

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 807-96/2020

o ceně nemovité věci - pozemku p.č.3611, jehož součástí je rodinný dům č.p.1116, včetně pozemku p.č.3612, příslušenství a trvalých porostů (LV č.1448), ul.Zaorálkova, k.ú.Žalov, obec Roztoky, okres Praha-západ

NEMOVITÁ VĚC:	pozemek p.č.3611, jehož součástí je rodinný dům č.p.1116, včetně pozemku p.č.3612, příslušenství a trvalých porostů (LV č.1448), k.ú.Žalov, obec Roztoky, okres Praha-západ
Katastrální údaje :	Kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Roztoky, k.ú. Žalov
Adresa:	Zaorálkova 1116, 252 63 Roztoky

VLASTNÍK:	Viktor Krejča
Adresa:	Zaorálkova 1234, 252 63 Roztoky

OBJEDNAVATEL:	EURODRAŽBY.CZ a.s., RČ/IČO: 29135419
Adresa:	Čimická 780/61, 181 00 Praha 8

ZHOTOVITEL:	ZUOM, a.s.
Adresa:	Chelčického 686, 533 51 Pardubice
	IČ: 02777339 telefon: 735 038 308 e-mail: info@zuom.cz
	DIČ: CZ02777339

ÚČEL OCENĚNÍ:	Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účel dražby (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---



OBVYKLÁ CENA

11 000 000 Kč

Stav ke dni: 18.05.2020

Datum místního šetření: 18.5.2020

Za přítomnosti: pouze znalce.

Počet stran: 18 stran včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

V Pardubicích, dne 01.06.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti - pozemku p.č.3611, jehož součástí je rodinný dům č.p.1116, včetně pozemku p.č.3612, příslušenství a trvalých porostů (LV č.1448), ul.Zaorálkova, k.ú.Žalov, obec Roztoky, okres Praha-západ, který si objednala společnost EURODRAŽBY.CZ a.s., jako podklad pro nedobrovolnou dražbu.

Přehled podkladů

Poskytnuté objednatelem posudku :

- výpis z KN LV č.1448 vyhotovený dálkovým přístupem dne 11.2.2020

Poskytnuté archivem Stavebního úřadu MÚ Roztoky:

- projektová dokumentace Adaptace rodinného domu č.p.419/1116, Ing.Arch.Andrej Mirošovský, 03.1997

- Kolaudační rozhodnutí - povolení užívání stavby - přestavba půdního prostoru RD č.p.1116, vydané Stavebním úřadem Roztoky dne 17.7.2003 pod č.j.472/353/03/Ma/SÚ

- povolení k užívání rodinného domku v Roztokách II vydané Stavebním úřadem rady MNV v Roztokách u Prahy dne 12.12.1963 pod Zn.3732/63

Zajištěné znalcem :

- skutečnosti zjištěné na místě

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z KN LV č.1448, k.ú.Žalov, obec Roztoky, okres Praha-západ:

Vlastník : Viktor Krajča

Parcely :	p.č.3611	109 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
	součástí stavba Roztoky, č.p.1116, rod.dům		
	p.č.3612	964 m ²	zahrada

Místní šetření

Místní šetření proběhlo dne 18.5.2020 za účasti pouze znalce. Vlastník neumožnil řádné místní šetření. Nemovitost nebyla zpřístupněna, proto bylo provedeno pouze vnější ohledání nemovitosti, doplněné informacemi z dokumentace uložené v archivu stavebního úřadu. Byly posuzovány pouze vnější viditelné konstrukce. Znalec upozorňuje, že se předpokládané konstrukce, vybavení, zařízení stavby a technický stav interiéru může od skutečnosti i výrazněji odlišovat.

Místopis

Roztoky jsou město nacházející se severně od Prahy na levém břehu řeky Vltavy, sousedí s katastrálními územími hl.města Prahy. Jedná se o lokalitu s komplexní občanskou a technickou vybaveností. Dobrá je dopravní dostupnost Prahy autobusy PID na stanici metra Dejvická a železnici na Masarykovo nádraží. Jedná se o historicky významné sídlo. Součástí je národní kulturní památka Levý Hradec, který leží v katastru bývalé samostatné obce Žalov.

Předmětná nemovitá věc je situovaná v části Žalov, tvořící západní část města Roztoky. Je postavená v ulici Zaorálkova, v rezidenční stabilizované lokalitě husté zástavby rodinných domů. Nemovitost SZ a JV sousedí s obdobnými domy. Z hlavní průjezdní komunikace Lidická je přístupná ulicí Smetanova. Průměrná je dostupnost zastávky autobusu PID cca 350m.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže <input type="checkbox"/> jiné

Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

3599/1 Město Roztoky

Celkový popis

Nemovitost je tvořena pozemkem p.č.3611, jehož součástí je samostatně stojící rodinný dům s vnitřní garáží č.p.1116. Pozemek p.č.3612 je užívaný jako zahrada. Nemovitost je celá oplocená. Je možnost vjezdu z ulice přes nádvoří do garáže a otevřeného přístřešku pro dvě osobní auta. Je možnost napojení na veřejný rozvod elektřiny, vody, kanalizace, plynu.

Rodinný dům č.p.1116 je samostatně stojící nepodsklepený téměř čtvercového půdorysu se dvěma nadzemními podlažími a vestavěným podkrovím v sedlové střeše s vikýři po obou stranách. 2.NP je doplněné velkou terasou v JV uličním rohu a podkroví balkonem v uličním štítu. Garáž je vestavěná a přístupná přes nádvoří.

Konstrukce

1. Základy
2. Zdivo
3. Stropy
4. Střecha
5. Krytina
6. Klempířské konstrukce
7. Vnitřní omítky
8. Fasádní omítky
9. Vnější obklady
10. Vnitřní obklady
11. Schody
12. Dveře
13. Okna
14. Podlahy obytných místností
15. Podlahy ostatních místností
16. Vytápění
17. Elektroinstalace
18. Bleskosvod
19. Rozvod vody
20. Zdroj teplé vody
21. Instalace plynu
22. Kanalizace
23. Vybavení kuchyně
24. Vnitřní vybavení
25. Záchod
26. Ostatní

Popis

betonové pasy
zděné konstrukce, obvodové tl.45cm
s rovným podhledem
krov dřevěný, vázaný
pozinkovaný plech
úplné
nezjištěno
omítky, obklad přízemí a štítů
kamenné zdivo
nezjištěno
nezjištěno
nezjištěno
plastová
nezjištěno
nezjištěno
nezjištěno
nezjištěno
nezjištěno, pravděpodobně ÚT plynový kotel
nezjištěno
nezjištěno
nezjištěno
nezjištěno
nezjištěno
nezjištěno
nezjištěno
nezjištěno
nezjištěno

Dispozice dle dokumentace :

1.NP - sklepní a technické prostory, garáž - užitná plocha 81,96m², z toho garáž 15,84m²

2.NP - byt 2+1 - užitná plocha 79,41m² + terasa 24,5m²

podkroví - byt 2+1 - užitná plocha 74,65 m² + balkon 3,8 m²

Technický stav je dle náhledu dobrý. Rodinný dům byl zkolaudovaný v roce 1963. V roce 2003 byla provedena kolaudace přestavby půdního prostoru na bytovou jednotku.

Venkovní úpravy dle náhledu z ulice tvoří přípojky inženýrských sítí, zpevněná příjezdová a přístupová plocha z betonové zámkové dlažby, přístřešek na nádvoří, oplocení uliční a boční včetně dálkově ovládaných vjezdových vrat a vstupních vrátek, zahradní stavba. Dle náhledu jsou v dobrém technickém stavu.

Nemovitost k předmětnému datu pravděpodobně slouží k trvalému bydlení.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

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

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: zástavní právo smluvní

rozhodnutí o úpadku

OCENĚNÍ

Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnávací metoda

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací metoda

Porovnání s prodejními cenami obdobných nemovitostí, které odráží situaci na trhu, tzv. srovnávací hodnota. Vzhledem k existujícímu trhu s obdobnými nemovitostmi je tato metoda dobře aplikovatelná. Nabídka obdobných nemovitostí výrazně převyšuje nad poptávkou.

Jako porovnávací nemovitosti byly použity vybrané rodinné domy, obdobné velikosti, aktuálně nabízené realitními kanceláři. S přihlédnutím k umístění porovnávaných nemovitostí a jejich stavu, jsem názoru, že jsou obchodovatelné a pro srovnávací metodu použitelné. V tomto případě lze provést pro stanovení porovnávací ceny nemovitosti orientační propočet prostřednictvím cen za 1 m² užité plochy.

Užitná plocha:	233,42 m ²
Obestavěný prostor:	1 061,00 m ³
Zastavěná plocha:	132,14 m ²
Plocha pozemku:	1 073,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Rodinný dům
Lokalita: Roztoky, Ul. V Solníkách
Popis: samostatně stojící zděný rodinný dům
veřejný rozvod vody, kanalizace, elektřiny, plynu
vytápění ÚT, plynový kotel
vybavení vyššího středního standardu
kolaudace 2007

Pozemek: 653,00 m²

Užitná plocha: 204,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
13 500 000	204,00	66 176	0,78	51 617

Název: Rodinný dům
Lokalita: Roztoky, Ul. Zaorálkova
Popis: samostatně stojící zděný rodinný dům
veřejný rozvod vody, kanalizace, elektřiny, plynu
vytápění ÚT, plynový kotel
přízemní byt po rekonstrukci

Pozemek:	571,00 m ²				
Užitná plocha:	261,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny			0,90		
K2 Velikosti objektu			0,98		
K3 Poloha			1,00		
K4 Provedení a vybavení			1,00		
K5 Celkový stav			1,00		
K6 Vliv pozemku			1,02		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
10 499 000	261,00	40 226	0,90	36 203	



Název:	Rodinný dům				
Lokalita:	Roztoky, Ul. Havlíčkova				
Popis:	samostatně stojící zděný rodinný dům veřejný rozvod vody, kanalizace, elektřiny, plynu vybavení vyššího středního standardu po rekonstrukci				
Pozemek:	725,00 m ²				
Užitná plocha:	220,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny			0,90		
K2 Velikosti objektu			1,00		
K3 Poloha			0,98		
K4 Provedení a vybavení			1,00		
K5 Celkový stav			1,00		
K6 Vliv pozemku			1,02		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,90		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
13 500 000	220,00	61 364	0,81	49 705	



Název:	Rodinný dům				
Lokalita:	Roztoky, Ul. Braunerova				
Popis:	samostatně stojící zděný rodinný dům veřejný rozvod vody, kanalizace, elektřiny, plynu vytápění ÚT plynovým kotlem, krbová kamna klimatizace, bazén vytápěný tepelným čerpadlem vybavení vyššího středního standardu kolaudace 2006, po modernizaci před 2 lety				
Pozemek:	774,00 m ²				
Užitná plocha:	250,00 m ²				

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
16 200 000	250,00	64 800	0,81	52 488

Minimální jednotková porovnávací cena	36 203 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	47 503 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	52 488 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	47 503 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	233,42 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	11 088 150 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota

11 088 150 Kč

Silné stránky

stabilizovaná lokalita
všechny základní inženýrské sítě

Slabé stránky

větší vzdálenost od centra

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Výsledná - obvyklá cena (hodnota) je odhadnuta s ohledem na všechny aspekty. Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné výsledné ceny odlišovat. Cenu obvyklou nelze stanovit přesným číslem, cenu obvyklou lze na základě analýzy trhu jen odhadnout (nejpravděpodobněji bude oscilovat v níže uvedeném odhadnutém rozmezí obvyklé ceny).

Obvyklou cenou se ve smyslu definice uvedené v §2, odst.1 zákona č.151/1997Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) 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 se do její výše 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Analýza trhu

Jedná se o nemovitost, se kterou se běžně obchoduje.

Volba oceňovacích přístupů pro zjištění obvyklé ceny

Z hlediska zjištění obvyklé ceny přistupujeme k nemovitosti převážně s ryze komerčním pohledem.

Odhad tržní hodnoty využívá obvykle tři hlavních přístupů vycházejících :

- z nutných pořizovacích nákladů na nákup pozemků a realizaci výstavby tzv.nákladový přístup, jehož výsledkem je věcná (nákladová) hodnota.
- z předpokládaných výnosů tj.z budoucího prospěchu, který je možno od nemovitosti očekávat tzv.výnosová hodnota. Tato metoda je založena na výnosech z pronájmu nemovitosti.
- z porovnání s prodejními cenami obdobných nemovitostí, které odráží situaci na trhu, tzv. srovnávací hodnota. Vzhledem k existujícímu rozsáhlému trhu s obdobnými nemovitostmi je tato metoda dobře aplikovatelná.

Každá z těchto metod hodnotí nemovitost z určitého hlediska, má své klady a zápory, různý stupeň přiblížení k obvyklé ceně. U tohoto druhu standardně obchodované nemovitosti se k obvyklé ceně nejvíce přibližuje hodnota porovnávací.

Obvyklá cena pozemku p.č.3611, jehož součástí je rodinný dům č.p.1116, včetně pozemku p.č.3612, příslušenství a trvalých porostů (LV č.1448), ul.Zaorálkova, k.ú.Žalov, obec Roztoky, okres Praha-západ, se k předmětnému datu pohybuje pravděpodobně v rozpětí 10 - 12 mil.Kč, při vyjádření jedinou hodnotou :

Obvyklá cena

11 000 000 Kč

slovy: Jedenáctmilionů Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.11

Závěr

Nemovitost je oceněna jako prázdná, bez závazků.

Nemovitost nebyla zpřístupněna, proto bylo provedeno pouze vnější ohledání nemovitosti, doplněné informacemi z dokumentace uložené v archivu stavebního úřadu. Byly posuzovány pouze vnější viditelné konstrukce. Znalec upozorňuje, že se předpokládané konstrukce, vybavení, zařízení stavby a technický stav interiéru může od skutečnosti i výrazněji odlišovat. Stav nemovité věci byl uvažován jako průměrný.

V Pardubicích 01.06.2020

Vypracoval : **Ing. Pavel Čoudek**

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 807-96/2020 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

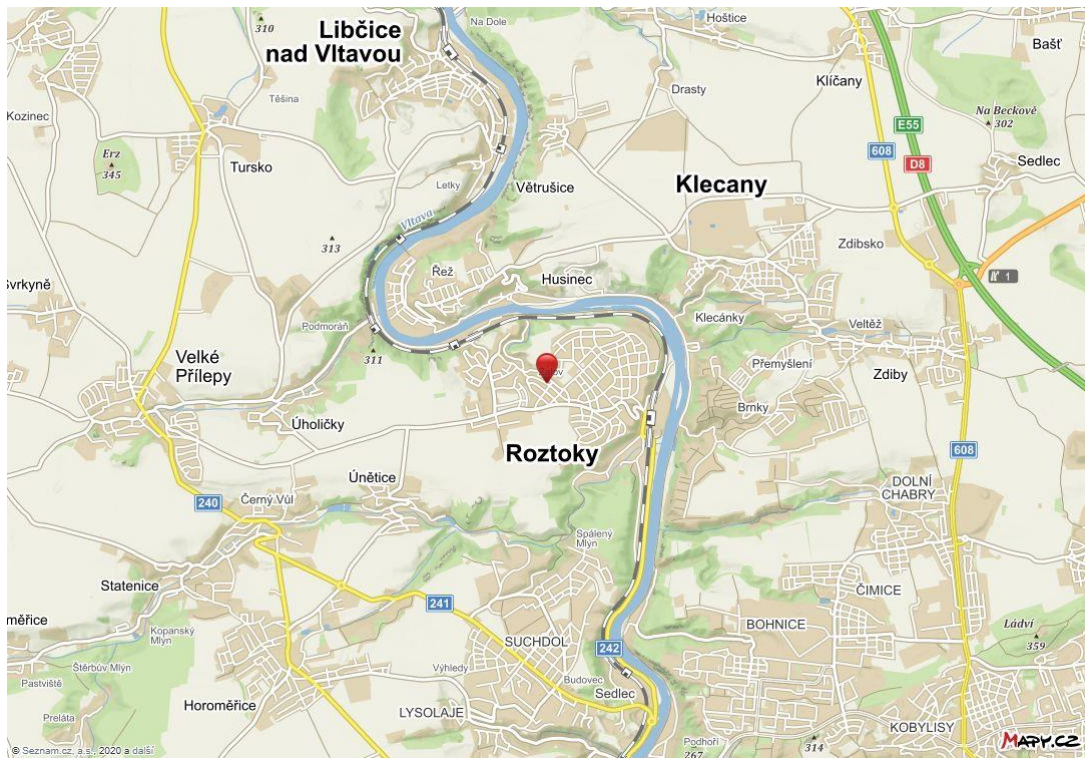
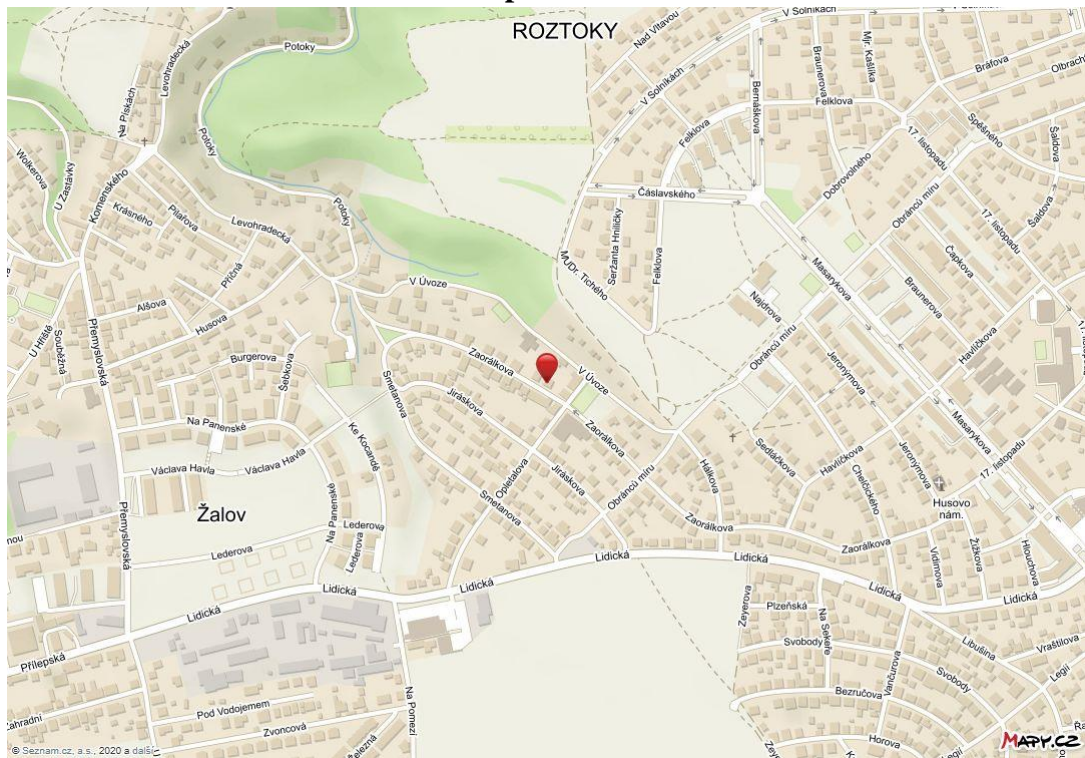
Přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí LV č.1448	3
Snímek katastrální mapy	2

Fotodokumentace





Mapa oblasti



Kopie katastrální mapy

