

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1971/2023

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/Ceny a odhady/nemovitě věci



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 2443/109, parc. č. 2443/468, parc. č. 2443/487 a parc. č. 2443/502, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 2165, vše zapsáno na LV č. 3503 v k.ú. Roztoky u Prahy, obec Roztoky, okres Praha - západ na Katastrálním úřadě pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - západ.

Znalec: Ing. Marcel Grygar
Na Svobodě 109/11
747 94 Dobroslavice
telefon: 603 417 098
e-mail: grygar@cenyrealit.cz

Zadavatel: Dražební společnost Morava s. r. o.
Dlouhá 4433
76001 Zlín

OBVYKLÁ CENA	60 000 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 27

Počet vyhotovení:

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 19.01.2023

Vyhotoveno: V Dobroslavicích 08.02.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 2443/109, parc. č. 2443/468, parc. č. 2443/487 a parc. č. 2443/502, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 2165, vše zapsáno na LV č. 3503 v k.ú. Roztoky u Prahy, obec Roztoky, okres Praha - západ na Katastrálním úřadě pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – západ. Hlavním účelem znaleckého posudku je dobrovolná dražba nemovitých věcí.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé pro účely dobrovolné dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem posudku nebyly dodány žádné další relevantní údaje, které by měly vliv na konečný výrok a výsledek ocenění. Veškeré skutečnosti včetně zaměření a podkladů dodaných zadavatelem byly vyhodnoceny samotným znalcem.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.01.2023 za přítomnosti realitního makléře a soudního znalce Ing. Marcela Grygara.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, z databáze realizovaných prodejů znalce a skutečnosti zjištěné při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

LV č. 3503 v k.ú. Roztoky u Prahy, obec Roztoky, kraj Středočeský
projektová dokumentace skutečného stavu poskytnuta zadavatelem posudku,
kopie katastrální a ortofoto mapy,
informace o povodních,
informace o realizovaných cenách,
skutečnosti zjištěné při místním šetření.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Roztoky, k.ú. Roztoky u Prahy
Adresa nemovité věci: Nad Vltavou 2165, 252 63 Roztoky

Vlastnické a evidenční údaje

V současnosti probíhá převod oceňovaných nemovitých věcí na právnickou osobu Ilves group s.r.o. Potoky 552, 760 01 Zlín

Místopis

Roztoky jsou městem administrativně spojeným se sousední obcí Žalov. Roztoky jsou moderní, rozvíjející se město situované v blízké vzdálenosti se snadnou dostupností hlavního města České republiky - Prahy, kdy leží v okrese Praha - západ. Žije zde cca 8,6 tis. obyvatel. Katastrální území Roztoky u Prahy má rozlohu 844 ha. Ve vzdálenosti 14 km jižním směrem leží samotné centrum statutárního města Prahy. V blízkosti severovýchodním směrem od oceňovaných nemovitých věcí leží dálnice D8, která je dostupná 5 min. autem. Roztoky disponují rozšířenou občanskou vybaveností srovnatelnou s obdobnými městy, která jsou situována na periferii statutárního města Prahy. Dopravní dostupnost je v místě zajišťována autobusovou i vlakovou dopravou.

Oceňované nemovité věci jsou umístěny severním směrem od samotného centra města. Okolní zástavbou jsou převážně luxusní rezidenční sídla. Nejbližší autobusová zastávka je vzdálena do 350 m, vlaková zastávka pak 1,5 km. MŠ a ZŠ se nachází ve vzdálenosti cca 800 m. Ve vzdálenosti do 1 km je dostupný obchod s potravinami Albert, lékárna a další služby. Dále přibližně 1,2 km se severovýchodním směrem nachází samotné centrum obce. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o umístění v dané lokalitě ovlivňující tržní hodnotu průměrně.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2443/28

Město Roztoky, nám. 5. května 2, 25263 Roztoky

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, monolitický a částečně zděný dům s tloušťkou obvodového zdiva 300 mm, v nadstandardním provedení. Objekt je částečně podsklepený, o dvou nadzemních podlažích a celkové dispozici 5+kk, pod rovnou střechou s oplechováním, krytina PVC fólie se šterkovým násypem. Nadčasová a technologicky nákladně vybavená vila je situována na samotném konci rezidenční vilové zástavby, která se převážně skládá ze soliterních rodinných domů. Podél severovýchodní hranice jednotného funkčního celku leží sousední rodinný dům, ze severozápadní strany jej obklopují pole. Z jižní strany JFC je zajišťován přístup a příjezd z obecní příjezdové komunikace.

Dům byl kolaudován v roce 2013 a v souladu s právním stavem je využíván výhradně k rodinnému bydlení. Objekt RD má rovnou střechu a je členitého půdorysného tvaru. Fasáda na domě je zateplená fasádním polystyrenem o tloušťce 200 mm, velkoformátová izolační trojskla jsou osazena do hliníkových profilů, fixní i HS portály. Dům disponuje podlahovým vytápěním, klimatizačními jednotkami, zabezpečovacím a kamerovým systémem, chytrou domácností ovládanou přes centrální touchpad, nadstandardně vybavenou kuchyní s elektrospotřebiči značky Miele. Ohřev TUV je

zajišťován akumulací nádrží, která je napojena na solární panely umístěné na střeše objektu. Dům dále disponuje relaxační zónou - místností, která je vybavena saunou, vířivkou, audio systémem a televizorem, následně je průchozí k venkovnímu, vyhřívanému bazénu s protiproudem o velikost 8x4 m, na který navazuje venkovní zastřešené posezení s letní kuchyní.

Napojení objektu je na el. přípojku, vodovodní řad a odpadní vody jsou svedeny do obecní kanalizace. Dům je velmi dobře orientován vůči světovým stranám a jako koncový objekt v ulici má výhled do krajiny. Dům dále disponuje plynovodní přípojkou a plynový kotel je tak hlavním zdrojem vytápění celého domu. Jako sekundární zdroj tepla je využíván krb. Podrobné dispoziční řešení, vybavení a konstrukční provedení rodinného domu je uvedeno v tabulkové části.

Objekt rodinného domu je ve výborném technickém stavu, v nadstandardním provedení, zhotovený z kvalitních materiálů a vybaven náročnými technologiemi.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

ANO Zástavní právo

Komentář: Na listu vlastnictví č. 3503 v části C je zapsáno:

1. Věcné břemeno otáčení vozidel technické údržby, povinnost k pozemku parc. č. 2443/468, kdy oprávněným z věcného břemene je Město Roztoky, nám. 5. května 2, 252 63 Roztoky, IČO: 00241610

2. Věcné břemeno jízdy k otáčení vozidel technické údržby, povinnost k pozemku parc. č. 2443/487 v rozsahu GP č. 2066-59/2012, kdy oprávněným z věcného břemene je Město Roztoky, nám. 5. května 2, 252 63 Roztoky, IČO: 00241610

Výše uvedená věcná břemena, a to na parc. č. 2443/468, které omezuje tuto pozemkovou parcelu v plném rozsahu, dále částečné omezení věcným břemenem na parc. č. 2443/487, které je platné pouze na části pozemku dle výše uvedeného GP (v příloze je vyznačen jeho rozsah) neovlivňují cenu obvyklou zásadním způsobem s ohledem na fyzicky neužívanou plochu a **dražbou nedojde k jejich zániku.**

3. Zástavní práva smluvní a s tím související závazek Zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva budou před dražbou vymazána a nebyla v ceně obvyklé zohledněna.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při aplikaci porovnávací metody byly pro porovnání jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci umístěné v okolí oceňovaných nemovitých věcí, které byly předmětem prodeje v posledních 12 - ti měsících.

4.2. Ocenění

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 2165

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
-------	---------------

1.PP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
hala/schodiště	24,40 m ²	0,50	12,20 m ²
technická místnost	20,10 m ²	0,50	10,05 m ²
sklad	19,50 m ²	0,50	9,75 m ²
technická místnost	30,80 m ²	0,50	15,40 m ²
sklad	5,60 m ²	0,50	2,80 m ²

50,20 m²

1.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zádveří	9,60 m ²	1,00	9,60 m ²
šatna	6,90 m ²	1,00	6,90 m ²
prádelna	6,60 m ²	1,00	6,60 m ²
koupelna/WC	5,60 m ²	1,00	5,60 m ²
pokoj pro hosty	15,70 m ²	1,00	15,70 m ²
hala/schodiště	25,50 m ²	1,00	25,50 m ²
garáž	43,50 m ²	0,00	0,00 m ²
technická místnost	6,50 m ²	1,00	6,50 m ²
spíž	6,30 m ²	1,00	6,30 m ²
obývací pokoj/kuchyň	77,00 m ²	1,00	77,00 m ²
whirpool + bar	27,50 m ²	1,00	27,50 m ²
sauna	2,60 m ²	1,00	2,60 m ²
WC	1,40 m ²	1,00	1,40 m ²
sprcha	1,80 m ²	1,00	1,80 m ²

193,00 m²

2.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
pokoj	24,20 m ²	1,00	24,20 m ²
pokoj	22,20 m ²	1,00	22,20 m ²
šatna	4,60 m ²	1,00	4,60 m ²
šatna	4,30 m ²	1,00	4,30 m ²
hala/schodiště	21,40 m ²	1,00	21,40 m ²
koupelna	8,30 m ²	1,00	8,30 m ²
WC	2,20 m ²	1,00	2,20 m ²
šatna	11,00 m ²	1,00	11,00 m ²
ložnice	24,00 m ²	1,00	24,00 m ²
koupelna	16,00 m ²	1,00	16,00 m ²
terasa	41,30 m ²	0,50	20,65 m ²
terasa	56,10 m ²	0,50	28,05 m ²

186,90 m²**430,10 m²****Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	127,38	2,88 m
1.NP	233,54	3,20 m
2.NP	209,10	3,30 m
	570,02 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
	celkový 1804 =	1 804,00
	Obestavěný prostor - celkem:	1 804,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací
2. Zdivo	monolitické železobetonové, dále zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 30 cm
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	střecha plochá
5. Krytina	PVC folie se štěrkovým násypem
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné hladké
8. Fasádní omítky	ETICS, dřevěný obklad
9. Vnější obklady	kontaktní zateplovací systém
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	kovové s dřevěnými stupni
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	hliníkové profily s izolačním trojsklem
14. Podlahy obytných místností	dřevěná, litá podlaha, dlažba
15. Podlahy ostatních místností	dlažba, betonová mazanina
16. Vytápění	ústřední topení, plynový kotel, krb
17. Elektroinstalace	světelná, motorová

18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	plynový kotel s průtokovým ohřivačem, solární panely napojené na akumulární nádrž
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí, veřejná kanalizace
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, sprchový kout, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	EZS, kamerový systém, chytrá domácnost, klimatizace, vířivka, sauna, bazén

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	234
Užitná plocha (UP)	[m ²]	430
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 804,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	15 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	15 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	27 060 000
Stáří	roků	10
Další životnost	roků	90
Opotřebení	%	10,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	24 354 000

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům, ul. Nad Vltavou č. p. 2165, 252 63 Roztoky, Praha - západ

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	430,10 m ²
Obestavěný prostor:	1 804,18 m ³
Zastavěná plocha:	233,54 m ²
Plocha pozemku:	1 176,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům, ul. Granátová č. p. 1177, 15400 Praha 5
Lokalita:	k. ú. Slivenec, obec Praha, kraj Praha
Popis:	Jednogeneční rodinný dům, zděný, o jednom nadzemním podlaží pod rovnou střechou s oplechováním, nepodsklepený, s garáží. Nachází se v okrajové městské části Praha - Slivenec. Jedná se o realizovaný prodej 04/2022, kdy předmětem prodeje byl rodinný dům č. p. 1177, v nadstandardním provedení a vybavením vyššího standardu o zastavěné ploše 196 m ² se zahradou o velikosti 692 m ² . Realizace prodeje na základě kupní smlouvy registrované pod č.j.V-36205/2022-101-S na KP Praha.
Pozemek:	692,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 430,00 m ³
Užitná plocha:	334,00 m ²
Zastavěná plocha:	196,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-36205/2022-101-S	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - mírně atraktivnější	0,98
K4 Provedení a vybavení - nižší standard	1,05
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - méně technologicky náročný, bez bazénu	1,10



Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 13.04.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
49 950 000	334,00	149 551	1,08	161 515

Název: Rodinný dům, ul. M. Alše č. p. 331, Horoměřice**Lokalita:** k. ú. Horoměřice, obec Praha, kraj Středočeský

Popis: Jednogeneční rodinný dům, zděný, o dvou nadzemních podlažích s obytným podkrovím, pod sedlovou střechou z asfaltového šindele, nepodsklepený a samostatně stojící garáží. Celková zastavěná plocha je 571 m², z toho zastavěná plocha objektu činí 140 m². Dům je napojen na el. přípojku, vodovodní řad a veřejnou kanalizaci. Dům leží v katastrálním území Horoměřice, jehož vedlejším k.ú. jsou Únětice, které přímo sousedí s Roztoky, kde se oceňované nemovitě věci nachází. Jedná se o realizovaný prodej 09/2022, kdy předmětem prodeje byl rodinný dům č. p. 331 o zastavěné ploše 571 m² se zahradou o velikosti 680 m². Realizace prodeje proběhla na základě kupní smlouvy registrované pod č.j. V-9013/2022-210 na KP Praha.

Pozemek: 720,00 m²**Užitná plocha:** 280,00 m²**Zastavěná plocha:** 140,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-9361/2022-210	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha - méně atraktivní	1,10
K4 Provedení a vybavení - horší	1,20
K5 Celkový stav - zhotovením a technologicky méně náročná stavba	1,15
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - starší RD po rekonstrukci, nepodsklepený, bez technologií	1,15



Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 08.09.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
22 500 000	280,00	80 357	1,57	126 160

Název: Rodinný dům, ul. Zelená č. p. 416, Statenice**Lokalita:** k. ú. Statenice**Popis:** Jednogeneční rodinný dům, zděný, o dvou nadzemních podlažích pod

polovalbovou střechou s taškovou krytinou, nepodsklepený, s garáží. Dům je napojen na el. a plyn. přípojku, vodovodní řad a veřejnou kanalizaci. Dům leží v katastrálním území Statenice, jehož vedlejším k. ú. jsou Únětice, které přímo sousedí s Roztoky, kde jsou situovány oceňované nemovité věci. Jedná se o realizovaný prodej 04/2022, kdy předmětem prodeje byl rodinný dům č. p. 416 o zastavěné ploše 197 m² se zahradou o velikosti 680 m². Realizace prodeje proběhla na základě kupní smlouvy registrované pod č.j. V-9013/2022-210 na KP Praha.

Pozemek: 680,00 m²
Obestavěný prostor: 1 485,00 m³
Užitná plocha: 248,00 m²
Zastavěná plocha: 197,00 m²
Zastavěné plochy podlaží: 197,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-9013/2022-210 1,00
 K2 Velikosti objektu - menší 0,85
 K3 Poloha - méně atraktivní 1,10
 K4 Provedení a vybavení - nižší standard 1,10
 K5 Celkový stav - zhotovením a technologicky méně náročná stavba 1,15
 K6 Vliv pozemku - mírně menší 1,02
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD bez bazénu, relaxační zóny apod. 1,10



Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.08.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
22 000 000	248,00	88 710	1,33	117 984

Název: Rodinný dům, ul. Bronzová, č. p. 2465, Roztoky u Prahy

Lokalita: Roztoky u Prahy, k. ú. Žalov

Popis: Exkluzivně nabízíme prodej nadčasového nízkoenergetického RD 5+kk/G z roku 2019 s užitnou plochou 154 m² a pozemkem 343 m² v Roztokách u Prahy v nové zástavbě dvojdomů "Zahrady Roztoky". V přízemí domu se nachází prostorná obytná místnost s kuchyňským koutem a vstupem na terasu, která je orientovaná na jižní stranu, dále pak chodba, WC a technická místnost. V patře jsou čtyři ložnice a dvě koupelny. Hlavní ložnice disponuje vlastní koupelnou, šatnou a lodžii. Vybavení je v moderním stylu, většinou zhotovené na míru, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. Sofistikované osázení pozemku s důrazem na sezónní barevnost rostlin a keřů bylo navrženo architektem Ing. Ferdinandem Lefflerem. Na zahradě se nachází prostorný zahradní domek. V celém domě jsou použité kvalitní materiály, topení je zajištěno plynovým kotlem, TUV řešena bojlerem, klimatizace je umístěná v každém pokoji, na oknech jsou instalované předokenní rolety, garáž pro jeden osobní automobil a další parkovací místo je před garáží. V Roztokách se nachází veškerá občanská vybavenost, přírodní park Draháň, škola, školka, kulturní a sportovní vyžití, lékaři. Výborná dostupnost do Prahy autem, vlakem nebo autobusem za pár minut.

Pozemek: 236,00 m²
Obestavěný prostor: 523,00 m³
Užitná plocha: 154,00 m²
Zastavěná plocha: 81,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-3791/2022-210	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,80
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - nižší standard	1,20
K5 Celkový stav - bez bazénu, relaxační zóny a náročné technologií	1,10
K6 Vliv pozemku - menší	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - dvojdomek	1,10



Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.04.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
19 000 000	154,00	123 377	1,28	157 923

Minimální jednotková porovnávací cena	117 984 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	140 896 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	161 515 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota	60 000 000 Kč
Jednotková cena	139 502 Kč/m ²
Výsledná porovnávací hodnota	60 000 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	60 000 000 Kč
Věcná hodnota stavby	24 354 000 Kč

Obvyklá cena

60 000 000 Kč

slovy: Šedesátmilionů Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovaným rodinným domem v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných nemovitostech. Rodinné domy s opotřebením menším než 10 %, novostavby a případně domy po celkové rekonstrukci jsou v blízkosti hlavního města Prahy obchodovány v ceně od 80.000 Kč až 150.000 Kč za 1 m² započitatelné plochy domu v závislosti na velikosti, stavu a vybavení domu, velikosti pozemku a jeho umístění v rámci lokality a na možnostech dalšího stavebního využití.

Uvedená porovnávací hodnota po zaokrouhlení ve výši 60.000.000 Kč odpovídá jednotkové ceně ve výši 139.502 Kč za 1 m² započitatelné plochy (t.j. 430,10 m²).

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí ve výši 60.000.000 Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při stanovení ceny obvyklé byla použita výhradně porovnávací metoda, která je stěžejní při stanovení ceny obvyklé. Ostatní metody jako např. výnosová, věcná nebo reprodukční metoda nemá žádnou vypovídací schopnost včetně stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky MF, proto nebyly při ocenění využity a aplikovány.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem bylo vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 2443/109, parc. č. 2443/468, parc. č. 2443/487 a parc. č. 2443/502, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 2165, vše zapsáno na LV č. 3503 v k.ú. Roztoky u Prahy, obec Roztoky, okres Praha - západ na Katastrálním úřadě pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – západ. Hlavním účelem znaleckého posudku je dobrovolná dražba nemovitých věcí.

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu nemovitých věcí ve výši 60.000.000Kč.

OBVYKLÁ CENA

60 000 000 Kč

slovy: Šedesátmilionů Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci byl umožněn přístup do oceňovaných nemovitých věcí, proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce, proto komentovaný závěr je jen pravděpodobný.

Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány (zejména nemožnost prověření předložené projektové dokumentace na stavebním úřadě, která má zachycovat skutečný stav provedení stavby). Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3503	3
Kopie katastrální, ortofoto mapy a rozsah VB	3
Fotodokumentace	4
Informace o povodních	1
Mapa oblasti	1
Průkaz energetické náročnosti budovy	1

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

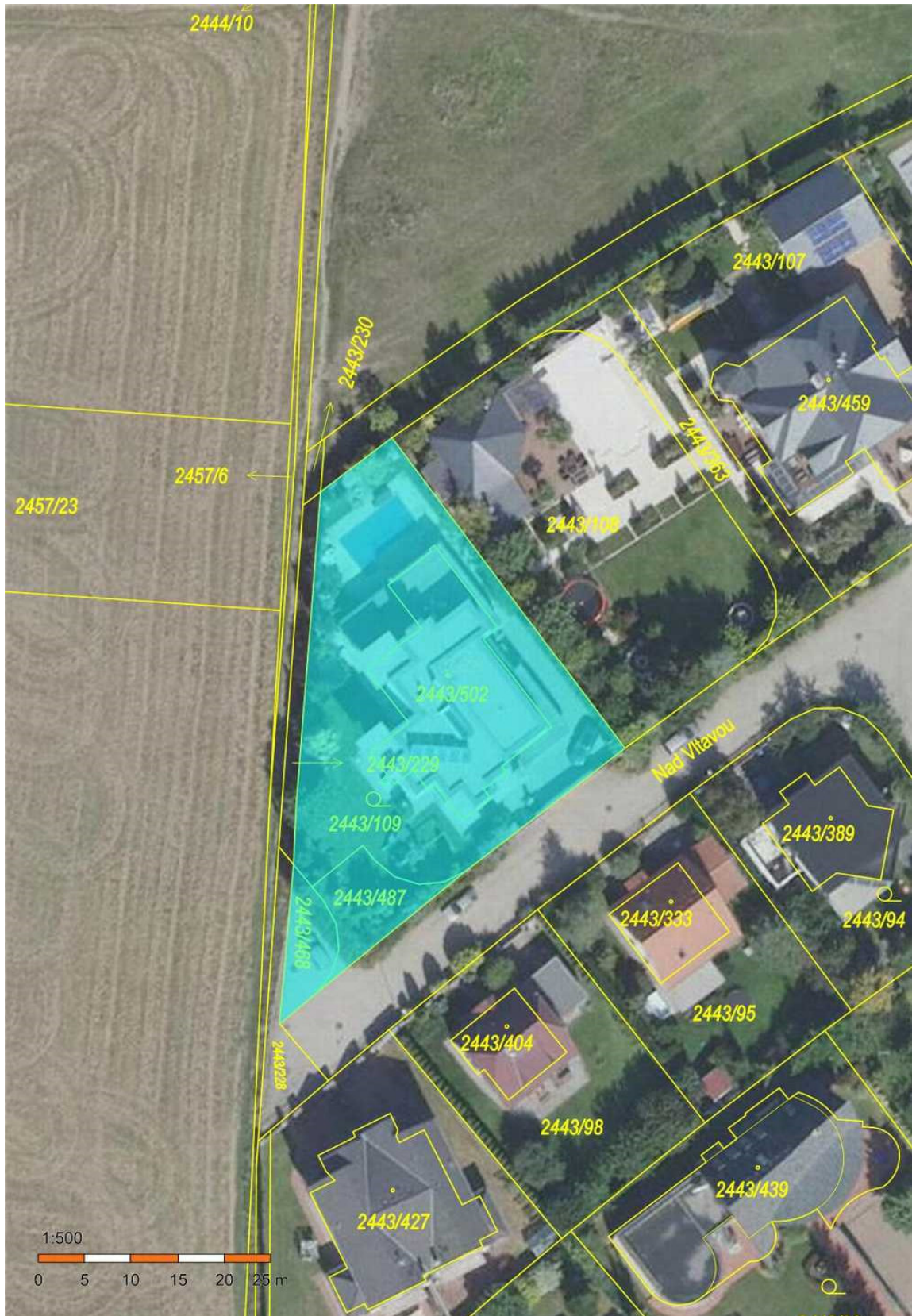
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7. 3. 2000, č.j. Spr 1305/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

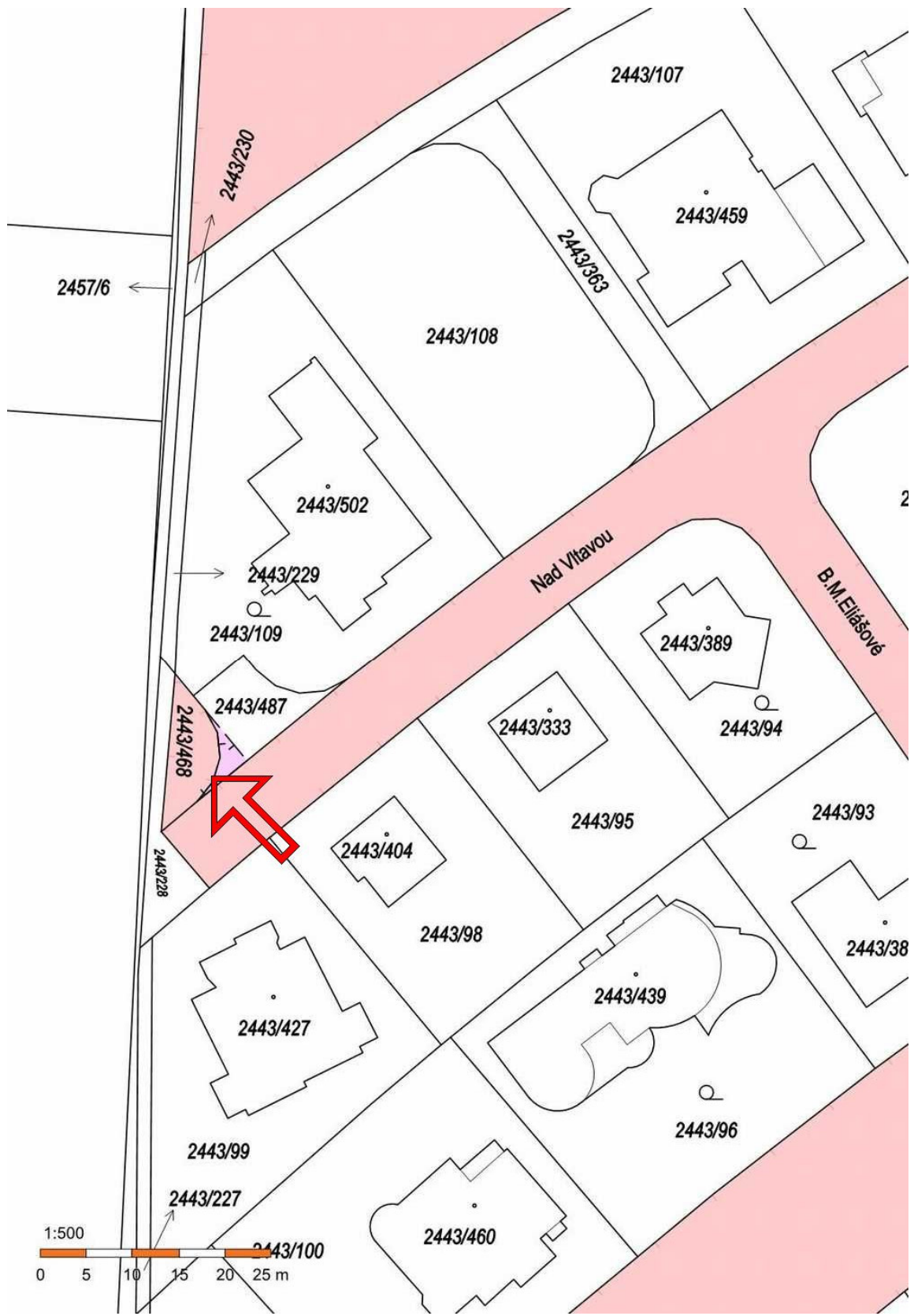
Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1971/2023 evidence posudků.

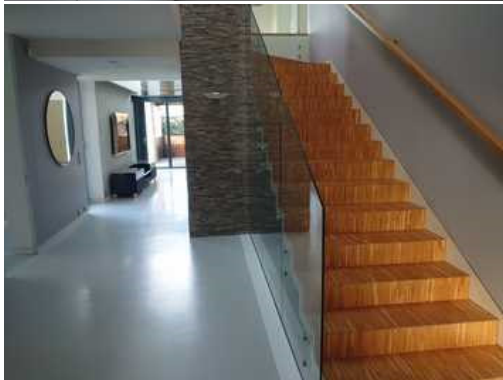
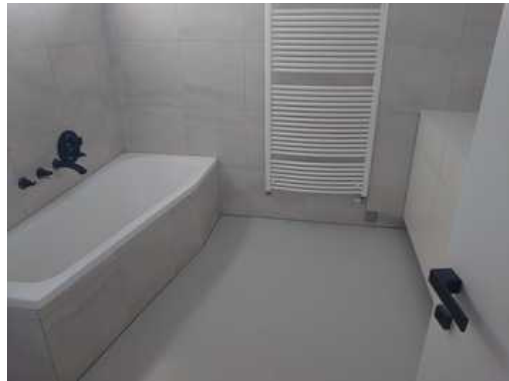
V Dobroslavicích 08.02.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

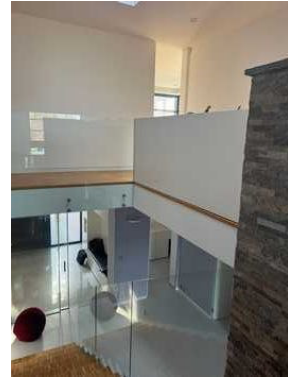
Ing. Marcel Grygar
Na Svobodě 109/11
747 94 Dobroslavice















Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Středočeský kraj
Okres: Praha-západ
Obec - část obce: Roztoky - Roztoky

Ulice, č.p./č.o.: Nad Vítavou 2165
PSČ: 25263

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -744366 Y: -1033743

Souřadnice GPS: N: 50°10'5,22" E: 14°22'55,15"

Kód adresy: 70516839 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

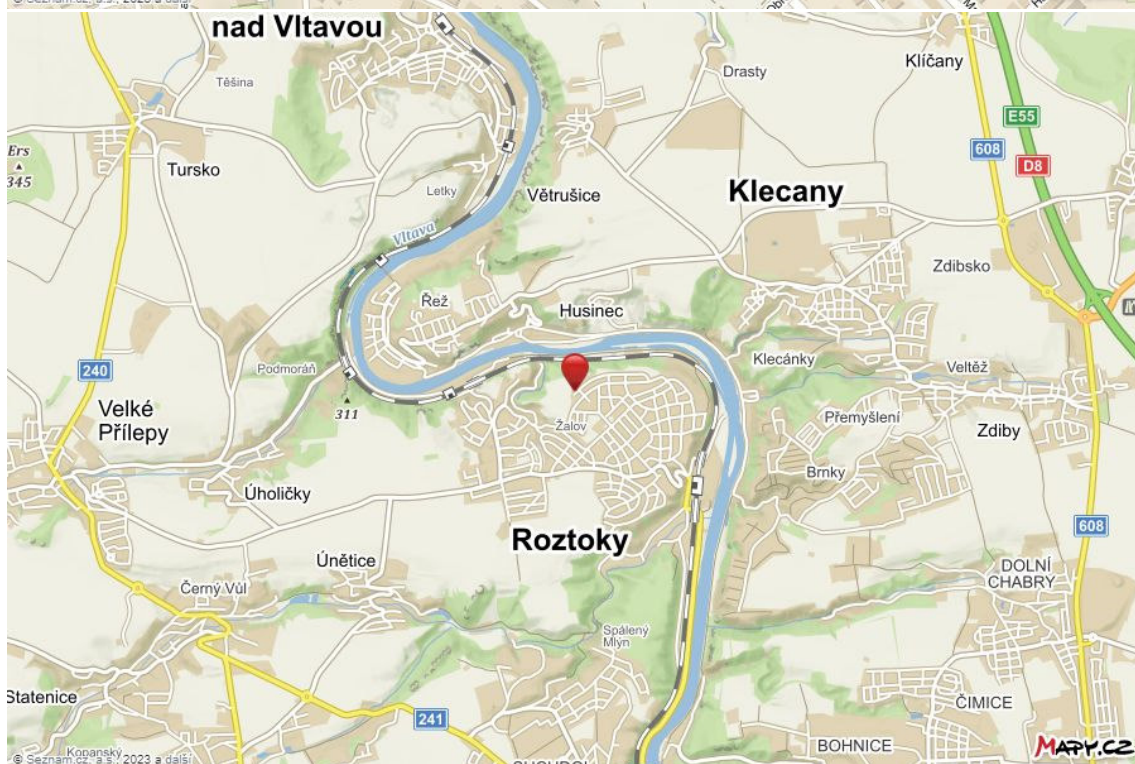
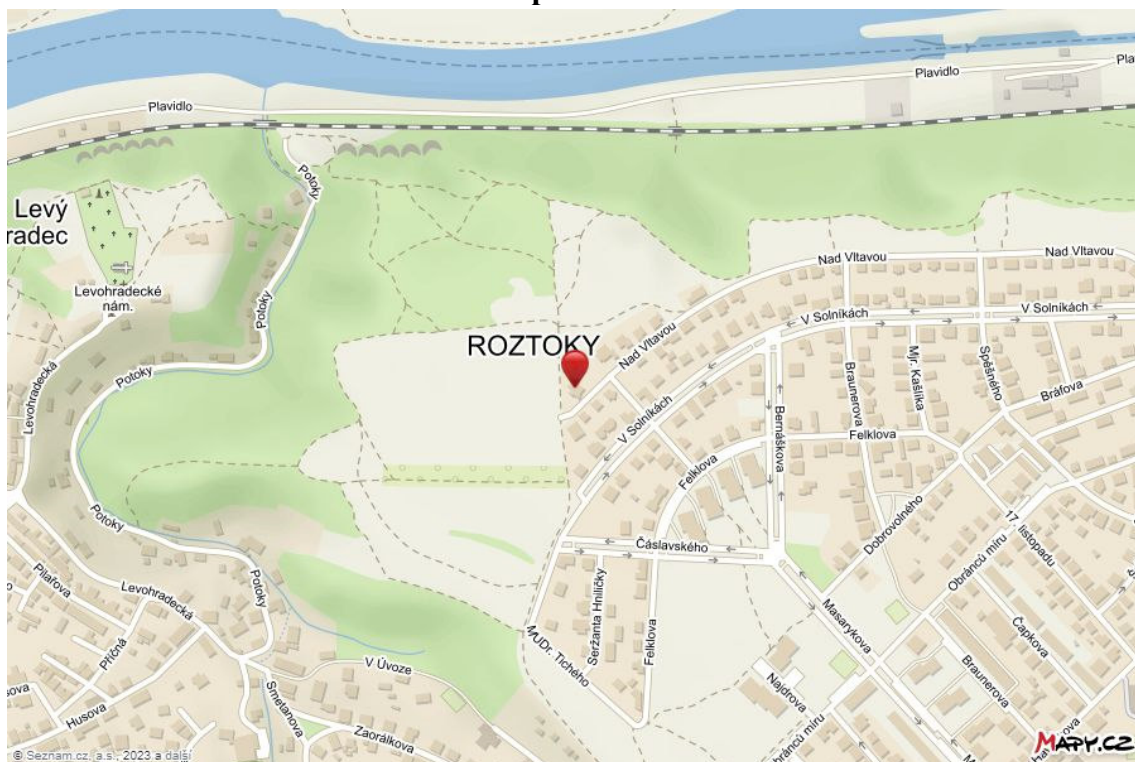
Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.



Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – úplné znění ke stažení [zde](#).

Mapa oblasti



PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: Nad Vltavou, 2165
PSČ, místo: 252 63, Roztoky
K.ú., parcelní č.: Roztoky u Prahy (742503), 2443/502
Typ budovy: Rodinný dům
Celková energeticky vztázná plocha: 646 m²



KLASIFIKAČNÍ TŘÍDA

Primární energie z neobnovitelných zdrojů
kWh/(m²·rok)



Požadavek vyhlášky na energetickou náročnost

není stanoven

ROZDĚLENÍ DODANÉ ENERGIE

MWh/rok

■ zemní plyn: 17.2
 ■ kusové dřevo, dřevní stěpka: 11.6
 ■ Energie okolního prostředí: 9.8
 ■ elektřina: 7.1



UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI

Průměrný součinitel prostupu tepla budovy	0.26 W/(m ² ·K)	B
Měrná potřeba tepla na vytápění	39.6 kWh/(m ² ·rok)	
Celková dodaná energie	70.7 kWh/(m²·rok)	A
Vytápění	55.8 kWh/(m ² ·rok)	A
Chlazení	1.04 kWh/(m ² ·rok)	-
Nucené větrání	2.35 kWh/(m ² ·rok)	C
Úprava vlhkosti	-	-
Příprava teplé vody	9.87 kWh/(m ² ·rok)	B
Osvětlení	1.63 kWh/(m ² ·rok)	A

Energetický specialista: Ing. David Kaiser
Osvědčení č.: 1694
Kontakt: david@nejenstítky.cz

Ev. č. průkazu: 389982.0
Vyhotoveno dne: 21.10.2021
Podpis: