

Jaroslav HANZA-soudní znalece z oboru ceny a odhady
nemovitostí, stavby a pozemky, 415 01 Teplice
Spytihněvova 2072/8, tel. 602462343
e-mail: jaroslav.hanza@atlas.cz

890 000

Znalecký posudek č.3514/22/11

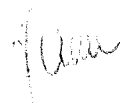
O ceně nemovitosti rekreačního domku č.e.230 katastrální území
Sázava u Davle, obec Davle, okres Praha západ, včetně
ostatních součástí.

Objednavatel posudku: CZ Dražby a.s. Mírové náměstí 3097/37
400 01 Ústí nad Labem

Účel posudku: stanovení ceny nemovitosti pro účely
veřejné dražby (nedobrovolné)

Posudek obsahuje 9 stran textu, včetně titulního listu
a předává se ve dvojím vyhotovení

V Teplicích dne: 13.3.2011 razítko: podpis:



A.SITUACE

 1.Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 11.3.2011
 k žádosti objednavatele posudku.

2.Podklady pro vypracování posudku:

- zákon č.151/1997 Sb.
- vyhláška č.364/2010 Sb.
- výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č.1169
 pro katastrální území Sázava u Davle, obec Davle, okres
 Praha západ
- kopie katastrální mapy
- prohlídka a zaměření nemovitosti ze dne 11.3.2011

B.NÁLEZ

 1.Vlastnické a evidenční údaje:

Podle výše uvedených podkladů je vlastníkem oceňované nemovitosti:
 Nováková Kateřina, Sázava č.e.230,252 06 Davle
 Oceňovanou nemovitostí je rekreační domek č.e.230 a pozemky, parcela
 č.192/5(lesní pozemek na kterém je stavba č.e.230) a parcela č.192/4
 (lesní pozemek) vše katastrální území Sázava u Davle, obec Davle, okres
 Praha-západ, včetně ostatních součástí.

2.Dokumentace stavby a skutečnost:

Objednavatel posudku nepředložil dokumentaci k oceňované nemovitosti.
 Podle provedené prohlídky a předložených podkladů jde o volně stojící
 zděný rekreační domek s přízemím a podkrovím, nepodsklepený, sedlová
 střecha krytá pálenou taškovou krytinou, klempířské konstrukce úplně,
 fasáda vápenná, stropy vodorovné, schody dřevěné, podlahy prkenné, dlaž-
 by keramické, keramické obklady, okna plastová, dveře hladké, vytápění
 lokální aku.kamny, el.instalace 230/400V, bleskosvod není, rozvod vody
 studené a teplé, příprava teplé užitkové vody el.boiler, rozvod plynu
 není, kanalizační odpady do žumpy, sporák propanbutan s el.troubou,
 vana, umyvadlo, záchod splachovací. Rekreační domek v současném technickém
 stavu byl postaven v roce 2003 t.j.stáří 8 roků. Podle názoru znalce
 současný technický stav hlavních stavebních konstrukcí t.j.(základy,
 zdivo, schody, stropy, konstrukce krovu zastřešení) odpovídá 8 rokům
 stáří.

Výměry pro ocenění:

přízemí	- 5.45 x 9.10 x 2.90	= 143.83m ³
podkroví	- 5.45 x 9.10 x 3.00/2	= 74.39m ³

 obestavěný prostor rekreačního domku 218.22m³
 =====

- Součástí nemovitosti:
- rekreační domek č.e.230
 - studna vrtaná hl.47m s el.čerpádem
 - lesní pozemek se stavbou
 - lesní pozemek
 - lesní porost

C.POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Oceněno ke dni: 13.3.2011

List vlastnictví 1169

1. Rekreační domek č.e.230

1.1 Nález

Sázava u Davle

1.2 Výměry obestavěného prostoru

Část

Výměra

218,22 m³

1.3 Základní údaje pro zjištění ceny

Stáří nemovitosti: 2011 - 2003 = 8 r.
 Stavba po celk.rekonstrukci: ne
 Kraj: Středočeský
 Oblast/obec/kategorie: do 2000 obyvatel

1.4 Výpočet indexu cenového porovnání

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota
1 Situace na trhu nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00
2 Vlastnictví nemovitostí stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II.	0,00
3 Vliv právních vztahů bez vlivu	II.	0,00
Index trhu = 1 + 0,00 = 1,000		
1 Životní prostř. a atraktivita obl. vhodná k rekreaci	III.	0,00
2 Přírodní lokalita les nebo vodní plocha je v místě (docházková vzdálenost)	III.	0,00
3 Poloha v zástavbě výhodná poloha	III.	0,02
4 Dopravní dostupnost problematický příjezd k hranici pozemku	II.	-0,01
5 Hromadná doprava špatná dostupnost	I.	-0,02
6 Parkovací možnosti špatné	I.	-0,02
7 Obchod a služby (okolí nemovitosti) žádné	I.	-0,05
8 Sportoviště	I.	0,00

žádné		
9 Obyvatelstvo v okolí bezproblémové okolí	II.	0,00
10 Změny v okolí s vlivem na cenu bez vlivu	III.	0,00
11 Vlivy neuvedené bez dalších vlivů	II.	0,00

Index polohy = $1 - 0,08 = 0,920$

1 Typ stavby nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2 ZP 1.NP - se šikmou nebo sirmou střechou	I.	CH
1 Druh stavby rekreační chalupa a rekreační domek	I.	-0,02
1 Provedení obvodových stěn zděivo cihelné nebo tvárniceové	III.	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn méně jak 45 cm	I.	-0,02
4 Podlažnost hodnota větší než 2	I.	0,00
5 Napojení na veřejné sítě přípojka elektro, vl. studna na pozemku	II.	-0,05
6 Způsob vytápění stavby lokální vytápění el. nebo plynem	II.	-0,04
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 zanedbatelného rozsahu	I.	-0,05
10 Vedlejší stavby k RD bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II.	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stav. 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 Koeficient s pro kategorií A činí 1,0	II.	1,05

Index konstrukce a vybavení = $(1 - 0,18) \times 1,05 \times 1,0 = 0,861$

Index cenového porovnání I = $1,000 \times 0,920 \times 0,861 = 0,792$

1.5 Ocenění (§ 26a)

Index. průměrná cena IPC (příloha č. 20a)	4.717,00 Kč/m ³
Index cenového porovnání I	x 0,792
Cena upravená CU	3.735,86 Kč/m ³
Měra obestavěného prostoru	x 218,22 m ³

Zjištěná cena - rekreační domek č.e. 815.239,37 Kč

2. Studna**2.1 Nález**

990

2.2 Základní údaje

Druh studny: vrtaná
 Průměr: 70 mm
 Hloubka: 47,00 m
 Příslušenství: čerpadlo elektrické 1 ks

2.3 Výpočet opotřebení

Stáří stavby: 2011 - 2000 = 11 r.
 Předpokládaná životnost: 40 r.
 Celkové opotřebení: 100 % / 40 r. x 11 r. = 27,50 %

2.4 Ocenění (§ 9)

Studna 47,00 m x 1.640,00 Kč/m = 77.080,00 Kč
 Čerpadlo elektrické 1 ks 12.840,00 Kč

Základní cena studny včetně příslušenství 89.920,00 Kč

Koefficienty:

poloha K_5 (příloha č. 14, ostatní města) x 1,000
 změna ceny K_1 (příloha č. 38, CZ-CC 2222) x 2,322
 prodejnost K_p (příloha č. 39, PZ 1-2tis, sl.11) x 2,884

Cena stavby bez odpočtu opotřebení 602.162,59 Kč
 Snižování o opotřebení 27,50 % -165.594,71 Kč

Zjištěná cena - studna 436.567,88 Kč

3. Lesní pozemky**3.1 Ocenění (§ 30)**

Parcela	Výměra	SLT	Kč/m ²	Základní cena
192/4 (lesní pozemek)	539 m ²	OK	2,13	1.148,07 Kč
192/5 (lesní pozemek)	39 m ²	OK	2,13	83,07 Kč

Základní cena celkem 1.231,14 Kč
 Úprava základní ceny -

Základní cena upravená 1.231,14 Kč
 Koefficient prodejnosti K_p (příloha č. 39) x 1,000

Zjištěná cena - lesní pozemky 1.231,14 Kč

4. Lesní porost (zjednodušeně)**4.1 Ocenění (§ 40)**

Skupina dřevin	Věk r.	BS	ZC Kč/m ²	Zakm	Výměra m ²	Cena skupiny dřevin
1. Borovice, modřín	80	1	17,80	1,00	539	9.594,20 Kč
Koeff. prodejnosti K_p (příloha č. 39)						x 1,000

Zjištěná cena - lesní porost (zjedno 9.594,20 Kč

5. Rekapitulace

1. Rekreační domek č.e.230	815.239,37 Kč
2. Studna	436.567,88 Kč
3. Lesní pozemky	1.231,14 Kč
4. Lesní porost (zjednodušeně)	9.594,20 Kč

Zjištěná cena celkem - zaokr. 1.262.630,00 Kč

Výsledná zjištěná cena 1.262.630,00 Kč

=====

Slovy: =Jedenmilióndvěšestšedesátdvatisícešestsetřicetkorunčeských=

Obvyklá cena nemovitosti je podle názoru znalce shodná s cenou zjištěnou tímto znaleckým posudkem.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 29.9.1978 pod č.jedn. Spr.2524/78 z oboru ekonomika,odvětví ceny a odhady speciálně nemovitostí.Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod číslem pod kterým byl vypracován.

V Teplicích dne: 13.12.2011

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2011 08:12:40

Adresa: CZ020A Praha-západ

Obec: 539163 Davle

Parcela: 624837 Sázava u Davle

List vlastnictví: 1169

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

Právní vztah, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Právní vztah		
Nováková Kateřina, Sázava č. evid. 230, 252 06 Davle	745320/0282	

Právní vztahy

Parcely

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
192/4	539	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
192/5	39	lesní pozemek	lesní pozemek, na kterém je budova	pozemek určený k plnění funkcí lesa

Právní vztahy

Právní vztahy

Právní vztah, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Sázava č.e. 230	rod.rekr		192/5

Právní vztahy - Bez zápisu

Právní vztahy - Bez zápisu

Právní vztahy

Právní vztahy pro

Povinnost k

Zástavní právo smluvní

ve výši 450.000,-Kč a příslušenství,

přidružení pohledávky, které vzniknou od uzavření Smlouvy o úvěru do 31.12.2038 do výše 450.000,-Kč

LEASING - STAR spol. s r.o.	Parcela: 192/4	V-12279/2008-210
Teplice, Nákladní 1060, Trnovany,	Parcela: 192/5	V-12279/2008-210
418 01 Teplice 1, RČ/IČO: 41324536		

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.11.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.11.2008.

V-12279/2008-210

Zástavní právo smluvní

ve výši 450.000,-Kč a příslušenství,

přidružení pohledávky, které vzniknou od uzavření Smlouvy o úvěru do 31.12.2038 do výše 450.000,-Kč

LEASING - STAR spol. s r.o.	Stavba: Sázava, č.e. 230	V-12282/2008-210
Teplice, Nákladní 1060, Trnovany,		
418 01 Teplice 1, RČ/IČO: 41324536		

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.11.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.11.2008.

V-12282/2008-210

Právní vztahy - Bez zápisu

Právní vztahy - Bez zápisu

Smlouva V11 4807/1996

POLVZ:9/1997

Z-9100009/1997-210

Nováková Kateřina, Sázava č. evid. 230, 252 06 Davle

RČ/IČO: 745320/0282

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2011 08:12:40

Adresa: CZ020A Praha-západ

Obec: 539163 Davle

Parcela: 624837 Sázava u Davle

List vlastnictví: 1169

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

Emise kupní ze dne 26.11.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.01.2009.

V-175/2009-210

Novaková Kateřina, Sázava č. evid. 230, 252 06 Davle

RČ/IČO: 745320/0282

území označených půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

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

vyhotoveno:

Vyhotoveno: 28.02.2011 08:58:53

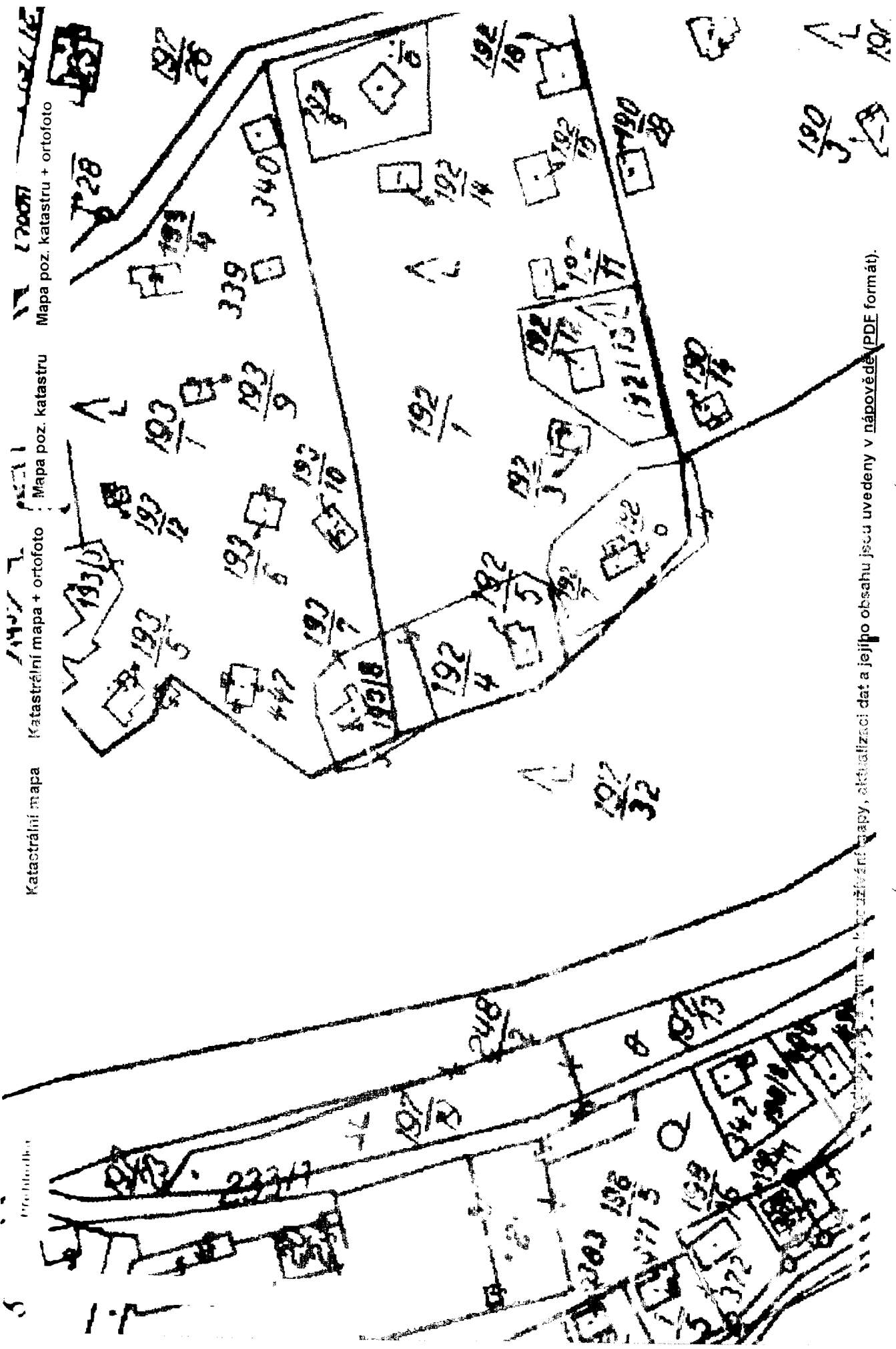
Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

řídící pracovník

Řízení PÚ:

vytvořeno:

vytvořeno:



Katastrální mapa Katastrální mapa + ortofoto
 Mapa poz. katastru Mapa poz. katastru + ortofoto

Katastrální mapa Katastrální mapa + ortofoto
 Mapa poz. katastru Mapa poz. katastru + ortofoto

...mimo katastrální mapy, aktualizací dat a jejího obsahu jsou uvedeny v návodě (PDF formát).

