Digitálně podepsal Václav Török
DN: C=CZ, O=Královská dražební a.s. [IČ 24811605], OU=Královská dražební a.s., OU=001, CN=Václav Török, serialNumber=P337952, title=ředitel společnosti
Důvod: Schvaluji tento dokument
Umístění: Královská dražební a. s., Praha 2, Kateřinská 482, 128 00
Kontakt: torok@kralovskadrazebni.cz, +420 775 870 776
Datum: 16.04.2014 11:06:50

Okres:Praha-západ
Obec :Libeř

AKTUALIZACE ZNALECKÉHO POSUDKU č.3542/298/2013

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.128 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Libeř, okres Praha-západ

Objednavatel posudku:	Královská dražební a.s. Kateřinská 482 128 00 Praha 2
Účel posudku:	zjištění obvyklé ceny
Předpis pro ocenění:	zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
Posudek vypracoval:	Ing.Jiří Vyhnálek Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové **Mobil 732 459 996**

Posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 8.dubna 2014.

A.Podklady pro ocenění:
a)List vlastnictví č.1103 pro k.ú.Libeř, okres Praha-západ ze dne 8.3.2013, vyhotoveno dálkovým přístupem
b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.1103 pro k.ú.Libeř, okres Praha-západ ze dne 8.3.2013

Vlastnické právo:

SJM Romanov Ihor Michailovič a Romanova Kateřina

Romanov Ihor Michailovič	Milánská 459, Horní Měcholupy, 109 00 Praha 15
Romanova Kateřina	Frýdecká 199/22, 739 32 Vratimov

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů, které dodal objednatel posudku. Vstup do objektu nebyl umožněn, vybavení objektu se uvažuje jako standardní.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 28.září 2013.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.128 s příslušenstvím v k.ú. a obci Libeř, okres Praha-západ, který je umístěn v západní zastavěné, stavebně nesrostlé části obce u místní zpevněné komunikace v mírném svahu. Vesnice Libeř leží na území okresu Praha západ a náleží pod Středočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Černošice. Obec Libeř se rozkládá asi 21 kilometrů jižně od centra Prahy a třináct kilometrů východně od města Černošice. Dle turistického členění Ministerstva pro místní rozvoj patří do regionu Polabí. Stálý počet občanů této středně velké vesnice je asi 990 obyvatel. Libeř se dále dělí na dva části, konkrétně to jsou: Libeň a Libeř. Předškoláci mohou v obci využívat mateřskou školu. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. Místní obyvatelé mohou využívat kanalizaci i veřejný vodovod. Vesnice Libeř leží v průměrné výšce 302 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1320. Celková katastrální plocha obce je 1363 ha, z toho orná půda zabírá 51%. Asi jedna třetina katastru obce je porostlá lesem.

Jedná se o objekt samostatně stojícího rodinného domu. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Objekt rodinného domu s příslušenstvím je užíván od roku 2008 a jeho stav je velmi dobrý. K nemovitosti patří venkovní bazén, venkovní úpravy a pozemky. Objekt je napojen na elektrorozvod, vodovodní přípojku ze 2 studen, kanalizace do žumpy. Pozemky jsou oploceny. Příjezd po nezpevněné komunikaci na p.č.680/1 v druhu ostatní plocha, ostatní komunikace, LV č.10001, vlastnické právo Obec Libeř, č.p.35, 252 41 Libeř. Objekt se nachází na st.p.č.536 o výměře 132 m2.

Dále k objektu patří pozemek p.č.588/1 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 882 m2.

Rodinný dům č.p.128

Rodinný dům č.p.128 v k.ú. a obci Libeř, okres Praha-západ obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má půdorys do L, je podsklepený, má 1 nadzemní podlaží a podkroví. Dispozice objektu: 1.PP.: chodba, pracovna, fit. centrum, sauna, sklep, kotelna, vodárna. 1.NP.: zádveří, obývací pokoj, kuchyň, chodba, koupelna a WC, ložnice, schodiště. Podkroví: chodba, pokoj, šatna, šatna, pokoj, WC, koupelna, pokoj, komora. Základy betonové s hydroizolací, svislé konstrukce zděné tl. do 45 cm, střecha sedlová valbová, krytina betonové tašky, stropy betonové monolitické, okna plastová a střešní, dveře dřevěné, vnitřní omítky vápenné, venkovní zateplovací systém, schodiště ocelové, podlahy dřevěné plovoucí, keramická dlažba, vnitřní obklady keramické, vytápění ÚT s kotlem na tuhá paliva, rozvod vody studené a teplé, příprava TUV elektrický bojler, elektroinstalace 220,380 V, kuchyňská linka, sporák elektrický, digestoř, vana, umyvadlo, sprchový kout, záchody splachovací, krb, sauna, EZS (el. zabezpečovací systém), kamerový systém. Stav objektu rodinného domu je velmi dobrý. Zastavěná plocha 1.NP. objektu 92 m2. Obestavěný prostor objektu 1220 m3.

Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny objektu rodinného domu č.p.128 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Libeř, okres Praha-západ

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.
Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovnává oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušností vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny srovnatelné nemovitosti:

Rodinný dům, Libeř - Libeň, okres Praha - západ, **cena 7 950 000,- Kč**

Nabízíme Vám velkoryse řešený rodinný dům s dispozicí 5+1 + 1+kk s vlastním vchodem. Dům byl kolaudován v roce 2008, užitná plocha domu je 199 m2 + zimní zahrada, užitná plocha samostatného bytu je 32 m2, pozemek 1000 m2. Vytápění domu je řešeno elektrokotlem a krbem s výměníkem. Přízemí domu tvoří zádveří, obývací pokoj propojený s jídelním koutem (43 m2) se vstupem do zimní zahrady, kuchyň se vstupy do spíže a technické místnosti. V přízemí je také WC pro hosty a ložnice s vlastní koupelnou. V podkroví se nachází tři ložnice, každá s vlastní šatnou a koupelna. Z jedné ložnice je vstup na balkon. Z chodby v podkroví je vstup na půdu. Parkování je možné v samostatné dvojgaráži, nad kterou se nachází byt 1+kk. Pro další dvě auta je tu kryté parkovací stání. Na kryté parkovací stání navazuje další uzamykatelná a zateplená místnost. Garážová vrata a vjezdová brána jsou na dálkové ovládání, nechybí ani zabezpečovací zařízení a podlahové vytápění v přízemí. Dům je situován na kraji obce, vedle cyklostezky v zástavbě rodinných domů. Obec Libeň se nachází 8 km jižně od hranice Prahy, v okrese Praha – západ. Je součástí obce

Libeř. V obci je mateřská školka, kompletní občanská vybavenost je ve 4 km vzdálených Dolních Břežanech. V obci je zastávka autobusu PID 341.

Rodinný dům, Libeř - Libeň, okres Praha - západ, **cena 6 500 000,- Kč**

Prodej rodinného domu v původním zachovalém stavu na okraji Libře, okres Praha - západ. Dům stojí na okraji obce, na krásném pozemku - 1730m2, s výhledem na okolní lesy. Jeho poloha skýtá dokonalé soukromí a klid. Dispozice domu je 5+1 + 3x koupelna. Dům je celý podsklepený, hlavní obytné místnosti jsou orientovány do zahrady, s přímým vstupem na terasu. Stav domu je původní, zachovalý, postaven byl před cca 30lety. Součástí domu je garáž na jedno auto.

Rodinný dům, Libeř - Libeň, okres Praha - západ, **cena 7 990 000,- Kč**

Nabízíme k prodeji novostavbu rodinného domu 6+kk, obec Libeň, okres Praha-západ. Dům je postaven z Porothermu a byl zkolaudován v r. 2008. Dispozice domu: 1.NP: obývací pokoj s jídelnou a kuchyňským koutem, ložnice, koupelna, předsíň, komora, koupelna, samostatná toaleta a garáže. 2.NP: tři prostorné ložnice, dvě šatny, komora a koupelna s toaletou. Součástí dvougaráže, která je průchozí do domu, je prádelna a dílna. Garáže celkem pro 4 automobily s možností dalšího parkování na vlastním vydlážděném parkovacím stání před domem. Garážová vrata jsou na dálkové ovládání. Podlahy v obytných místnostech jsou z keramické dlažby a jsou vytápěné podlahovým topením. Vytápění: krbová kamna + elektrokotel (podlahové, ústřední topení). Zahrada s orientací na západ poskytuje naprosté soukromí. Je zde terasa s venkovním posezením a krbem, vzrostlé stromy a keře.

Dům je připojen na obecní vodovod a kanalizaci. Výborná dopravní dostupnost, zastávka PID 341 je 50 m od domu. Vhodné k vícegeneračnímu bydlení nebo k podnikání.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

7 000 000,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.3542/298/2013 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.138/2014.

V Hradci Králové dne 8.dubna 2014.

……

razítko a podpis

List vlastnictví č.1103 pro k.ú.Libeř, okres Praha-západ

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.03.2013 08:55:02*

Okres: **CZ020A Praha-západ** Obec: **539422 Libeř**

Kat.území: **682560 Libeř** List vlastnictví: **1103**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJM Romanov Ihor Michajlovič a Romanova Kateřina, Milánská 459, Horní Měcholupy, 10900 Praha, Frýdecká 199/22, 73932 Vratimov	**700408/9961 795122/5007**	

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 536	**132**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
588/1	**882**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	

Stavby

Typ stavby / *Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Na parcele*
Libeř, č.p. 128	**rod.dům**		**St. 536**

B1 *Jiná práva* - **Bez zápisu**

C *Omezení vlastnického práva*

Typ vztahu

Oprávnění pro *Povinnost k*

o Zástavní právo smluvní
pohledávka ve výši 6.000.000,- Kč s příslušenstvím
budoucí pohledávky do výše 9.000.000,- Kč vzniklé ode dne uzavření Smlouvy o úvěru do 30.11.2046
budoucí pohledávky do výše 9.000.000,- Kč vzniklé ode dne uzavření Zástavní smlouvy do 30.11.2046

AKCENTA, spořitelní a úvěrní družstvo, Gočárova třída 312/52, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové, RČ/IČO: 64946851	**Stavba: Libeř, č.p. 128**	**V-10587/2011-210**
	Parcela: 588/1	**V-10587/2011-210**
	Parcela: St. 536	**V-10587/2011-210**

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.12.2011.**

V-10587/2011-210

D *Jiné zápisy* - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní ze dne 08.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.12.2011.

V-10612/2011-210

Pro: **Romanov Ihor Michajlovič a Romanova Kateřina, Milánská 459, Horní Měcholupy, 10900 Praha, Frýdecká 199/22, 73932 Vratimov** *RČ/IČO:* **700408/9961 795122/5007**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.03.2013 08:55:02*

Okres: **CZ020A Praha-západ** Obec: **539422 Libeř**

Kat.území: **682560 Libeř** List vlastnictví: **1103**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

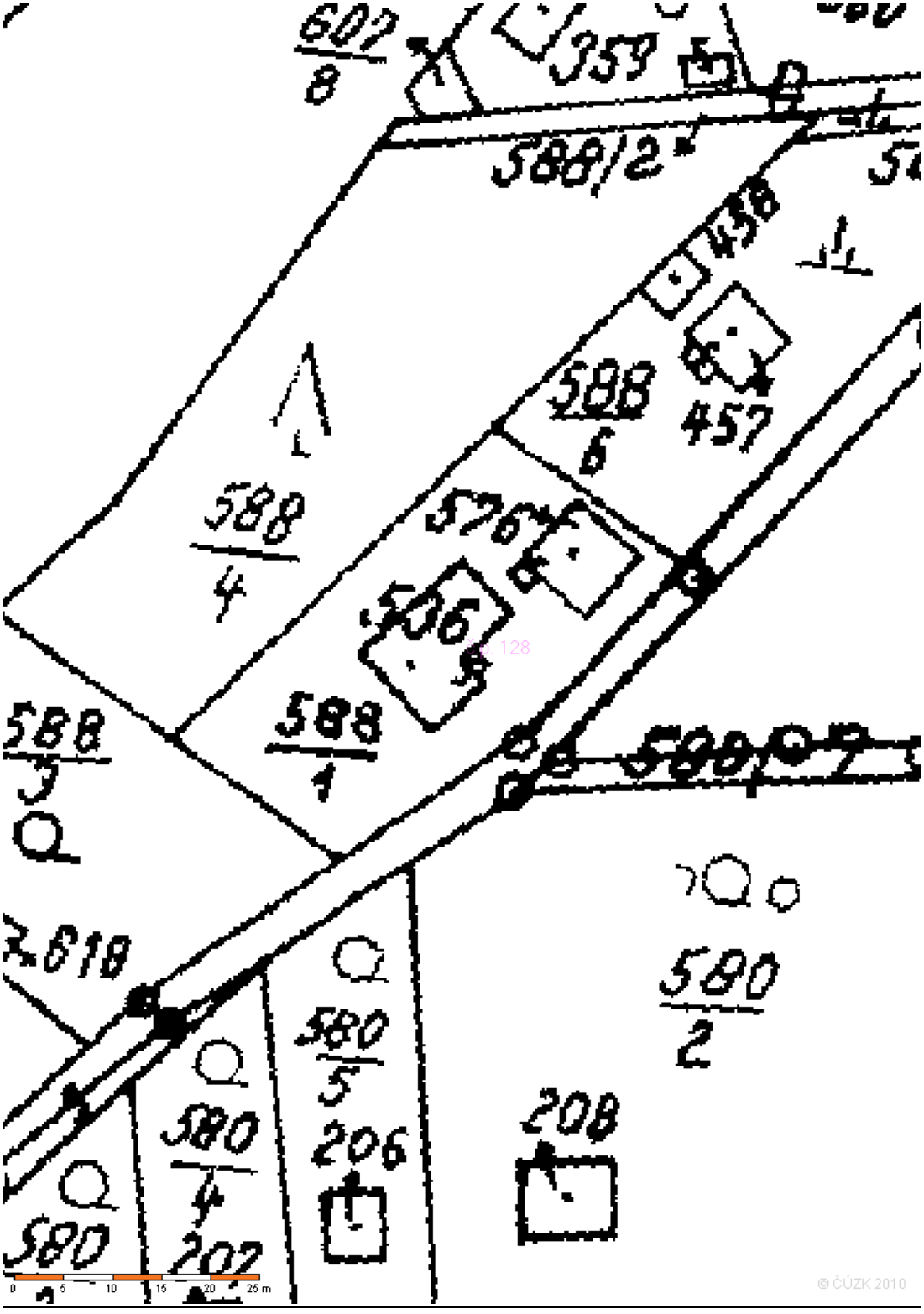
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 08.03.2013 09:14:05*

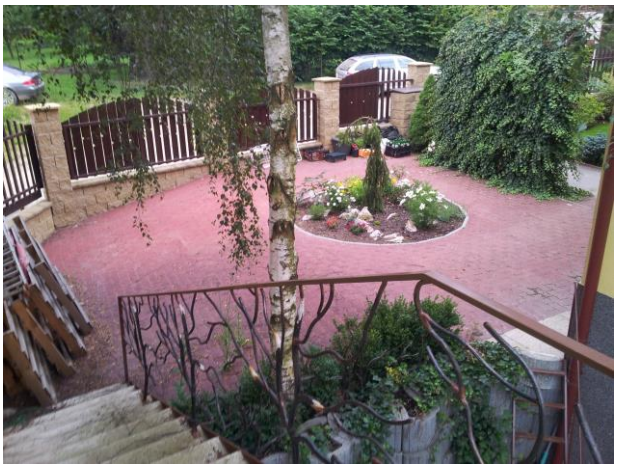
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem *Řízení PÚ: .....*

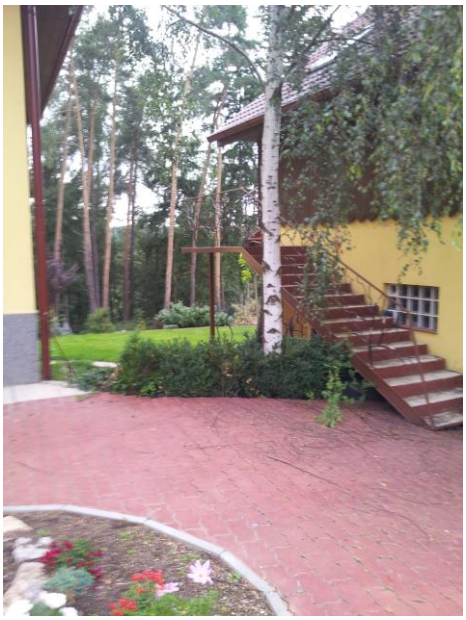
Podpis, razítko:

Kopie katastrální mapy pro k.ú.Libeř, okres Praha-západ



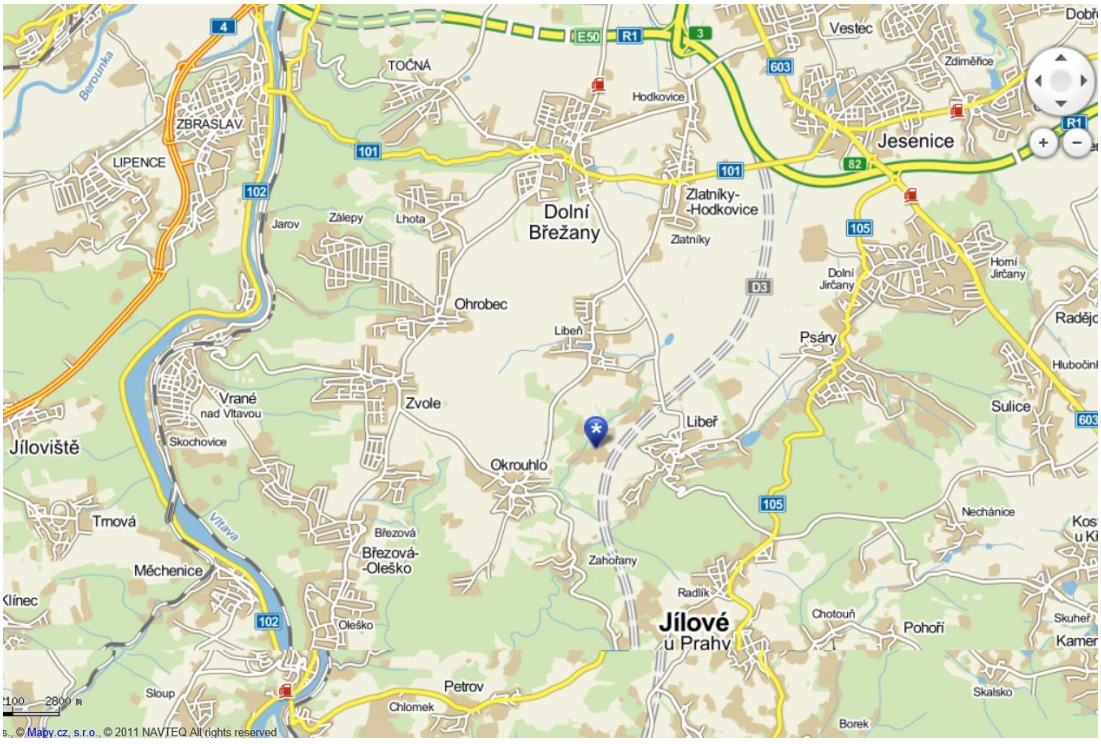
Fotodokumentace nemovitosti:





09-říj-05 14:10

Mapa


TOČNÁ
Hodkovice
Vestec
Zdiměřice
ZBRASLAV
LIPENCE
Jesenice
Jarov
Zálepy
Lhota
Dolní
Břežany
Zlatníky-
-Hodkovice
Zlatníky
Dolní
Jirčany
Horní
Jirčany
Ohrobec
Liběň
Psáry
Vrané
nad Vltavou
Zvole
Skochovice
Jíloviště
Okrouhlo
Libeř
Sulice
Nechánice
Tmová
Vltava
Březová
Březová-
-Oleško
Zahořany
Méchenice
Radlík
Chotouň
Pohoří
Jílové
u Prahy
Oleško
Petrov
Sloup
Chlomek
Borek
Skalsko
© Mapy.cz, s.r.o., © 2011 NAVTEQ All rights reserved