

ZNALCKÝ POSUDEK

Číslo položky : 013176/2025

Znalec : Ing. Jan Beneš IČ : 67381235

Obor/odvětví/
specializace : obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí

Zadavatel posudku : MČ Praha 5 IČ : 00063631
nám. 14.října č.4
150 22 Praha 5

Předmět posudku : nebytová jednotka č.479/103 (velikost : celková užitná plocha 74,19 m²),
umístěná v 6.NP v budově č.p.479, stojící na pozemku p.č.818, a to včetně
ideálního spoluvlastnického podílu 7419/103763 na společných částech
budovy č.p.479, a to včetně ideálního spoluvlastnického podílu 7419/103763
na pozemcích p.č.818 a p.č.819, a to vše v obci Praha, k.ú. Košíře,
okres hl.m. Praha
(Vrchlického 479/51, Praha 5)

Účel posudku : Stanovení obvyklé ceny /tržní hodnoty výše uvedené předmětné
nemovitosti

Oceněno ke dni : 3.března 2025

Číslo vyhotovení : 1/2

Znalecký posudek byl vypracován ve 2 originálních vyhotoveních, z nichž všechna 2 vyhotovení obdrží zadavatel.
Znalecký posudek je dále v samostatném vyhotovení uložen i v archivu znalce.
Celkem znalecký posudek obsahuje 24 stran + přílohu (11 stran)

V Praze, dne 3.března 2025



Obsah

A) Obecné předpoklady	3
B) Osvědčení	3
C) Oceňovací analýza	4
1. Zadání znaleckého posudku	4
2. Výčet podkladů	4
3. Nález	7
4. Posudek	17
5. Odůvodnění	21
6. Závěr	23
D) Konzultant a důvod jeho přibrání	24
E) Odměna nebo náhrada nákladů znalce	24
F) Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku	24
G) Znalecké doložka	24
H) Seznam příloh	24

A) Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty

Tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Není převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitost, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
2. Znalec vycházel z podkladů, poskytnutých zadavatelem.
3. Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
4. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
5. Tato zpráva byla vypracována pouze za účelem zjištění obvyklé ceny/tržní hodnoty.
6. Pro vyloučení dodatečného účelového zpochybňování odhadu obvyklé ceny/tržní hodnoty v posudku stanovené, nebude věnována pozornost žádným dodatečným cenovým nabídkám případných poptávajících se speciálními zájmy.
7. Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č.121/2000 Sb. Žádná část tohoto díla nesmí být jakýmkoliv způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoli formě nebo jakýmkoli prostředky (elektronickými, mechanizačními kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení autora Ing. Jana Beneše.

Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro potřeby zadavatele znaleckého posudku. zadavateli znaleckého posudku je vyjádřen generální souhlas s použitím znaleckého posudku v plném rozsahu.

B) Osvědčení

1. Níže podepsaný tímto dosvědčuje, že ani mé zaměstnání ani můj honorář (odměna v souvislosti s touto zprávou) nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách. V této zprávě je uvedeno všechno o předpokladech a omezujících podmínkách ovlivňujících analýzu, hodnoty a závěry v ní obsažené.
2. Znalec prohlašuje, že oceňovací analýzu, její hodnoty a její závěry zde uvedené, zpracoval a stanovil znalec osobně.

Ing. Jan Beneš

6. ZÁVĚR – odpověď znalce na odbornou otázku zadavatele

znaleckého posudku :

Stanovená obvyklá cena /tržní hodnota

předmětné nemovitosti, tj. nebytové jednotky č.479/103 (velikost : celková užitná plocha 74,19 m²), umístěné v 6.NP v budově č.p.479, stojící na pozemku p.č.818, a to včetně ideálního spoluvlastnického podílu 7419/103763 na společných částech budovy č.p.479, a to včetně ideálního spoluvlastnického podílu 7419/103763 na pozemcích p.č.818 a p.č.819, a to vše v obci Praha, k.ú. Košíře, okres hl.m. Praha,

a to ke dni ocenění (tj. ke dni 3.března 2025)

v celkové výši je :

Kč 1.090.593,- (14.700,- Kč/m² užitné plochy)

Slovy: Jeden Milion Devadesát Tisíc Pětset Devadesát Tři Kč

Ing. Jan Beneš

6.1. **PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST**

Podmínky správnosti znaleckého posudku jsou podrobně popsány v textu znaleckého posudku a v přílohách znaleckého posudku. Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalce. Obvyklá cena/tržní hodnota se pohybuje kolem určené částky.

Znalec při zpracování znaleckého posudku pracoval v souladu s obecně uznávanými postupy a standardy, vztahujícími se k ocenění nemovitostí, které však zahrnují i vytváření odborných předpokladů a odborných predikcí, a to zejména při očekávaném chování kupujícího, nájemce apod., nebo odhadu vývoje realitního trhu. Ve smyslu ust. §41, odst.5, vyhlášky č.503/2020Sb. o výkonu znalecké činnosti a dle §28, odst.5, zákona č.254/2019Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, znalec uvádí, že z logiky zkoumané věci nelze se 100% jistotou činit závěry o skutečném stavu a prostředí, v němž se věc nachází.

D) Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

E) Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna.

F) Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / §110a zákona č.141/1961 Sb. o trestním řízení soudním (trestní řád).

G) Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky, pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 013176/2025.

otisk pečeti



V Praze, dne 3.března 2025

vypracoval:

Ing. Jan Beneš
IČ : 673 81 235



kontakt:



H) Seznam příloh

- 1) Údaje Katastrálního úřadu
- 2) Fotodokumentace
- 3) Report databáze – ceny sjednané

