

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

ČÍSLO POLOŽKY:	76370/2024
ZNALC:	Ing. Karel Schwarz Štverákova 2726/10, 193 00 Praha 9 IČO: 69013519
ZADAVATEL:	Mgr. Tomáš Pospíchal, soudní exekutor Exekutorský úřad Nymburk 28. října 1474/20, 288 02 Nymburk
ČÍSLO JEDNACÍ:	č.j. 070 Ex 206/24-16, ze dne 19.8.2024
PŘEDMĚT:	Bytová jednotka č. 76/2, 270 23 Roztoky
ČÍSLO VYHOTOVENÍ:	1/2
OZNAČENÍ:	111/2024
OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:	Obor Ekonomika / odvětví Oceňování nemovitých věcí
PROHLÍDKA PROVEDENA DNE:	18.9.2024
DATUM:	27.9.2024
POČET STRAN:	20
SEZNAM PŘÍLOH:	Příloha č. 1 - výpis z katastru nemovitostí Příloha č. 2 - katastrální mapa Příloha č. 3 - mapa oblasti Příloha č. 4 - fotodokumentace

A. Zadání

1. Znalecký úkol – odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 76/2 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 76 způsob využití: bytový dům na pozemku parc. č. st. 88 v kat. území Roztoky u Křivoklátku, obec Roztoky, okres Rakovník.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro exekuční 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: 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, Octopuspro.

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: Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 76/2 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 76 způsob využití: bytový dům na pozemku parc. č. st. 88 v kat. území Roztoky u Křivoklátku, obec Roztoky, okres Rakovník.

Adresa předmětu ocenění:	Roztoky 76, 270 23 Roztoky
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Rakovník
Obec:	Roztoky

Katastrální území: Roztoky u Křivoklátu

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti byla provedena 18.9.2024.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo LV č. 1091

Fišer Stanislav, č.p. 76, 27023 Roztoky		
---	--	--

Nemovitosti:

Č. jednotky	Způsob využití	Typ jednotky	Podíl na spol. částech domu a pozemku
76/2	byt	byt. z.	76/1000

Na nemovitosti je zapsáno: předkupní právo, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, toto není zohledněno ve stanoveném ocenění.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 76/2 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 76 způsob využití: bytový dům na pozemku parc. č. st. 88 v kat. území Roztoky u Křivoklátu, obec Roztoky, okres Rakovník.

Obec Roztoky se nachází v okrese Rakovník, kraj Středočeský, zhruba 13 km jihovýchodně od Rakovníka a 16 km severozápadně od Berouna. Vesnice je situována na pravém břehu řeky Berounky, ve svažitém a členitém terénu; naproti ústí Rakovnického potoka. Žije zde 1046 obyvatel. V obci se nachází dva mosty přes Berounku, silniční a železniční, a také železniční stanice na trati 174 z Berouna do Rakovníka.

Bytový dům č.p. 76 se nachází na okraji obce Roztoky. Dům je samostatně stojící, podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími a podkrovím. Svislé konstrukce jsou zděné, vodorovné konstrukce železobetonové, střecha sedlová s vikýři, střešní krytina plechová, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Fasádní omítka strukturovaná, okna plastová. Objekt je napojen na rozvod elektro, obecní vodovodní a kanalizační řád. Přístup je zajištěn po nezpevněné komunikaci. Dům byl postaven cca v roce 1930.

Bytová jednotka č. 76/2 o velikosti 1+1 se nachází v 1.NP bytového domu. Okna jsou plastová. Bytová jednotka se skládá z kuchyně a pokoje, je bez koupelny a se společným záchodem mimo budovu.

Další popis není možný, nebyla umožněna prohlídka bytové jednotky.

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu 18.9.2024 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. K provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

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. a č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Určení ceny nemovitosti

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.: §2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.”

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“ Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.: §1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „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.“ §1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „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.“

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 nemovitostí s nemovitostí oceňovanou. To znamená, že trh nemovitostí je transparentní a informace jsou běžně dostupné. V dalším uvádíme stručný popis každé metody.

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 opotřebení. Opotřebení se často zjišťuje lineární metodou (zejména pokud nebyly prováděny žádné rekonstrukce nebo jiné stavební úpravy a všechny prvky stavby jsou rovnoměrně opotřebené). Výpočet opotřebení 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 použitých 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:

Bytová jednotka č. 76/2

Dispozice bytu 1+1 :

Popis	Výměra v m²
Kuchyň	15,62
Pokoj	18,23
Užitná plocha obytná	33,85

Výměra pro ocenění

Byt č. 76/2 v bytovém domě č.p. 76

Užitná plocha obytná: **33,85 m²**

Analýza ocenění

1.Tržní hodnota stanovená výnosovou metodou

Ocenění výnosovou metodou se neprovádí.

2. Stanovení nákladové metody

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 2023, 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 bytové domy: 30 000,-Kč/ m²

Nákladová hodnota nemovitosti	
Nákladová hodnota bytové jednotky č. 76/2. Užitná plocha obytná: 33,85 Reprodukční hodnota: 33,85 x 30 000 = 1 015 500,- Kč. Opotřebení 50 %: 507 750,- Kč Zaokrouhleno: 508 000,- Kč	

Nákladová hodnota bytové jednotky č. 76/2, Roztoky:

508 000,- Kč.

Výpočet hodnoty pozemku:

Cena stavebních pozemků v obci Roztoky je v rozmezí 2 000,-Kč – 3 500,-Kč/ m² Pro oceňovaný pozemek je stanovena cena 2 500 Kč/ m²

Cena pozemku	
Výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu na pozemku parc. č. st. 88 Výměra: 1 271 m ² Cena: 1 271 x 2 500 = 3 177 500,- Kč.	
CENA – zaokrouhleno	3 178 000,- Kč.

Hodnota spoluvlastnického podílu ve výši ideální 76/1000 na pozemku parc. č. st. 88 je stanovena na:

241 528,- Kč

Zaokrouhleno: 242 000,- Kč.

Celkem nákladová hodnota bytové jednotky:

750 000,- 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 byly realizované v dané době. V našem případě se nemovitost nachází v obci Roztoky.

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány bytové jednotky v místě nebo blízkém okolí

	1) Bytová jednotka 2+kk Cena: 1 541 761,- Kč Lokalita: Čsl. Armády 17, Nové Strašecí Stavba: cihlová Užitná podlahová plocha: 26 m² Datum: 1.11.2023 LV: 4357
	2) Bytová jednotka 1+kk Cena: 1 700 000,- Kč Lokalita: Malinová 19 Stavba: cihlová Užitná podlahová plocha: 56 m² Datum: 29.5.2024 LV: 139

	3) Bytová jednotka 1+1 Cena: 2 500 000,- Kč Lokalita: Maková 753, Rakovník Stavba: cihlová Užitná podlahová plocha: 58 m ² Datum: 1.11.2023 LV: 8981
---	--

Metodika ocenění:

1. Zjištěnou cenu upravíme koeficientem velikosti.
2. Korekce polohy jsme použili proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha není vždy stejná, jako u oceňované nemovitosti.
3. Stavebně technický stav rovněž není u všech porovnávaných nemovitostí stejný.
4. 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.

Porovn ávací nemovi tost	Cena (Kč)	Užitná plocha (m ²)	Jednotkov á cena v Kč/m ² UP	Korekce velikosti	Korekce pro polohu	Stavebn ě technick ý stav	Celkový koeficien t	Celková cena Kč za 1 m ² UP
1	1 541 761	26	59 299	0,99	0,98	0,80	0,78	46 253 Kč
2	1 700 000	56	30 357	0,98	0,99	0,95	0,92	27 928 Kč
3	2 500 000	58	43 103	0,98	0,98	0,90	0,86	37 069 Kč
							Celkem	111 250 Kč

PRŮMĚRNÁ CENA (111 250 : 3 =)	37 083,- Kč/m².
---------------------------------------	-----------------------------------

Cena nemovitosti porovnávací metodou	
Porovnávací metoda bytu č. 76/2 s příslušenstvím a pozemky Užitná plocha obytná: 33,85 m ² Cena: 33,85 x 37 083 = 1 255 260,- Kč.	
CENA – zaokrouhleno	1 255 000,- Kč.

Obvyklá cena bytové jednotky č. 76/2 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 76 způsob využití: bytový dům na pozemku parc. č. st. 88 v kat. území Roztoky u Křivoklátu, obec Roztoky, okres Rakovník určená metodou porovnávací je:

1 255 260,- Kč.

Zaokrouhleno: 1 255 000,- Kč.

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

1) Ocenění nákladovým způsobem **750 000,-Kč**

2) Ocenění porovnáním **1 255 000,-Kč**

F. Závěr

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

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám, polohy nemovitostí je obvyklá cena bytové jednotky č. 76/2 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 76 způsob využití: bytový dům na pozemku parc. č. st. 88 v kat. území Roztoky u Křivoklátu, obec Roztoky, okres Rakovník v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na:

1 255 000,- Kč.

Slovy: Jedenmiliondvěstěpadesátpět tisíc Kč.

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Vypracoval:

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

V Praze dne 27.9.2024

.....

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 **76370/2024**

V Praze dne 27.9.2024

Ing. Karel Schwarz