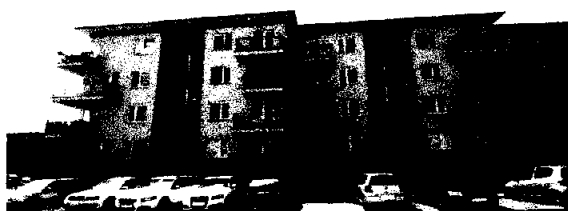


ZNALECKÝ POSUDEK

Č. 201 /49 / 2018

o obvyklé ceně nemovitých věcí

**- bytové jednotky č. [REDAKCE] vč. spoluvlastnického podílu na bytovém domě
č. p. 2182, 2183, 2184 (který stojí na pozemku parc. č. 2443/274) a na
pozemcích parc. č. 2443/274 a 2443/299 ve výši 3480/279075;
vše v k. ú. Roztoky u Prahy, obec Roztoky, okres Praha-západ.**



Objednatel:

JUDr. Martin Šíp, advokát
Insolvenční správce
Podbabská 1014/20
PSČ 160 00, Praha 6
IČ: 64558703

Účel znaleckého posudku:

Znalecký posudek je vypracován na základě požadavku
objednatel na určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Zhotovitel:

Znalecký ústav ESTIMMO s. r. o.
Trojská 163/28, 182 00 Praha 8
IČ: 49966375, DIC: CZ49966375
mob: +420 604 555 649
e-mail: znaleckyustav@estimmo.cz

**Znalecký posudek byl vypracován 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. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb.,
podle stavu ke dni 9. 8. 2018.**

Znalecký posudek obsahuje 32 stran vč. příloh a je vyhotoven ve 3 vyhotoveních. Objednateli se předává ve 2
vyhotoveních a 1 vyhotovení je uloženo v archivu zhotovitele.

V Praze dne 18. 8. 2018

OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

A.	Úvod	3
1.	Znalecký úkol	3
2.	Informace o nemovitých věcech a vlastníkovi dle KN	3
3.	Vymezení pojmů obvyklá cena a zjištěná cena	4
3.1.	Obvyklá cena	4
3.2.	Zjištěná cena	4
4.	Hlavní používané zkratky	4
B.	Nález	4
5.	PŘEDMĚT OCENĚNÍ	4
5.1.	Prohlídka nemovitých věcí	4
5.2.	Podklady pro vypracování znaleckého posudku	4
5.3.	Základní předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku	6
5.4.	Práva a závady spojené s předmětem ocenění	7
5.5.	Dokumentace a skutečnosti	8
6.	METODY OCENĚNÍ	8
6.1.	Nákladový způsob ocenění	8
6.2.	Výnosový způsob ocenění	8
6.3.	Srovnávací způsob ocenění	8
6.4.	Metody aplikované v ocenění	9
7.	CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI	9
7.1.	Poloha a vnější vlivy	9
7.2.	Bytová jednotka č. [REDAKCE]	10
7.3.	Pozemky – spoluvlastnický podíl	11
7.4.	Využití ploch – územní plán	12
7.5.	Povodňový plán ČR	12
7.6.	Shrnutí	12
C.	Posudek	13
8.	URČENÍ OBVYKLÉ A ZJIŠTĚNÉ CENY	13
8.1.	Určení obvyklé ceny srovnávacím způsobem	13
8.2.	Vliv závad na obvyklou cenu nemovitých věcí	18
8.3.	Určení zjištěné ceny	20
D.	Závěrečný výrok	24
E.	Znalecká doložka	24
F.	Seznam příloh	25

A. Úvod

1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého ústavu je na základě požadavku zástupce objednatele určit obvyklou cenu nemovitých věcí:

- bytové jednotky č. [REDACTED] vč. spoluvlastnického podílu na bytovém domě č. p. 2182, 2183, 2184 (který stojí na pozemku parc. č. 2443/274) a na pozemcích parc. č. 2443/274 a 2443/299 ve výši 3480/279075; vše v k. ú. Roztoky u Prahy, obec Roztoky, okres Praha-západ.

2. Informace o nemovitých věcech a vlastníkově dle KN

Z výpisu z evidence katastru nemovitostí vyplývá, že se jedná o nemovité věci:

[REDACTED] - k. ú. Roztoky u Prahy, obec Roztoky, okres Praha-západ; ke dni 23. 7. 2018

ALV: Vlastník

[REDACTED]

BLV: Nemovitosti

Jednotky	Způsob využití	Podíl na společných částech domu a pozemku
[REDACTED]	byt	3480/279075

*** [REDACTED] - k. ú. Roztoky u Prahy, obec Roztoky, okres Praha-západ; ke dni 23. 7. 2018**

ALV: Vlastník

[REDACTED]

Ostatní spoluvlastníky zde neuvádíme.

BLV: Nemovitosti

Stavby

Typ stavby:	Způsob využití:	Na parcele:
Roztoky, č. p. 2182, 2183, 2184	bytový dům	2443/274

Pozemky

Parcela:	Výměry:	Druh pozemku:	Způsob využití:
parc. č. 2443/274	968 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	

Na pozemku stojí stavba: Roztoky, č. p. 2182, 2183, 2184, bytový dům

*** [REDACTED] - k. ú. Roztoky u Prahy, obec Roztoky, okres Praha-západ; ke dni 23. 7. 2018**

ALV: Vlastník

[REDACTED]

Ostatní spoluvlastníky zde neuvádíme.

BLV: Nemovitosti

Pozemky

Parcela:	Výměry:	Druh pozemku:	Způsob využití:
parc. č. 2443/299	1410 m ²	orná půda	

FLV: Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela:	BPEJ:	Výměra:
parc. č. 2443/299	11000	1410 m ²

3. Vymezení pojmů obvyklá cena a zjištěná cena

3.1. Obvyklá cena

Dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ČÁST PRVNÍ, Hlava první, §2, Způsob oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

3.2. Zjištěná cena

„Zjištěná cena nemovitých věcí je cena určená podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a podle prováděcí vyhlášky MF České republiky č. 457/2017 Sb.“

4. Hlavní používané zkratky

KN – katastr nemovitostí; LV – list vlastnictví; ALV – vlastnické právo; BLV – nemovitě věci; k. ú. – katastrální území; KP – katastrální pracoviště; č. j. – číslo jednací; č. – číslo; parc. č. – parcelní číslo; č. p. – číslo popisné; BJ – bytová jednotka; NP – nadzemní podlaží, PP – podzemní podlaží; IS – inženýrské sítě; KM – katastrální mapa; zap.pl. – započitatelná plocha; L – lodžie; B – balkon; T - terasa

B. Nález

5. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

5.1. Prohlídka nemovitých věcí

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena při místním šetření konaném dne 9. 8. 2018 za přítomnosti vlastníka pana Mužíka. Místní šetření tak mohlo být provedeno v plném rozsahu. Znalecký posudek je proveden pouze na základě informací zjištěných při místním šetření, ze získaných dokumentů a z veřejně dostupných zdrojů. Ocenění je provedeno podle stavu nemovité věci ke dni místního šetření.

5.2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování ocenění nemovitého majetku byly znaleckým ústavem opatřeny nebo objednatel poskytnuty tyto podklady:

- ↓ Výpis z katastru nemovitostí LV č. [REDAKCE] ze dne 23. 7. 2018, k. ú. Roztoky u Prahy, obec Roztoky, okres Praha-západ - vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem - viz. příloha

- ↓ Výpis z katastru nemovitostí LV č. [REDAKCE] ze dne 23. 7. 2018, k. ú. **Roztoky u Prahy**, obec **Roztoky**, **okres Praha-západ** - vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem
- ↓ Výpis z katastru nemovitostí LV č. [REDAKCE] ze dne 23. 7. 2018, k. ú. **Roztoky u Prahy**, obec **Roztoky**, **okres Praha-západ** - vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem
- ↓ Kupní smlouva ze dne 14. 11. 2005, [REDAKCE]
- ↓ Návrh na zapsání vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ze dne 14. 11. 2005
- ↓ Stanovisko k obvyklé ceně ze dne 1. 6. 2018, vypracoval: Mgr. Josef Žáček - Top One reality, s.r.o.

Dále byly použity informace z následujících veřejně dostupných zdrojů:

- ↓ Informace zjištěné z katastru nemovitostí - www.cuzk.cz
- ↓ Kopie katastrální mapy, k. ú. **Roztoky u Prahy** – dálkový náhled - viz. příloha
- ↓ Územní plán obce Roztoky
- ↓ Informace získané při místním šetření mj. od pana [REDAKCE] – vlastník bytové jednotky
- ↓ Mapa oblasti – viz. příloha
- ↓ Barevná fotodokumentace pořízená při místním šetření – viz. příloha
- ↓ Záznam z prohlídky nemovitých věcí
- ↓ Databáze realizovaných obchodů s nemovitými věcmi
- ↓ Povodňový plán ČR (www.dppcz.cz)
- ↓ www.reality.cz, www.sreality.cz, www.ceskereality.cz a další webové stránky realitních kanceláří, realitní noviny, informace z realitních kanceláří, konzultace s realitními makléři

Zákony a vyhlášky:

- ↓ Zákon 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. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb.
- ↓ Vyhláška MF ČR č. 457/2017 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku
- ↓ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) a katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb.; Státní správa zeměměřictví a katastru - www.cuzk.cz
- ↓ Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění zákonů č. 322/2006 Sb., č. 227/2009 Sb. a č. 444/2011 Sb., platný od 1. ledna 2012 a Vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů

Použitá literatura:

- ↓ Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. – soudní inženýrství, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 1997
- ↓ Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. Vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009; ISBN 978-80-7204-630-0
- ↓ Ing. David Dušek Ph.D - Základy oceňování nemovitostí. Praha: Oeconomica, 2011, ISBN 978-80-245-1818-3

- ↓ Ing. Petr Ort, Ph.D – Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s. 1.vyd 2006. 76 s. ISBN 80-7265085-8
- ↓ Ing. Petr Ort, Ph.D – Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s. 1.vyd. 2007. 100 s. ISBN 978-80-7265-101
- ↓ Ing. Zbyněk Zazvonil – Odhad hodnoty pozemků. Praha: IOM 2007. 256 s. ISBN 978-80-245-1211-2.
- ↓ Ing. Zbyněk Zazvonil – Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress, s.r.o., 2006, ISBN 80-86929-14-0
- ↓ Ing. Zbyněk Zazvonil – Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress, s.r.o., 2012, ISBN 978-80-86929-88-0
- ↓ Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D. – Oceňování nemovitostí, České vysoké učení technické v Praze 2011, Česká technika – nakladatelství ČVUT. ISBN 978-80-01-04032-4
- ↓ Luboš Dörfl, Jindřich Kratěna, Petr Ort, Vladimír Vácha - Soudní znaleství, České vysoké učení technické v Praze, 2009, Česká technika – nakladatelství ČVUT. ISBN 978-80-01-04307-3
- ↓ Ivan Brož, Luboš Dörfl, Vladimír Vácha – Soudní znaleství, Chronologický přehled předpisů pro oceňování nemovitostí, České vysoké učení technické v Praze, 2011, Česká technika – nakladatelství ČVUT. ISBN 978-80-01-04854-2
- ↓ Časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno, ročníky 1996 až 2018
- ↓ Odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydáný Českou komorou odhadů majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1, ročníky 2003 až 2018
- ↓ Časopis „Znalec“ vydávaný Komorou soudních znalců ČR, o. s., ročníky 2010 až 2018

5.3. Základní předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku

Prohlášení:

Znalecký ústav prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění ani není majetkově propojen s objednatel. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znaleckého posudku.

Předpoklady:

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od objednatele. Znalecký ústav neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti poskytnutých podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalecký ústav při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Při zpracování tohoto posudku nebyly prováděny žádné sondy do stavebních konstrukcí, a proto nemůže být hodnocen stavebně technický stav zakrytých konstrukcí. Je předpokládáno, že zakryté a nedostupné konstrukce a prvky jsou v dobrém stavu.

Při zpracování tohoto posudku nebyl proveden statický průzkum, a proto není hodnoceno statické zajištění objektů.

Věcná omezení:

S výslednou obvyklou cenou uvedenou v tomto ocenění je kalkulováno pro účely uvedené v zadání znaleckého úkolu. V případě použití výsledné obvyklé ceny pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalecký ústav za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se předmětu ocenění se může lišit od výsledné obvyklé ceny zjištěné tímto oceněním díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

Časové omezení:

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto znaleckého posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

5.4. Práva a závady spojené s předmětem ocenění**Věcná břemena - oprávnění**

Ve prospěch oceňovaných nemovitých věcí nejsou dle výpisů z katastru nemovitostí (sekce B1 – LV) zřízena žádná věcná břemena, která by zvyšovala obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí.

Věcná břemena - povinnosti

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. [REDAKCE] ze dne 23. 7. 2018 vázne na pozemku parc. č. 2443/299 následující věcné břemeno:

- **Věcné břemeno (podle listiny)**
 - právo přístupu, umístění, zajištění provozu, údržby a oprav komunikační sítě a zařízení v rozsahu dle geom.plánu č. 1463-202/2005
 - *Oprávnění pro:* Česká telekomunikační infrastruktura a.s.
 - *Povinnost k:* parcela: 2443/299
 - *Listina:* Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 9. 11. 2005

Toto věcné břemeno je závadou, má však pouze zanedbatelný vliv na obvyklou cenu nemovitých věcí. Jedná se pravděpodobně o telefonní přípojku do bytového domu. Věcné břemeno je v ocenění zohledněno.

Zástavní práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. [REDAKCE] ze dne 23. 7. 2018 váznou na oceňovaných nemovitých věcech zástavní práva – viz. příložené LV část „C - Omezení vlastnických práv“.

Tato zástavní práva nejsou ve znaleckém posudku zohledněna.

Další zástavní práva jsou uvedena na LV č. [REDAKCE] ze dne 23. 7. 2018, Ta se však netýkají oceňovaného spoluvlastnického podílu na pozemku, a proto nemají vliv na obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí.

Předkupní práva

K oceňovaným nemovitým věcem nejsou dle výpisu z katastru nemovitostí zřízena žádná předkupní práva.

Uživací nebo jiná obdobná práva

Z poskytnutých dokumentů pro vypracování tohoto znaleckého posudku ani při místním šetření nebyla zjištěna nebo doložena žádná práva.

Nájemní vztahy

Z poskytnutých dokumentů pro vypracování tohoto znaleckého posudku ani při místním šetření nebyla zjištěna nebo doložena žádná nájemní práva třetích osob.

Jiná omezení vlastnického práva

Z výpisu z katastru nemovitostí LV č. [REDAKCE] ze dne 23. 7. 2018 dále vyplývá, že byla uzavřena smlouva o provedení dražby nedobrovolné dne 10. 4. 2018, což není ve znaleckém posudku zohledněno.

Na LV č. [REDAKCE] ze dne 23. 7. 2018 jsou uvedeny další závady jako zákazy zcizení a zatížení, zahájení exekuce a exekuční příkazy k prodeji nemovitosti, která se však netýkají oceňovaného spoluvlastnického podílu, a proto nejsou v ocenění zohledněna.

5.5. Dokumentace a skutečnosti

Pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku jsme měli k dispozici podklady, které uvádíme v bodě č. 1.4. tohoto znaleckého posudku, popř. při nesouladu skutečného stavu s doloženými dokumenty se vychází ze skutečného užití nemovitých věcí. Výměry jednotky použité v ocenění byly převzaty z kupní smlouvy, dle místního šetření souhlasí se skutečným stavem.

6. METODY OCENĚNÍ

6.1. Nákladový způsob ocenění

Nákladový způsob ocenění zjišťuje tzv. věcnou hodnotu nemovitých věcí. Věcnou hodnotou se rozumí reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížené o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. V zákoně je tato cena označována jako cena zjištěná nákladovým způsobem. Reprodukční cena: cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení.

Domníváme se však, že tato metoda nemá v případě tohoto znaleckého posudku dostatečnou vypovídací schopnost. Jejím výsledkem ve většině případů není obvyklá cena nemovitých věcí, používá se spíše pro účely zjištění výše škody, např. v rámci pojišťovacích řízení.

6.2. Výnosový způsob ocenění

Výnosový způsob ocenění zjišťuje tzv. výnosovou hodnotu nemovitých věcí. Principem této metody je předpoklad, že chování budoucího vlastníka bude podobné chování racionálního investora, jehož cílem je maximalizace užitku ze svého majetku a bude proto prostory pronajímat. To se však u podobných objektů sloužících pro rezidenční bydlení nepředpokládá. Odborná znalecká veřejnost spolu s bankovním sektorem doporučuje výnosové ocenění u objektů sloužících pro rezidenční bydlení neprovádět, výnosovou metodu ocenění proto neaplikujeme.

6.3. Srovnávací způsob ocenění

Srovnávací metoda, též komparativní metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určitých nemovitých věcí a to určení její obvyklé ceny. Srovnatelné hodnoty nemovitých věcí jsou obvykle stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele znaleckého posudku či o realitní inzerci.

Obvyklá cena nemovitých věcí se podle této metody získá vynásobením stanovené střední hodnoty srovnávaných nemovitých věcí po úpravě hodnototvornými faktory a měrné jednotky, na základě které jsou oceňované nemovité věci srovnávány.

U rezidenčních nemovitých věcí je při dostatku informací za měrnou jednotku obvykle zvolena tzv. „započitatelná plocha“. Tato měrná jednotka se běžně užívá v praxi u většiny bank působících na českém trhu

hypotečních úvěrů, její výpočet se provádí podle zásad schválených Pracovní skupinou oceňování majetku při České bankovní asociaci.

6.4. Metody aplikované v ocenění

V tomto znaleckém posudku se určuje obvyklá cena předmětu ocenění. Z výše popsané definice vyplývá, že obecně nejsprávnějším způsobem, jak určit výši obvyklé ceny nemovitých věcí, je použití tzv. srovnávacího způsobu ocenění - srovnávací metody, která spočívá v porovnání ceny oceňovaných nemovitých věcí s cenou porovnatelných nemovitých věcí, které byly v nedávné době prodány.

Při volbě způsobu určení obvyklé ceny jsme nejprve analyzovali teoretickou použitelnost všech známých a v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění je **běžný byt**, u kterého je většinou možné nalézt statisticky významný soubor obdobných nemovitých věcí na místním (regionálním) trhu nabízených k prodeji (popř. již uskutečněných prodeji), domníváme se, že je vhodné pro ocenění použít **metodu srovnávací**.

V tomto znaleckém posudku je pro srovnání taktéž vypočtena administrativní cena porovnávacím způsobem pomocí aktuální oceňovací vyhlášky.

Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování.

7. CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI

7.1. Poloha a vnější vlivy

Popis polohy:

Oceňované nemovitě věci se nachází v okrese Praha-západ, při severním okraji Prahy, na území města Roztoky (k. ú. Roztoky u Prahy), ve slepé ulici Najdrova, na okraji smíšené zástavby rodinných a nízkopodlažních bytových domů. Příjezd do místa je po ulicích Obránců míru a Masarykova. Centrum Roztok (Tyršovo náměstí) je vzdáleno cca 700 m jihovýchodním směrem. Do centra nedaleké Prahy je to cca 14 km jízdy autem.

Jedná se o město se základní potřebnou občanskou vybaveností ležící převážně na kopci nad levým břehem řeky Vltavy. Díky blízkosti Prahy a dobré dostupnosti do Prahy vlakem se jedná o žádanou lokalitou pro bydlení především v rodinných domech.

Okolní zástavba:

Pozemky v bezprostřední vzdálenosti nejsou z velké části zastavěny, jsou určeny pro stavbu občanského vybavení. Přes ulici se nachází obdobný bytový dům a dále jsou nízkopodlažní bytové domy a převážně rodinné domy. Nejbližší malý les je vzdálen cca 600 m pěší chůzí, k řece Vltavě je to cca 1,5 km.

Občanská vybavenost:

V docházkové vzdálenosti je k dispozici v rámci města MŠ, ZŠ, supermarket a další obchody, pošta, banka, restaurace, sportoviště, aj. Veškerá občanská vybavenost je k dispozici v nedaleké Praze.

Dopravní dostupnost:

Město je poměrně dobře dostupné osobní i veřejnou dopravou, s Prahou je spojeno silnicí II. třídy č. II/242 (Praha-Dejvice cca 8,5 km). S druhým břehem řeky Vltavy je spojeno pouze přívozem, nejbližší most přes řeku je tak v Praze (Trojský most) či v Kralupech nad Vltavou. Nájezd na nejbližší dálnici D7 u Tuchoměřic či letiště Ruzyně je vzdálen cca 11 km.

Z veřejné dopravy je asi 200 m vzdálena zastávka autobusu jezdícího v rámci Roztok. Zastávka příměstských autobusů je vzdálena cca 700 m - spojení do Prahy na Vítězné náměstí (metro Dejvická) za cca 14 minut.

Nevýhodou je nízká četnost spojení mimo dopravní špičku a absence nočních linek. V údolí u řeky Vltavy asi 1,3 km pěší chůzí je také železniční zastávka na koridoru Praha – Ústí nad Labem, ze které je velmi dobré vlakové spojení do centra Prahy za cca 20 minut.

Přístup a příjezd k nemovitým věcem:

Nemovité věci jsou přístupné po zpevněné veřejné komunikaci, z ulice Najdrova, z pozemku parc. č. 2443/298 (druh pozemku: ostatní plocha; způsob využití: ostatní komunikace; vlastník: město Roztoky). Přístup a příjezd lze hodnotit jako bezproblémový.

Parkovací možnosti:

Parkování je možné v ulici před domem na veřejném prostranství, kapacita je však spíše nedostatečná.

Inženýrské sítě:

Z inženýrských sítí jsou v místě k dispozici elektřina, vodovod, kanalizace, plyn i telefon. Bytový dům je na všechny uvedené inženýrské sítě napojen.

7.2. Bytová jednotka č. [REDAKCE]

Nachází se ve 4.NP zděného bytového domu č. p. 2182 bez výtahu. Dům je podsklepený, má celkem 4 nadzemní podlaží a 3 vstupy – čísla popisná. Ve vchodu č. p. 2182 je celkem 22 bytů. Vstup do objektu je ze severovýchodní strany směrem od ulice Najdrova. Ve společných prostorách objektu je umístěna kočárkárna. Výměry a zakreslení bytového domu uvedené v katastru nemovitostí jsou v souladu se skutečným stavem. Byt je orientován na jihozápad – na opačnou stranu, než je příjezdová ulice. V letních měsících dochází k jeho přehřívání. K bytu náleží sklepní kóje umístěná v 1.PP objektu. Celkové měsíční poplatky spojené s bytem jsou dle klienta 2.438 Kč + elektřina 830 Kč.

Dispoziční řešení

Byt má průměrnou dispozici 1+kk, skládá se ze vstupní předsíně, ze které vedou dveře do koupelny s WC a do obývacího pokoje s kk. Na obývací pokoj navazuje balkon.

Způsob využití / skutečné užívání / nejlepší možné využití / legálnost staveb

Dle výpisu z katastru nemovitostí je způsob využití nemovité věci „byt“, což je v souladu se skutečným a také nejlepším možným využitím.

Konstrukční řešení a technické vybavení

POPIS EXTERIÉRU:

Doba výstavby: kolaudační rozhodnutí ze dne 24. 10. 2005

Počet podlaží: 1 podzemní podlaží + 4 nadzemních podlaží

Základy: betonové s izolací proti zemní vlhkosti

Nosné konstrukce: zděné z pálených děrovaných cihel

Stropy: pravděpodobně železobetonové monolitické s rovným omítnutým podhledem

Schodiště: železobetonová montovaná s povrchovou úpravou z keramické dlažby

Střecha: velmi mírná pultová s dřevěnou konstrukcí Krytina střechy: PVC folie či asfaltová lepenka

Klempířské konstrukce: podokapní žláby, dešťové svody, oplechování okenních parapetů, balkonů a střešních prostupů z pozinkovaného plechu

Vnější povrchy: kontaktní zateplovací systém s omítkou

Vstupní dveře do objektu: plastové převážně prosklené

Vrata: nejsou provedeny

Okna: plastová s izolačním dvojsklem

Bleskosvod: je proveden

Komíny: 1x

POPIS INTERIÉRU bytové jednotky:

Vnitřní povrchy: dvouvrstvé vápenocementové omítky

Obklady: keramické v koupelně a v kuchyni za kuchyňskou linkou

Dveře: náplňové hladké plné a částečně prosklené do kovových zárubní

Povrch podlah: kobercové a z keramické dlažby

Vytápění: ústřední – plynová kotelná v domě, v bytě 1x plechový radiátor a 1x otopný žebřík

Ohřev teplé vody: centrální v plynové kotelně

Vnitřní vodovod: je proveden rozvod studené a teplé vody

Hygienické vybavení: standardní – koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a WC

Vnitřní kanalizace: odkanalizování z kuchyně a koupelny do veřejného řádu

Vnitřní plynovod: v bytě nebyl zjištěn, jen přívod do kotelny v 1.PP

Elektroinstalace: kompletní rozvody světelného proudu (230V)

Vybavení kuchyní: elektrický sporák s troubou, digestoř, dřez

Výtahy: nejsou

Údržba: základní

Ostatní: domácí telefon

Soupis místností bytové jednotky - dle kupní smlouvy

Podlaží	Místnost	Podlahová plocha	Zohledněno	Započitatelná plocha
1.PP	sklepní kóje č. [REDAKCE]	4,34	50%	2,17 m ²
Výměra příslušenství bytu v 1.PP		4,34	x	2,17 m ²
4.NP	předsiň	4,52	100%	4,52 m ²
	koupelna s WC	3,32	100%	3,32 m ²
	obývací pokoj s kk	22,62	100%	22,62 m ²
	balkon	5,02	50%	2,51 m ²
Výměra bytu ve 4.NP		35,48	x	32,97 m ²
Celková započitatelná plocha bytové jednotky (zap.pl.)				35,14 m²

Stavebně technický stav bytové jednotky

Bytová jednotka je sice v původním, ale v dobrém stavu. Veškeré konstrukce a vybavení bytu je z roku 2005. V nejexponovanějším místě je opotřebovaný koberec. Vnitřní vybavení je z dnešního pohledu základním (nejlevnějším) standardem.

Stavebně technický stav bytového domu

Objekt je v dobrém stavu bez viditelných závad. Veškeré konstrukce a vybavení je z r. 2005, údržba objektu je prováděna průběžně.

7.3. Pozemky – spoluvlastnický podíl

Předmětem ocenění je také podíl ve výši id. 3480/279075 na pozemcích parc. č. 2443/274 a 2443/299 pro k. ú. Roztoky u Prahy, obec Roztoky, okres Praha-západ. Výměry pozemků byly převzaty z podkladů z evidence katastru nemovitostí a nebyly podrobně ověřovány.

Sousední parcely:

parc. č. 2443/274: 2443/299

parc. č. 2443/299: 2443/1, 2443/239, 2443/274, 2443/298, 2443/303

Pozemek parc. č. 2443/274

Parcelní číslo: 2443/274
 Obec: Roztoky
 Katastrální území: Roztoky (Přibuz) (743003)
 Číslo LV: 1871
 Výměra [m²]: 968
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 Stavba na pozemku: 2182, 2183, 2184



Pozemek je rovinný, má nepravidelný tvar a je prakticky zcela zastavěn bytovým domem č. p. 2182, 2183, 2184. Nezastavěná část pozemku tvoří úzký prstenec okolo domu a slouží jako okapový chodník či přístupový chodník ke vstupům do bytového domu. Po celém svém obvodu je pozemek ohraničen dalším společným pozemkem parc. č. 2443/299.

U pozemku je druh pozemku a zakreslení uvedené v katastru nemovitostí v souladu se skutečným stavem.

Pozemek parc. č. 2443/299

Parcelní číslo: 2443/299
 Obec: Roztoky
 Katastrální území: Roztoky (Přibuz) (743003)
 Číslo LV: 1871
 Výměra [m²]: 1410
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: orná půda



Pozemek je rovinný, má nepravidelný tvar, převážně travnatý povrch s několika mladými listnatými stromy a slouží jako zeleň okolo bytového domu. Na třech malých částech pozemku jsou přístupové chodníky ke vstupům do bytového domu. Na pozemek severovýchodním směrem navazuje zpevněná veřejná komunikace s parkovištěm. U pozemku je druh pozemku a zakreslení uvedené v katastru nemovitostí v souladu se skutečným stavem.

7.4. Využití ploch – územní plán

Podle územního plánu obce Roztoky se oceňované pozemky nachází v území vymezeném jako „všeobecně obytné území“.

7.5. Povodňový plán ČR

Dle povodňového plánu České republiky www.dppcr.cz se nejedná o záplavové území.

7.6. Shrnutí

Adresa: okres Praha-západ, město Roztoky, ulice Najdrova č. p. 2182			
Nemovitě věci:	byt ve zděném BD	Stavební stav:	dobrý
Dispozice vč. zhodnocení:	1+kk, průměrná	Vybavení:	standardní
Podlaží:	4.NP ze 4 NP bez výtahu	Příslušenství:	sklepní kóje v 1.PP
Započitatelná plocha:	35,14 m ²	Realizovatelnost:	dobrá

C. Posudek

8. URČENÍ OBVYKLÉ A ZJIŠTĚNÉ CENY

8.1. Určení obvyklé ceny srovnávacím způsobem

Srovnání je provedeno pomocí indexové porovnávací metody. Jedná se o multikriteriální metodu nepřímého porovnání, ve které jsou porovnávány jednotlivé vlastnosti oceňovaných nemovitých věcí se srovnávanými nemovitými věcmi. Jako srovnatelné transakce jsou uvažovány realizované prodeje nemovitých věcí a nabídky k prodeji, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality, předpokládané využití, velikost, stav a vybavení. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované kupní či nabídkové ceny vztahované na 1 m² započitatelné plochy bytové jednotky.

Srovnávací kritéria

V porovnávací hodnotě nemovitých věcí byly použity nabídkové a realizované kupní ceny porovnatelných nemovitých věcí v obdobných lokalitách v osobním vlastnictví. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

K₁ - Koeficient **lokalita** v sobě odráží rozdíl v poloze a umístění nemovitých věcí v daném místě především z hlediska: umístění nemovitých věcí v obci (zda se jedná o souvisle zastavěné území, či okraj obce); občanské vybavenosti; okolní zástavby, obyvatelstva, životního prostředí; parkovací možnosti v okolí nemovitých věcí; atraktivitě okolí; změny v okolí s vlivem na obvyklou cenu nemovitých věcí.

K₂ - Koeficient **obslužnost veřejnou dopravou** v sobě odráží rozdíl četnost dopravního spojení, zda je v obci autobusová zastávka, železniční zastávka, MHD, atd., a jaké je spojení do lokalit s občanskou vybaveností a pracovními příležitostmi.

K₃ - Koeficient **dostupnost osobní dopravou** v sobě odráží dopravní dostupnost centra obce, případně okresních a krajských měst s občanskou vybaveností, napojení na dálniční síť apod.

K₄ - Koeficient **pozemek** zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry, orientaci, tvaru, stavu a využitelnosti porovnávaných a oceňovaných pozemků příslušejících k bytové jednotce.

K₅ - Koeficient **stav bytu** v sobě odráží stavebně technický stav bytové jednotky, její stáří, provedené rekonstrukce, materiálové provedení.

K₆ - Koeficient **stav bytového domu** v sobě odráží stavebně technický stav bytového domu, stáří, provedené rekonstrukce, materiálové provedení nosných konstrukcí.

K₇ - Koeficient **vybavení** v sobě odráží standard vybavení nemovitých věcí mj. vytápění, sociální zařízení.

K₈ - Koeficient **příslušenství** v sobě odráží existenci příslušenství sklepu, společné části domu, venkovní úpravy, vedlejší stavby, aj.

K₉ - Koeficient **velikost nemovitých věcí** v sobě odráží velikost bytové jednotky zejména z hlediska její započitatelné plochy, podlažnost.

K₁₀ - Koeficient **umístění bytu v bytovém domě** v sobě odráží umístění, ve které podlaží se byt nachází a zda je v bytovém domě výtah či nikoliv.

K₁₁ - Koeficient **napojení na síť (přípojky)** v sobě odráží napojení na veřejné a vlastní síť.

K₁₂ – Koeficient **zdroj informací** vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitých věcech daného typu, úpravu dle kvality informace o reprezentantech. U nabídkových cen se cena redukuje koeficientem 0,95, kterým by měla být vyjádřena skutečnost, že realizované ceny u nemovitých věcí tohoto typu bývají zpravidla nižší než ceny nabídkové. Jedná se o ceny bez provize realitní kanceláře.

U realizovaných transakcí v sobě koeficient odráží datum uskutečnění prodeje s ohledem na vývoj cen v čase.

K₁₃ – Koeficient **právní vztahy** v sobě odráží vliv právních vztahů na prodejnost nemovitých věcí, věcná břemena a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

K₁₄ – Koeficient **ostatní** v sobě odráží ostatní skutečnosti výše neuvedené, mj. celkový dojem.

Stanovení hodnoty koeficientů

Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňovaných nemovitých věcí se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňovaná nemovitá věc (např. má lepší polohu, lepší tvar pozemku, větší výměru, lepší stav či vybavení atp.), odpovídá koeficient < 1. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než oceňovaná nemovitá věc, odpovídá koeficient > 1.

Analýza trhu – bytové jednotky

Ve městě a blízkém okolí v současnosti poptávka výrazně převyšuje nabídku bytů. Především nabídka bytů pro střední třídu a nižší střední třídu s celkovou cenou do 4 mil. Kč je nedostatečná. Obchodovatelnost proto posuzujeme jako dobrou i přes nevýhodu umístění v posledním 4.NP bytového domu bez výťahu.

Nabídka v inzerci - www.sreality.cz

Nabídka bytů s výměrou do 50 m² v obci Roztoky - byly nalezeny pouze 3 byty s nabídkovou cenou od 2.490.000 Kč do 2.750.000 Kč. V obci a okolí do 1 km od obce je v nabídce na tomto serveru celkem 8 bytů s nabídkovou cenou od 2.128.305 Kč do 3.620.000 Kč.

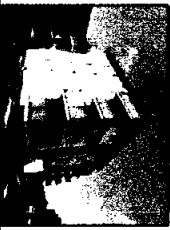
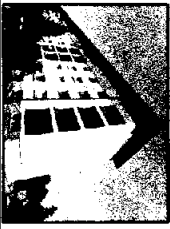
Např. nabídkové ceny nových bytů 1+kk na okraji sousední obce Horoměřice (méně atraktivní lokalita) se pohybují okolo 69.000 Kč/m² započítatelné plochy.

Kupní smlouva - vyhodnocení

Dle kupní smlouvy ze dne 14. 11. 2005 (V-9641/2005) byla kupní cena za nemovitou věc ve výši 1.005.585 Kč, tj. 28.617 Kč/m² započítatelné plochy. Současná obvyklá cena je výrazně vyšší – přesahuje 2 mil. Kč.

Dle stanoviska k obvyklé ceně nemovitostí od realitní kanceláře Top One reality ze dne 1. 6. 2018 se obvyklá cena pohybuje ve výši 2.150.000 Kč, skutečná cena však může být i vyšší.

Srovnávací metoda

	Oceňovaná nemovitá věc	Reprezentant č. 1	Reprezentant č. 2	Reprezentant č. 3	Reprezentant č. 4	Reprezentant č. 5
Nemovitá věc:	byť	byť	byť	byť	byť	byť
Adresa:	Najdřova 2182, Roztoky	Felklova 2004, Roztoky	Felklova 2001, Roztoky	Felklova 2002, Roztoky	Braunerova 984, Roztoky	Lederova, Roztoky
GPS:	50°9'52.697"N, 14°23'7.306"E	50°10'1.443"N, 14°23'4.396"E	50°10'2.240"N, 14°23'5.600"E	50°10'1.710"N, 14°23'5.971"E	50°9'53.595"N, 14°23'21.331"E	50°9'40.053"N, 14°22'24.150"E
Fotografie:						
Doplňující popis:	x	Standardní byt 1+kk s balkonem a sklepem v BD z r. 2005 bez výtahu. Dispozice - předstíh, koupelna se sprchou a WC, obývací pokoj s kk.	Standardní byt 1+kk s balkonem a sklepem v BD z r. 2005 bez výtahu. Byť je zařízený, Dispozice - předstíh, koupelna se sprchou a WC, obývací pokoj s kk.	Standardně zařízený byt 1+kk s balkonem a sklepem kóji umístěný v posledním 4. NP BD bez výtahu. BD je z r. 2005. V bytě je základní kuchyňská linka se spotřebiči, vestavění skříní, plastová okna, na podlahách dlažba a koberce, v koupelně sprchový kout, WC a pračka. Orientace je na JZ.	Byť 1+1 po rekonstrukci ve zvyšeném 1. NP BD. Vitrážové dveře do obl. z, vestavěné skříně, kuchyňská linka, na podlaže dlažba a dubové parkety, okna plastová s předokenními roletami. K bytu náleží suchý sklep 8 m ² . Poplatky 2.600 Kč + elektřina.	Byť v 1. NP projektu novostavby BD s předzahrádkou 39 m ² . Orientace na východ. K bytu náleží 1 garážové stání a sklep kóje. Podlahy jsou plovoucí či z keramické dlažby, vytápění a ohřev TUV centrální kotelnou, provedeno je nucené větrání - centrální rekuperační jednotka.
Konstrukční provedení:	zděné	zděné	zděné	zděné	ŽB panelové 1+1	ŽB monolit / zděné 1+kk
Dispozice:	1+kk/B	1+kk/B	1+kk/B	1+kk/B	1 PP - 4 NP	1 PP - 4 NP
Počet NP bytového domu celkem:	1 PP - 4 NP	1 PP - 4 NP	1 PP - 4 NP	1 PP - 4 NP	1 PP - 5 NP	1 PP - 4 NP
Započítatelná plocha m ² :	35,14	35,00	35,00	35,00	45,00	33,05
Nabídková / prodejní cena Kč:	x	1 700 000	2 390 000	2 490 000	2 750 000	2 749 600
Jednotková cena Kč/m ² zap.pl.:	x	48 671	68 286	71 143	61 111	83 195
Variační koeficient [%]:	17,21%					
Srovnání pomocí indexové metody						
K _i - Lokality:		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	horší - dále od centra města
Koeficient úpravy	Najdřova 2182, Roztoky	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03
ú. číselná úprava v hodnotě		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	82 488 Kč

K₂ - Obslužnost veřejnou dopravou:	poměrně dobrá - autobus, 1,2 km vlak	horší - dále od autobusu a vlaku	horší - dále od autobusu a vlaku	horší - dále od autobusu a vlaku	lepší - blíže autobusu a vlaku	obdobná - dále od vlaku, ale blíže k autobusu
Koeficient úpravy ú. číselná úprava v hodnotě		1,00	1,01	1,01	0,99	1,00
K₃ - Dostupnost osobní dopravou:	dobrá	0 Kč	23 900 Kč	24 900 Kč	-27 500 Kč	0 Kč
Koeficient úpravy ú. číselná úprava v hodnotě		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
K₄ - Pozemek:	ve spolevnástickém podílu	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficient úpravy ú. číselná úprava v hodnotě		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
K₅ - Stav bytu:	dobrý - původní z r. 2005	obdobný	obdobný	obdobný	obdobný - byt po rekonstrukci	lepší - novostavba
Koeficient úpravy ú. číselná úprava v hodnotě		1,00	1,00	1,00	1,00	0,95
K₆ - Stav bytového domu:	dobrý - BD z r. 2005	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	-148 685 Kč
Koeficient úpravy ú. číselná úprava v hodnotě		obdobný - BD z r. 2005	obdobný - BD z r. 2005	obdobný - BD z r. 2005	horší - starší objekt po rekonstrukci	lepší - novostavba
K₇ - Vybavení:	standardní	1,00	1,00	1,00	1,05	-141 250 Kč
Koeficient úpravy ú. číselná úprava v hodnotě		0 Kč	0 Kč	0 Kč	136 125 Kč	0,95
K₈ - Přístřeší:	sklepní kóje v 1. NP BD	obdobné - standardní	lepší - standardní vč. vybavení	obdobné - standardní	obdobné - standardní	lepší - dobré
Koeficient úpravy ú. číselná úprava v hodnotě		1,00	0,98	1,00	1,00	0,95
K₉ - Velikost nemovitých věcí:	1+kK/B, zap. pl. = 35,14 m²	obdobné - sklepní kóje	obdobné - sklepní kóje	obdobné - sklepní kóje	obdobné - velký sklep	lepší - GS, sklepní kóje
Koeficient úpravy ú. číselná úprava v hodnotě		1,00	1,00	1,00	1,00	0,92
K₁₀ - Umístění bytu v domě: (podlaží, výřah)	4. NP ze 4 NP bez výřahu	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	-203 966 Kč
Koeficient úpravy ú. číselná úprava v hodnotě		obdobná - byt 1+kK/B	obdobná - byt 1+kK/B	obdobná - byt 1+kK/B	lepší - větší byt - nižší jednotková cena	lepší - větší byt - vyšší jednotková cena
K₁₁ - Napojení na síť (přípojky):	veškeré IS	obdobná - 3. NP bez výřahu	obdobná - 4. NP bez výřahu	obdobná - 4. NP bez výřahu	horší - zvýšené 1. NP bez výřahu	horší - 1. NP s výřahem
Koeficient úpravy ú. číselná úprava v hodnotě		1,00	1,00	1,00	1,03	1,04
K₁₂ - Napojení na síť (přípojky):	veškeré IS	0 Kč	0 Kč	0 Kč	87 474 Kč	91 009 Kč
Koeficient úpravy ú. číselná úprava v hodnotě		obdobné - veškeré IS	obdobné - veškeré IS	obdobné - veškeré IS	obdobné - veškeré IS	obdobné - veškeré IS
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč

K ₁₂ - Zdroj informací:		K ₁₃ - Právní vztahy:		K ₁₄ - Ostatní:		Váhy:		Vážený průměr Kč/m ² zap.pl.:		Vážený průměr upr. cen Kč:		Variabilní koeficient [%]:	
Koeficient úpravy ú. číselná úprava v hodnotě		Koeficient úpravy ú. číselná úprava v hodnotě		Koeficient úpravy ú. číselná úprava v hodnotě		Váhy:		Vážený průměr Kč/m ² zap.pl.:		Vážený průměr upr. cen Kč:		Variabilní koeficient [%]:	
místní šetření		bez závad - zástavní práva nejsou zohledněna		zděný BD									
KS ze dne 23. 6. 2017, V-9928/2017, nárust cen v čase o cca 20%		KS ze dne 31. 1. 2018, V-1865/2018, nárust cen v čase o cca 2%		inzerce - strealty.cz, ID: 000756, bez provize RK		inzerce - remax-czech.cz, ID: 096-N03541, bez provize RK, v rezervaci		inzerce developera - byty.napanské.cz, byt K1-1.5					
1,20		1,02		0,95		0,95		0,95					
255 000 Kč		47 312 Kč		-125 745 Kč		-150 164 Kč		-118 312 Kč					
bez závad - předpoklad		bez závad - předpoklad		bez závad - předpoklad		bez závad - předpoklad		bez závad - předpoklad					
1,00		1,00		1,00		1,00		1,00					
0 Kč		0 Kč		0 Kč		0 Kč		0 Kč					
obdobné		obdobné		obdobné		horší - panelový BD		obdobné					
1,00		1,00		1,00		1,10		1,00					
0 Kč		0 Kč		0 Kč		285 311 Kč		0 Kč					
0,20		0,20		0,20		0,20		0,20					
58 286 Kč		68 941 Kč		68 262 Kč		69 743 Kč		68 016 Kč					
2 048 160 Kč		2 422 586 Kč		2 398 712 Kč		2 450 756 Kč		2 390 087 Kč					
6,34%													

Statistické údaje a určení obvyklé ceny

Směrodatná odchylka [Kč]:	148 454 Kč
Minimální upravená cena [Kč]:	2 048 160 Kč
Průměr - směrodatná odchylka [Kč]:	2 193 606 Kč
Arithmetický průměr [Kč]:	2 342 606 Kč
Průměr + směrodatná odchylka [Kč]:	2 490 514 Kč
Maximální upravená cena [Kč]:	2 450 756 Kč
Obvyklá cena (vážený průměr po zaokrouhlení) [Kč]:	2 340 000 Kč

Ovlivňující kritéria pro určení obvyklé ceny**Povyšující faktory:**

- o dobrý stav bytového domu z r. 2005
- o základní potřebná občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti
- o dobrá dopravní dostupnost
- o příslušenství bytu – balkon a sklepní kóje
- o současná poptávka převyšující nabídku

Ponižující faktory

- o umístění bytu ve 4.NP bytového domu bez výtahu
- o byt bez privátního parkování

Vyhodnocení srovnávací metody

Podle výše uvedeného porovnání a dle průzkumu trhu byly v letošním roce zobchodovány, nebo inzerovány v Roztokách byty s výměrou od 33 m² do 45 m² v průměru od 2,39 mil. Kč do 2,75 mil. Kč (tj. od 61.111 Kč/m² do 83.195 Kč/m² zap.pl.). Více jak před 1 rokem byl obdobný byt v daném místě zobchodován za 1,7 mil. Kč. Za poslední rok však v daném místě výrazně narostly ceny. Potenciální zájemci o „levné“ byty v Praze se díky rostoucím cenám v Praze čím dál více obrací na příměstské lokality, a proto zde dochází k nárůstu cen.

Rozpětí redukovanych (upravených) cen: 58.286,- až 69.743,- Kč/m²

Určená cena za 1 m² u oceňované nemovité věci: **66.649,- Kč/m²**

Po zohlednění hodnototvorných faktorů byla vypočtena srovnávací hodnota celku ve výši 2.342.060 Kč.

S ohledem na vyhodnocení veškerých skutečností určujeme srovnávací hodnotu po srovnání s 5- ti reprezentanty po zaokrouhlení aritmetického průměru upravených nabídkových a realizovaných kupních cen ve výši 2.340.000 Kč.

Zdůvodnění obvyklé ceny

Daný typ nemovitých věcí se v lokalitě běžně obchoduje, jedná se o smíšenou zástavbu poměrně nových zděných bytových domů a rodinných domů, které jsou užívány k bydlení. V lokalitě je také několik panelových bytových domů po rekonstrukci, u nichž je dosahováno nižších cen.

Určení obvyklé ceny vychází z vyhodnocení nabídkových a realizovaných cen srovnatelných nemovitých věcí v dané lokalitě. Požadované nabídkové a realizované ceny se řídí v závislosti mj. na poloze, dopravní dostupnosti a občanské vybavenosti, standardu vybavení, velikosti pozemku a započitatelné plochy, umístění v rámci objektu, stáří stavby, stavebně technickém stavu, příslušenství a ostatních vlivech.

I přes umístění bytu ve 4. NP bytového domu bez výtahu a absenci privátního parkování (negativní faktory), díky dobrému stavu bytového domu (z r. 2005), základní potřebné občanské vybavenosti v docházkové vzdálenosti, dobré dopravní dostupnosti sousední Prahy a současné vysoké poptávce (pozitivní faktory) je obchodovatelnost obdobných nemovitých věcí dobrá a to i v krátkém časovém horizontu.

Na základě porovnání s nabízenými nemovitými věcmi a realizovanými transakcemi, s přihlédnutím k výše uvedenému určujeme po zaokrouhlení obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí, v současném stavu, ve výši 2.340.000,- Kč, tj. 66.591 Kč/m² zap.pl.

8.2. Vliv závad na obvyklou cenu nemovitých věcí

Znaleckým ústavem nebyly zjištěny žádné závady, které by mohly mít výrazný vliv na výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí. Zástavní práva nejsou v ocenění zohledněna.

Vyhodnocení rizik

ANO	Nemovitě věci jsou zapsané na LV, byl předložen aktuální originál LV (údaje na něm uvedené souhlasí se skutečným stavem).
ANO	Stavba je umístěna na vlastním pozemku.
ANO	K nemovitým věcem je zajištěn po právní stránce bezproblémový přístup.
ANO	Není ztížen přístup k nemovité věci.
ANO	Nemovitě věci jsou prosty věcných břemen a jiných omezení, např. - břemeno doživotního užívání, nájemní smlouvy na dobu určitou a předkupní práva.
NE	Nemovitě věci jsou prosty věcných břemen a jiných omezení např. - břemeno vedení IS, ochranná pásma. - NENÍ PRAVDA! Popis rizika: na pozemku parc. č. 2443/299, který je ve spoluvlastnickém podílu, vázne věcné břemeno vedení telekomunikační infrastruktury, které má pouze zanedbatelný vliv na obvyklou cenu oceňované jednotky a je v ocenění zohledněno.
NE	Nemovitě věci jsou prosty jakýchkoliv dalších omezení, např. - zástavní právo, exekuce, apod. - NENÍ PRAVDA! Popis rizika: na nemovitých věcech váznou zástavní práva, která nejsou v ocenění zohledněna.
ANO	Stavba nevykazuje zjevné technické závady, ovlivňující její životnost.
ANO	Nemovitě věci jsou užívány v souladu s právním stavem.
ANO	Nenastal právní zánik stavby.
ANO	Nejedná se o dočasnou stavbu.
ANO	Nejedná se o přestavek tj. situace, kdy trvalá stavba zřízená z podstatné části na vlastním pozemku stavebníka zasahuje na cizí pozemek malou částí.
ANO	Stavba je určena výhradně k bydlení.
ANO	Stavba je zkolaudována a bylo jí přiděleno č. p.
ANO	Stavba na pozemku je dokončena.
ANO	Nemovitě věci se nenachází v povodňovém území dle platného povodňového plánu.
ANO	Nemovitě věci nebyly v minulosti zatopeny.
ANO	Nemovitě věci se nenachází v území s ekologickou zátěží.
ANO	Nemovitě věci se nenachází v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace / - doprava , výroba, jiné zdroje).
ANO	Nemovitě věci se nenachází v území s přírodními riziky.
ANO	Umístění nemovité věci není v chráněném území.
ANO	Umístění nemovité věci není v památkové zóně.
ANO	Umístění nemovité věci není v ochranné zóně.
ANO	Stavba není v demoličním pásmu.
ANO	Umístění nemovité věci není v demograficky negativně zatížené lokalitě.
ANO	Údaje na LV nejsou dotčeny změnou (plombou).
ANO	Na pozemku není evidováno Právo stavby.
ANO	V KN není evidována poznámka spornosti.
ANO	V KN není evidováno duální vlastnictví.
ANO	Není sjednána výhrada zpětné koupě, zpětného prodeje nebo koupě na zkoušku.
ANO	Není sjednána výhrada lepšího kupce.
ANO	Není sjednána výhrada přednostního pořadí pro jiné právo.
ANO	Na LV není evidován (budoucí) výměnek.
ANO	Není přidatné spoluvlastnictví.

8.3. Určení zjištěné ceny

A. Nález

1. Základní informace

LV: [REDACTED]

Kraj: Středočeský

Okres: Praha-západ

Obec: Roztoky

Katastrální území: Roztoky u Prahy

Počet obyvatel: 8 317

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 317,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
01. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,95
02. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
03. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
04. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
05. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
06. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv \cdot O_1 \cdot O_2 \cdot O_3 \cdot O_4 \cdot O_5 \cdot O_6 = 1\,965,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka nemovitých věcí – viz. výše

3. Obsah znaleckého posudku

1. Bytová jednotka č. [REDACTED]
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky - podíl

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve IV spoluvlastnictví	IV	-0,02
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo	III	1,00

oblíbené turistické lokality

8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo II 1,10
katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, I 1,05
školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,201$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,040$$

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 komerčního 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 - žádné ostatní vlivy nebyly zjištěny	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,285$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,113$$

1. Bytová jednotka č. [REDAKCE]

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha - západ
Stáří stavby:	13 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	35 859,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy	
předsíň:	4,52 * 1,00 =	4,52 m ²
koupelna s WC:	3,32 * 1,00 =	3,32 m ²
obývací pokoj s kk:	22,62 * 1,00 =	22,62 m ²

balkon:	5,02 * 0,17 =	0,85 m ²
sklepní kóje č. [REDACTED]	4,34 * 0,10 =	0,43 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>31,74 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	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: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
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, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 13 let:

$$s = 1 - 0,005 * 13 = 0,935$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,935 = 1,057$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,201$ Index polohy pozemku $I_P = 1,070$ **Ocenění**

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 35\,859,- \text{ Kč/m}^2 * 1,057 = 37\,902,96 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 31,74 \text{ m}^2 * 37\,902,96 \text{ Kč/m}^2 * 1,201 * 1,070 = 1\,545\,990,55 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 545 990,55 Kč****Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích****1.2. Pozemky - podíl****1.2.1. pozemky**

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,201$ Index polohy pozemku $I_P = 1,070$ **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,201 * 1,000 * 1,070 = 1,285$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1		1 965,-	1,285		2 525,02
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2443/274	968	2 525,02	2 444 219,36
§ 4 odst. 1	orná půda	2443/299	1 410	2 525,02	3 560 278,20
Stavební pozemky - celkem			2 378		6 004 497,56

1.2.2. Věcné břemeno - komunikační síť**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97

Sb. na jednotnou částku:

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

1.2.1. Pozemky:**6 004 497,56 Kč****Pozemky - podíl - zjištěná cena****= 5 994 497,56 Kč****Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemky - podíl

= 5 994 497,56 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:**= 5 994 497,56 Kč****Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu****= 1 545 990,55 Kč****Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku**

Zjištěná cena pozemku: 5 994 497,56 Kč

Spoluvlastnický podíl: 3 480 / 279 075

Hodnota spoluvlastnického podílu:

5 994 497,56 Kč * 3 480 / 279 075 = 74 749,98 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 74 749,98 Kč

Bytová jednotka č. [REDAKCE] - zjištěná cena**= 1 620 740,53 Kč****C. REKAPITULACE**

1. Bytová jednotka č. [REDAKCE]

1 620 740,50 Kč

1.1. Oceňovaný byt

1 545 990,55 Kč

1.2. Pozemky - podíl

74 749,98 Kč

= 1 620 740,50 Kč**Výsledná cena - celkem:****1 620 740,50 Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****1 620 740,- Kč**

slovy: Jeden milion šest set dvaceti tisíc sedm set čtyřicet Kč

D. Závěrečný výrok

Předmětem ocenění jsou veškeré nemovité věci a jejich příslušenství zapsané na LV č. [REDAKCE] pro k. ú. Roztoky u Prahy, obec Roztoky, okres Praha-západ, tj.:

- bytová jednotka č. [REDAKCE] vč. spoluvlastnického podílu na bytovém domě č. p. 2182, 2183, 2184 (který stojí na pozemku parc. č. 2443/274) a na pozemcích parc. č. 2443/274 a 2443/299 ve výši 3480/279075.

Výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí, příslušenství nemovitých věcí, práv a závad uvedených určujeme na základě získaných informací, popsanych parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím srovnávací metody a aktuální oceňovací vyhlášky, se zohledněním rizikových faktorů; podle stavu ke dni 9. 8. 2018, ve výši:

2 340 000,- Kč

slovy: Dvamilionytřistačtyřicettisíc korun českých

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jako obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být redukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro použití v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného zhotovitele.

V Praze dne 18. 8. 2018

Znalecký ústav ESTIMMO, s. r. o.
se sídlem: Trojská 163/28, 182 00 Praha 8



Na vypracování tohoto znaleckého posudku se podíleli Ing. Dagmar Musilová (roz. Vyhnalíková) a Ing. Jan Rejmon a mohou osobně stvrdit správnost tohoto posudku a mohou podat žádaná vysvětlení před orgánem veřejné moci.

Ing. Dagmar Musilová (roz. Vyhnalíková)

Ing. Jan Rejmon

E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav, který byl rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 17. 3. 2015 pod čj. MSP-21/2015-OSD-SZN/9 zapsán do I. oddílu seznamu znaleckých ústavů pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitých věcí (včetně budov, bytů a nebytových prostor, pozemků, určení obvyklého nájemného) a práv k nemovitým věcem (zástav, břemen), oceňování movitých věcí (motorových vozidel).

Znalecký úkon je zapsán do znaleckého deníku pod pořadovým číslem 201/49/2018.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme dokladem č. 49 - 2018.

Znalecký ústav ESTIMMO s.r.o.
kancelář: Trojská 163/28, 182 00 Praha 8
e-mail: znaleckyustav@estimmo.cz

Znalecký ústav
ESTIMMO s.r.o.
sídlí: Trojská 163/28, 182 00 Praha 8
IČ: 49966375, DIČ: CZ49966375
DS: gsg4pej

Stránka 24 z 25

F. Seznam příloh

- ↓ Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí LV č. [REDAKCE] ze dne 23. 7. 2018
- ↓ Příloha č. 2: Katastrální mapa – dálkový náhled
- ↓ Příloha č. 3: Mapy oblasti
- ↓ Příloha č. 4: Fotodokumentace nemovitých věcí ze dne 9. 8. 2018

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.07.2018 14:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 71 INS 7642 / 2018 pro Martin Šíp, JUDr.

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539627 Roztoky

Kat.území: 742503 Roztoky u Prahy

List vlastnictví: [REDACTED]

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

[REDACTED]

[REDACTED]

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Jednotky

C.p./

C.jednotky

Spůsob využití

Spůsob ochrany

Typ

jednotky

Podíl na
společných částech
domu a pozemku

byt

byt. z.

3480/279075

Vymezeno v:

Budova Roztoky, č.p. 2182, 2183, 2184, byt.dům, LV [REDACTED]

na parcele 2443/274, [REDACTED]

Parcela

2443/274

zastavěná plocha a nádvoří

968m2

Bi Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

ve výši 1.008.940,- Kč a příslušenství

včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 3480/279075 na společných částech domu a pozemku

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000

Praha 5, RC/ICO: 13584324

Povinnost k

Jednotka: [REDACTED]

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.09.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.09.2005.

V-6961/2005-210

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

pohledávka ve výši 310.000,- Kč

Oprávnění pro

Cordelia Capital s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město,

11000 Praha 1, RC/ICO: 02780003

Povinnost k

Jednotka: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřiz. soud.zástavního práva 10 E 12/2017-11 ze dne 20.12.2017. Právní moc ke dni 24.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 07.02.2018. Zápis proveden dne 02.03.2018.

V-1762/2018-210

Poradí k 20.10.2017 00:00

prokazující stav evidovaný k datu 23.07.2018 14:55:01

Ober: 539627 Roztoky

List vlastnictvi: [REDACTED]

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Tip vetainu

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 115.000,- Kč s příslušenstvím,
budoucí pohledávka vzniklá z titulu zákonného úroku z prodlení dle bodu 1.3. f) smlouvy
do výše 100.000,- Kč,
budoucí pohledávka vzniklá z titulu smluvních pokut dle bodu 1.3. a) smlouvy do
výše 57.500,- Kč,
budoucí pohledávka vzniklá z titulu zpoplatněných služeb dle bodu 1.3. b) smlouvy do
výše 800,- Kč,
budoucí pohledávka vzniklá z titulu smluvních pokut dle bodu 1.3. c) smlouvy do
výše 11.500,- Kč,
budoucí pohledávka vzniklá z titulu smluvních pokut dle bodu 1.3. d) smlouvy do
výše 100.000,- Kč
budoucí pohledávka vzniklá z titulu smluvních pokut dle bodu 1.3. e) smlouvy do
výše 29.856,- Kč

Opřevnění pro

CFIG SE, Sladkovského 767, Zelené Předměstí, 53002
Pardubice, RC/ICO: 29138680

For interest &

Jednotka:

Lístina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 30.10.2017. Zápis proveden dne 23.11.2017.

V-14280/2017-210

Poradi k 30.10.2017 08:49

D Poznámky a ďalšie obecné údaje

Typ vztahu

- Uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné

Povinnost k

Jednotka:

LISTINA Oznámení o uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolečné ze dne 10.04.2018.
Právní účinky zápisu ke dni 11.04.2018. Zápis proveden dne 13.04.2018.

Z-2287/2018-210

Flora a upozornění - Bez zápisu

F Nabyvací tituly a jiné podkladní zápisu

4555

o Smlouva kupní ze dne 14.11.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.12.2005.

V-9641/2005-210

222

F Včetně bonitovaných půdine ekologických jednotek (BEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Memorandum sent to American Board, re: *Staphylococcus aureus* and *Staphylococcus epidermidis* in
Natalensis. Receipt: 17th January 1964. Material from the following: K. H. H. H.
1964. 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.07.2018 14:55:01

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539627 Roztoky
Kat.území: 742503 Roztoky u Prahy List vlastnictví: XXXXXXXXXX
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

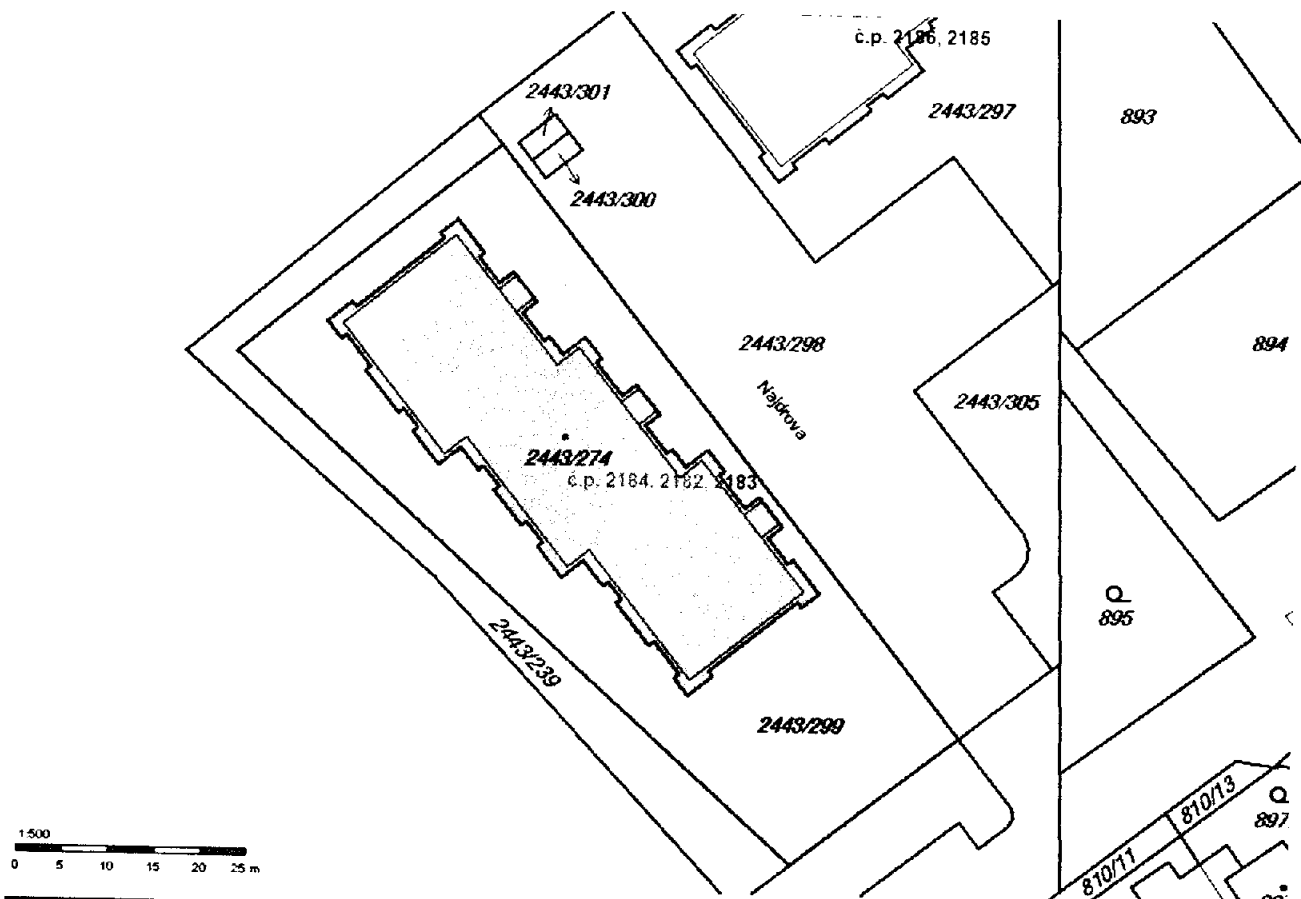
*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.*

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

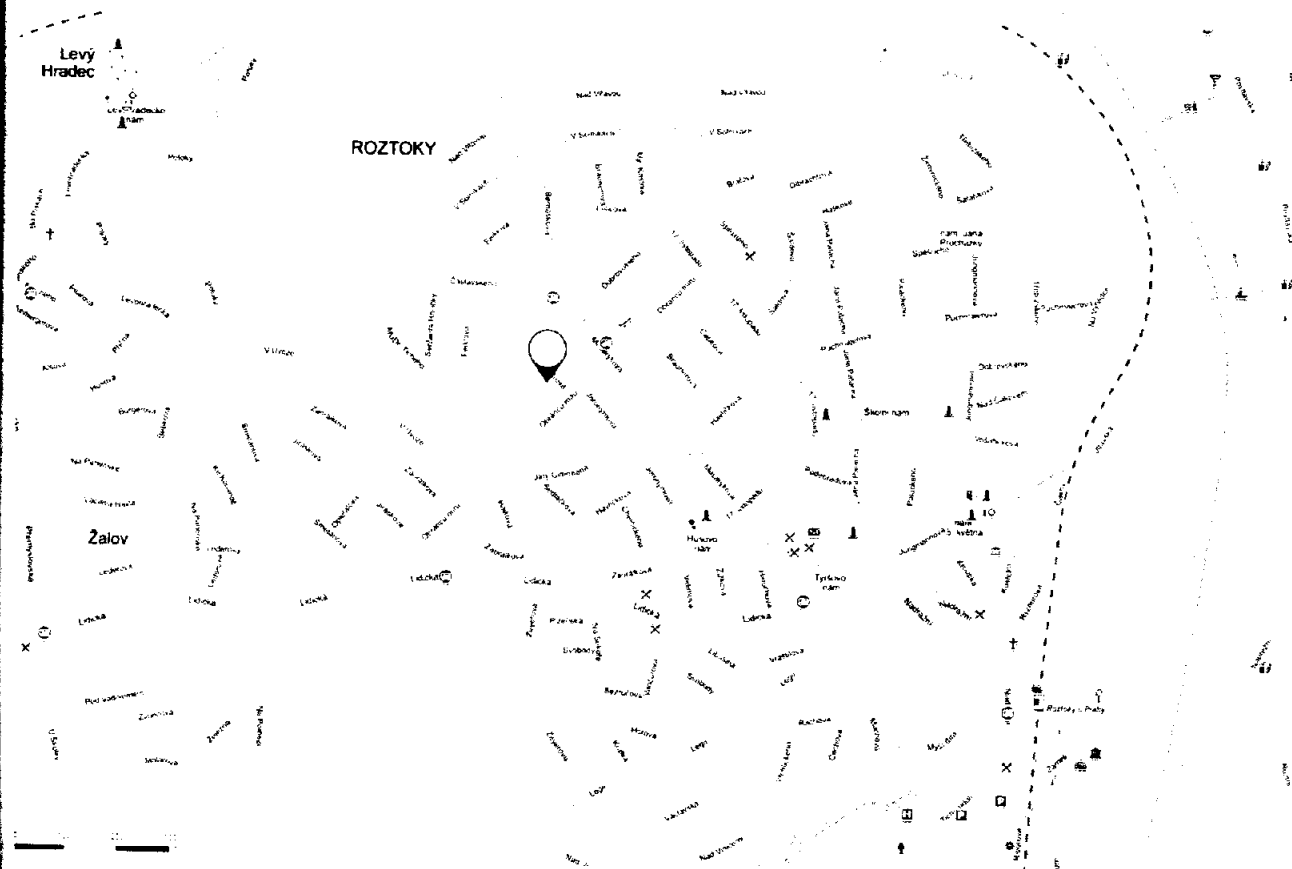
Vyhotoveno: 13.07.2018 14:57:44

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.*

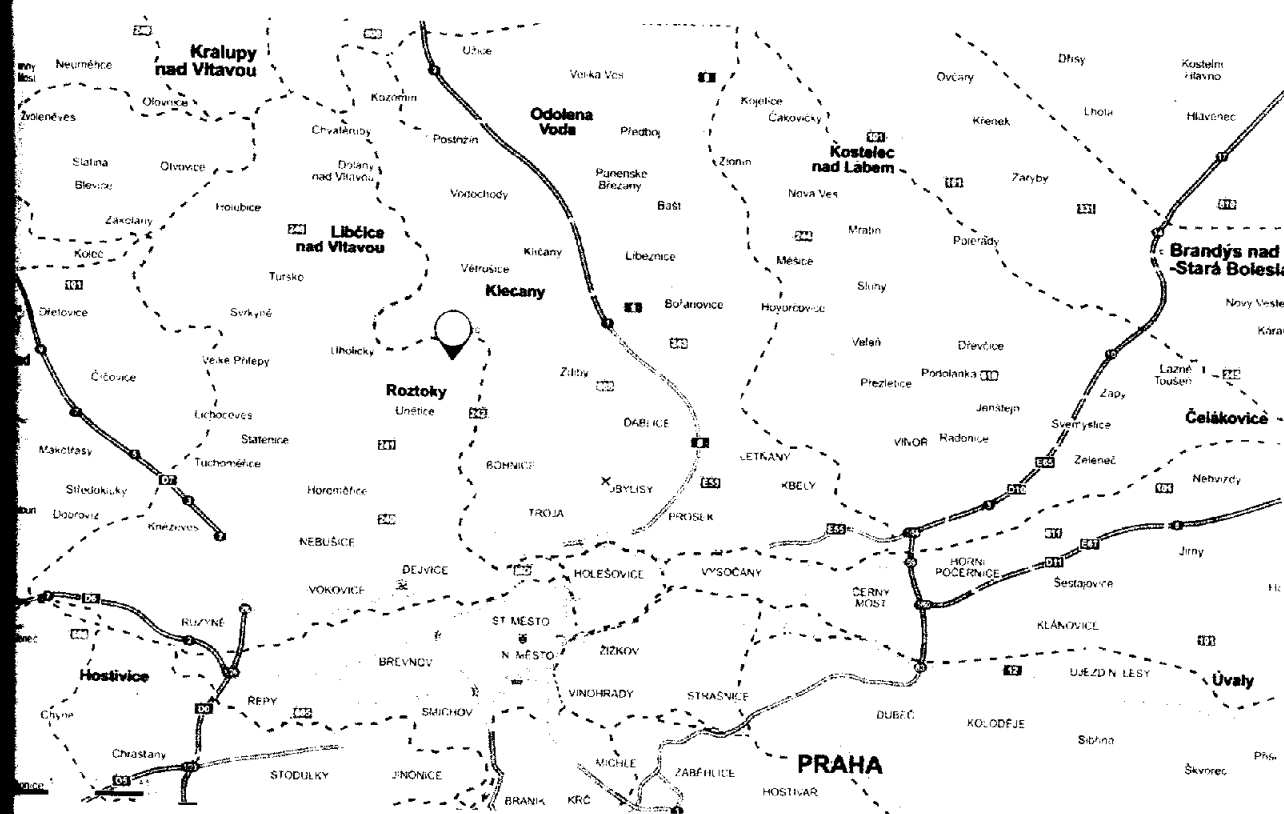
Příloha č. 2: Katastrální mapa – dálkový náhled



Příloha č. 3: Mapy oblasti



Umístění nemovitých věcí v rámci města Roztoky



Umístění nemovitých věcí v rámci regionu

Příloha č. 4: Fotodokumentace nemovitých věcí



2

Pohledy na bytový dům z ulice



Vstup do bytového domu

Společné prostory bytového domu – schodiště



ku
ro

Vstup do bytu

Předstíň



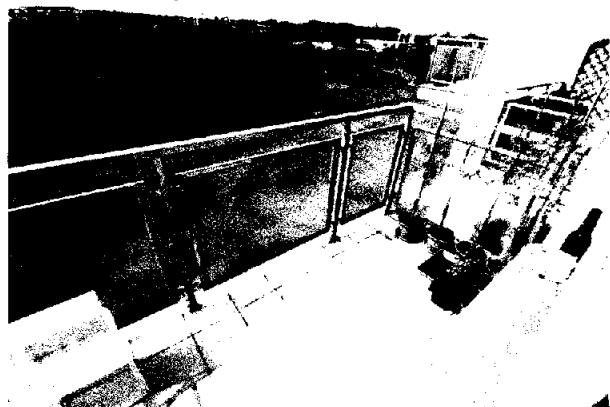
iní
07
b.,
ky
b.,

e2

Kuchyně s WC



Obývací pokoj s kk



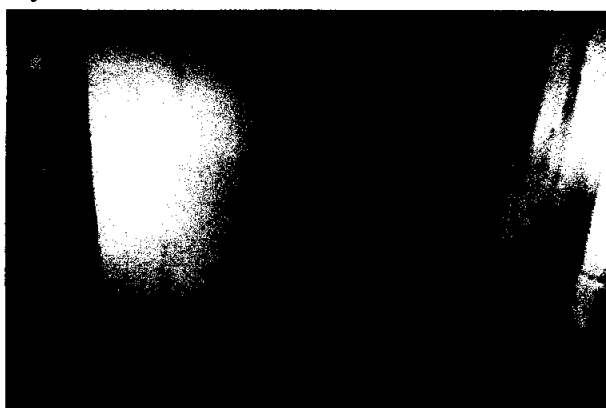
Balkon



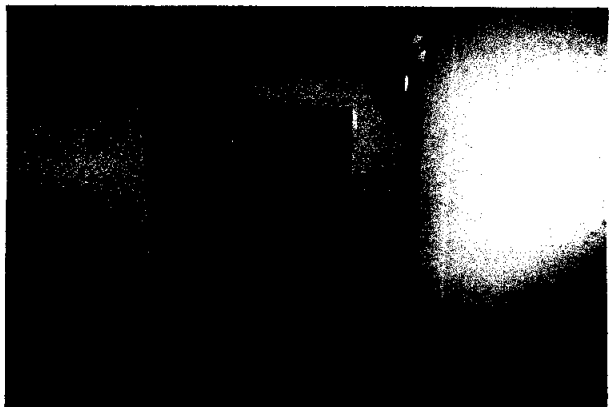
Výhled z balkonu



Předsíň



Sklepní kóje



Společné prostory 1.PP



Společné prostory – vstup do bytového domu