

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 519 - 03/2019

o ceně rekreační chaty Jarov č.e. 381, vedené na LV 1533, k.ú. Lhota u Dolních Břežan, obec Dolní Břežany, okres Praha – západ



Posudek objednal:

Mgr. Renáta Jančová,
insolvenční správce dlužníků Petra Vávry a Jany Vávrové
se sídlem Dr. E. Beneše 1873/61,
792 01 Bruntál

Posudek vypracoval:

Ing. arch. Zdenka Bažantová, CSc.,
Ke Kateřinkám 1395/6, 149 00 Praha 4
Tel. +420 723 940 444
BazantovaZ@seznam.cz

Účel posudku:

stanovení obvyklé ceny pro potřebu insolvenčního řízení
vedeno u Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn.
KSHK 33 INS 15709/2018

Tento znalecký posudek obsahuje **21** stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

V Praze 17.01. 2019

1. ÚVOD

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu nemovité věci:

- rekreačního objektu Jarov, č.e. 381, vedeného na LV č. 1533 pro k.ú. Lhota u Dolních Břežan, obec Dolní Břežany, okres Praha – západ pro potřebu insolvenčního řízení vedeného u Krajského soudu v Hradci Králové pod sp. zn. KSHK 33 INS 15709/2018 – dlužníci Petr Vávra, Jana Vávrová.

2. NÁLEZ

2.1 Podklady

- Výpis z katastru nemovitostí LV 1533, katastrální území Lhota u Dolních Břežan, obec Dolní Břežany, okres Praha - západ ze dne 04.12.2018.
- Informace o pozemku parc. č. 294/75, LV 295, katastrální území katastrální území Lhota u Dolních Břežan, obec Dolní Břežany, okres Praha - západ
- Dohoda o dočasném užívání pozemku č. 4980 uzavřená mezi Lesy České republiky jako pronajímatelem a Petrem Vávrou a Janou Vávrovou jako nájemci ze dne 12.06.2018.
- Prohlídka nemovitosti – rekreační chaty Jarov, č.e. 381 postavené na pozemku parc. č. 294/75 byla provedena dne 05.01.2019 za přítomnosti pana Petra Vávry.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a 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.
- Vyhláška Ministerstva financí České republiky 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.
- Dolní Břežany – územní plán v platném znění.
- Statistické údaje, zdroj Český statistický úřad.
- Internetové nabídky realitních kanceláří.

2.2 Vlastnické a evidenční údaje

Podle výpisu z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 1533, katastrální území Lhota u Dolních Břežan, obec Dolní Břežany, okres Praha - západ ze dne 04.12.2019:

Vlastnické právo

SJM Vávra Petr a Vávrová Jana, č.p. 239, 28541 Malešov, Jarov č. ev. 381, 25246 Dolní Břežany

Nemovitosti

Stavby

Jarov č. e. 381 rod. rekreace na parc. 294/75, LV 295

B1, C, D bez zápisu

E Smlouva kupní ze dne 27.01.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.01.2011 V-681/2011-210 pro Vávra Petr a Vávrová Jana, č.p. 239, 28541 Malešov, Jarov č.ev. 381, 25246 Dolní Břežany (viz výpis z katastru nemovitostí v příloze posudku).

Podle informace z katastru nemovitostí o pozemku parc. č. 294/75, list vlastnictví č. 295, katastrální území Lhota u Dolních Břežan ze dne 05.01.2019:

Vlastnické právo

Česká republika

Právo hospodařit s majetkem státu

Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové,
500 08 Hradec Králové

Nemovitosti

Pozemky

č. parc. 294/75 výměra 33 m² lesní pozemek na kterém je budova
Stavba na pozemku č. ev. 381

2.3 Základní informace

2.3.1 LV č. 1533, k. ú. Lhota u Dolních Břežan

Název předmětu ocenění: Rekreační chata Jarov č. ev. 381

Adresa předmětu ocenění: Lhota u Dolních Břežan - Jarov
25246 Dolní Břežany

LV: 1533

Kraj: Středočeský

Okres: Praha-západ

Obec: Dolní Břežany

Katastrální území: Dolní Břežany

Počet obyvatel: 3 993

2.4 Popis oceňovaných nemovitých věcí

Obec Dolní Břežany leží jižně od Prahy v těsném sousedství území hlavního města. K obci patří osady Lhota, Zálepy a Jarov. V současnosti dochází v Dolních Břežanech k rychlé výstavbě a rozvoji obce. Vzhledem k blízkosti Prahy se obec stává atraktivním místem k bydlení se snadnou dosažitelností hlavního města. V roce 2009 zde bylo vystavěno nové centrum s patrovými bytovými domy a maloobchodními prostory, okolí prošlo revitalizací. Rekonstrukcí prošly také zdejší historické budovy. Na půdě bývalého zemědělského zázemí bylo vystavěno laserové centrum ELI Beamlines, které provozuje nejsilnější laser na světě. Kromě toho je zde také vědecké centrum HiLASE. Nachází se zde síť služeb a obchodů, restaurací a kavárny. Výstavba rodinných domků probíhá především v severní části obce nebo v místní části Lhota.

Osada **Jarov** se nachází v okrese Praha-západ, na pravém břehu řeky Vltavy pod obcí Ohrobec a asi 4,2 km od Dolních Břežan, jejichž je i součástí. Oficiálně byla založena v roce 1942. V současnosti je zde evidováno 246 adres, převážně rekreačně užívaných.

Nemovitost – rekreační chata Jarov č. ev. 381 se nachází na lesním pozemku ve vlastnictví České republiky ve správě Lesů České republiky, tedy na pozemku jiného vlastníka uprostřed osady Jarov v poměrně strmém svahu. Podle předložené dohody ze dne 12.06.2018 o dočasném užívání pozemku č. 4980 uzavřené mezi Lesy České republiky jako pronajímatelem a Petrem Vávrou a Janou Vávrovou jako nájemci je pozemek parc. č. 294/75, k.ú. Lhota u Dolních Břežan na kterém stojí rekreační objekt o rozloze 33 m² přenechán nájemci na dobu určitou od 1.5.2018 do 30.4.2023 s tříměsíční výpovědní lhůtou.

Konstrukční řešení a technický stav:

Chata byla podle dostupných informací postavena kolem roku 1944. Nosná konstrukce je dřevěná trámová s oboustranným obitím, podezdívka je z tvárnic a kamene. Na vnější straně je fasáda tvořena heraklitovými deskami s omítkou, ze strany interiéru je proveden dřevěný obklad s nátěrem. Chata je přístupná z otevřeného závětrí přes předsín s komorou, následuje malá kuchyňka vybavená skromnou kuchyňskou linkou a plynovým sporákem na propan-butan a obytná místnost. V chatě je zřízen na přespání pokoj v podkroví, ten je přístupný po venkovním schodišti vysekaném ve skále přes lávku. Přístup je pouze z exteriéru chaty. Vytápění je krbovými kamny na pevná paliva, komín je nový s vložkou Schiedel, z inženýrských sítí je zavedena pouze přípojka elektro. Jako užitková voda je užívána voda dešťová, Pitnou vodu je třeba donášet v kanystrech. Mimo stavbu chaty se nachází suché WC. Vedle chaty je postavena kolna a pergola s venkovním posezením a zahradním grilem. Veškeré stavby jsou ve zhoršeném technickém stavu zřejmě vlivem údržby, v poslední době poněkud zanedbané. Dopravní dostupnost veřejnou dopravou je dobrá – železniční stanice Dolní Břežany Jarov se nachází v docházkové vzdálenosti. Příjezd dvoustopým vozidlem přímo k chatě není možný, přichází v úvahu pouze příjezd jednostopým vozidlem.

4. ZÁVĚR

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu nemovité věci:

rekreačního objektu Jarov, č.e. 381, vedeného na LV č. 1533 pro k.ú. Lhota u Dolních Břežan, obec Dolní Břežany, okres Praha – západ pro potřebu insolvenčního řízení vedeného u Krajského soudu v Hradci králové pod sp. zn. KSHK 33 INS 15709/2018 – dlužníci Petr Vávra, Jana Vávrová.

Odpověď:

Ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování. Obvyklá cena nemovitých věcí odráží aktuální technický stav a polohu nemovité věci ke dni provedení místního šetření.

Cena zjištěná nemovité věci:

rekreační chaty Jarov, č.e. 381, vedeného na LV č. 1533 pro k.ú. Lhota u Dolních Břežan, obec Dolní Břežany, okres Praha – západ ve stavu ke dni 05.01.2019 činí

100 450,- Kč

Obvyklá cena (tržní hodnota) dle aktuální situace na trhu nemovitostí nemovité věci:

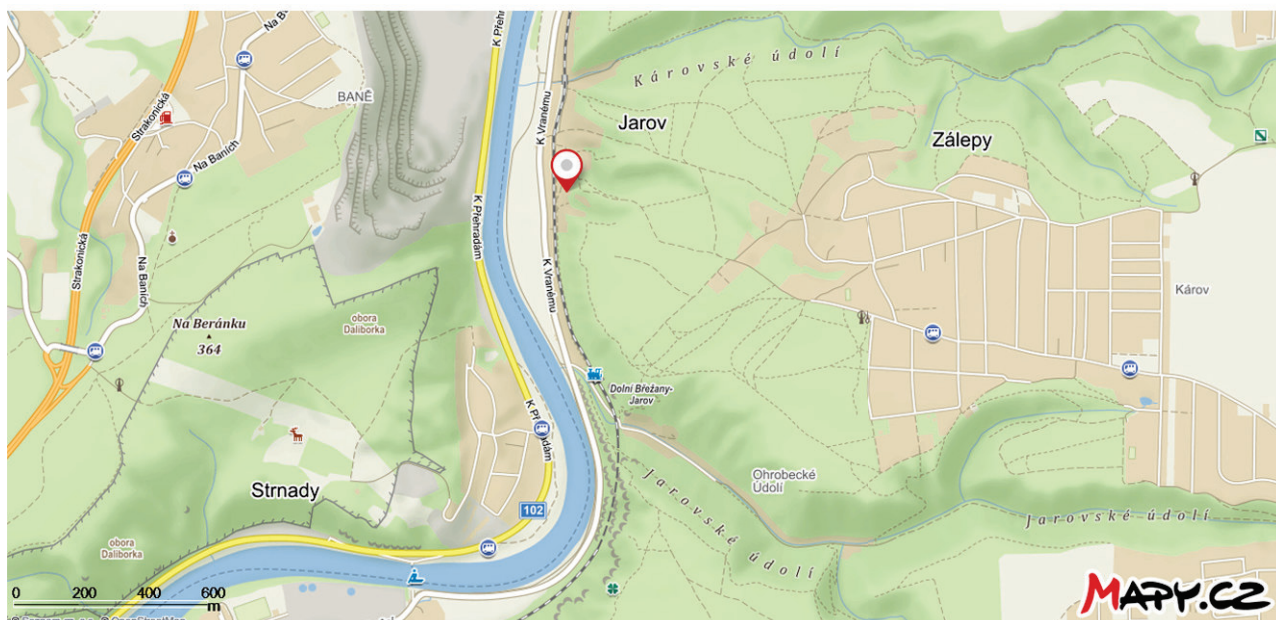
rekreační chaty Jarov, č.ev. 381, vedeného na LV č. 1533 pro k.ú. Lhota u Dolních Břežan, obec Dolní Břežany, okres Praha – západ ve stavu ke dni 05.01.2019 se odhaduje na částku kolem

188 000,- Kč

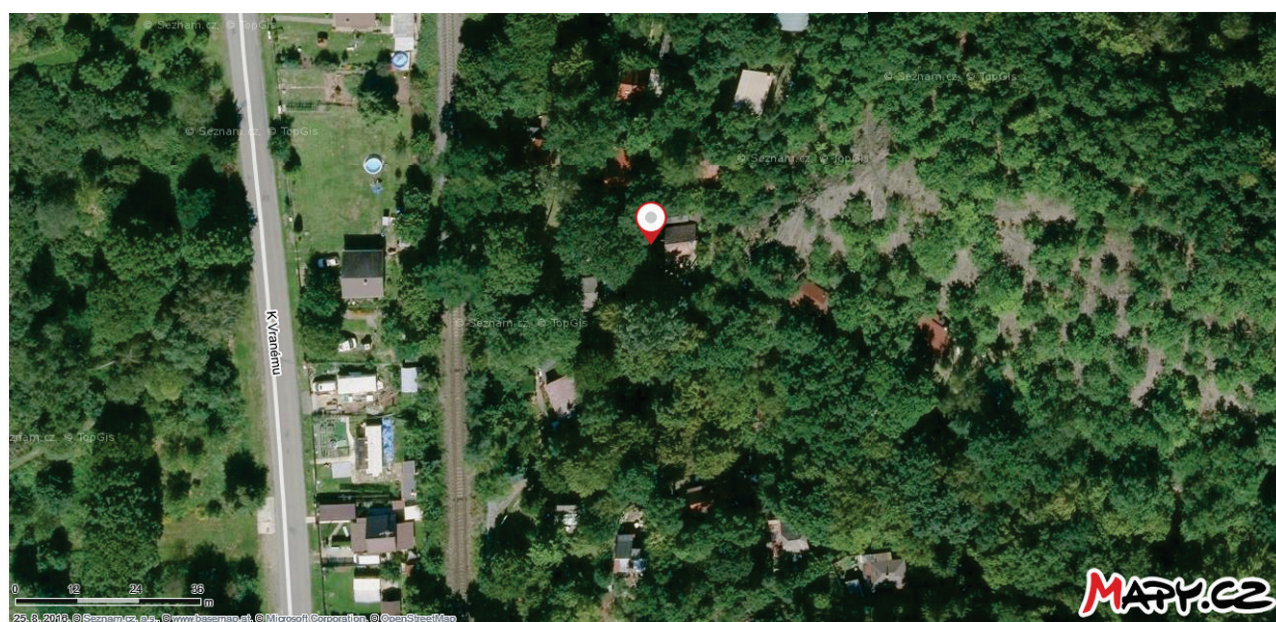
Tento znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením § 127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. Prohlašuji, že jsem si vědoma následků křivé výpovědi a vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ust. § 346 trestního zákona.

V Praze dne 17.01.2019

Ing. arch. Zdenka Bažantová, CSc.



Mapka okolí s vyznačením nemovitosti



Ortofotomapa s vyznačením nemovitosti



Územní plán obce Dolní Břežany



Chata č.e. 381 ve svahu



Pohled na chatu z přístupové cesty



Vstup do chaty



Kuchyně v přízemí chaty



Pokoj v podkroví



Pergola se zahradním krmcem



Venkovní schodiště do podkroví

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.12.2018 15:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 33 INS 15709/2018 pro Renáta Jančová, Mgr.

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539210 Dolní Břežany

at.území: 628808 Lhota u Dolních Břežan

List vlastnictví: 1533

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
JM Vávra Petr a Vávrová Jana, č.p. 239, 28541 Malešov, Jarov č.ev. 381, 25246 Dolní Břežany	720116/0835 705602/0433	
JM = společné jmění manželů		

Nemovitosti			
Stavby			
Typ stavby			
Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele	Způsob ochrany	
Jarov, č.e. 381	rod.rekr	294/75, LV 295 7 LESY OR	

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina
o Smlouva kupní ze dne 27.01.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.01.2011.Pro: Vávra Petr a Vávrová Jana, č.p. 239, 28541 Malešov, Jarov
č.ev. 381, 25246 Dolní Břežany

V-681/2011-210

RČ/IČO: 720116/0835
705602/0433

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:
eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 04.12.2018 16:01:37