

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5169/10/2023

O ceně zjištěné a ceně obvyklé stavebního pozemku č. parc. 480 jehož součástí je stavba chaty č.e. 29 , ostatní plocha č. parc. 197/202 a zahrada č. parc. 228/7 v obci Davle, k.ú. Sázava u Davle.



Zadavatel znaleckého posudku:

Insolvency Project, v.o.s. IČ: 288 60 993
Bieblova 1110/1 b
500 03 Hradec Králové

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny dle platného cenového předpisu a stanovení ceny obvyklé k insolvenčnímu řízení č.j. KSPH 72 INS 2333/2022

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb., podle stavu ke dni 22.1.2023 znalecký posudek vypracoval:

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3
telefon: 602411603
e-mail: resding@tiscali.cz
IČ: 12979821 Datová schránka:bbjsyqb

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí

Počet stran: 12 včetně titulního listu a 15 stran příloh. Zadavateli se předává ve dvou vyhotoveních. Vyhotovení číslo: 1

V Hradci Králové 22.1.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé stavební parcely č. parc. 480 jejíž součástí je chata č.e. 29, ostatní plocha č. parc. 197/202 a zahrada č. parc. 228/7 v obci Davle, k.ú. Sázava u Davle na základě objednávky paní Denisy Špacírové ze dne 3.1.2023 na aktualizaci ZP č. 5059/138/2022.

1.2. Účel znaleckého posudku

Insolvenční řízení KSPH 72 INS 2333/2022

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Žádné skutečnosti nebyly znalci zadavatelem sděleny, které by měly vliv na závěr znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 4.6.2022 bez přítomnosti pana Cincibuse a 22.1.2023

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Praha -západ LV č. 244

Snímek pozemkové mapy k.ú. Sázava u Davle

Mapa širšího okolí

Místní šetření uskutečněné znalcem dne 4.6.2022 a 22.1.2023, informace sdělené panem Cincibusem dne 8.6.2022 po telefonu

Znalecký posudek mnou vypracovaný pod č. 5059/138/2022

Porovnatelné nemovitosti v daném místě a čase nabízené na současném realitním trhu

Objednáno dne 3.1.2023 paní Denisou Špacírovou - aktualizace původního znaleckého posudku na cenovou úroveň 2023

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Použitá data ve znaleckém posudku jsou považována za věrohodná.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění

Vyhláška č. 337/2022 Sb.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Stavební pozemek č. parc. 480 jehož součástí je stavba rekreační

chaty č.e. 29, ostatní plocha č. parc. 197/202 a zahrada č. parc. 228/7
 Adresa předmětu ocenění: Pikovická 29
 252 06 Davle
 LV: 244
 Kraj: Středočeský
 Okres: Praha-západ
 Obec: Davle
 Katastrální území: Sázava u Davle
 Počet obyvatel: 1 765
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 490,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je 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 cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 481,00\ Kč/m^2}$

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 244

Josef Cincibus a Gabriela Cincibusová, bytem Sázava č.e.29, 252 06 Davle
 SJM k celku

Omezení vlastnických práv dle zápisů na LV

Dokumentace a skutečnost

Jinou dokumentaci než je výše uvedena neměl znalec k dispozici, vychází tedy z místního šetření a informací poskytnutých panem Kubíkem.

Celkový popis nemovité věci

Rekreační chata č.e. 29 se nachází v katastrálním území Sázava u Davle, obci Davle. Přístup k pozemkovým parcelám a chatě je po zpevněné komunikaci místního významu. Pozemky s chatou se nacházejí mezi řekou Sázavou a železniční tratí v mírně svažitém terénu. V dané lokalitě je z inženýrských sítí proveden pouze elektrický proud, ostatní inženýrské sítě nejsou v dané lokalitě vybudovány. Jedná se o lokalitu zastavěnou rekreačními chatami vyhledávanou pro její polohu k hlavnímu městu Praha s dojezdovými vzdálenostmi do 20 km. Městys Davle má vybudovanou rozšířenou infrastrukturu odpovídající velikosti obce a

rekreačnímu provozu. Obec je napojena na železniční trať a příměstskou dopravu hlavního města.

3.2. Obsah

1. Stavební pozemek, ostatní plocha a zahrada
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Rekreační chata č.e. 29
 - 1.3. Studna
 - 1.4. Trvalé porosty
 - 1.5. Obvyklá cena

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, 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	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - vyhledávaná lokalita	III	0,25
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: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
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:

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,509}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,250}$$

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: Rekreční oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
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	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
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 zvyšující cenu - dobrá lokalita a poloha	III	0,25

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,105}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,667}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,381}$$

1. Stavební pozemek, ostatní plocha a zahrada

1.1. pozemky

Stavební parcela č. parc. 480 jejíž součástí je stavba rekreační chaty č.e. 29 a ostatní plocha č. parc. 197/202 a zahrada č. parc. 228/7, které tvoří se stavební parcelou jeden funkční celek v obci Davle, k.ú. Sázava u Davle. Pozemky jsou mírně svažité a nacházejí se v zastavěné části obce rekreačními chatami. Přístup na pozemky je ze zpevněné komunikace místního významu. V dané lokalitě je vybudována z inženýrských sítí pouze elektrická síť. Ostatní sítě nejsou vybudovány a není možnost jejich napojení. Jedná se o klidnou lokalitu vhodnou k rekreaci.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,250$

Index polohy pozemku $I_P = 1,105$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	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	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,250 * 1,000 * 1,105 = 1,381$

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, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 481,-	1,381		2 045,26	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	480	56	2 045,26	114 534,56
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	197/202	126	2 045,26	257 702,76
§ 4 odst. 1	zahrada	228/7	199	2 045,26	407 006,74
Stavební pozemky - celkem			381		779 244,06

1.2. Rekreační chata č.e. 29

Chata vybudovaná kolem roku 1960 a v letech 2010 do současnosti upravována a dostavována. Spodní část je zděná na základových pasech a vrchní část chaty je dřevěné konstrukce oboustranně obíjené. Zastřešení je provedeno mírně sedlovým krovem s bedněním pokrytým eternitovými šablonami. Klempířské prvky jsou provedeny kompletně. venkovní stěny jsou opatřeny impregnačním nátěrem a omítkou, vnitřní stěny jsou dřevěné opatřené nátěrem a zděná část omítkou. V sociálních zařízeních provedeny keramické obklady. Okna dřevěná, dveře do dřevěných zárubní a ocelových zárubní dřevěné. Podlahové konstrukce z keramické dlažby a plovoucích podlah. vytápění objektu krbem a kamny. Ohřev TUV je zajištěna elektrickým boilerem. Zařizovací předměty v sociálním zařízení jsou ve standardním provedení. Chata je celoročně obývána.

Popis chaty byl znalci panem Cincibusem sdělen po telefonu dne 8.6.2022, neboť při provedené prohlídce nebyl znalec do chaty vpuštěn, vlastníci nebyli kontaktní.

K chatě patří kolna nacházející se při vstupu na pozemek vlevo, oplocení, studna a trvalé porosty. Dále venkovní úpravy - schodiště a zpevněné plochy.

Chata byla shlédnuta dne 22.1.2023 a bylo konstatováno, že je stále ve stejném stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	62 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 25):	4 808,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

přízemí:	7,20*7,80	=	56,16 m ²
patro:	7,20*7,80	=	56,16 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	56,16 m ²	2,50 m
patro:	56,16 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

přízemí:	56,16*2,50	=	140,40 m ³
patro:	56,16*2,80	=	157,25 m ³
střešní konstrukce	a56,16*1,60/2	=	44,93 m ³
střešní plášť:			
Obestavěný prostor - celkem:		=	342,58 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepená - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	III	typ F
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce: Krov neumožňující zřízení podkroví	I	-0,01
4. Napojení stavby na síť: Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: WC, koupelna, popřípadě jich více nebo další vybavení (např. zimní zahrady, vnitřní bazén atd.),	V	0,15
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m ² vč.): Příslušenství zvyšující cenu chaty (např. venkovní gril, pergoly apod.)	IV	0,04
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Do 400 m ²	II	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené : Významně zvyšující cenu - skvělá lokalita	V	0,06
10. Stavebně - technický stav: Stavba v dobrém stavu s pravidelnou	II	1,00

údržbou

Koeficient pro stavby 13 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (13 + 15) = \mathbf{0,860}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,860 = \mathbf{1,041}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,250}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,105}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 4\,808,- \text{ Kč/m}^3 * 1,041 = 5\,005,13 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 342,58 \text{ m}^3 * 5\,005,13 \text{ Kč/m}^3 * 1,250 * 1,105 = 2\,368\,370,58 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 368 370,58 Kč

1.3. Studna

Kopaná studna vyskružená s ručním a elektrickým čerpadlem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 8,00 m

Ruční čerpadlo: 1 ks

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m + 9 750,- Kč

další hloubka: 3,00 m * 3 810,- Kč/m + 11 430,- Kč

Základní cena celkem = 21 180,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_1 (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,0700

Upravená cena studny = 58 520,34 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 100 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$ * 0,400

= 23 408,14Kč

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo: 1 ks * 2 054,- Kč/ks + 2 054,- Kč

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks + 10 780,- Kč

Základní cena čerpadel celkem	=	12 834,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41):	*	3,0700
	=	35 460,34 Kč
opotřebení čerpadel 60,0 %	*	0,400
	=	14 184,14 Kč

Upravená cena čerpadel	+	14 184,14 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	37 592,28 Kč
Koeficient pp	*	1,381
Cena stavby CS	=	51 914,94 Kč

Studna - zjištěná cena = 51 914,94 Kč

1.4. Trvalé porosty

Trvalé porosty okrasného a ovocného typu průměrného vzrůstu a ošetřování

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	779 244,06
Celková výměra pozemku	m ²	381,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	80,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	163 620,80
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	10 635,35

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 10 635,35 Kč

Stavební pozemek, ostatní plocha a zahrada - rekapitulace

1.1. Pozemky: 779 244,06 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rekreační chata č.e. 29	2 368 370,58 Kč
1.3. Studna	51 914,94 Kč
1.4. Trvalé porosty	10 635,35 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem **+ 2 430 920,87 Kč**

Stavební pozemek, ostatní plocha a zahrada - zjištěná cena celkem = 3 210 164,93 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Stavební pozemek, ostatní plocha a zahrada	3 210 164,90 Kč
1.1. Oceňované pozemky	779 244,06 Kč
1.2. Rekreační chata č.e. 29	2 368 370,60 Kč
1.3. Studna	51 914,90 Kč
1.4. Trvalé porosty	10 635,40 Kč
	= 3 210 164,90 Kč

Výsledná cena zjištěná - celkem: 3 210 164,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 210 160,- Kč

slovy: Třimilionydvěstědesettisícjednostošedesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny jsou použity nabízené nemovitosti na realitním trhu v současné době a to z důvodu vysoké inflace v daném období, neboť realizované nemovitosti v minulosti nejsou svými cenami relevantní.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena

Obvyklá cena předmětné nemovitosti je stanovena v souladu s § 2 odstavce 2 zák. č. 151/1997 ve znění pozdějších předpisů a Vyhlášky č. 424/2021 Sb. dle § 1a odstavců 1 - 3.

Obvyklou cenou se předpokládá výše, která by byla dosažitelná při prodeji v České republice v daném místě a čase. Nepřihlíží se při tom k mimořádným okolnostem to jest stav tísňe převádějícího nebo nabývajícího, osobních poměrů a pod.

Jak výše uvedeno nemovitosti jsou porovnány s nemovitostmi nabízeným na současném realitním trhu z důvodu vysoké inflace. Nemovitosti použité pro porovnání jsou přílohou znaleckého posudku.

Nabízené chaty k porovnání:

1. Prodej chaty Davle pozemek 1 064 m²	7 480 000,-Kč
2. Prodej chaty Dubí I., Březová Oleško pozemek 395 m²	2 800 000,-Kč
3. Prodej chaty Davle, Pikovická, Sázava pozemek 1 106 m²	7 000 000,-Kč

Průměrná cena nabízených rekreačních chat = 5 760 000,-Kč

Koeficient porovnání

K1 - nerealizované nemovitosti na realitním trhu	0,95
K2 - lokalita chaty - obdobná	1,00
K3 - výměra chaty a pozemku - menší	0,90
K4 - docházkové vzdálenosti k infrastruktuře - horší	0,95
K5 - celkový stav chaty - obdobný	1,00

Koeficient porovnání 0,812

5 760 000,- Kč * 0,812 = 4 677 120,-Kč

Zaokrouhleně = 4 677 000,-Kč

Obvyklou cenu nemovitostí stavebního pozemku č. parc. 480 jehož součástí je stavba rekreační chaty č.e.29, ostatní plochy č. parc. 197/202 a zahrady č. parc. 228/7 v obci Davle, katastrálním území Sázava u Davle stanovuji ve výši **4 677 000,- Kč**

Slovy:čtyřimilionyšestsetsedmdesátsedmtisícKč.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
LV č. 255	3
Snímek pozemkové mapy, mapa orto foto, mapa širšího okolí	3
Nemovitosti nabízené na realitním trhu k porovnání	6
Fotodokumentace	3

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5169/10/2023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.3.1987 čj.Spr. 1848/86 v oboru Ekonomika - odvětví - ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Jsem si vědom následků nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5169/10/2023 evidence posudků.

V Hradci Králové 22.1.2023

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 5169/10/2023

počet stran A4 v příloze:

LV č. 255	3
Snímek pozemkové mapy, mapa orto foto, mapa širšího okolí	3
Nemovitosti nabízené na realitním trhu k porovnání	6
Fotodokumentace	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.03.2022 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 72 INS 2333/2022 pro Insolvency
Project, v.o.s.

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539163 Davle
Kat.území: 624837 Sázava u Davle List vlastnictví: 244

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Cincibus Josef a Cincibusová Gabriela, Sázava č.ev. 29, 25206 Davle	740205/0865 705207/0388	

SJM = společně jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 480	56	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Sázava, č.e. 29, rod.rekr Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 480				
197/202	126	ostatní plocha	jiná plocha	
228/7	199	zahrada		zemědělský půdní fond

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 smluvní

ve výši 1.250.000,- Kč s příslušenstvím
smluvní pokuty do výše 2.500.000,- Kč vzniklé do 31.12.2020

Oprávnění pro

Solár Pavel, Máchova 3901/40, 58601 Jihlava, RČ/IČO:
690927/4361

Povinnost k

Parcela: St. 480, Parcela: 197/202, Parcela: 228/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.01.2013. Právní
účinky vkladu práva ke dni 24.01.2013.

V-408/2013-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 1.000.000,- Kč s příslušenstvím,
budoucí pohledávky do výše 2.500.000,- Kč vzniklé do 31.12.2020

Oprávnění pro

Solár Pavel, Máchova 3901/40, 58601 Jihlava, RČ/IČO:
690927/4361

Povinnost k

Parcela: St. 480, Parcela: 197/202, Parcela: 228/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.10.2015. Právní
účinky zápisu k okamžiku 06.10.2015 08:57:21. Zápis proveden dne 29.10.2015.

V-14890/2015-210

Pořadí k 06.10.2015 08:57

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 2.021.354,- Kč a příslušenství

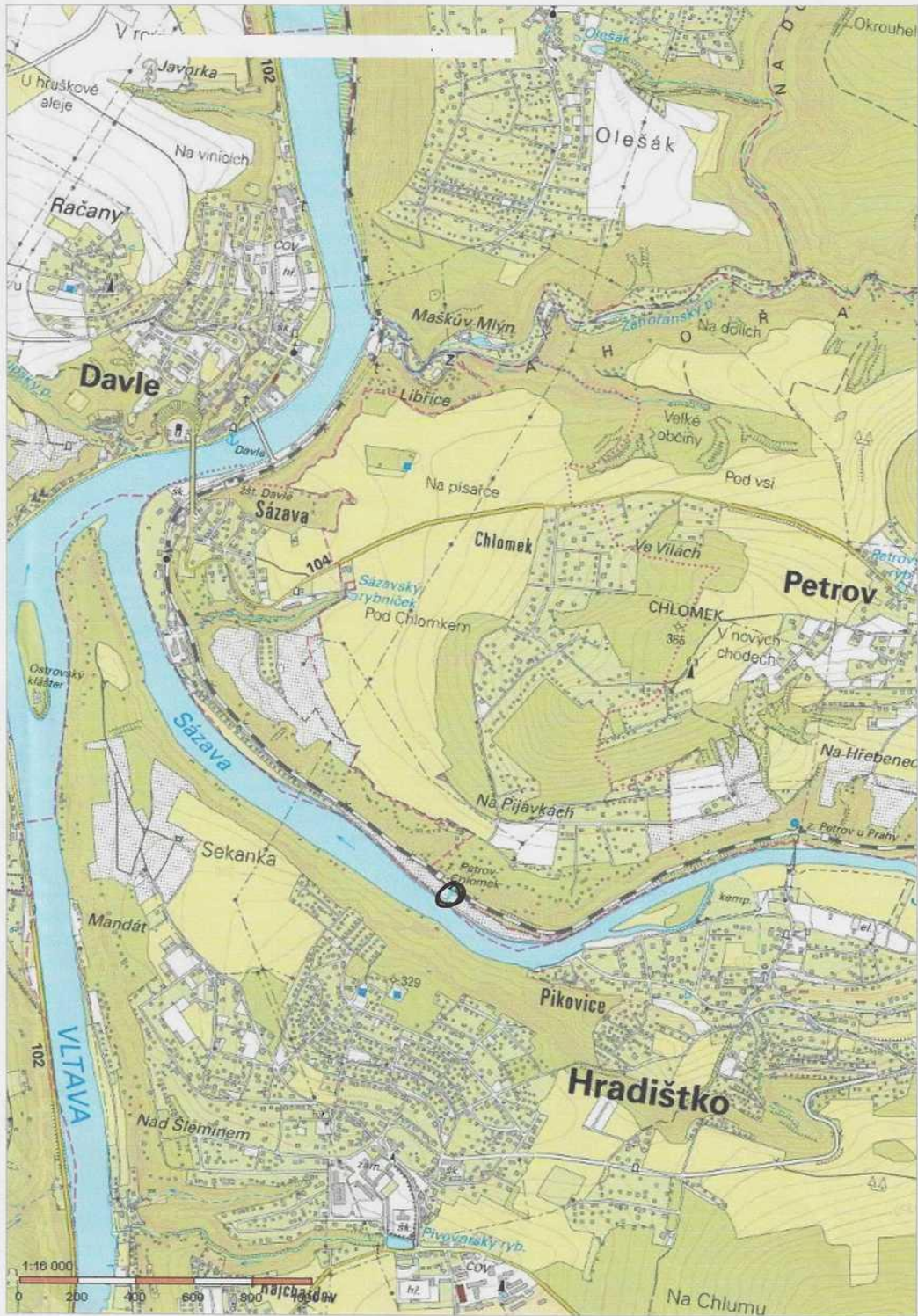
Oprávnění pro

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









Prodej chaty 21 m², pozemek 1 064 m²

Davle, okres Praha-západ

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

7 480 000 Kč



MIMORÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Exkluzivně: Nabízíme Vám ke koupi luxusní rekreační chatu sloužící ke krátkodobému ubytování hostů. Dispozice chaty 1+kk s vlastní saunou v Davli u Prahy, s unikátním výhledem do okolí, nedaleko soutoku Sázavy s Vltavou. Chata funguje jako ubytovací zařízení se zavedenou vlastní klientelou a velmi zajímavými ročními výnosy, které jsme schopni budoucím kupujícím doložit na základě vystavených faktur. V případě koupě nemovitost okamžitě generuje nadprůměrné zisky. Předpokládaná návratnost investice je cca 8-9 let. Aktuální obsazenost chaty je k nahlédnutí na webových stránkách www.chatadavle.cz. Součástí prodeje nemovitosti je i prodej funkčních internetových stránek, přenechání zavedené klientely, propagačních materiálů a stávajících nasmlouvaných hostů. K chatě náleží dále podíl na pozemku kolem o velikosti 44867m², tedy odpovídá velikosti pozemku cca 1043m². Chata se nachází na vrcholu skály s překrásným výhledem a okolní stromy i samotná poloha nemovitosti zajišťují absolutní soukromí. Vedle chaty je prosklená sauna s panoramatickým výhledem do krajiny a na řeku. Nemovitost se nabízí kompletně zařízená včetně veškerého vybavení - viz. fotografie. V rámci vybavení chaty je manželská postel, kuchyňská linka včetně spotřebičů - lednice, mrazák, kávovar Nespresso, elektrická trouba s mikrovlnkou, indukční varná deska, pračka, sušička, vestavěné skříňové coby úložný prostor, koupelna se sprchovým koutem a toaletou dohromady, jídelní stůl a židle, krbová kamna pro zpříjemnění zimních večerů. Chata je napojena na obecní vodu - vlastní rezervoár a elektřinu, odpad je sveden do bio jímků. Vytápění je zde kombinované krbem, klimatizací a podlahovým vytápěním po celé chatě (vč. sprchového koutu). Objekt má TV (O2TV), spolehlivé a rychlé wifi připojení, nechybí zde ani profesionální meteorostanice. V

Zavolat

Napsat zprávu

Osobní vlastnictví, doporučujeme prohlídku této nemovitosti. V případě více zájemců si majitelé vyhražují právo výběru finálního kupujícího.

Celková cena:	7 480 000 Kč za nemovitost	Typ domu:	Přízemní
ID zakázky:	0205-NP08035	Podlaží:	1
Aktualizace:	27.12.2022	Plocha zastavěná:	21 m ²
Stavba:	Smišená	Užitná plocha:	21 m ²
Stav objektu:	Velmi dobrý	Plocha pozemku:	1064 m ²
Poloha domu:	Samostatný	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Umístění objektu:	Centrum obce	Vybavení:	✓

Dojezdová vzdálenost



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

Občanská vybavenost

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky Lékaři Volný čas

Přírodní zajímavost:	V Hladomol (2533 m)
Večeřka:	Májobchod - Potraviny Na náměstí (334 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Školní (281 m)
Hospoda:	Bistro Sport (661 m)
Cukrárna:	Cukrárna Bruno (409 m)
Veterinář:	MUDr. Markéta Voldřichová (4557 m)
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (311 m)
Bus MHD:	Davle, u pomníku (290 m)
Lékárna:	Lékárna Zamzam (464 m)
Sportoviště:	Sportovní hala Davle (382 m)
Vlak:	Davle (564 m)
Pošta:	Pošta Davle - Česká pošta, s.p. (311 m)
Restaurace:	Pizzeria a penzion Grado (319 m)
Školka:	MŠ Davle (751 m)
Škola:	ZŠ Davle, Školní (318 m)

Kontaktovat:



Lukáš Čepelák

[Zobrazit telefon](#)

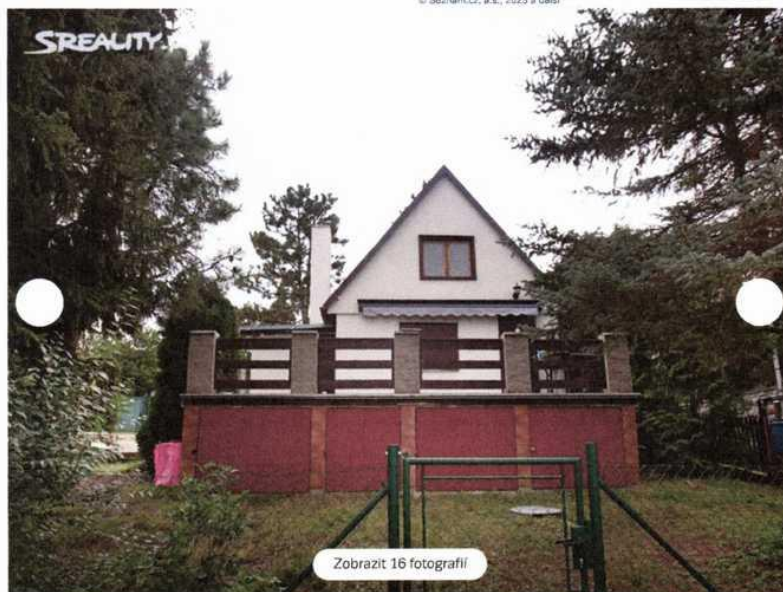
[Zobrazit email](#)



RE/MAX Alfa
Spálená 97/29, 11000 Praha - Nové Město
★★★★★ (54)
<https://www.remamax.cz>
[Více o společnosti »](#)

[Co říkáte na Sreality.cz?](#) - [Výzkumník](#) - [Pro spotřebitele](#) - [Ochrana údajů](#) - [Smluvní podmínky](#) - [Reklama](#) - [Kontakty](#) - [Stížnosti](#) - [Nastavení personalizace](#)

Copyright © 1996 - 2023 Seznam.cz, a.s. [Nahlásit chybu](#)



Prodej chaty 39 m², pozemek 395 m²

Dubí I., Březová-Oleško - Oleško [Panorama](#)

2 800 000 Kč

Předmětem této exklusivní nabídky je prodej chaty v rekreační oblasti v lokalitě Březová – Oleško. Pozemek: Oplocený, svažité v chatové oblasti je částečně na skalnatém podkladu. (rozloha pozemku 395m² včetně zastavěné plochy a nádvoří). Na pozemek jsou dvě vstupní branky, vjezdová vrata z ulice Dubí I, zámková dlažba (využívána jako parkovací místo pro osobní automobil), na pozemku je dále zabudovaný bazén je vyrobený z polypropylenu s obsahem cca 16m³ vody s tepelným čerpadlem pro ohřev vody v bazénu.

Budova: Stavba stojí na žulovém základovém pásu, obytná část - použitý st. materiál: panely z materiálu na bázi dřevitých hmot s pojivem (7cm). Vchod do budovy přes terasu, která je přístavbou k budově, budova má rozměry 4,95 x 5,6 tj. 27,7m², součástí budovy je terasa: 6,9 x 3,0, (20,7m²) u terasy je vstup do koupelny (umyvadlo, WC, sprchový kout). Pod terasou jsou z skladovací 4 prostory, (výška stropu cca 1,3m) sloužící jako skladovací plocha a technické zázemí nemovitosti (el. boiler na teplou vodu, napájení čerpadla studny, písková filtrace pro bazén). Přízemí: úzká chodba, využívaná současně jako kuchyňka, dvě malé místnosti o rozměrech (3,1x 3,1 m² a 3,1x 2,1 m²), výška stropu 2,1m. Patro: je přístupné po prudkých schodech bez zábradlí - jedna místnost o rozměrech 3,1 x 5,5 m², obvodové stěny i výška stropu 2,2 m, stěny jsou limitovány sklonem střechy. Další úložný prostor 1,2x1m² je z boku stavby, je využíván jako sklad, místo bývalého WC. Střecha: střešní krytina – šindel. Voda je v nemovitosti rozvedena do kuchyňky v zádveři a do koupelny. Nemovitost není celoročně obývatelná, je zateplena 5cm polystyrenem, ve střešní konstrukci minerální vatou 10cm, odpad z

Vytápění nemovitosti – kamna na tuhá paliva (nemovitost je v případě použití rychle vytopena), voda-
vlastní vrtaná studna.

V případě zájmu o tuto nemovitost volejte přímo p. Šneberga 776 611 111

Celková cena:	2 800 000 Kč za nemovitost	Užitná plocha:	39 m ²
Poznámka k ceně:	cena k jednání	Plocha pozemku:	395 m ²
Aktualizace:	Včera	Plocha zahrady:	355 m ²
ID:	484083532	Parkování:	2
Stavba:	Montovaná	Rok rekonstrukce:	2014
Stav objektu:	Dobrý	Voda:	Místní zdroj, Studna
Poloha domu:	Samostatný	Topení:	Lokální tuhá paliva
Umístění objektu:	Klidná část obce	Odpad:	Jímka
Typ domu:	Patrový	Elektrika:	400V
Plocha zastavěná:	40 m ²	Doprava:	Silnice, MHD

Dojezdová vzdálenost



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?
Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

Občanská vybavenost

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potraviný	Školy a školky	Volný čas
Přírodní zajímavost:	V Hladomoh (1907 m)				
Hospoda:	Bistro Sport (504 m)				
Cukrárna:	Cukrárna Bruno (994 m)				
Večeřka:	Mýjochod - Potraviný Na náměstí (926 m)				
Hřiště:	Dětské hřiště Školní (642 m)				
Vlak:	Davle (1258 m)				
Pošta:	Pošta Davle - Česká pošta, s.p. (873 m)				
Školka:	MŠ Davle (1419 m)				
Restaurace:	Občerstvení U Hada (664 m)				
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (873 m)				
Lékárna:	Lékárna Zamzam (1096 m)				
Sportoviště:	Sportovní hala Davle (748 m)				
Bus MHD:	Davle, Na Javorce (475 m)				
Škola:	ZŠ Davle, Školní (682 m)				

Kontaktovat:

Životský

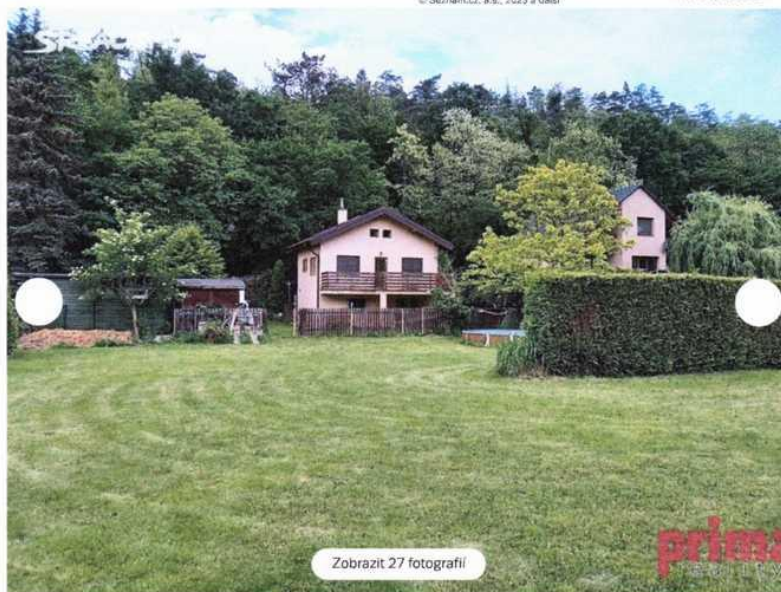
Zobrazit telefon

Zobrazit telefon

Zobrazit email

Vratislav Životský
61700 Brno

Více o společnosti »



Prodej chaty 120 m², pozemek 1 106 m²

Davle - Sázava, okres Praha-západ [Panorama](#)

7 000 000 Kč

Nabízíme k prodeji chatu s číslem evidenčním na Praze západ. Nabízíme k prodeji chatu - rekreační objekt k trvalému bydlení se zahradou 1.059m² na exkluzivním místě přímo na břehu řeky Sázavy v Davli. Celoročně obyvatelná, zděná stavba, se zastavěnou plochou 47m² ve třech patrech (cca 120m² podlahová plocha), v ulici Pitkovická, obec Davle - Praha západ. Nemovitost je umístěna na pozemku, který přímo navazuje na břeh řeky Sázavy a je vzdálen cca 1 km po pravém břehu řeky od jejího soutoku s Vltavou. Orientace nemovitosti je na jihozápadní stranu. Nemovitost je vybavena novou kuchyní s myčkou, pečící troubou a varnou deskou, součástí prodeje je i kompletní nábytek viz fotografie, lednice s mrazákem, zahradní traktor Husqvarna, laminátová pramice, bazén, molo, zahradní nářadí. Nemovitost má vlastní vrtanou studnu (30m) s pitnou vodou, ústřední vytápění, krbová kamna v obytné místnosti, bojler 200litrů, odpadní jímku pro WC 2m³. Dostupnost ze Smíchova - cca 25 minut autem. Z vlakového nádraží v Davli - cca 10minut pěšky. Z autobusové zastávky na náměstí - cca 15 minut pěšky. Z ulice je přes zasklenou verandu vstup do prvního (hlavního) patra nemovitosti, kde je zádveř, obytná místnost s krbovými kamny, kuchyň s jídelnou a velký balkon. Po schodech ze zádveří lze sejít do přízemí, kde je jedna místnost, koupelna, WC, technická místnost a hlavní vstup na zahradu. Ze zádveří po schodech nahoru se dostanete do podkrovní, kde je jeden pokoj se zkoseným stropem a střešními okny. Pozemek se skládá ze dvou částí, oplocená zahrada okolo domu (272m², ideální pro bezpečí malých dětí nebo domácích zvířat v blízkosti řeky) a přes branku pak druhá část zahrady (787m²), oplocena jen přírodně (tůje, živý plot, nízký dřevěný plůtek, stromy), která navazuje přímo na pobřežní pásmo Sázavy. Na této části zahrady je umístěn také bazén (7x3m). Součástí oplocené části zahrady je parkovací místo pro jedno vozidlo,

Zavolat

Napsat zprávu

venkovním nábytkem a zahradní domek na nářadí. Pod verandou je malý sklad s prostorem pro parkování zahradního traktoru. U řeky jsou vybudovány kamenné schody a je zde možnost umístit molo 5x1,2m s přístupovou lávkou a s možností kotvení lodě (hloubka 1 až 2m). Nemovitost je v dobrém stavu, bohužel nyní cca 2 roky bez běžné základní údržby. Odhad tržní ceny nemovitosti je 7.952.000 Kč. V případě zájmu je ihned k nastěhování, vše je plně funkční. Pro více informací kontaktujte reální makléřku.

Celková cena:	7 000 000 Kč za nemovitost	Užitná plocha:	120 m ²
Poznámka k ceně:	+ provize RK	Plocha pozemku:	1106 m ²
ID zakázky:	2488	Plocha zahrady:	1059 m ²
Aktualizace:	19.01.2023	Parkování:	✓
Stavba:	Cihlová	Topení:	Lokální tuhá paliva, Ústřední tuhá paliva
Stav objektu:	Velmi dobrý	Odpad:	Jímka
Polooha domu:	Samostatný	Telekomunikace:	Telefon, Internet
Umístění objektu:	Klidná část obce	Elektrifina:	230V, 400V
Typ domu:	Patrový	Doprava:	Vlak, Autobus
Podlaží:	3	Vybavení:	✓
Plocha zastavěná:	47 m ²		

Dojezdová vzdálenost



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?
Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas.

Občanská vybavenost

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potraviný	Školy a školky	Lékaři	Volný čas
Večerka:	Smlíšené zboží Kilánská 229 (1054 m)					
Hospoda:	David JOSEF (853 m)					
Veterinář:	MUDr. Markéta Voleřichová (3339 m)					
Hřiště:	Dětské hřiště Školní (1444 m)					
Cukrárna:	Cukrárna Bruno (1163 m)					
Přírodní zajímavost:	V Hladoměř (3698 m)					
Škola:	ZŠ Davle, Školní (1434 m)					
Sportoviště:	Sportovní hala Davle (1421 m)					
Vlak:	Petrov-Chlomek (810 m)					
Restaurace:	Restaurace Mandát (815 m)					
Pošta:	Pošta Davle - Česká pošta, s.p. (1242 m)					
Školka:	MŠ Davle (835 m)					
Lékárna:	Lékárna Zamzam (1061 m)					
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (1242 m)					
Bus MHD:	Davle, Sázkava, Třešňovka (537 m)					

Kontaktovat:



Mgr. Jitka Eben El Hadj

[Zobrazit telefon](#)

[Zobrazit email](#)



Prima reality
Mrštíkova 1128/22, 58601 Jihlava
<https://www.prima-real.cz>





