

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 49251/2023

(označení 7719-269/2023)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: dílny nebo provozovny č. 449/29, umístěné v bytovém domě č.p. 449 na pozemku parc.č. st. 447/1 (LV č. 2804), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 308/10000 na společných částech bytového domu č.p. 449 na pozemku parc.č. st. 447/1 a pozemku parc.č. st. 447/1 (LV č. 2015), v katastrálním území Horní Rokytnice nad Jizerou, obci Rokytnice nad Jizerou, okres Semily, pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Jiří Král
Exekutorský úřad Ostrava
Dvořákova 1515/2
702 00 Ostrava
Č.j. 043 EX 1134/22

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 5.10.2023 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D.
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 15 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 4 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 16.10.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit uvedené nemovitosti vč. součástí a příslušenství
- Určit a ocenit jejich příslušenství
- Zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi,
- Vyjádřit se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto odůvodnit

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- dílna nebo provozovna č. 449/29, umístěná v bytovém domě č.p. 449 na pozemku parc.č. st. 447/1 (LV č. 2804), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 308/10000 na společných částech bytového domu č.p. 449 na pozemku parc.č. st. 447/1 a pozemku parc.č. st. 447/1 (LV č. 2015), v katastrálním území Horní Rokytnice nad Jizerou, obci Rokytnice nad Jizerou, okres Semily
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou
- v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, ocenit je jako soubor

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z KN LV č. 2804 pro k.ú. Horní Rokytnice nad Jizerou ze dne 21.6.2023

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Informace z realitních serverů www.inem.cz, www.sreality.cz.

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jiřího Krále sp. zn. 043 EX 1134/22-23 o ustanovení znalce ze dne 18.7.2023.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 5.10.2023 pouze za účasti znalce. Povinný se ani přes zaslou výzvu (viz příloha č. 3) nedostavil a neumožnil znalci prohlídku interiéru nebytové jednotky.

Prohlášení vlastníka budovy č.p. 449 včetně změn č. 1, 2,3 a 4.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (nebytové prostory) které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Znalec nemohl ověřit údaje uvedené v Prohlášení vlastníka budovy, včetně změn. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v Prohlášení vlastníka jsou správné, jelikož jsou evidovány v katastru nemovitostí.

Znalec zjistil, že v databázi realizovaných převodů nejsou k dispozici minimálně tři realizované převody, které by se přibližovaly svým obsahem oceňovaným nemovitým věcem. Znalec použil proto pro účely srovnání i nabídky nebytových prostor z realitní inzerce. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v realitní inzerce jsou správné, znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 2804 uveden:

Maximovič Daniel, Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000 Praha 4

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Maximovič Daniel

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název nemovité věci: Nebytový prostor (dílna nebo provozovna) č. 449/29

Adresa nemovitosti: Horní Rokytnice č.p. 449, Rokytnice nad Jizerou

Okres: Semily

Obec: Rokytnice nad Jizerou

Katastrální území: Horní Rokytnice nad Jizerou

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Semily, v centru města Rokytnice nad Jizerou, části Horní Rokytnice, vedle Městského úřadu. Vzdálenost k zastávce MHD autobusu „Rokytnice nad Jizerou, nám.“ je cca 100 m. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů občanského vybavení a ubytovací zařízení (apartmány). Přístup a příjezd k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 3441, který je ve vlastnictví města Rokytnice nad Jizerou. Parkovací možnosti jsou možné na parkovišti před budovou bytového domu.

Nemovitá věc je tvořena: dílnou nebo provozovnou č. 449/29, umístěnou v bytovém domě č.p. 449 na pozemku parc.č. st. 447/1 (LV č. 2804), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 308/10000 na společných částech bytového domu č.p. 449 na pozemku parc.č. st. 447/1 a pozemku parc.č. st. 447/1 (LV č. 2015), v katastrálním území Horní Rokytnice nad Jizerou, obci Rokytnice nad Jizerou, okres Semily.

Pozitiva oceňovaných nemovitých věcí:

- umístění v centru města s vysokou frekvencí obyvatelstva
- dobrý stav budovy

Negativa oceňovaných nemovitých věcí:

- nebyly shledány

Popis

A) Pozemky

Pozemek parc.č. st. 447/1 druhu zastavěná plocha a nádvoří o výměře 882 m²

Pozemek je celý zastavěn stavbou bytového domu č.p. 449.

B) Stavba bytového domu č.p. 449:

Budova, ve které se nebytová jednotka nachází je samostatně stojící.

Základy objektu tvoří železobetonová deska. Svislé konstrukce tvoří železobetonový skelet. Obvodový plášť je zděný z keramických bloků. Schodiště v domě je železobetonové konstrukce. Fasáda je provedena ze štukové omítky s nátěrem. Krytinu střechy tvoří betonová krytina BRAMAC. Okna jsou osazena dřevěná EURO, výkladce dřevěné.

Stavba byla zkolaudována v roce 1998.

Společnými částmi domu č.p. 449 jsou: základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, chodby, rozvody kanalizace, elektřiny, domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikací a další společné prostory domu.

- Nebytová jednotka č. 449/29

Dle prohlášení vlastníka budovy č.p. 449 se nebytová jednotka nachází ve 2.NP a její celková plocha činí 48 m².

Dle Prohlášení nebytová jednotka sestává z jedné místnosti, sociálního zařízení a WC. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v sociálním zařízení. Vytápění je ústřední, prostřednictvím radiátorů. Voda je k dispozici z centrální kotelny.

D. POSUDEK

Odhad ceny obvyklé

1) Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony 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. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. 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 rozumí 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se ve městě Rokytnice nad Jizerou omezeně obchoduje s obdobnými nebytovými prostory. Znalec nenalezl v databázích realizovaných převodů, ani dálkových náhledem do katastru nemovitostí za poslední rok minimálně tři převody obdobných nebytových jednotek (kanceláří).

Znalec zjistil v databázích realizovaných převodů pouze 1 převod z roku 2022 týkající se převodu nebytové jednotky, která se svým umístěním, využitím, co nejvíce podobá oceňovaným nebytovým prostorům 449/29.

Jelikož nelze v návaznosti na skutečnosti uvedené v předcházejícím odstavci určit obvyklou cenu porovnáním ze sjednaných cen, znalec pro ocenění použil **tržní hodnotu**.

Určení tržní hodnoty upravuje vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění dalších vyhlášek, zejména vyhl.č. 488/2020 Sb. v části druhé.

Tržní hodnota předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

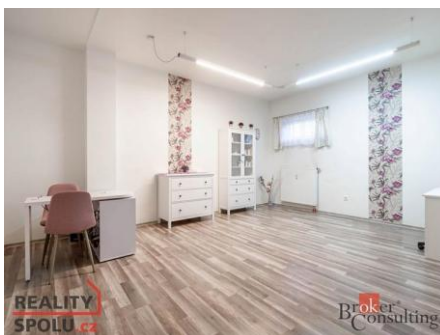
Pro určení tržní hodnoty znalec použil porovnávací způsob ocenění, kdy realizované převody doplnil o nabídky z realitní inzerce).

V širším okolí zobchodovaly anebo nabízí k prodeji obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 18 tis. až 62 tis. Kč/m² užitné plochy**, dle velikosti užitné plochy, technického stavu, umístění v lokalitě, příslušenství, apod. Nutno podotknout, že ceny nabídkové bývají od realizovaných cen vyšší, navíc zahrnují i provize realitních kanceláří. Tyto skutečnosti znalec zohlednil koeficientem 0,95 v koeficientu korekce na pramen ceny u nabídkových cen.

V okolí nemovité věci se nabízí k prodeji anebo zobchodovaly tyto nemovité věci:

1) Nebytový prostor, Rokytnice nad Jizerou, UP 31 m²

Nabídková cena: 1 900 000,- Kč

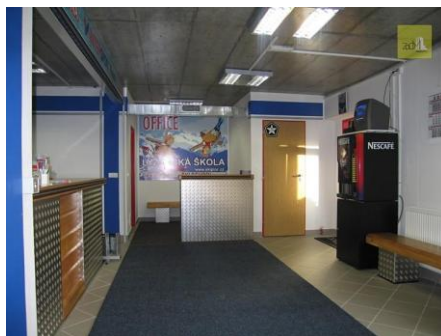


Nebytový prostor využíván jako kosmetický salón, ale je možnost ho předělat a využívat jako apartmán a dále takto i pronajímat. Prostor má sociální zařízení, uzamykatelný vchod a jeho vstup je přímo v nákupním centru.

Zdroj: www.inem.cz, říjen 2023

2) Nebytový prostor, Harrachov, UP 145 m²

Nabídková cena: 7 200 000,- Kč



Komerční prostory v centru střediska Harrachov. V současné době slouží jako zavedená půjčovna, servis a prodejna lyžařského vybavení. Prostor je možno využít i jiným způsobem, např. jako kavárnu, cukrárnu, bar, kancelář. Prostor má vlastní sociální zázemí. Je vytápěn etážovým plynovým kotlem a je vybaven vzduchotechnikou. Nespornou výhodou pro případné další komerční využití jsou velká výkladní okna.

Zdroj: www.inem.cz, říjen 2023

**3) Nebytový prostor, ul. Sadová 3099, Jablonec n. Nisou, UP 82 m²
Realizovaná cena: 1 530 000,- Kč**



Nebytový prostor umístěný v přízemí cihlového domu v blízkosti centra města. Nebytový prostor prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2014, a to včetně rozvodů el. a vody. K dispozici jsou dva prodejní prostory, z nichž jeden má vchod a prosklenou výlohu do ulice. V zadní části se pak nachází kancelář a sociální zařízení. Vytápění je řešeno elektrickým kotlem, ohřev vody průtokovým ohříváčem. Parkování je možné na ulici přímo před domem.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, září 2022

Řízení č.: V-6190/2022-504

**4) Nebytový prostor, ul. Anenské náměstí, Jablonec nad Nisou, UP 62 m²
Nabídková cena: 1 699 000,- Kč**



Obchodní prostory s možností rozdělení na dvě místnosti a sociální zázemí. Prostory se nacházejí v I. a zvýšeném II. nadzemním podlaží nově zrekonstruovaného bytového domu v centru města. Vytápění a ohřev TUV je řešen vlastní plynovou kotelnou v domě. V prostorách jsou nové štukové omítky, keramická dlažba, stropní podhledy se zabudovanými světly, výloha a automaticky otvírané dveře.

Zdroj: www.inem.cz, říjen 2023

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1 srovnávací analýza

srovnávané nebytové prostory	lokalita	cena realizovaná/nabídková	korekce na faktor času/pramen ceny	výměra užité plochy (UP) v m ²	redukovaná cena na pramen za m ²	K1	K2	K3	přepočtená cena/m ² UP
č.1	Horní Rokytnice	1 900 000	0,95	31	58 226	1,00	1,00	1,00	58 225,81
č.2	Harrachov	7 200 000	0,95	145	47 172	1,00	1,00	1,00	47 172,41
č.3	Sadová 3099, Jablonec n.N.	1 530 000	0,95	82	17 726	1,00	1,30	1,00	23 043,29
č.4	Anenské nám., Jablonec n. N.	1 699 000	0,95	62	26 033	1,20	1,30	1,00	40 611,58
průměrná indexovaná hodnota									42 263,27
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)									42 300

užitná plocha	průměrná indexovaná hodnota	cena celkem
48	42 300	2 030 400

Přepočtená cena za m² UP = realizovaná (nabídková) cena * korekce na faktor času (pramen ceny)/výměra užitných ploch * K1 * K2 * K3

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav: nebytové prostory č. 1,2 a 3 jsou ve srovnatelném stavu, index je roven 1; nebytový prostor č. 4 je v horším stavu, index je větší než 1

K2 - Koeficient lokality - srovnávané nemovité věci č. 1 a2 jsou situovány ve srovnatelných lokalitách, index je roven 1; srovnávané nemovité věci č. 3 a 4 jsou situovány v horší lokalitě (mimo turisticky oblíbená střediska), index je větší než 1;

K3 - Objektivizační koeficient (součástí a příslušenství) - srovnávané nebytové prostory mají srovnatelné součástí a příslušenství, index je roven 1

Korekce faktoru času/pramen ceny: znalec zohlednil změny na trhu nemovitých věcí v poslední době. V posledních letech ceny nemovitých věcí dramaticky rostly. Růst cen se zastavil v první polovině roku 2022 a od té doby ceny klesají. Tento trend se však týká zejména kategorie bytů a rodinných domů. U komerčních nemovitých věcí výrazný růst či posléze pokles cen zaznamenán nebyl. Rovněž nelze tento stav paušalizovat na kategorii komerčních nemovitostí, neboť se s nimi neobchoduje v takovém rozsahu, aby bylo možno z realizovaných cen dovodit nějaký trend. Znalec proto uvažuje s poklesem ceny o 5% u nemovitosti č. 3, která byla prodána v září 2022, kdy byly ceny na maximech. U nemovitých věcí č. 1,2 a 4 uplatnil korekci ve výši 5%, jelikož se nejedná o realizované, ale nabídkové ceny.

Tržní hodnota nemovité věci zjištěna srovnáním (orientační): 2 030 400,- Kč

Tržní hodnota nemovité věci zjištěna srovnáním (zaokrouhleno): 2 030 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

V současné době se v okolí omezeně obchoduje s obdobnými nebytovými prostory. Znalec nenalezl v databázi realizovaných převodů minimálně 3 realizované převody obdobných nemovitých věcí. Proto znalec doplnil realizované převody o nabídkové ceny. Jelikož nelze v návaznosti na skutečnosti uvedené v předcházejícím odstavci určit obvyklou cenu porovnáním ze sjednaných cen, znalec pro ocenění použil **tržní hodnotu**.

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné nebytové prostory se v širším okolí nabízí k prodeji anebo zobchodovaly v rozmezí cca 18 tis. až 62 tis. Kč/m² užitné plochy. Jelikož srovnávané realizované převody nemovitých věcí jsou odlišné zejména co do technického stavu, umístění v lokalitě, případně vybavení, použil znalec korekci odlišnosti.

Tržní hodnotu odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů a nabídkových cen obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí.

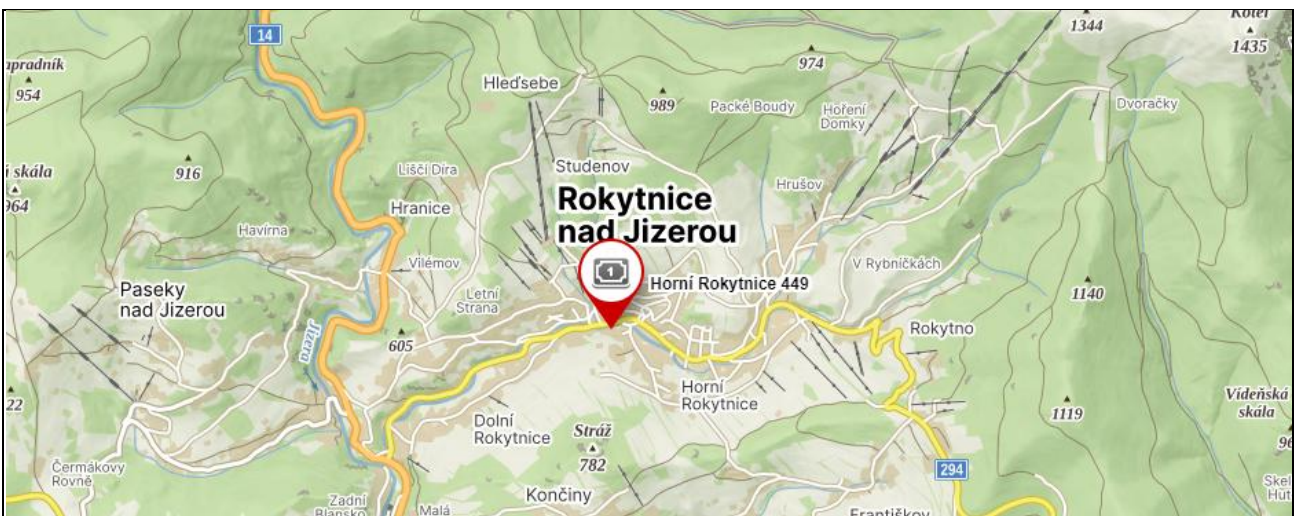
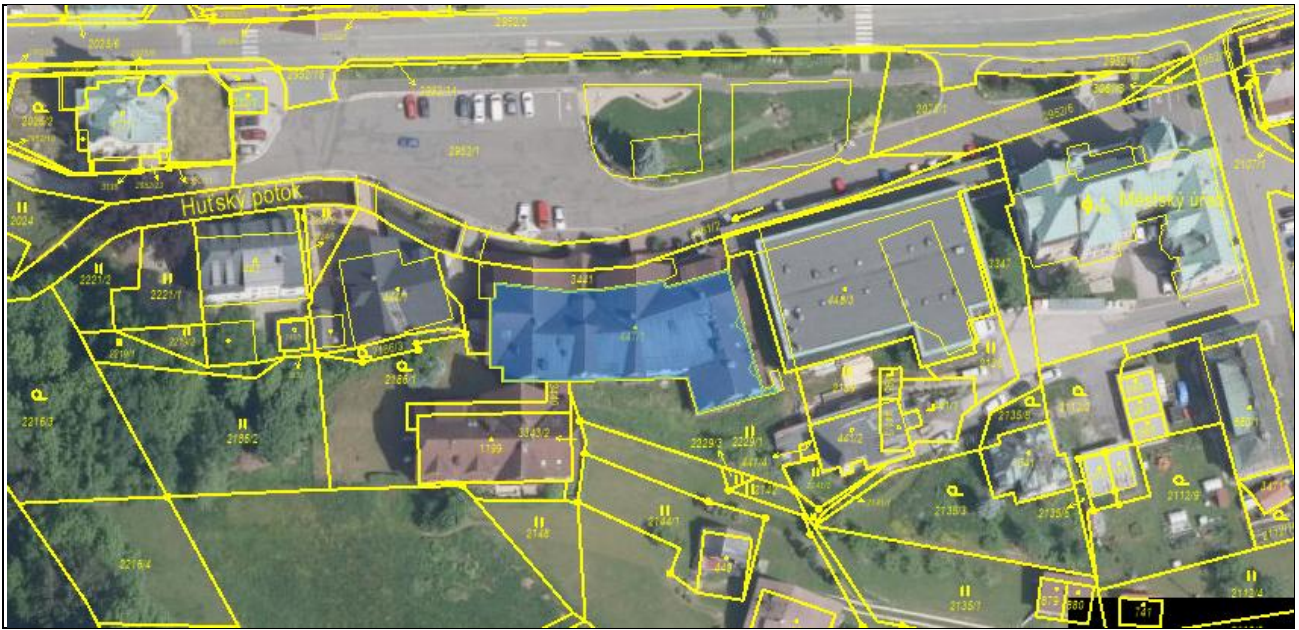
Znalec rovněž zohlednil změny na trhu v návaznosti na rozdílná data převodů u srovnávaných nemovitých věcí. Rovněž také zohlednil rozdíly mezi realizovanými a nabízenými cenami. Jelikož nabídkové ceny jsou zpravidla vyšší než ceny realizované, znalec použil u nabídek koeficient 0,95.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí



Ing. René Butkov, Ph.D. MBA soudní znalec, oceňování nemovitosti

Doručuje se:

Povinný: Daniel Maximovič, Antala Staška 2059/80b, Praha, IČ: 74299531

Na vědomí: **Mgr. Jiří Král**, soudní exekutor

V Ostravě dne 22.9.2023

Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.

Na základě usnesení sp. zn. 043 EX 1134/22-23 o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem **Mgr. Jiřím Králem**, Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

- dílna nebo provozovna č. 449/29 v budově č.p. 449, stojící na pozemku parc.č. st. 447/1

v katastrálním území Horní Rokytnice nad Jizerou, obec Rokytnice nad Jizerou, okres Semily (LV č. 2804)

na den

5. října 2023 v 11:00 hod.

Na uvedený termín prosím o zpřístupnění výše uvedených nemovitých věcí. Dále žádám dle usnesení o předložení podkladů, především stavební dokumentace, nájemní smlouvy, smlouvy o zřízení věcných břemen či jiné smlouvy mající vztah nebo zatěžující nemovité věci a jejich příslušenství.

S pozdravem

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 25
700 30 Ostrava

Příloha č. 4: Kopie doručení datové zprávy



Doručení datové zprávy

Předmět: Žádost o zpřístupnění nemovitých věcí znalci
ID zprávy: 1245325388
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 2.10.2023 v 23:59:59

Odesílatel: René Butkov - RENÉ BUTKOV, Česká 754/25, Zábřeh, 70030 Ostrava, CZ
ID schránky: 45zudzb
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba
Odesílající osoba: Oprávněná osoba

Adresát: Daniel Maximovič - Daniel Maximovič, Koterská 1580/38, Nusle, 14000
Praha 4, CZ
ID schránky: hta7haw
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: 043 EX 1134/22
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

22.9.2023 v 13:13:39 EV0: Datová zpráva byla podána.
22.9.2023 v 13:13:39 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
2.10.2023 v 23:59:59 EV2: Uplynulo 10 dnů od dodání datové zprávy do datové schránky příjemce, aniž by se do schránky přihlásila osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu (dle § 18a, odst. 3, zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění). Zpráva byla označena jako doručená fikcí. Případl-li 10. den na sobotu, neděli nebo svátek, nastalo doručení nejbližší následující pracovní den.

G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné

1) Jelikož nelze určit cenu obvyklou nemovitých věcí, byla určena tržní hodnota.

Tržní hodnotu nemovitých věcí: dílny nebo provozovny č. 449/29, umístěné v bytovém domě č.p. 449 na pozemku parc.č. st. 447/1 (LV č. 2804), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 308/10000 na společných částech bytového domu č.p. 449 na pozemku parc.č. st. 447/1 a pozemku parc.č. st. 447/1 (LV č. 2015), v katastrálním území Horní Rokytnice nad Jizerou, obci Rokytnice nad Jizerou, okres Semily, určují ve výši

2 030 000,- Kč

slovy: dva-miliony-třicet-tisíc-korun-českých

2) Znalci nejsou známy žádné právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby

3) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

4) Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mi nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci znalcem. Dle odborného názoru a praxe znalce, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla určena dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 49251/2023 evidence posudků.

V Ostravě 16.10.2023



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava

Objednatel prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku stvrzuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí.

Upozornění:

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno, a nesmí být zveřejněn třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© René Butkov, 2023