

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 211/18

o obvyklé ceně podílu id. 2/3 na nemovitých věcech - stavby: Třeбенice č.e. 193, rodinná rekreace na pozemku p.č. 504/174 (LV 185), zapsaných na LV číslo 930, katastrální území Štěchovice u Prahy, obec Štěchovice, okres Praha-západ a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Praha 10, Mgr. Richard Bednář
soudní exekutor
Na Plískavě 1525/2
102 00 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Exekuční řízení č.j. 003 EX 3679/14-166

Dle 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 22.11.2018 znalecký posudek vypracoval:

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Hranicích 28.11.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně podílu id. 2/3 na nemovitých věcech - stavby: Třebenice č.e. 193, rodinná rekreace na pozemku p.č. 504/174 (LV 185), zapsaných na LV číslo 930, katastrální území Štěchovice u Prahy, obec Štěchovice, okres Praha-západ a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi

Úkolem znalce je:

- 1) Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství:
- 2) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.
- 3) Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou.
- 4) Zjistit a určit zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- 5) Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rekreační chata
Adresa předmětu ocenění:	Třebenice - Bílé Skály 193 252 07 Štěchovice
LV:	930
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-západ
Obec:	Štěchovice
Katastrální území:	Štěchovice u Prahy
Počet obyvatel:	1 989

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.11.2018 za přítomnosti paní Jany Vašíčkové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN ze dne 13.11.2018, LV číslo 930, k.ú. Štěchovice u Prahy
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastníkem prohlídky
- skutečnosti a rozměry zjištěné na místě
- www.sreality.cz, www.nemovitosti.eu, www.reality.cz a další

5. Vlastnické a evidenční údaje

Donoval Juraj, Římská 2312/44, Vinohrady, 12000 Praha 2 2/3
Novotná Jana, Třebenice 39, 25208 Štěchovice 1/3 "

Omezení vlastnického práva:

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Donoval Juraj

Jiná omezení nebyla zjištěna.

6. Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází v Oboře Třebenice, v lokalitě Bílé Skály, na hřebeni kopce, v rozptýlené zástavbě rekreačních objektů. Jedná se o rekreační chatu na pozemku, který je jiného vlastníka (LV 185 - vlastník ČR - Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové). Přístup je po nezpevněném chodníku.

Nájemní smlouva na pozemek nebyla předložena. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
 - porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
 - výnosová - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí
- Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení co nejmenší odchylky mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z výše uvedených důvodů, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Rekreační chata

B. 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Pozemek je jiného vlastníka.	I	-0,05
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,024}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,920}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Samoty	V	0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III	-0,15
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Pozemek je jiného vlastníka.	I	-0,05

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,740}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,758}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,681}$$

1. Rekreační chata

Přízemní, nepodsklepená, samostatně stojící chata se nachází na pozemku p.č. 504/174 (jiného vlastníka - LV 185). Není napojena na žádné sítě. Objekt je užíván asi 60 let. Během užívání byl opravován.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází asi veranda a pokoj. V podkroví se nachází asi pokoj.

Popis konstrukcí a vybavení

Konstrukce	Provedení
1. Základy	kamenné, betonové
2. Podezdívka	kamenná
3. Obvodové stěny	dřevěné srubové
4. Stropy	asi trámové
5. Zastřešení	sedlová
6. Krytina	pozinkovaná s nátěrem
7. Klempířské konstrukce	ne
8. Úprava povrchů	nátěr
9. Schodiště	dřevěné

10. Dveře	dřevěné
11. Okna	dřevěné, okenice
12. Podlahy	prkna
13. Vytápění	lokální na tuhá paliva
14. Elektroinstalace	ne
15. Rozvod vody	ne
16. Zdroj teplé vody	ne
17. Rozvod propan-butanu	ne
18. Kanalizace	ne
19. Záchod	suchý mimo stavbu
20. Okenice	dřevěné
21. Vnitřní vybavení	ne
22. Ostatní	ne

Objekt je mírně udržovaný a je standardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	3 308,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	6,85*4,90	=	33,57 m ²
podkroví:	6,85*4,90	=	33,57 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	33,57 m ²	2,20 m
podkroví:	33,57 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(6,85*4,90)*(2,20)	=	73,84 m ³
podkroví:	(6,85*4,90)*(2,25*0,5)	=	37,76 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>111,60 m³</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP	II	typ C
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Dřevěné srubové	IV	0,02
3. Střešní konstrukce: Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na síť: Žádné napojení nebo pouze vlastní zdroj el. energie	I	-0,06

5. Vybavení: Pouze WC suché nebo i mino stavbu	II	-0,06
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.): Bez příslušenství	II	-0,04
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Pouze zastavěný stavbou	I	-0,05
9. Kriterium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,700 = \mathbf{0,588}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi} \quad I_T = \mathbf{1,024}$$

$$\text{Index polohy pozemku} \quad I_P = \mathbf{0,740}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená} \quad ZCU = ZC * I_V = 3\,308,- \text{ Kč/m}^3 * 0,588 = 1\,945,10 \text{ Kč/m}^3$$

$$C_{Sp} = OP * ZCU * I_T * I_P = 111,60 \text{ m}^3 * 1\,945,10 \text{ Kč/m}^3 * 1,024 * 0,740 = 164\,489,36 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} \quad = \quad \mathbf{164\,489,36 \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE

1. Rekreační chata

164 489,40 Kč

Výsledná cena - celkem:

164 489,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

164 490,- Kč

slovy: Jednostošedesátčtyřitisícčtyřistadevadesát Kč

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje **obvyklou cenou**.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

1. Nákladová

- stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí

2. Porovnávací

- porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi

3. Výnosová

- se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí

Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod nákladové, porovnávací a výnosové.

Metoda nákladová - uvedena na předcházejících stránkách ocenění

Atraktivnost daného místa, lokality s přihlédnutím ke kupní síle obyvatelstva, zaměstnanosti v daném regionu, konkrétní umístění, především velikost a rozsah vztažené k okolí, přístupnost apod. je vyjádřena cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu, přičemž již z ceny dle cenového předpisu zohledňuje prodejnost oproti nákladovým cenám index prodejnosti a dle provedené analýzy v daném konkrétním místě, současného stavu na trhu s nemovitými věcmi, je možno konstatovat, že cena obecná by u předmětných nemovitých věcí byla upravena indexem vlivu.

Metoda porovnávací

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, její vybavenost, dostupnost služeb, škol, zdravotnictví, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na servery - www.nemovitosti.eu, www.sreality.cz, www.reality.cz a další.

1. Prodej chaty 30 m2, pozemek 15 m2 Štěchovice - část obce Masečín, okres Praha-západ

119 000 Kč

Nabízíme k prodeji starou dřevěnou chatu o dvou nadzemních podlažích. Objekt stojí na pozemku jiného majitele, jak je to v této lokalitě obvyklé. Chata je součástí strážné osady, kde je možné využít společné prostranství, hřiště apod. Chata je delší dobu nepoužívaná. Krásné prostředí.

Celková cena: 119 000 Kč za nemovitost

ID zakázky: 0182

Aktualizace: 20.09.2018

Stavba: Dřevěná

Stav objektu: Špatný

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Okraj obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2

Plocha zastavěná: 15 m2

Užitná plocha: 30 m2

Plocha pozemku: 15 m2

Elektřina: 230V

2. Prodej chaty 24 m2, pozemek 24 m2 Štěchovice - část obce Třebenice, okres Praha-západ 150 000 Kč

Nabízíme Vám k prodeji chatu na polosamotě uprostřed lesa, v oboře Třebenice, nedaleko Ztracenky, v části obce Třebenice, katastrálním území Štěchovice u Prahy, s výhledem přímo na Štěchovickou vodní nádrž. Chata nestojí na vlastním pozemku, není zde zavedená elektřina, vodovod ani kanalizace, topí se krbovými kamny. WC je suché. Chata sestává z jedné místnosti a verandy. Pro více informací kontaktujte RK.

Celková cena: 150 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Poznámka k ceně: cena vč. provize RK

ID zakázky: 660292

Aktualizace: 19.11.2018

Stavba: Smíšená

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Samota

Typ domu: Přízemní

Podlaží: 1

Plocha zastavěná: 24 m2

Užitná plocha: 24 m2

Plocha podlahová: 21 m2

Plocha pozemku: 24 m2

Topení: Lokální tuhá paliva

Doprava: Silnice

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

3. Prodej chaty 35 m2, pozemek 35 m2 Hradištko - část obce Pikovice, okres Praha-západ 310 000 Kč

Nabízíme k prodeji krásnou romantickou chatu v Pikovicích na svahu Medníku. Chata o velikosti 35 m2 má dispozici 3+1. Součástí chaty je sklep a přístřešek před vstupem do domu. Chata je zcela vybavena nábytkem i kuchyňskými přístroji. Je zde lednice, mikrovlnná trouba s horkovzduchem a grilem, krásný stylový ratanový nábytek – k prodeji včetně veškerého vybavení. U chaty je dále kulna na dřevo a suché WC. Do chaty je nově přivedena elektřina a je zde nově zrekonstruovaný vyvložkovaný komín. Chata má velice kvalitně zabezpečená okna a dveře, nebyla nikdy vykradena.

Objekt stojí na pozemku Lesů ČR (s nízkým roční nájmem). Jedná se o krásné místo s nádherným výhledem na skály nad Sázavou. Kousek pod chatou je ideální místo na koupání s hlubokou řekou.

Celková cena: 310 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Poznámka k ceně: včetně provize

ID zakázky: 0142

Aktualizace: 09.11.2018

Stavba: Dřevěná

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Přízemní

Podlaží: 1

Plocha zastavěná: 35 m²

Užitná plocha: 35 m²

Plocha pozemku: 35 m²

Voda: Místní zdroj

Elektrina: 230V

Vyhodnocení porovnávací metody:

Požadované ceny v inzerátech byly upraveny směrem dolů o cca 10-15%. Na základě výše uvedených porovnání a zhodnocení užitné hodnoty nemovitých věcí a na základě zvážení všech okolností, zohlednění současné situace, velikosti obce, dosažitelnosti regionálního centra, míry nezaměstnanosti, zájmu investorů o tuto oblast a v současném stavu na trhu s nemovitými věcmi navrhuji cenu oceňovaných nemovitých věcí ve výši cca 150 - 190 tisíc Kč.

Metoda výnosová - nebyla použita.

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi:

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

1. Práva:

Omezení vlastnického práva:

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Donoval Juraj

Jiná omezení na nemovitých věcech nebyla zjištěna.

2. Závady:

Závady nebyly zjištěny.

3. U oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, nebylo zjištěno, že se jedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí:

S přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujících obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu nemovitých věcí

165 000,- Kč

z toho podíl id. 2/3:

110 000,- Kč

slovy: Stodesettisíc Kč

Tato hodnota je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.

Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

V Hranicích 28.11.2018

Zdeněk Vašíček

Teplická 232

753 01 Hranice

telefon: 602 778 374

e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 211/18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 211/18.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí
Snímek katastrální mapy
Fotodokumentace nemovitosti

3
2
1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2018 13:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 3679/14 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539732 Štěchovice

Kat.území: 763250 Štěchovice u Prahy

List vlastnictví: 930

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Donoval Juraj, Římská 2312/44, Vinohrady, 12000 Praha 2	620405/0941	2/3
Novotná Jana, Třebenice 39, 25208 Štěchovice	425224/116	1/3

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Třebenice, č.e. 193

rod.rekr

504/174, LV 185

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ve výši 2.000.000,- Kč s příslušenstvím dle exekučního příkazu
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 2/3

Oprávnění pro

Graman Bohumír, Husova 77, 25083 Škvorec, RČ/IČO:
590802/1020

Povinnost k

Donoval Juraj, Římská 2312/44, Vinohrady, 12000 Praha
2, RČ/IČO: 620405/0941
Stavba: Třebenice, č.e. 193

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 003 EX
3679/14-13 ze dne 08.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 21.02.2015. Zápis
proveden dne 18.03.2015.

V-2765/2015-210

Pořadí k 21.02.2015 00:16

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Pliskavě 1525/2,
102 00 Praha 10

Povinnost k

Donoval Juraj, Římská 2312/44, Vinohrady, 12000 Praha
2, RČ/IČO: 620405/0941

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 3679/14-9 K 53 EXE-
1302/2014 20 ze dne 08.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 09.01.2015. Zápis
proveden dne 14.01.2015; uloženo na prac. Praha

Z-1291/2015-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

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 1

prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2018 13:35:02

Typ vztahu

Povinnost k

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 003 EX 3679/14-14 ze dne 08.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 09.01.2015. Zápis proveden dne 15.01.2015; uloženo na prac. Praha-západ

Z-192/2015-210

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-06081/2017 -7 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 06.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 10.03.2017. Zápis proveden dne 14.03.2017; uloženo na prac. Přerov

Z-3453/2017-808

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 2/3

Povinnost k

Donoval Juraj, Římská 2312/44, Vinohrady, 12000
Praha 2, RČ/IČO: 620405/0941
Stavba: Třebenice, č.e. 193

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex 06081/17-15 ze dne 10.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 10.03.2017. Zápis proveden dne 15.03.2017; uloženo na prac. Praha-západ

Z-1696/2017-210

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí o dědictví D 2867/1981 ze dne 21.2.1983, opraveno 14.3.2001.

POLVZ:57/2001

Z-9900057/2001-210

Pro: Novotná Jana, Třebenice 39, 25208 Štěchovice

RC/IČO: 425224/116

o Rozhodnutí 869/2000 Potvrzení o přidělení č.ev.0193 ze dne 26.7.2000.

POLVZ:57/2001

Z-9900057/2001-210

Pro: Novotná Jana, Třebenice 39, 25208 Štěchovice

RČ/IČO: 425224/116

o Usnesení soudu o dědictví 34 D 2998/2012-85 Obvodní soud pro Prahu 4 ze dne 10.09.2013.
Právní moc ke dni 10.09.2013.

Z-15207/2013-210

Pro: Donoval Juraj, Římská 2312/44, Vinohrady, 12000 Praha 2

RČ/IČO: 620405/0941

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2018 13:35:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539732 Štěchovice

Kat.území: 763250 Štěchovice u Prahy

List vlastnictví: 930

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

F Vztah bonitovaných 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.

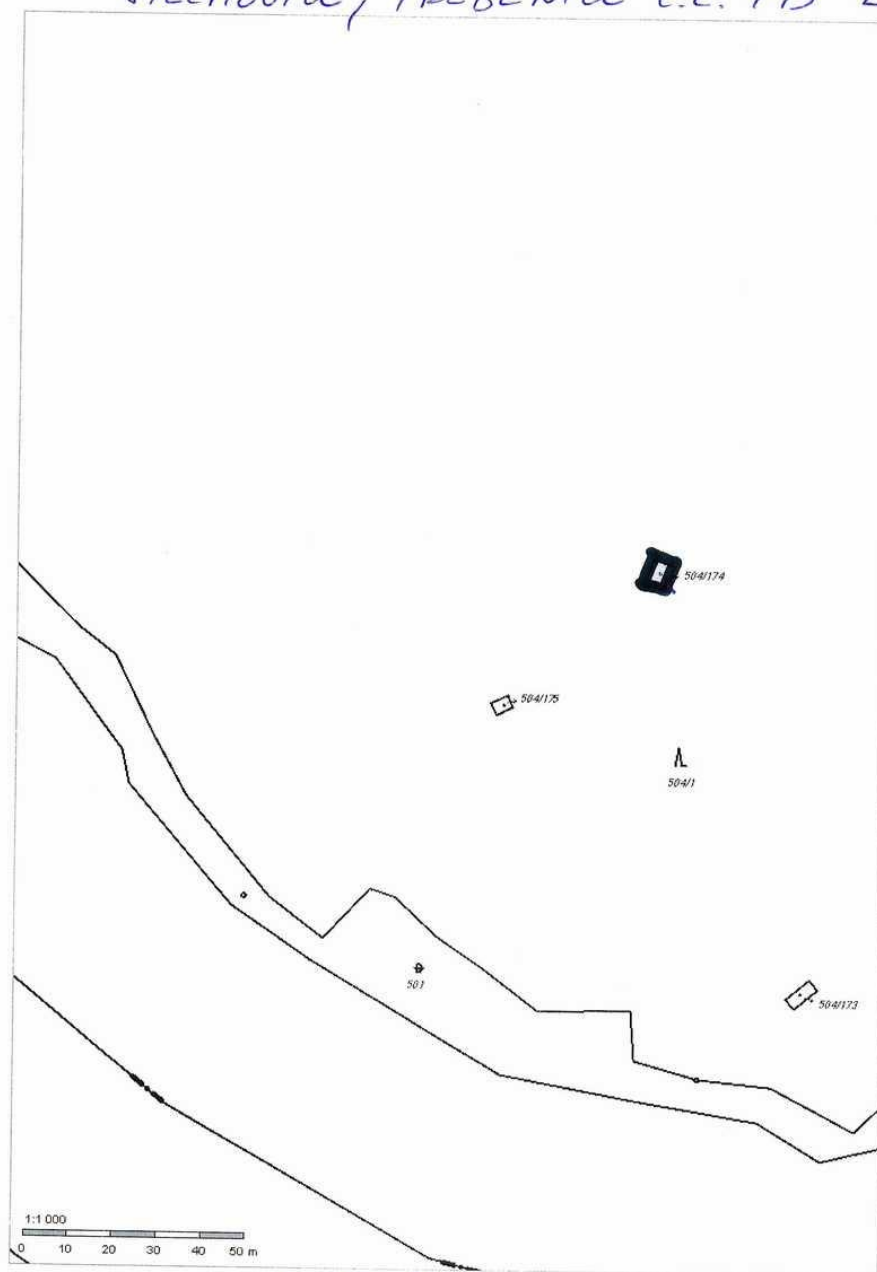
Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

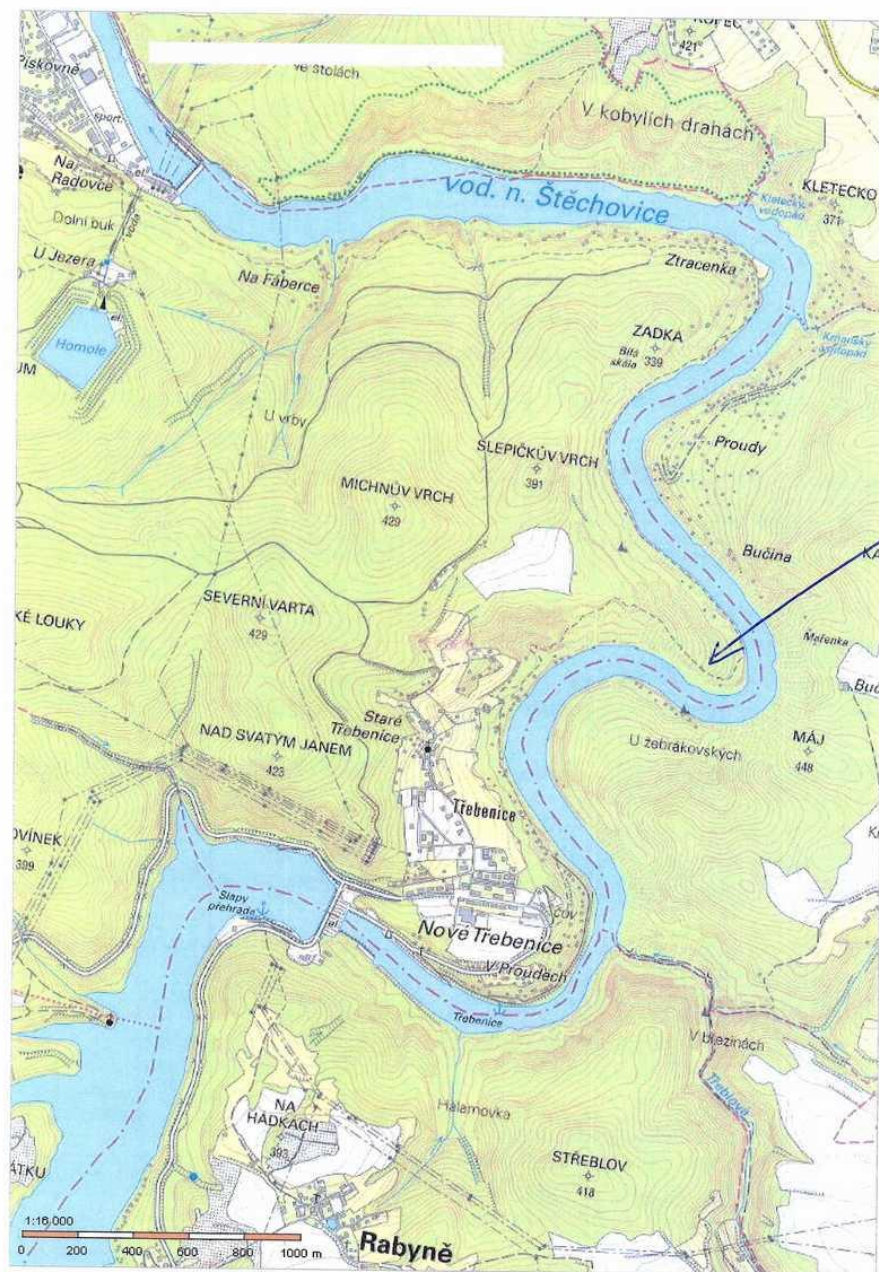
Vyhotoveno: 13.11.2018 13:44:08

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 3

ŠTĚCHOVICE, TRĚBENICE č.e. 193 LV 930



GPS 49°50'00"N
14°27'04"E



GPS 49°50'00"N
14°27'04"E

