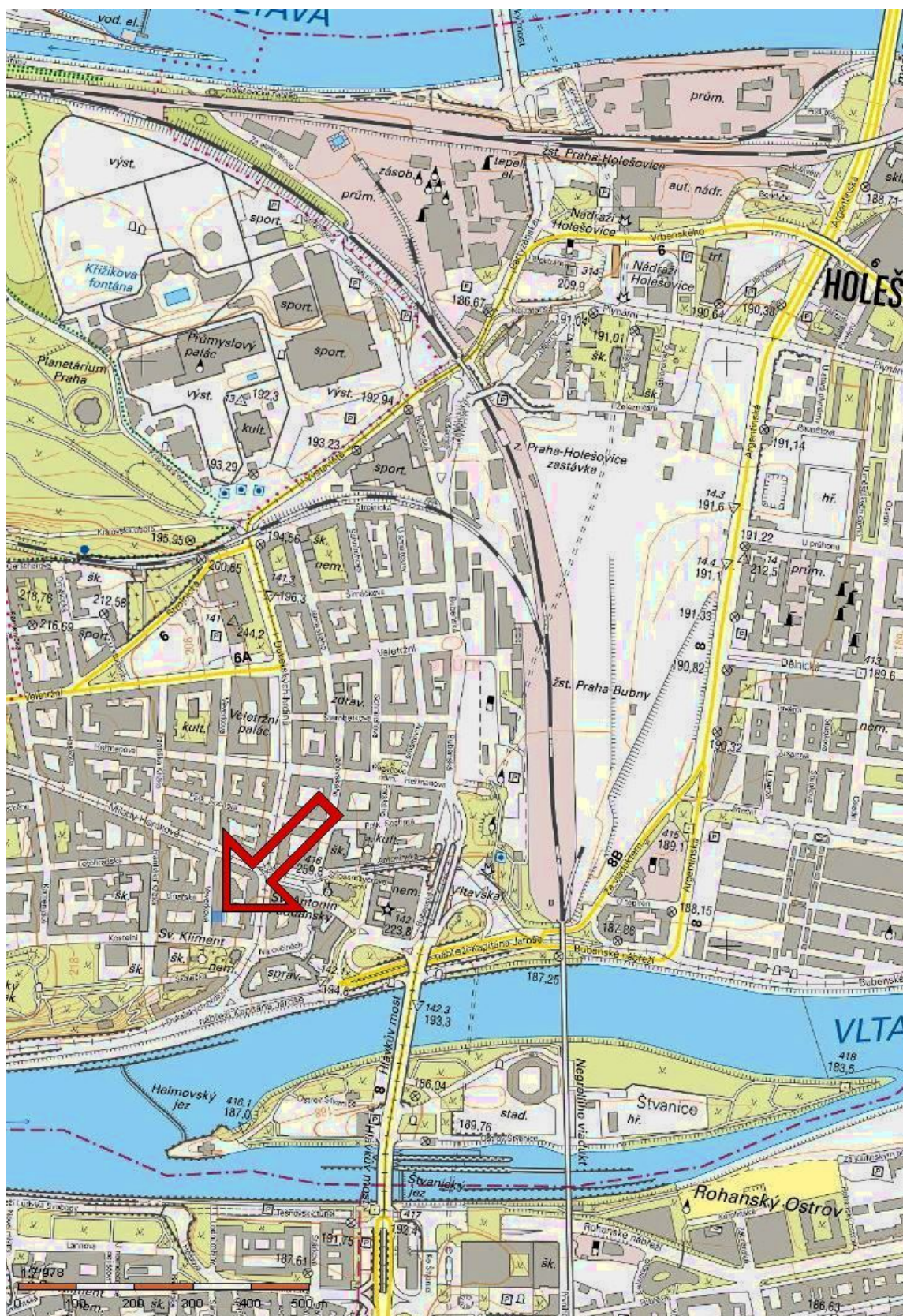
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 1287-123/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4050 ze dne 29.9.2022	2
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 24. 10. 2022	3
Cenová mapa	1



mapa oblasti



mapa lokality



žlutě oceňovaná parcela, modře příjezdová cesta



pohled z ulice



1. NP



hlavní vchod do BD







chodník před BD





cenová mapa