

PROKONZULTA, a.s.

Křenová 299/26
602 00 Brno

V Praze dne 4. března 2019

Věc: Vyjádření ke Znaleckému posudku č. 521-4213/2018 a č. 844-3681/2017

V návaznosti na zpracované Znalecké posudky č. 521-4213/2018 ze dne 27. 11. 2018 a č. 844-3681/2017 ze dne 12. 2. 2018 a jeho Doplnku č. 1 ze dne 25. 10. 2018 zpracovaných znaleckým ústavem Equity Solutions Appraisals s.r.o., IČO: 289 33 362, ve věci ocenění bytových jednotek umístěných v k.ú. Brandýs nad Labem (dále jen „Znalecké posudky“) je zpracováno toto vyjádření.

Předmětem znaleckých posudků bylo ocenění bytových jednotek včetně jejich příslušného podílu na společných částech domu a pozemku zapsaných na LV č. 8053, 800, 8034, 8035, 3423, 8038 k.ú. Brandýs nad Labem. Příslušný podíl na pozemku představuje podíl pouze na pozemku zastavěného stavbou bytového domu. Okolní pozemky, které jsou umístěny kolem bytového domu, jsou ve vlastnictví Města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav a část je ve spoluvlastnictví několika subjektů.

Tato skutečnost, kdy patří k předmětným bytovým jednotkám pouze pozemek, na kterém je umístěna stavba domu, je ve Znaleckých posudcích bráno v potaz a na stanovenou cenu obvyklou toto nemá další vliv. Obecně, v případě prodeje bytových jednotek, je prodej s podílem pouze na pozemku pod bytovým domem běžný, a tudíž nemá tento fakt na stanovenou cenu obvyklou ve Znaleckých posudcích další vliv.

Pro příklad jsou níže zobrazeny konkrétní prodeje, kdy bylo předmětem kupní smlouvy prodej bytové jednotky, ke které přísluší pouze podíl na společných částech domu a pozemku umístěného pod bytovým domem. Jedná se o vzorek bytových jednotek umístěných v obdobné lokalitě jako jednotky oceňované ve Znaleckých posudcích.

Tabulka č. 1: Přehled prodeje bytových jednotek

i	Kupní smlouva	k.ú.	Bytová jednotka č.	Bytový dům č.p.	Podíl na pozemku parc. č.
1.	V-15355/2018-209	Brandýs nad Labem	1724/21	1724	St. 2290
2.	V-11336/18-209-2	Brandýs nad Labem	1714/16	1714	St. 2253
3.	V-18365-18-209-2	Brandýs nad Labem	1733/6	1733	St. 2296

Zdroj: katastrální úřad, vlastní zpracování

Dále jsou z v rámci vyjádření pro příklad zobrazeny mapy z katastru nemovitostí, kde je zřejmé, že pozemky kolem bytových domů jsou ve vlastnictví jiného subjektu, a nikoliv ve spoluvlastnictví příslušných bytových jednotek, a tedy v případě prodeje bytových jednotek se bude jednat pouze o prodej bytových jednotek včetně příslušného podílu na společných částech domu a pozemku pouze pod bytovým domem.

Obrázek č. 2: Ortomapa k.ú. Brandýs nad Labem



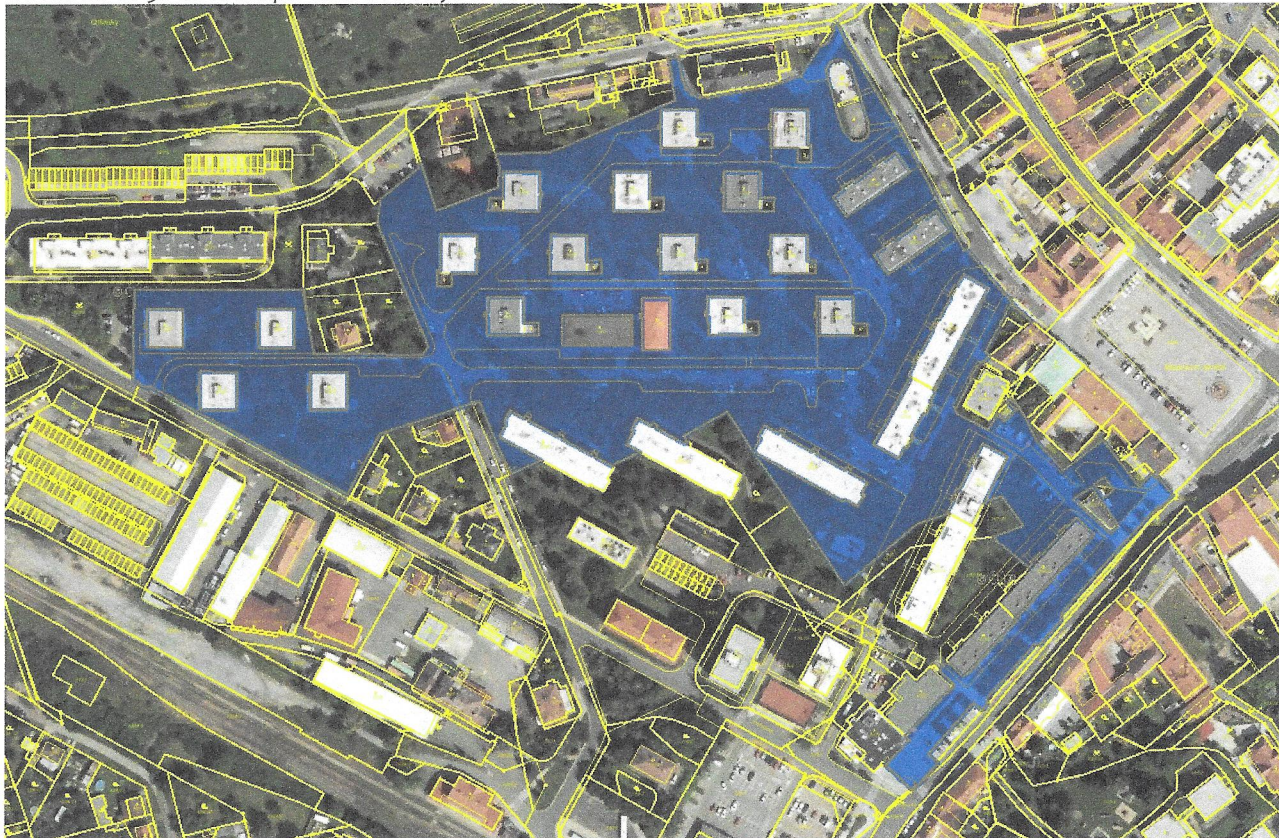
Zdroj: náhled do KN

Obrázek č. 2: Ortomapa k.ú. Brandýs nad Labem



Zdroj: náhled do KN

Obrázek č. 3: Ortomapa k.ú. Brandýs nad Labem



Zdroj: náhled do KN

Z výše uvedených skutečností je tedy zřejmé, že stanovená cena obvyklá ve Znaleckých posudcích pro bytové jednotky s příslušným podílem na společných částech domu a pozemku v k.ú. Brandýs nad Labem **odpovídá obvyklosti v daném čase a místě.**

S pozdravem



Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, 110 00, Praha 1
IČ: 28933362, DIČ: CZ28933362
www.equitysolutions.cz

Ing. Jan Attl, Ph.D., MBA
jednatel

Equity Solutions Appraisals s.r.o. – znalecký ústav
Ovocný trh 573/12, Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00
IČO: 289 33 362