

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 192615216

NEMOVITÁ VĚC: o ceně RD č.p.114 stojící na pozemku st.124 vč.pozemků st.124, p.č.134/23 a příslušenství v obci Kralupy nad Vltavou, k.ú.Lobeček, okres Mělník

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Mělník, obec Kralupy nad Vltavou, k.ú. Lobeček

Adresa nemovité věci: Tylova 114, 278 01 Kralupy nad Vltavou

Vlastník stavby: Jaroslava Šarochová, Tylova 114, 278 01 Kralupy nad Vltavou, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Jaroslava Šarochová, Tylova 114, 278 01 Kralupy nad Vltavou, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš

Adresa objednavatele: Masarykova 679/33, 41201 Litoměřice

ZHOTOVITEL : Tomáš Maršál

Adresa zhotovitele: Lidická 342, 252 68 Středokluky

IČ: 12615790

telefon:

e-mail:

DIČ: CZ6510281261

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č.j. 124 EX 8868/16-71(ocení stávajícího stavu) (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

3 100 000 Kč

Datum místního šetření: 3.11.2016

Stav ke dni :

3.11.2016

Za přítomnosti: znalce a zástupce objednavatele

Počet stran: 15stran

Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2

V Středoklukách, dne 12.11.2016

Tomáš Maršál

NÁLEZ

Znalecký úkol

o ceně RD č.p.114 stojící na pozemku st.124 vč.pozemků st.124, p.č.134/23 a příslušenství v obci Kralupy nad Vltavou, k.ú.Lobeček, okres Mělník . Účelem tohoto ocenění je vypracování posudku, jako podkladu pro stanovení reálné prodejní ceny souboru ocenění pro potřeby objednatele. Stanovená tržní hodnota dle tohoto posudku respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování. Tržní hodnota je určena pro potřeby objednatele a je odrazem situace na trhu nemovitostí v době zpracování .Posudek byl vypracován z důvodu zjištění ceny nemovitosti ke dni ocenění.

Přehled podkladů

- výpis z KN Mělník, LV č.193
- snímek z pozemkové mapy
- vyjádření zástupce objednatele
- časopis Soudní inženýrství- 1996-2016
- odborný čtvrtletník Odhadce a oceňování majetku - ročníky 2003-2016
- databáze znalce
- Usnesení č.j. 124 EX 8868/16-71
- exekuční příkaz Č.j. 124 Ex 8868/16-20

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř
Poloha v obci:

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Vlastníci nemovitosti neumožnili znalci provést řádné místní šetření, ohledání nemovitosti,popsání a přeměření oceňované nemovitosti, a to tím, že znalci nebyl umožněn vstup do vlastní nemovitosti a to do o ceně RD č.p.114 stojící na pozemku st.124 vč.pozemků st.124, p.č.134/23 a příslušenství v obci Kralupy nad Vltavou, k.ú.Lobeček, okres Mělník.

Jedná se o RD č.p.114 stojící na pozemku st.124 vč.pozemků st.124, p.č.134/23 a příslušenství v obci Kralupy nad Vltavou, k.ú.Lobeček, okres Mělník, který je zapsán u KN Mělník na LV č.193. Objekt RD č.p.114, se nachází v ulici Tylova nedaleko centra města. RD má jedno nadzemní podlaží, podkroví a sklonitou střechu. V RD je 1 byt.jednotka. Stavebnětechnický stav objektu dobrý, je prováděná částečná rekonstrukce, běžná údržba, svislé nosné konstr.zděné. Možnost napojení na inž. sítě. Parkování před domem i na pozemku. U objektu se nacházejí vedlejší stavby (přípojky,sklad, zp.plocha, oplocení). Občanská vybavenost v obci. Účel užití - bydlení, podnikání.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Zástavní právo
- Exekuce
- Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: viz. LV č.193

Ostatní rizika: nejsou

Komentář: nájemní smlouvy nebyly předloženy

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1 RD čp. 114

2. Ocenění pozemků

2.1 pozemek st.124, p.č.134/23 v obci Kralupy nad Vltavou, k.ú.Lobeček, okres Mělník

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosové ocenění

1.1

2. Porovnávací ocenění

2.1 RD č.p.114

OCENĚNÍ

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu - viz. LV č. 193	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

6. Povodňové riziko III 0,95

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,15
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,960}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,912}$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Lobeček:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 590,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00

O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\ 137,00 \text{ Kč/m}^2$$

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1 RD čp. 114

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Obestavěný prostor - celkem:	= <u>1 051,58 m³</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,10
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří:

$$s = 1 - 0,005 * 70 = \mathbf{0,650}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,650 = \mathbf{0,761}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 0,960$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,922,- \text{ Kč/m}^3 * 0,761 = 2\,223,64 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,051,58 \text{ m}^3 * 2\,223,64 \text{ Kč/m}^3 * 0,950 * 0,960 = 2\,132\,561,84 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 132 561,84 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1 pozemek st.124, p.č.134/23 v obci Kralupy nad Vltavou, k.ú.Lobeček, okres Mělník

Jedná se o pozemek st.124, p.č.134/23 v obci Kralupy nad Vltavou, k.ú.Lobeček, okres Mělník . Přístup po zpevněné komunikaci, možnost napojení na inž.sítě. Pozemky jsou zapsané na LV č.193 u KN Mělník.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 0,960$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	III	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - a	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 0,960 = 0,912$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny

odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 137,-	0,912		1 036,94

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 124	272,00	1 036,94	282 047,68
§ 4 odst. 1	zahrada	134/23	89,00	1 036,94	92 287,66
Stavební pozemky - celkem			361,00		374 335,34

Pozemek st.124, p.č.134/23 v obci Kralupy nad Vltavou, k.ú.Lobeček, okres Mělník - zjištěná cena = 374 335,34 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

2. Porovnávací ocenění

2.1 RD č.p.114

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	185,20 m ²
Obestavěný prostor:	1 052,00 m ³
Zastavěná plocha:	199,39 m ²
Plocha pozemku:	361,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci

Název: Prodej rodinného domu 120 m2, pozemek 370 m2

prodej 1/2 rodinného dvojdomu 3+kk se samostatným vchodem. Zastavěná plocha domu je cca 80m2 a stojí na pozemku o velikosti 370m2, v KÚ Kralupy nad Vltavou. Na rovinném pozemku se také nacházejí vedlejší stavby a studna. Pozemek je z části oplocen. Střešní krytinu domu tvoří pálená taška. Dům je z části podsklepen. V přízemí domu se nacházejí dvě místnosti, třetí je v 1. patře, do kterého je přístup po betonovém schodišti. K dispozici jsou veškeré inženýrské sítě. Nemovitost se nachází jen 8 minut chůze od centra města, v nezátopové oblasti, v lokalitě zastavěné rodinnými domy. V městě je k dispozici veškerá občanská vybavenost a sportovní vyžití, zastávka BUS a ČD cca 5 min., Praha cca 25 km, letiště dostupné vozem po komunikaci s plynulým provozem do cca 15 min.

Lokalita Arbesova, Kralupy nad Vltavou

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,86
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,98
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 podíl	1,00

Zdroj: www.sreality.cz



	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena Kč/m²
	0,72	11 950
Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena
120,00 m ²	1 990 000 Kč	16 583 Kč/m ²

Název: Prodej rodinného domu 112 m2, pozemek 410 m2

Prodej rodinného domu 4+1 v Kralupech nad Vltavou. Dům prošel v roce 2008 rekonstrukcí: rozvody elektřiny, vody a odpadů, nová kuchyňská linka, rekonstrukce střechy, podlah atd. V přízemí je obývací pokoj částečně propojený s kuchyní, předsíň a koupelna s WC. V patře jsou dvě ložnice, pracovna a koupelna s WC. U domu je dvorek a zahrada o ploše 305 m² se zahradním domkem. Výhodná poloha blízko centra města. Vlakovou 25 minut do centra Prahy.

Lokalita Přemyslova, Kralupy nad Vltavou

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,98
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 podíl	1,00

Zdroj: www.sreality.cz



	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena Kč/m²
	0,95	25 351
Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena
112,00 m ²	2 990 000 Kč	26 696 Kč/m ²

Název: Prodej rodinného domu 215 m2, pozemek 230 m2

řadový rodinný dům k bydlení i podnikání v centru Kralup nad Vltavou. Cihlový RD o zastavěné ploše 230 m² má tři podlaží a sklep 28 m². V přízemí se nachází neb.prostor o rozměrech 80 m² vysoké 6 m, místnost (kancelář) o výměře 20 m², 2 x šatna se sprchovým koutem, 2 x technická

místnost a 6 x WC. V 1NP jsou 4 místnosti s kuchyňkou. Ve 2 NP jsou 3 místnosti, WC, koupelna a technická místnost s plynovým kotlem. Dům je napojen na plyn, elektřinu, kanalizaci a vodovod. Parkování před domem. Dům je možno přebudovat dle vlastních představ..

Lokalita Fibichova, Kralupy nad Vltavou

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení	0,98
K5 Celkový stav	0,98
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 podíl	1,00



Zdroj:

www.sreality.cz

**Celkový
koef. Kč**
0,89

**Upravená j. cena
Kč/m²**
14 098

Užitná plocha
215,00 m²

Výměra pozemku.
230 m²

Celková cena
3 390 000 Kč

Jednotková cena
15 767 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	11 950 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	17 133 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	25 351 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	17 133 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	185,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 173 032 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1 RD čp. 114 2 132 562,00 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1 pozemek st.124, p.č.134/23 v obci Kralupy nad Vltavou,
k.ú.Lobeček, okres Mělník 374 335,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosové ocenění

1.1 0,00 Kč

2. Porovnávací ocenění

2.1 RD č.p.114 3 173 032,00 Kč

2.2 0,00 Kč

3 173 032,00 Kč

Porovnávací hodnota

3 173 032 Kč

Výnosová hodnota

0 Kč

Věcná hodnota	0 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	2 506 897 Kč

Obvyklá cena

3 100 000 Kč

slovy: Třimilionyjednostotísíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Závěrečná analýza

Rizika technické povahy:

Prvky krátkodobé životnosti i prvky dlouhodobé životnosti jsou v dobrém stavu. Objekt nemá viditelné statické poruchy.

Rizika právní povahy:

Podle výpisu z KN Mělník LV č.193 existuje omezení vlastnického práva.

ZÁVĚR :

1.

Obvyklá cena nemovitosti bez závad je minimálně :

3 100 000,- Kč

Srovnáním s jinými nemovitostmi tohoto typu v daném místě, které byly v uplynulém období z obchodovány a je známá jejich obvyklá cena (tržní hodnota), mohu odhadnout, že obvyklá cena oceňované nemovitosti je

3 100 000,- Kč

slovy:třimilionystotísíc Kč

Obvyklá cena nemovitosti je ovlivněna především polohou nemovitosti, která se nachází v obci Kralupy nad Vltavou, k.ú.Lobeček, okres Mělník. Poloha je vhodná k bydlení, podnikání. Dostupnost nemovitosti je dobrá, v blízkosti jsou inž.sítě, komunikace, jsou zde také přijatelné dojezdové vzdálenosti do centra Kralup nad Vltavou, Prahy, Mělníka. Dále je cena ovlivněna také poměrně stářím nemovitosti a dosud provedenými opravami a údržbou. Dále jejím konstrukčním a materiálovým provedením, standardní vybaveností, technickým stavem, vlastnickým podílem .

Obvyklá cena se tedy odhaduje především s ohledem na polohu oceňované nemovitosti, její celkovou velikostí, vlastnickým podílem, standardním vybaveností, technickým stavem, dispozičním uspořádáním a příslušejícím příslušenstvím i s ohledem na cenovou úroveň trhu s nemovitostmi v obci i v regionu.

Rizika na životní prostředí a ostatní faktory:

Na RD č.p.114 stojící na pozemku st.124 vč.pozemků st.124, p.č.134/23 a příslušenství v obci Kralupy nad Vltavou, k.ú.Lobeček, okres Mělník podle místního šetření nebyly zjištěny žádné negativní vlivy na životní prostředí.

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných cenách prodeje nemovitostí pouze stát (prostřednictvím finančních úřadů) , který však tyto údaje pro potřeby odhadců systematicky netřídí a rovněž jim je takto z důvodu ochrany osobních dat neposkytuje. Z toho důvodu existuje komerční databáze, kde by soupisy cen měly splňovat podmínky aktuálnosti (jinak je jejich použití v rámci analýzy trhu neadekvátní). Databáze však obecně nelze přeceňovat, neboť data v nich rychle zastarávají a jsou pak užitečná zejména pro sledování trendů.Ideální stav by byl, pokud by odhadci byli on-line napojeni na databázi Českého statického úřadu, který eviduje informace o sjednaných cenách od finančních úřadů a současně měli přístup na databázi Katastrálních úřadů, ze kterých by mohli mimo jiné získat příslušnou kupní smlouvu s přesnou identifikací prodávané nemovitosti. To však v podmínkách České republiky není z důvodu výše uvedených možné. Přesto lze z veřejně dostupných placených i neplacených zdrojů zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen nemovitostí včetně jejich původních nabídkových cen.

Na základě dostupných informací, na základě popsaných parametrů, na základě srovnávacích kritérií, na základě rizikových faktorů, na základě provedených výsledků použitých metod ocenění indikují obvyklou cenu RD č.p.114 stojící na pozemku st.124 vč.pozemků st.124, p.č.134/23 a příslušenství v obci Kralupy nad Vltavou, k.ú.Lobeček, okres Mělník ve výši
3 100 000,- Kč. :

3 100 000,-Kč

Obvyklá cena:

3 100 000,- Kč

Veškeré materiály jsou důvěrné a jsou výlučným duševním majetkem zpracovatele, jejich zneužití, nedovolené rozmnožování a distribuce mimo předané paré ve dvou vyhotovení objednateli znaleckého posudku jsou trestně-právně postížitelné, zneužití materiálu je trestné.Zpracovatel na požádání objednatele a úplatně vyhotoví stejnopis.Veškerá práva jsou vyhrazena.

Znalec neprováděl žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti dokladů, předložených jako podklady pro zpracování ocenění.

Znalec vycházel pouze z prohlášení a předložených podkladů a neodpovídá za pravost a platnost dokladů a dále práv k cizím věcem a nájemním vztahům k nim, jejichž existenci má nebo mohla mít vliv na ocenění.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo část této zprávy jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.

Znalec vypracoval ocenění podle podmínek trhu v době jeho provádění a neodpovídá za případné změny, ke kterým došlo po předání ocenění.

Znalec vycházel při zpracování ocenění z předpokladu, že existuje a v budoucnu budou existovat nebo budou moci být získány všechny podmínky, právní předpoklady, požadovaná podnikatelská oprávnění, popř. správní nebo jiná rozhodnutí podmiňující nebo jinak regulující předmět podnikání související s předmětem ocenění.

Znalec pracoval na základě metodik , vlastního zjištění, provedených konzultací u specialistů a jiných odborností a provozních údajů sdělených zadavatelem.

Znalec potvrzuje , že nemá a ani nebude mít prospěch ze závěrů uvedených v tomto posudku a odměna v souvislosti s touto zprávou nesouvisí s výši ceny uvedené v závěru posudku.

Metody oceňování- tržní hodnota nemovitosti vychází obvykle z metod:

- 1. **Metoda stanovení věcné (substanční hodnoty)**
- 2. **Metoda stanovení výnosové hodnoty**
- 3. **Metoda stanovení porovnávací / srovnávací hodnoty (srovnání tržních cen, tj. cen realizovaných na trhu).**

V Středoklukách 12.11.2016

Tomáš Maršál
Lidická 342
252 68 Středokluky

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 4.března 1994 pod č.j. Spr 4086/93 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.
--------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 192615216 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 192615216.

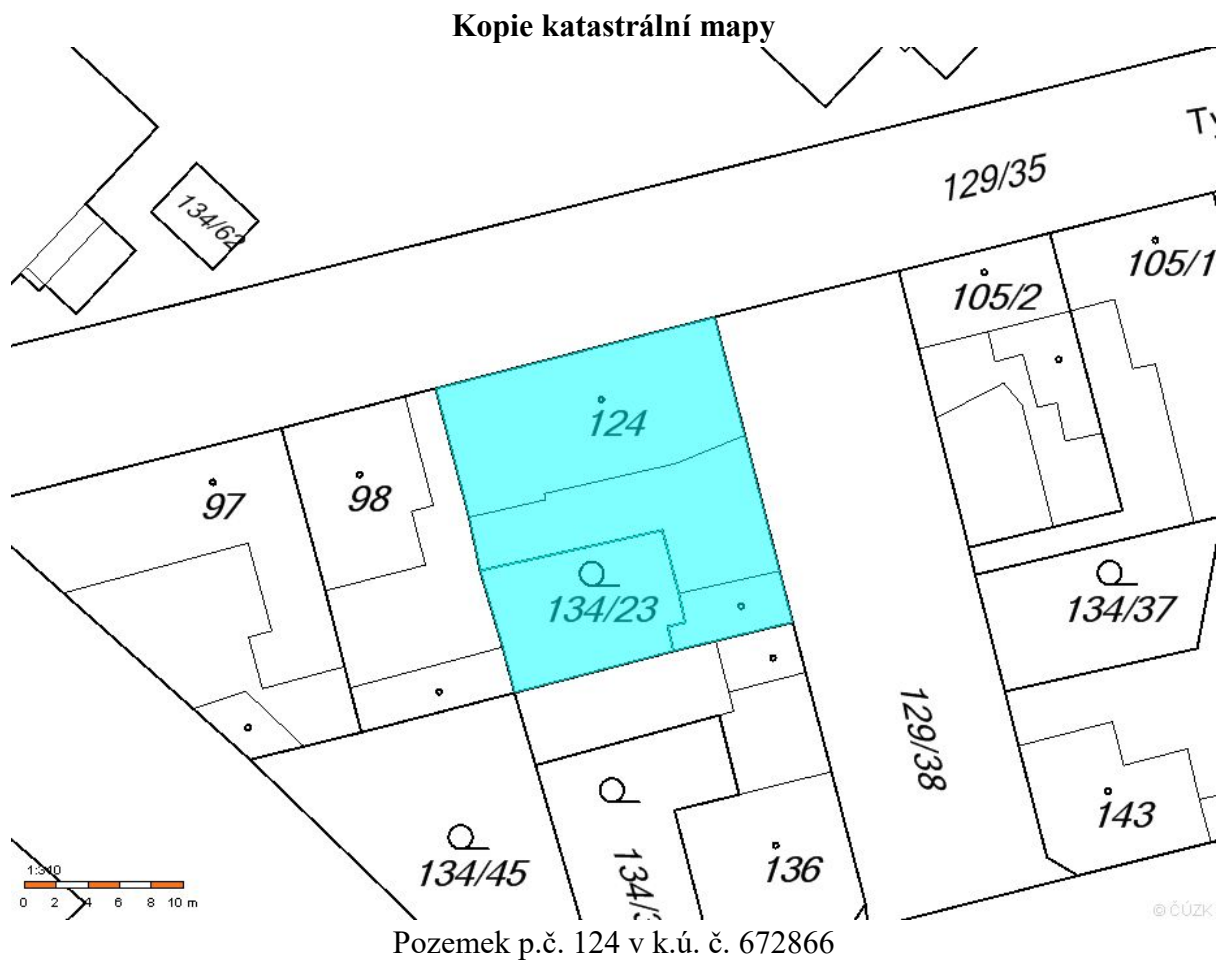
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy

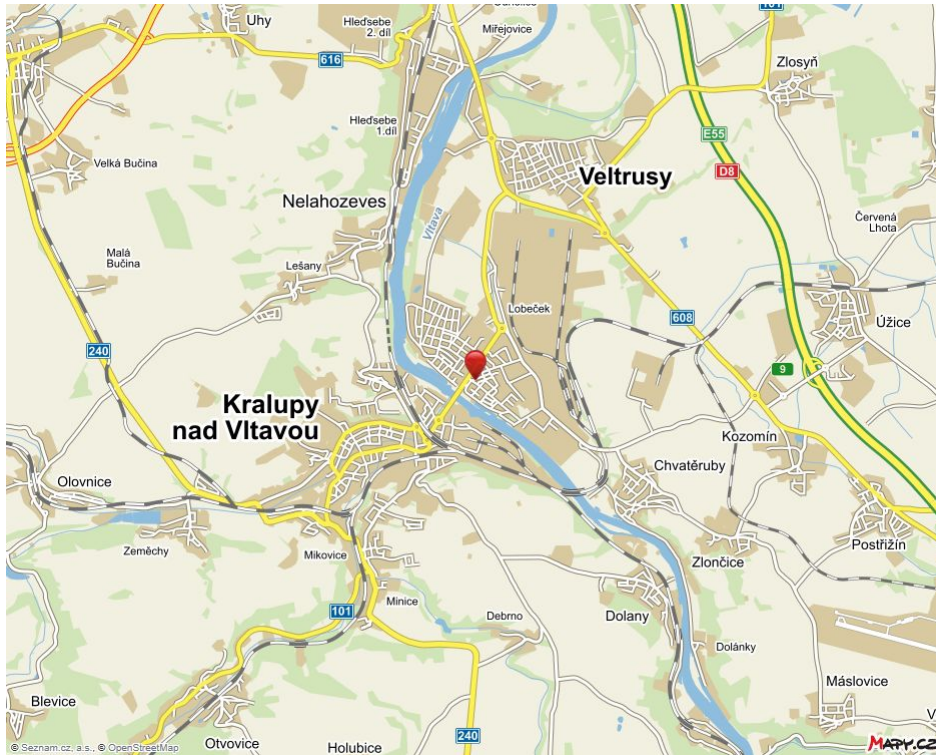
počet stran A4 příloze

Snímek katastrální mapy ze dne

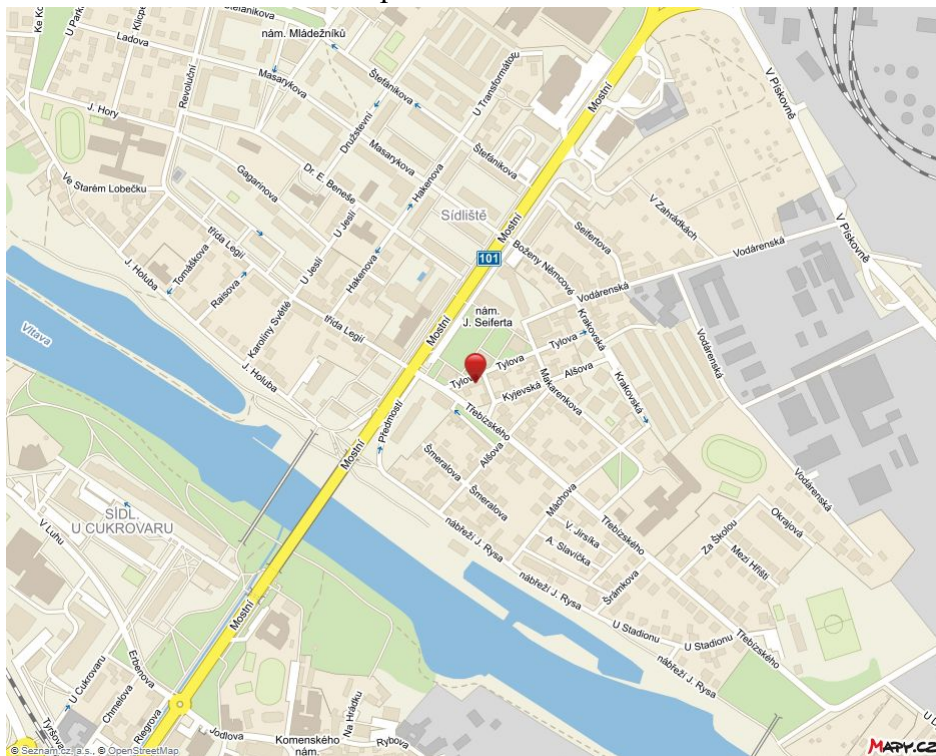
3



Mapa oblasti



Pozemek p.č. 124 v k.ú. č. 672866



Pozemek p.č. 124 v k.ú. č. 672866



Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **94158586-28769-170222115622**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Vstup v listinné podobě se skládá z **15** listů (stránek textu).

Zjišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

Tato doložka byla vyhotovena aplikací zákona č. 300/2008 Sb. a dle vyhlášky č. 193/2009 Sb. prostřednictvím elektronické aplikace systému kontaktních míst veřejné správy.

Ověřující osoba:

Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. dne 22.02.2017



94158586-28769-170222115622

Tuto skutečnost můžete ověřit v úložišti ověřovacích doložek
(<https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>)

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.