

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 119/2023

Zadavatel znaleckého posudku: Mgr. Hynek Sekyrka, soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha 1
Bryksova 818/48, 198 00 Praha 14

Číslo jednací: 145 EX 74/21-58, ze dne 11.8.2023

Účel znaleckého posudku: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovité věci
pro účely exekučního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady,
Specializace nemovitosti.

Adresa předmětu ocenění: Dobrovolného 770, 252 63 Roztoky

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 12.9.2023

Zpracováno ke dni: 12.9.2023

Zhotovitel: Ing. Karel Schwarz
Štverákova 2726/10, 193 00 Praha 9
telefon: 605 788 661
e-mail: schwarzk@seznam.cz

Posudek obsahuje 12 stran textu, včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze dne 2.10.2023

A. Zadání

1. Znalecký úkol – odborná otázka

Stanovením obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/2 k rodinnému domu č.p. 770 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 859, 860, 861 a 862 v katastrálním území Roztoky u Prahy, obec Roztoky, okres Praha-západ.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při venkovní prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM – technické řešení a databáze realitních transakcí.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 770 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 859, 860, 861 a 862 v katastrálním území Roztoky u Prahy, obec Roztoky, okres Praha-západ.

Adresa předmětu ocenění:	Dobrovolného 770, 252 63 Roztoky
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Praha - západ
Obec:	Roztoky
Katastrální území:	Roztoky u Prahy

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena 12.9.2023. Zástupce vlastníka se zúčastnil prohlídky nemovitosti.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo LV č. 4074

Avetikov Boris, Na Královce 31/4, Vršovice, 10100 Praha 10 1/2

Brozhova Nataliya, Kukelská 904/3, Hloubětín, 19800 Praha 9 1/2

Nemovitosti:

Stanovením obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/2 k rodinnému domu č.p. 770 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 859, 860, 861 a 862 v katastrálním území Roztoky u Prahy, obec Roztoky, okres Praha-západ.

Na nemovitosti je zapsáno: Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu, nařízení předběžného opatření, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, toto není zohledněno ve stanoveném ocenění.

Specifikace podle LV č. 4074			
Parcelní číslo	Výměra v m²	Druh pozemku	Poznámka
859	302	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba: rod. dům č.p. 770
860	462	ostatní plocha	jiná plocha
861	27	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště
862	702	zahrada	
Celkem	1493		

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 770 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 859, 860, 861 a 862 v katastrálním území Roztoky u Prahy, obec Roztoky, okres Praha-západ.

Roztoky jsou město nacházející se severně od Prahy na levém břehu řeky Vltavy při ústí Únětického potoka. Město Roztoky má jedinou část, která se rozkládá v katastrálních územích Roztoky u Prahy a Žalov na ploše 8,13 km².

Rodinný dům čp. 770 se nachází na okraji Roztok, v ulici Dobrovolného, v zástavbě rodinných domů. Dům je půdorysného tvaru písmene L, je částečně podsklepený s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím o bytové jednotce 7 +kk. Dům je zděný, základy jsou betonové, izolované, stropy s rovným podhledem, střecha kombinovaná, krytina betonová tašková, vnější omítky štukové, vnitřní omítky štukové, SDK podhledy, okna plastová, dveře plné, prosklené do obložkových zárubní, schodiště dřevěné. Podlahy jsou betonové s keramickou dlažbou a plovoucí podlahou. Kuchyň je vybavena kuch. linkou a el. vestavěnými spotřebiči. Koupelny jsou vybaveny standardně, v přízemí je umyvadlo, sprchový kout, bidet a WC. V koupelně v podkroví je vana, umyvadlo, bidet a WC. Topení je podlahové elektrické. Ohřev TUV zajištěn el. bojlerem. Dům je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci. Dům je ve stavu bez řádné údržby.

Dispozice:

1.PP - sklepní prostory

1.NP - zádveří, hala se schodištěm, obývací pokoj s kuch. koutem, tech. místnost, hobby místnost, 2 x koupelna, WC, 2 x pokoj, garáž

Podkroví – hala, koupelna s WC, 4 x pokoj, prostor nad garáží

Příslušenství domu tvoří samostatně stojící sklad, krytý bazén, pergola, terasa, venkovní gril, zpevněné plochy a oplocení

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu 12.9.2023 jsou použity všeobecně uznávané a využívané oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

Zákon MF ČR č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Část první, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. K provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. V rámci systému INEM a

v datech katastru nemovitostí se však nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Z tohoto důvodu je postupováno podle § 1b a je stanovena tzv. tržní hodnota.

D. 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. 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Určení tržní hodnoty nemovitosti

§ 1b

Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

Konvenční tržní ocenění používané k determinování tržní hodnoty nemovitostí vychází v zásadě ze tří teoreticky různě pojatých přístupů. V odborné literatuře se tyto základní tři principy vzájemně prolínají a větví, jsou uváděny pod různými názvy atd. Např. v americké praxi se mluví o 9 základních přístupech používaných pro stanovení tržní hodnoty, v anglické o 5, v německé o 3. V dostupné české literatuře se lze setkat s těmito metodami používanými pro ocenění:

1. Výnosová metoda
2. Nákladová metoda
3. Porovnávací metoda

Metody výnosové vycházejí ze základní premisy o tom, že nemovitost – podnik je nástroj k výrobě peněz. Chod podniku, pronájem nemovitosti sice stojí peníze, ale vytváří i zisk. Rozdíl mezi náklady na provoz a ziskem je cash flow, který je z pohledu vlastníků nejzajímavější, neboť jim přináší peníze. Metody stanovující vlastní kapitál vycházejí z premisy o tom, že nemovitost je totožná s majetkem, který je v ní obsažen. Metody porovnávací, někdy nazývané tržní, jsou nejrozpracovanější ve fungujících ekonomikách, kde lze porovnat ceny již prodaných obdobných.

1. Výnosová metoda

Tyto metody jsou založeny na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice.“ Základní klíč k pochopení filozofie ocenění je porozumění vztahu mezi tokem příjmů

a hodnotou. Investor, kupec ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů čili budoucí výnos – cash flow. Současná hodnota majetku je určena podle tohoto schématu:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku výnosů;
- využití kapitalizace, to je převodu budoucích korun na jejich současnou kvantitativní úroveň, stanovením správné, adekvátní kapitalizační míry

Metody výnosové vycházejí ze základní premisy o tom, že nemovitost – podnik je nástroj k výrobě peněz. Chod podniku sice stojí peníze, ale vytváří i zisk. Rozdíl mezi náklady na provoz a ziskem je cash flow, který je z pohledu vlastníků nejzajímavější, neboť jim přináší peníze. Nejrozšířenější metodou je metoda přímé kapitalizace, kterou lze zapsat do jednoduchého matematického modelu:

$$V = \text{NOI} / R \quad (1)$$

Kde tržní hodnota V podniku (nemovitosti) je rovna jeho stabilizovanému čistému ročnímu výnosu NOI , vydělenému odpovídající kapitalizační mírou R . Současná hodnota majetku je určena podle tohoto schématu:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku výnosů;
- využití kapitalizace, to je převodu budoucích korun na jejich současnou kvantitativní úroveň

Stanovení správné, adekvátní kapitalizační míry vychází z úrokové míry nejjistějších cenných papírů, obvykle státem garantovaných obligací a zápočtu nezbytné míry rizika, které respektuje daný podnikatelský segment (pronájem nemovitosti).

2. Nákladová metoda

Tato metoda je založena na vypočtení nákladů na postavení stejné nemovitosti. Při stanovení ceny se v bere v potaz její opotřebením. Opotřebením se často zjišťuje lineární metodou (zejména pokud nebyly prováděny žádné rekonstrukce nebo jiné stavební úpravy a všechny prvky stavby jsou rovnoměrně opotřebené). Výpočet opotřebením lineárním způsobem je prostý podíl stáří objektu k celkové životnosti objektu.

Životnost stavby je určena na základě prvků dlouhodobé životnosti, jimiž jsou: základy, nosné konstrukce, schodiště, zastřešení atd. Základní dobu životnosti také uvádí vyhláška 3/2008 Sb. V příloze č. 15. Např. rodinné domy se zděnou konstrukcí mají životnost 100 let, rekreační chaty zděné 80 let a dřevěné 60 let.

Nákladová metoda slouží při tržním ocenění pouze ke stanovení rámcové hodnoty dané stavby a často se používá jako podklad pro výpočet hodnoty výnosové. Její použití je vhodné zejména pro nemovitosti, které se běžně neobchodují a jejichž hodnota je dána rozhodující mírou náklady (dopravní stavby a infrastruktura, technická infrastruktura).

3. Metoda porovnávání tržních cen

Metody porovnávací, jsou nejrozpracovanější ve fungujících ekonomikách, kde informace o prodejích jsou veřejně přístupné. Tato metoda pro ocenění majetku je založena na srovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat prodejní ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Metoda je nejrozšířenější v době fungujících tržních ekonomik. Její použití je odvislé od dvou základních faktorů – fungujícího trhu daného segmentu majetku a transparentnosti informací. Trh by měl být „perfektní“ ve smyslu dostatečné četnosti prodejů. Vlastní porovnání se provádí na základě

praktických zkušeností znalce, a vždy je poznamenáno jistým subjektivismem. Matematický model této metody má tvar:

$$V = \Sigma (RC_i \times k_i) / n \quad (3)$$

Kde RC_i je realizovaná prodejní cena pro i -tý majetek, k_i koeficient korekce (porovnávací), n počet porovnávaných majetků.

Tato metoda je nejpřímější, nejrychlejší a nejvíce odpovídá **směnné ceně**. Základním předpokladem jejího analytického využití je dobrá databáze informací a její neustálá aktualizace.

Aplikace jednotlivých metod

Každý odhad tržní hodnoty je obecně zatížen jistou mírou chyb, ať už z pohledu znalce, volby pozitivních matematických modelů, nebo změn **nabídky a poptávky**, trhu. Proto je běžné, že se pro stanovení tržní hodnoty používá několik metod, jejich vzájemný mix. I když každá z nich vychází z jiných předpokladů, je obvyklé považovat za výslednou tržní hodnotu tu, která je dána jejich vzájemným porovnáním. Je neoddiskutovatelné, že se porovnávají metody založené na principiálně odlišných základech, ale výsledkem každé z nich je tržní hodnota vyjádřená ve finančních jednotkách, v penězích. Proto nelze proti tomuto mixu vznášet z pohledu rozdílnosti jednotek porovnávaných veličin připomínky.

Výměry pro ocenění:

Rodinný dům č.p. 770

Zastavěná plocha: 302,00 m²

Užitná plocha obytná: 306,50 m²

Analýza ocenění

1. Tržní hodnota stanovená výnosovou metodou

Ocenění výnosovou metodou se neprovádí.

2. Tržní hodnota stanovená nákladovou metodou

Nákladová hodnota nemovitosti je zjišťována pro stávající vnitřní trh, protože nemovitost je v zásadě nepřemístitelná. Trh nemovitostí je jasně lokalizován. Nákladová hodnota majetku je dána součtem zůstatkových cen veškerého jmění. Zůstatkové ceny jsou určeny z pořizovacích reprodukčních cen snížených o adekvátní míru opotřebení. Stanovení reprodukční ceny vychází z tuzemské cenové úrovně na současném stavebně-dodavatelském trhu dle dané lokality. Základem jsou průměrné orientační ceny rozpočtových ukazatelů stavebních objektů vydaných ÚRS Praha, a. s. pro rok 2022, které jsou konzultovány s odbornými stavebními firmami, provádějícími výstavbu obdobných objektů v daném regionu.

Výpočet nákladové hodnoty nemovitosti:

Nákladová hodnota odpovídá sice stavební substanci, ale nezaručuje, že na trhu bude apriori respektována. Jednotková cena pro rodinný dům: 30 000,-Kč/ m² .

Věcná hodnota nemovitosti	
Nákladová hodnota nemovitosti č.p. 770	
Užitná plocha obytná: 306,50 m ²	
Reprodukční hodnota: 306,50 x 30 000 = 9 195 000,-Kč.	
Opotřebení 30 %:	6 436 500,-Kč.
Zaokrouhleno:	6 437 000,-Kč.

Nákladová hodnota rodinného domu č.p. 770:

6 437 000,- Kč.

Cena pozemku

Specifikace podle LV č. 4074		
Celkem	1493 m²	

Cena stavebních pozemků v Roztokách je v rozmezí 10 200 – 16 000 Kč/ m². Pro oceňovaný pozemek je stanovena cena 12 000 Kč/m²

Cena pozemku	
Výpočet hodnoty pozemků	
Výměra: 1 493 m ²	
Cena: 1 493 x 12 000 = 17 916 000,-Kč.	
CENA – zaokrouhleno	17 916 000,- Kč.

Hodnota pozemku je stanovena na:

17 916 000,- Kč.

Celkem nákladová hodnota a cena pozemků:

24 353 000,- Kč.

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem 1/2:

12 176 500,-Kč

Zaokrouhleno: 12 177 000,-Kč.

3. Tržní hodnota stanovená porovnávací metodou

Pro ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem je nutné zjistit ceny srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, nebo lokalitách blízkých, které jsou realizované v době ne delší než tři měsíce. V našem případě se nemovitost nachází v Roztoky. Poptávka a nabídka nemovitostí je monitorována realitními kanceláři a je známá z tisku, odborných časopisů na internetových stránkách. Z aktuální nabídky vybral znalec 3 srovnatelné objekty, které uvádí v následujícím přehledu:

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány obdobné, aktuálně nabízené rodinné domy v místě nebo blízkém okolí

	<p>1) Prodej rodinného domu 310 m² Cena: 30 900 000,- Kč Lokalita: Roztoky Stav objektu: velmi dobrý Datum aktualizace: 2.9.2023 Stavba: cihlová Typ domu: patrový Zastavěná plocha: 190 m² Užitná podlahová plocha: 310 m² Velikost pozemku: 520 m² Voda: vodovod Topení: ústřední plynové Odpad: kanalizace Elektřina: 230V, 400V Popis: Prodej domu 7+1. RK: JK keramika</p>
---	---

	<p>2) Prodej rodinného domu 174 m² Cena: 15 900 000,- Kč Lokalita: Roztoky Stav objektu: dobrý Datum aktualizace: 2.10.2023 Stavba: cihlová Typ domu: patrový Zastavěná plocha: 108 m² Užitná podlahová plocha: 174 m² Velikost pozemku: 619 m² Voda: vodovod Topení: lokální plynové Odpad: kanalizace Elektřina: 230V Popis: Prodej domu 5+1. RK: FARAON reality</p>
---	--

	<p>3) Prodej rodinného domu 140 m² Cena: 14 750 000,- Kč Lokalita: Roztoky Stav objektu: velmi dobrý Datum aktualizace: 25.9.2023 Stavba: cihlová Typ domu: patrový Zastavěná plocha: 100 m² Užitná podlahová plocha: 140 m² Velikost pozemku: 478 m² Voda: vodovod Topení: ústřední plynové Odpad: kanalizace Elektřina: 230V, 400V Popis: Prodej domu 4+1. RK: Sterling reality</p>
---	---

Metodika ocenění:

1. Nabídková cena porovnávací nemovitosti je upravena koeficientem nabídkových cen, koeficientem polohy a koeficientem stavebně technického stavu.
2. Zjištěnou cenu upravíme koeficientem nabídkových cen, vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji může být dle našich zkušeností nižší o 5% až 15%.
3. Korekce polohy jsme použili proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha není vždy stejná, jako u oceňované nemovitosti.
4. Stavebně technický stav rovněž není u všech porovnávaných nemovitostí stejný.
5. Průměrem hodnot je stanovena průměrná cena za 1m² užitné podlahové plochy, průměrnou cenou je vynásobena užitná obytná plocha oceňované nemovitosti.

Koeficienty cenového porovnání:

Celkový koeficient vyjadřuje kvalitu oceňované nemovitosti oproti nemovitosti porovnávací se zohledněním zdroje porovnávacích nemovitostí.

Porovnávací nemovitost	Cena (Kč)	Užitná plocha (m ²)	Jednotková cena v Kč/m ² UP	Korekce zdroje porovnávaných nemovitostí	Korekce pro polohu	Stavebně technický stav	Celkový koeficient	Celková cena Kč za 1 m ² UP
1	30 900 000	310	99 678	0,95	1,00	0,98	0,93	92 701 Kč
2	15 900 000	174	91 379	0,95	1,00	0,99	0,94	85 896 Kč
3	14 750 000	140	105 357	0,95	1,00	0,98	0,93	97 982 Kč
							Celkem	276 579 Kč

PRŮMĚRNÁ CENA (276 579 : 3 =)

92 193,- Kč/m².

Cena nemovitosti porovnávací metodou	
Porovnávací metoda rodinného domu č.p. 770 včetně příslušenství a pozemku Užitná plocha obytná: 306,50 m ² Cena: 306,50 x 92 193 = 28 257 154,- Kč.	
CENA – zaokrouhleno	28 258 000,- Kč.

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/2 k rodinnému domu č.p. 770 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 859, 860, 861 a 862 v katastrálním území Roztoky u Prahy, obec Roztoky, okres Praha-západ určená metodou porovnávací je:

14 129 000,- Kč.

Zaokrouhleno: 14 129 000,- Kč.

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

1) Ocenění nákladovým způsobem **12 177 000,-Kč.**

2) Ocenění tržním porovnáním **14 129 000,-Kč.**

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné tržní hodnoty.

F. Závěr

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám, polohy nemovitostí je tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/2 k rodinnému domu č.p. 770 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 859, 860, 861 a 862 v katastrálním území Roztoky u Prahy, obec Roztoky, okres Praha-západv daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na:

14 129 000,- Kč.

Slovy: Čtrnáctmilionůjedenstodvacetdevěttisíc Kč.

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

Ing. Karel Schwarz
Štverákova 2726/10
193 00 Praha 9
telefon: 605 788 661
e-mail: schwarzk@seznam.cz

V Praze dne 2.10.2023

.....

Ing. Karel Schwarz

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 119/2023

V Praze dne 2.10.2023

Ing. Karel Schwarz

H. Přílohy

- | | |
|--------------------------------|----------|
| 1 Výpis z katastru nemovitostí | 3 listy, |
| 2. Kopie katastrální mapy | 1 list, |
| 3. Mapa oblasti | 1 list, |
| 4. Fotografická dokumentace | 5 listů. |