

Okres: Praha-západ
Obec : Libeň

ZNALECKÝ POSUDEK č.3542/298/2013

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.128 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Libeň,
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 28. září 2013.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.1103 pro k.ú.Liběř, 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.Liběř, 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 Liběř, okres Praha-západ, který je umístěn v západní zastavěné, stavebně nesrostlé části obce u místní zpevněné komunikace v mírném svahu. Vesnice Liběř leží na území okresu Praha západ a náleží pod Středočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Černošice. Obec Liběř 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. Liběř se dále dělí na dva části, konkrétně to jsou: Liběň a Liběř. 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 Liběř 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 Liběř, č.p.35, 252 41 Liběř. 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 Libeň, 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 Libeň, 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 oblíby. 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, Libeň, **cena 8 300 000,- Kč**



Exkluzivně nabízím k prodeji novostavbu rodinného domu 6+kk/T 186 m² na pozemku o rozloze 1000 m² s velmi prostornou garáží pro 4 automobily s možností dalšího parkování na vlastním vydlážděném parkovacím stání před domem. Dům je postaven z POROTHERMU a byl zkolaudován v r. 2008. 1.NP: Prostorný obývací pokoj s přímým vstupem na terasu, jídelnou a kuchyňským koutem, ložnice, koupelna, předsíň, komora, koupelna, samostatné WC a garáž. Součástí dvougaráže, která je průchozí do domu, je prádelna a dílna. Garážová vrata na dálkové ovládání. Podlahy v obytných místnostech jsou z keramické dlažby a jsou vytápěné podlahovým topením. Okna jsou plastová vícekomorová se silnými skly. 2.NP: Prostorná pracovna, dětský pokoj s šatnou, ložnice, pokoj pro hosty a koupelna s vanou, sprchovým koutem a WC. Je zde i vstup na půdu. Vytápění: krbová kamna + elektrokotel (podlahové, ústřední topení) Zahrada s orientací na západ poskytuje naprosté soukromí. Je zde terasa s venkovním posezením a krbem, dětský domeček, vzrostlé stromy a keře. Dům je připojen na obecní vodovod a kanalizaci (spádová).

Příjezdová komunikace je asfaltová a v zimě udržovaná. Výborná dopravní dostupnost, zastávka PID 341 je 50 m od domu (Modřany-Obchodní náměstí 40 min), Pražský okruh. Vhodné k vícegeneračnímu bydlení nebo k podnikání.

Rodinný dům, Libeň, **cena 7 250 000,- Kč**



Pohodlné bydlení v luxusně zařízeném domě v Libni u Dolních Břežan. Investiční příležitost. Exkluzivně nabízím rodinný dům 5+kk/T 180 m² s výjimečnou nadměrnou novou garáží 60 m². Nabízí se po dohodě i vč. vybavení luxusním značkovým masivním nábytkem Auš interier. Dispozice: 1.NP nadstandardně velký obývací pokoj 65 m² s jídelnou a kuchyňským koutem, koupelna se sprchovým koutem s masážním panelem a WC. Podlaha z keramické dlažby, podlahové vytápění. Dále původní garáž se vstupem z terasy, kterou je možné využít na dílnu, domácí wellness, tělocvičnu apod. V 2.NP jsou 4 ložnice 28, 14, 11, 11 m², z toho mají dvě přístup na balkon. Dále rodinná koupelna 8m² se dvěma umývadly, vanou, WC a místem na pračku a komora 3 m², kde je též příprava na pračku. V tomto podlaží topení ústřední, podlahy plovoucí nebo koberce. Odtud ještě přístup na půdu, kterou je možné využít na skladování. Dům je připojen na obecní vodovod a kanalizaci. Je zabezpečen funkčním bezpečnostním alarmem, rozvod TV a vlastní wifi. Pozemek se zahradou celkem 660 m², oplocený, kvalitní opěrné zdivo. Po obvodu vzrostlé stromy, soukromí. Klidné místo, přesto pouze cca 200 m od nové návsi s krásným rybníkem a odpočinkovými zónami. Základní vybavenost v obci, další obchody a služby 2km v moderních Dolních Břežanech, Praha 4 km. Dostupnost MHD-PID z metra C-Kačerov, Pražský okruh, exit Vestec. V okolí krásná příroda, lesy, cyklostezky.

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

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.322/2013.

V Hradci Králové dne 28.září 2013.

.....
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	Povinnost k
Oprávnění pro	

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

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

Kat.území: 682560 Libeň

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

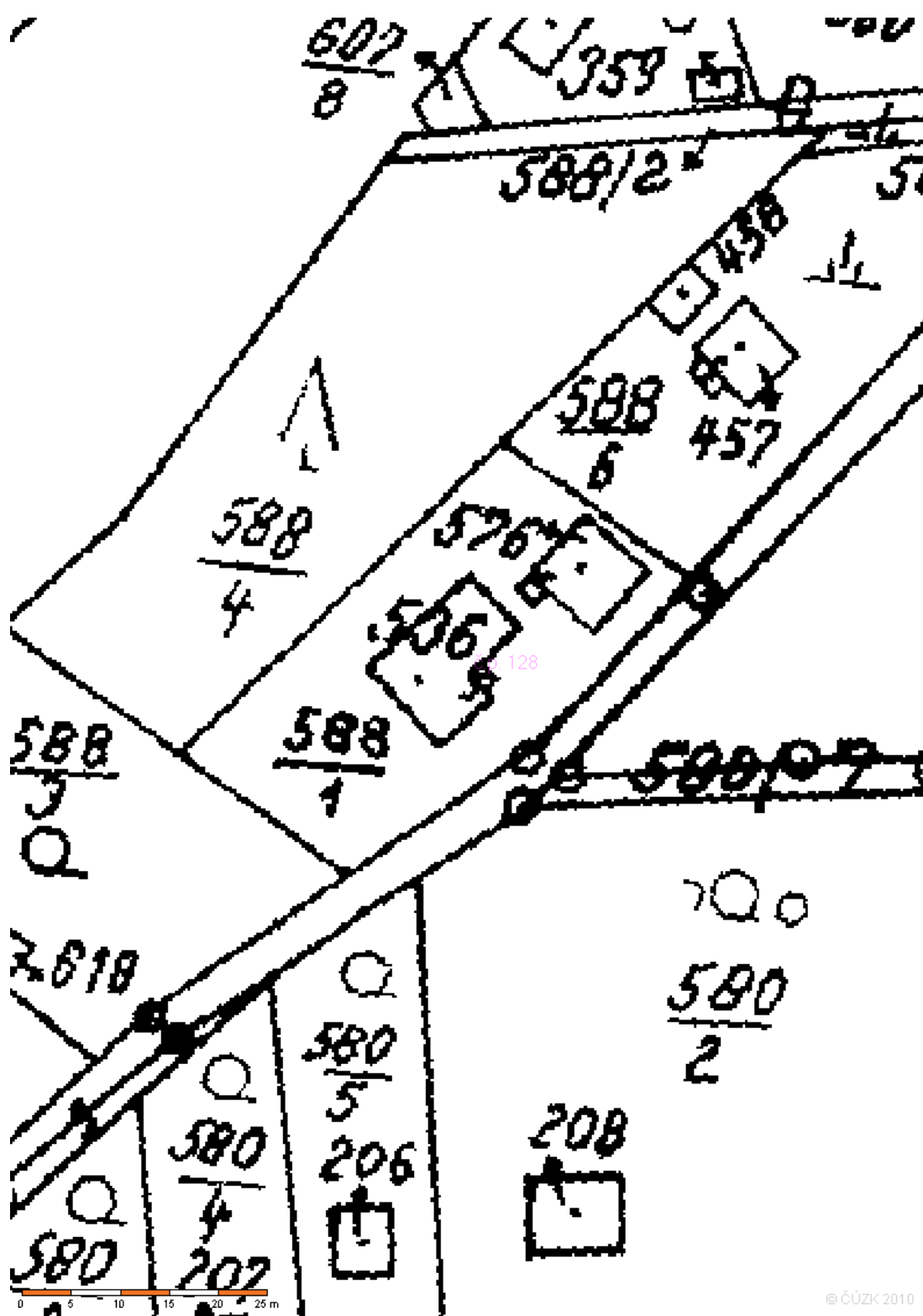
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

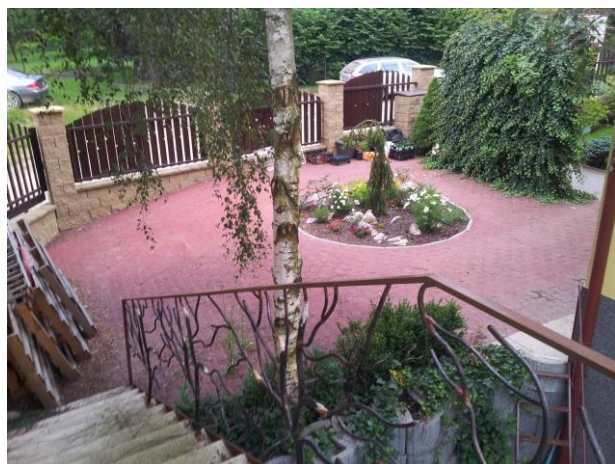
Řízení PÚ:

Podpis, razítko:

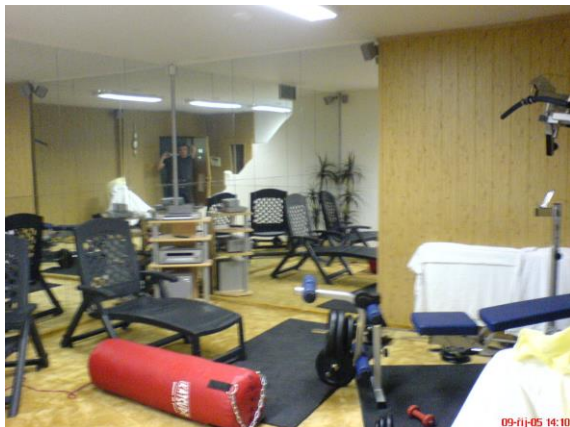
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.
strana 2



Fotodokumentace nemovitosti:







Mapa

