

BOHEMIA EXPERTS, s.r.o.
znalecký ústav
Křižíkova 1,
186 00 Praha 8

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 170118

ve věci

aktualizace znaleckého posudku č. 160406, zpracovaného dne 6. dubna 2016, k novému dni ocenění 18. ledna 2017.

Datum ocenění: 18. ledna 2017

Účel zpracování posudku: **Odhad ceny obvyklé** pro účely ocenění hodnoty předmětu zajištění ve smyslu § 219 odst. 4 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona.

Objednatel posudku: **PROKONZULTA, a.s.**
Křenová 299/26
602 00 Brno
IČ: 253 32 953

Posudek obsahuje celkem 6 listů.

Posudek je vyhotoven v 4 stejnopisech. Toto je stejnopis č. 1.

Zpracovali: RNDr. Josef Knápek, Ing. Martin Plotek

Praha, dne 18. ledna 2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého ústavu je aktualizace znaleckého posudku č. 160406, zpracovaného dne 6. dubna 2016, k novému dni ocenění 18. ledna 2017.

Předmětem posudku č. 160406 bylo:

odhad obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 2050/1, součástí pozemku je stavba: rozestavěná; pozemku parc. č. st. 2050/4; pozemku parc. č. st. 2050/5, na pozemku stojí stavba: rozestavěná; stavby budovy: rozestavěná na pozemku parc. č. st. 2050/5; včetně příslušenství pozemků, vše zapsáno na LV č. 6192, v k.ú. Kolín, okres Kolín, obec Kolín. Ocenění provést k datu 6. dubna 2016.

2. Analýza znalce

Předchozí znalecký posudek byl zpracován dne 6. dubna 2016, tedy před cca 9-ti měsíci.

Předmětem ocenění bylo stanovení obvyklé ceny za soubor nemovitostí, tvořený dvoupodlažní administrativní zděnou budovou s obytnými prostory ve 2NP, skladovým objektem, dílnami a plechovým skladem, významná část pozemků je zastavěna těmito stavbami, na části pozemků se nachází vnitřní dvůr se zpevněnými plochami, částečně zeleň a trávníky, k domu náleží příslušenství tvoření přípojkami, zpevněnými plochami, oplocením. Vše umístěné v obci Kolín. Hlavní budova, jež prošla rekonstrukcí a je dokončená zatím není zkolaudována.

Znalec konstatuje, že dle poskytnutých informací a provedené analýzy nedošlo k žádné změně právního ani věcného charakteru uvedených nemovitostí, která by měla vliv na změnu hodnoty nemovitostí.

Dle názoru znalce za uvedené období (cca 9 měsíců) nedošlo k výrazné změně tržních podmínek v oblasti komerčních nemovitostí (respektive kombinace komerční a bydlení), lze tedy konstatovat že předchozí ocenění zpracované znalcem je stále platné a aktuální.

C. ZÁVĚR

Úkolem znaleckého ústavu byla aktualizace znaleckého posudku č. 160406, zpracovaného dne 6. dubna 2016, k novému dni ocenění 18. ledna 2017.

Předmětem posudku č. 160406 bylo:

odhad obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 2050/1, součástí pozemku je stavba: rozestavěná; pozemku parc. č. st. 2050/4; pozemku parc. č. st. 2050/5, na pozemku stojí stavba: rozestavěná; stavby budovy: rozestavěná na pozemku parc. č. st. 2050/5; včetně příslušenství pozemků, vše zapsáno na LV č. 6192, v k.ú. Kolín, okres Kolín, obec Kolín.

Ocenění provést k datu 6. dubna 2016.

Znalec konstatuje, že závěry uvedené v předchozím posudku č. 160406, ze dne 6. dubna 2016, ke dni ocenění 6. dubna 2016, jsou platné i pro tuto aktualizaci posudku a pro ocenění ke dni 18. ledna 2017.

Závěrečné zhodnocení znalce:

Na základě provedeného ocenění jsme dospěli k názoru, že obvyklá cena pozemku parc. č. st. 2050/1, součástí pozemku je stavba: rozestavěná; pozemku parc. č. st. 2050/4; pozemku parc. č. st. 2050/5, na pozemku stojí stavba: rozestavěná; stavby budovy: rozestavěná na pozemku parc. č. st. 2050/5; včetně příslušenství pozemků, vše zapsáno na LV č. 6192, v k.ú. Kolín, činí ke dni 18. ledna 2017 (po provedení kvalifikovaného odhadu a zaokrouhlení):

5 600 000 Kč

slovy: pět miliónů šest set tisíc korun českých

Tato obvyklá cena není snížena o zástavní a jiná práva třetích osob vážnoucích na předmětných nemovitostech, neboť po převodu nemovitostí z majetkové podstaty dlužníka zaniknou.

Znalci není známo zatížení nemovitosti nájemními smlouvami.

Znalci nejsou známa jiná omezení mající vliv na obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí.

BOHEMIA EXPERTS, s.r.o.

znalecký ústav

RNDr. Josef Knápek

jednatel

Praha, 18. ledna 2017



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. Vyhrazujeme 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 6 listů.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 170118.

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



Praha, 18. ledna 2017