

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 150-31/2018



Objednavatel znaleckého posudku:

Mgr. Kateřina Lukáčová - advokátka
Reální 172/2
70200 Ostrava - Moravská Ostrava
IČO: 74630059

Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci - rekreační chaty č.ev. 432 pro účely insolvenčního řízení sp.zn. KSPH 70 INS 22414/2017-A-12

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a 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 09.04.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Zbyněk Meškán, MBA
Pod Vodárnou 297
373 67 Borek

Počet stran: 12 včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 10.4.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rekreační chaty č.ev. 432 stojící na pozemku parc.č. 294/102, obec Dolní Břežany , kat. území Lhota u Dolních Břežan, vše zapsáno na LV 1594 pro účely insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Adresa předmětu ocenění:	Jarov č.e. 432 25246 Dolní Břežany
LV:	1594
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-západ
Obec:	Dolní Břežany
Katastrální území:	Lhota u Dolních Břežan
Počet obyvatel:	3 896

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9.4.2018 za přítomnosti pana Jichy.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- Fotodokumentace a zaměření vyhotovená znalcem
- Informace získané vlastníkem nemovité věci
- Zákon č. 151/1997 Sb. ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č.257/2004 Sb., zákona č.188/2011 Sb., zákona 350/2012 Sb. a zákona 303/2013Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb.
- Vyhláška 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. o oceňování majetku

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby:	Martin Bayer, Jarov č. ev. 432, 252 46 Dolní Břežany, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	Česká republika, Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové

6. Dokumentace a skutečnost

Nebyla doložena žádná dokumentace

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovanou nemovitou věcí jsou rekreační chata s č.ev. 432, obec Dolní Břežany , kat. území Lhota u Dolních Břežan, vše zapsáno na LV 1594. Objekt má jedno nadzemních podlaží a bez podzemního podlaží a obytné podkroví. Konstrukce chaty je dřevěná. Základy jsou železobetonové neizolované, stropy objektu jsou dřevěné trámové, podhled sádrokarton. Střecha je sedlová, krytinu tvoří plech s nátěrem. Klempířské prvky jsou plechové s nátěrem. Chata byla postavena přibližně před 30 lety a v

roce 2012 pak prošla rekonstrukcí (výměna střešní krytiny, sádkart. podhledů, vybavení interieru, podlahy). Vnější opláštění chaty je na základě informací zjištěných při prohlídce bez viditelných vad. Střecha je bez viditelných vad. Rozvody jsou v dobrém stavu. Okna jsou v horším stavu - zastaralý prvek. Vybavení chaty je v dobrém stavu. Jedná se o standardně řešenou rekreační chatu s dobrou údržbou. Dispozice chaty je 2+kk.

Popis :

1NP (přízemí)

vstupní chodba	3 m ²
obývací pokoj	16,4 m ²
koupelna	5 m ²
komora na nářadí	1 m ²

Podkroví

ložnice	14,6 m ²
balkon	3,9 m ²

Okna v objektu jsou jednoduchá dřevěná. Nejsou vybavena žaluziemi. Okna obytných místností objektu jsou orientována na jižní/východní/západní stranu. Koupelna je vybavena sprchovým koutem a chemickým WC. Vstupní dveře jsou dřevěné bez bezpečnostních prvků. Vybavení bytu: běžné osvětlovací lustry, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. Objekt je připojen k elektrické síti - 220/380 V, není připojen k obecnímu vodovodu - řešeno barelem, splašky jsou řešeny chemickým WC - není kanalizace, plynovod není zaveden. Vytápění v jednotce je řešeno kamny na tuhá paliva, topná tělesa nejsou. Ohřev vody je řešen el. bojlerem. V přízemí tvoří podlahovou krytinu podlahy keramická dlažba, v podkroví koberec. Pozemek je oplocen dřevěným plotem. Z hlediska polohy se objekt nachází v chatové oblasti v západní části obce v cca 100m od Vltavy. V okolí objektu je chatová zástavba. Lokalita nabízí min. vybavenost. Příjezd k nemovité věci je po nezpevněné cestě. Všechny úřední záležitosti je možné řešit v dojezdové vzdálenosti. Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Zeleň v podobě lesů je v bezprostřední blízkosti objektu. Vzhledem k blízkosti řeky se nejedná o lokalitu s možným rizikem výskytu záplav - chata je v kopci. Parkovací možnosti jsou přímo u rekreační chaty. V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Pro účely stanovení reálné tržní hodnoty k datu ocenění používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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.“

Ocenění podle oceňovacího předpisu - metoda stanovení administrativní ceny podle zákona o oceňování majetku a jeho prováděcích vyhlášek platných k datu ocenění. V určitých případech, je toto ocenění pro stanovení obvyklé ceny dostačující (také vzhledem k tomu, že současný předpis při stanovení ceny nákladovým způsobem používá i statisticky zjištěný koeficient prodejnosti). Závěrečný odborný odhad obecné ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocně indikační charakter.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

9. Obsah znaleckého posudku

I) ocenění dle cenového předpis

1. Rekreační chata č.e. 432

II) ocenění srovnávací metodou

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) ocenění dle cenového předpisu

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: Bez dalších vlivů	II	0,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,171}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

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: 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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	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: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,893}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,046}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,866}$$

1. Rekreační chata č.e. 432

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	30 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2012
Základní cena ZC (příloha č. 25):	2 481,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1NP:	=	34,20 m ²
Podroví:	=	18,90 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1NP:	34,20 m ²	2,70 m
Podroví:	18,90 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

1NP:	(34,2)*(2,70)	=	92,34 m ³
Podroví:	(1/2)*4,10*4,60*2,60	=	24,52 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>116,86 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 E
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: Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na sítě: Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
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.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
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 stavby 6 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (6 + 15) = \mathbf{0,895}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,895 = \mathbf{0,797}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,171}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,893}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,481,- \text{ Kč/m}^3 * 0,797 = 1\,977,36 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 116,86 \text{ m}^3 * 1\,977,36 \text{ Kč/m}^3 * 1,171 * 0,893 = 241\,635,08 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 241 635,08 Kč

REKAPITULACE

1. Rekreační chata č.e. 432 241 635,10 Kč

Výsledná cena - celkem: 241 635,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 241 640,- Kč

II) ocenění srovnávací metodou

Výběr porovnatelných vzorků

Tato metoda pro ocenění je založena na srovnání prodejní ceny obdobné nemovitosti s oceňovanou nemovitou věcí bez vazby na cenový předpis. Použití této metody je odvislé od fungujícího trhu daného segmentu. Použity jsou nabízené inzerované nemovité věci se zohledněním, že tyto ceny jsou nabídkové, tudíž nadhodnocené a ve většině případů obsahují provizi realitních kanceláří. V přímém porovnání je zohledněna lokalita, dopravní dostupnost, vybavenost, standard, příslušenství a atraktivita. S množstvím informací na trhu realit roste i přesnost hodnocení a schopnost znalce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Tato metoda je použitelná pouze v případě, že srovnávací nemovité věci jsou na trhu běžně obchodovány. Nabídkové ceny jsou součástí příloh tohoto posudku.

Stanovení jednotkové porovnávací ceny nemovitosti dle nemovitých věcí nabízených na trhu

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita	stav	požadovaná cena	Plocha	jiné
Oceňovaný objekt	rekreační chaty č.ev. 432 stojící na pozemku parc.č. 294/102, obec Dolní Břežany , kat. území Lhota u Dolních Břežan, vše zapsáno na LV 1594	v dobrém stavu		34 m2	v přízemí se nachází prostorná obytná místnost , kuchyně a koupelna se sprchovým koutem a WC. V podkroví ložnice se spaním, balkon. Bez pozemku
1	Dolní Břežany - Jarov, okres Praha-západ	v dobrém stavu	480 000 Kč	30 m2	Chata s vlastním pozemkem o rozloze 190 m2 se nachází ve svahu, obsluhována komunikace je užší (přístup několik minut pěšky, popř.na kole či motorce). Chata je dřevěná, z 1 strany zateplená. V přízemí vstupní veranda a obytný prostor s kamny, kuchyňkou a vstupem do podkroví, které je využito pro spaní
2	Dolní Břežany - Jarov, okres Praha-západ	v dobrém stavu	499 000 Kč	55 m2	Součástí prodeje je také vlastní pozemek- zahrada o výměře 250 m2 a podíl na společné přístupové cestě. V chatě je velký obývací pokoj, podkroví jako ložnice, uzavřená veranda s přímým vstupem na zahradu a několik malých sklípků. V zadní části chaty je umístěna dílna a prostor pro chemickou toaletu. Vytápění chaty je řešeno kamny na TP
3	Nad Kamínkou, Praha - Zbraslav	v dobrém stavu	225 000 Kč	16 m2	Chata je udržovaná, má vstupní chodbičku a obytnou místnost. Do chaty je zavedena elektřina s vlastním elektroměrem. Chata je zařízena a prodává se včetně vybavení v ceně, Bez podkroví
4	Na Drahách, Praha - Zbraslav	v dobrém stavu	249 000 Kč	20 m2	Chata je podsklepená, v přízemí je jedna místnost a v podkroví je prostor pro spaní (světla výška cca 1,8m). IS: voda napojená na společný zahrádkářský řád (na zimu se uzavírá) a je přivedená na pozemek

č	Cena požadovaná resp. zaplacená cena (Kč)	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - sklon	K4 - stav nem.	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňované nemovitosti odvozená ze srovnávací (Kč)
1	480 000	0,95	456000	1	1	1	1	0,8	0,95	0,76	346 560
2	499 000	0,95	474050	1	0,8	1	1	0,8	1	0,64	303 392
3	225 000	0,95	213750	1,1	1,2	1	1,02	1,05	1,05	1,484406	317 292
4	249 000	0,95	236550	1,1	1,1	0,95	1,02	1,02	1,1	1,315534	311 190
Celkem průměr											319 608
Minimum											303 392
Maximum											346 560
Směrodatná výběrová odchylka - s											22 035
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											297 573
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											341 644
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti											
K2 - Koeficient úpravy na velikost nemovitosti											
K3 - Koeficient úpravy na sklon pozemku											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší)											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší											

Srovnávací hodnota nemovitostí:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovuji srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

320 000,- Kč

C. REKAPITULACE

I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu

1. Rekreační chata č.e. 432

241 635,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

241 640,- Kč

II) Rekapitulace cen dle srovnávací metody

320 000,- Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovuji obvyklou cenu nemovité věci - rekreační chaty č.ev. 432 stojící na pozemku parc.č. 294/102, obec Dolní Břežany , kat. území Lhota u Dolních Břežan, vše zapsáno na LV 1594 ke dni 9.4.2018 na

320 000,-Kč

slovy:třistadvacettisíc Kč

V Praze 10.4.2018

Ing. Zbyněk Meškán, MBA
Pod Vodárnou 297
373 67 Borek

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 24.6.2014 č.j. 1995/Z pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady, se specializací odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 150-31/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

V Praze 10.4.2018

Ing. Zbyněk Meškán, MBA
Pod Vodárnou 297
373 67 Borek

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Kopie snímku katastrální mapy

Mapa oblasti

Srovnávané nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí

Fotodokumentace



vstup do chaty je přes lávku



příjezdová komunikace



vstup do chaty



vstupní chodba



obývací pokoj



kuchyňský kout

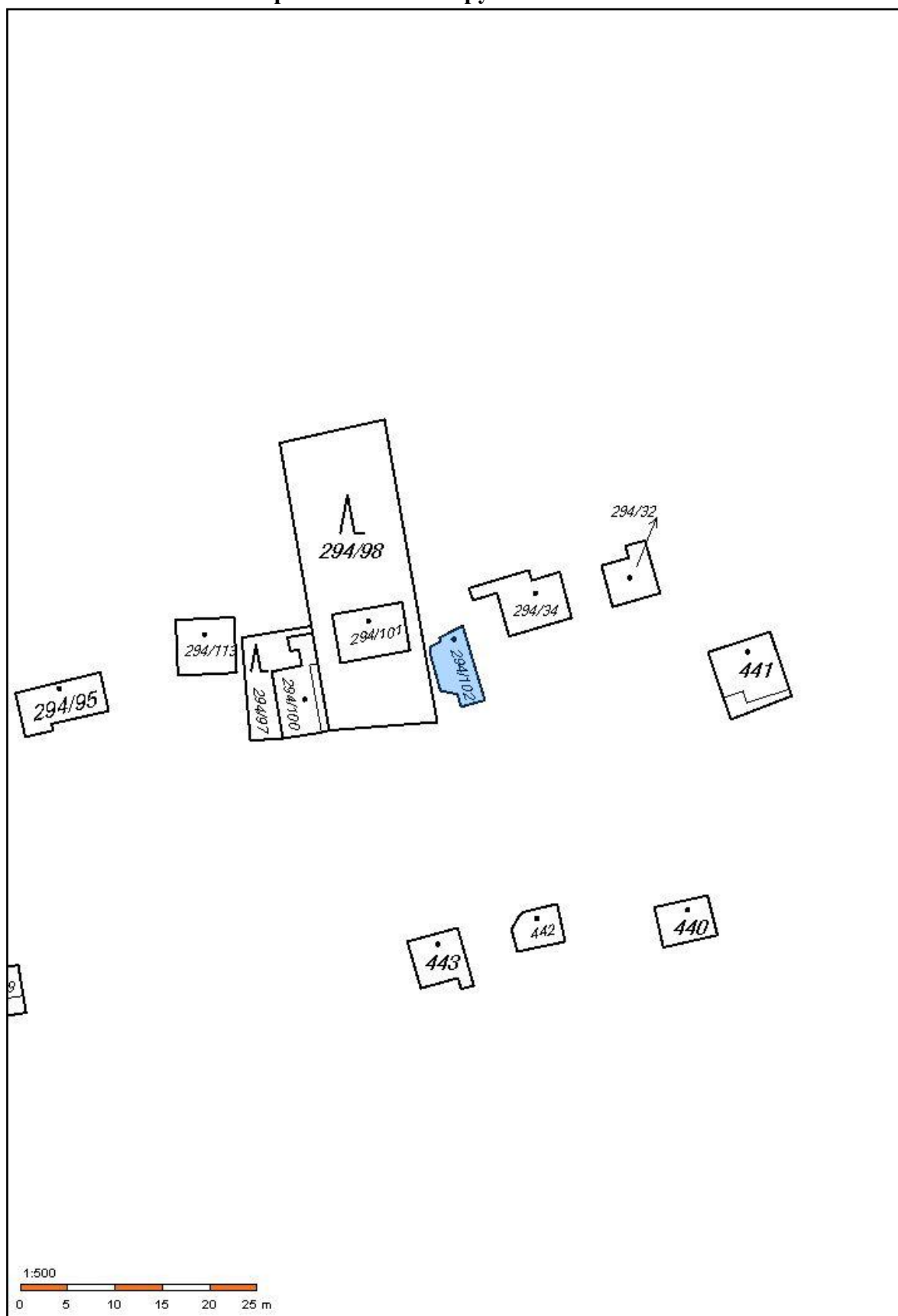


koupelna



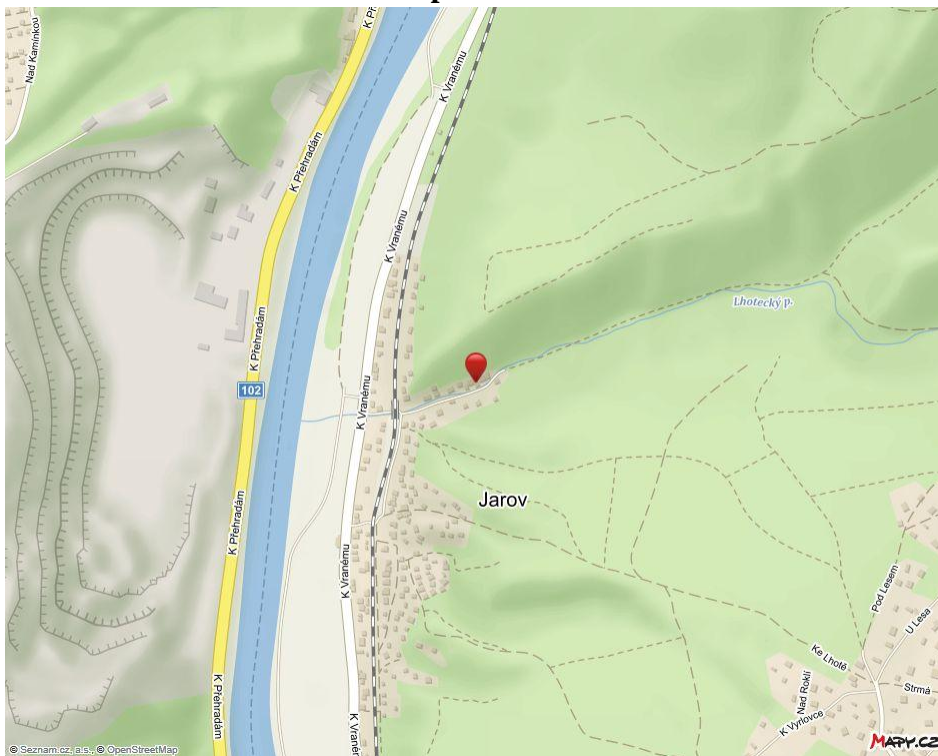
podkroví

Kopie katastrální mapy ze dne 10.4.2018

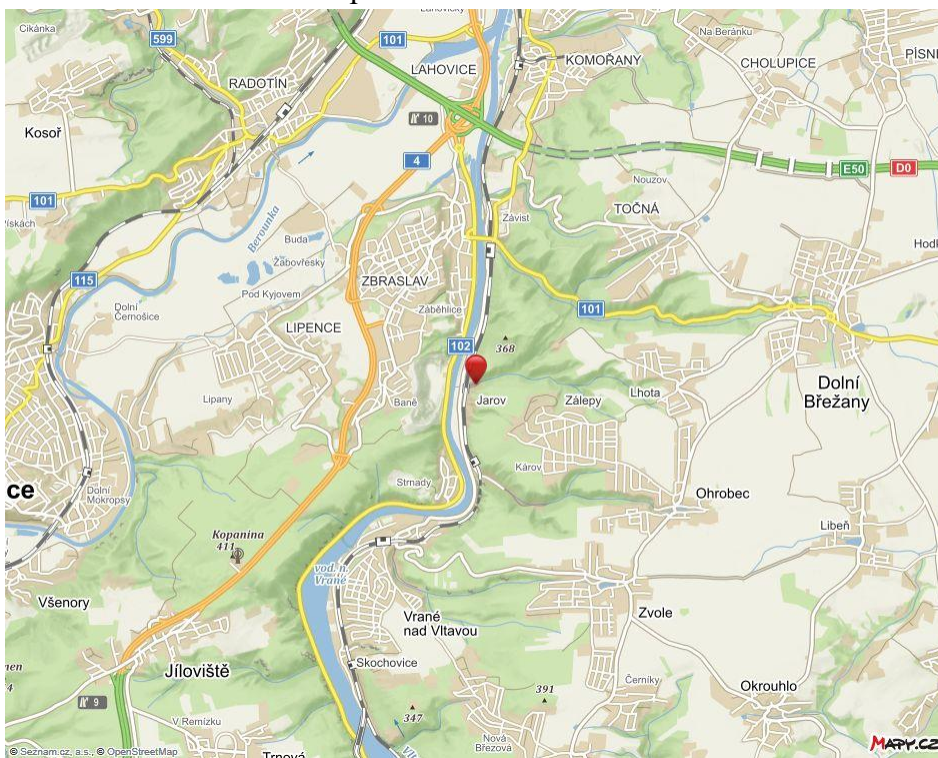


Pozemek p.č. 294/102 v k.ú. č. 628808

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 294/102 v k.ú. č. 628808



Pozemek p.č. 294/102 v k.ú. č. 628808

Srovnávaná nemovitá věc č. 1 - Rekreační objekt, 30 m², Dolní Břežany - Jarov, okres Praha-západ

Identifikace



Prodej, Rekreační objekt, 30 m², Dolní Břežany - Jarov, okres Praha-západ

Celková cena: 480.000 Kč

Adresa: K Vranému, Dolní Břežany, okres Praha-západ

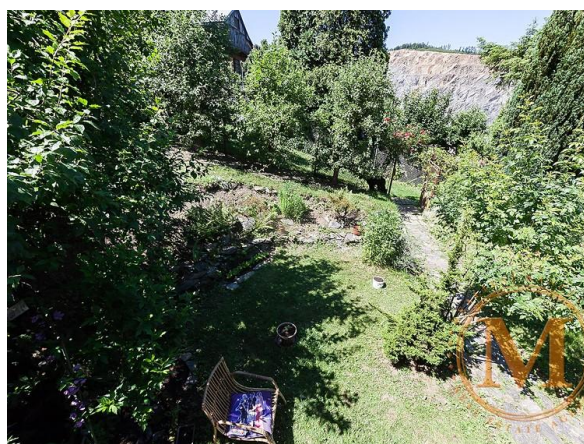
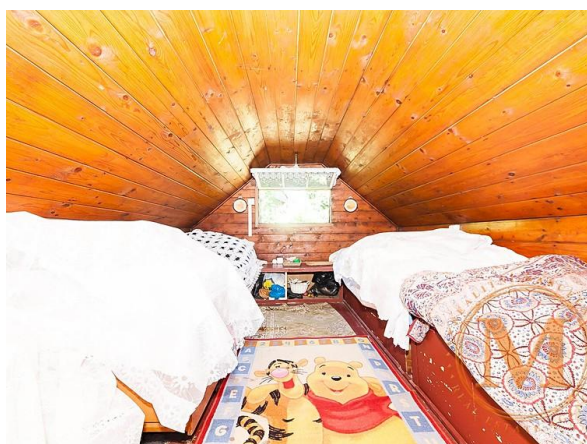
Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Dolní Břežany - Jarov, okres Praha-západ	Plocha užitná	30
Cena	480000	Podlahová plocha	Neuvedeno
Poznámka k ceně	480 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	190
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	Voda	Místní zdroj
Konstrukce budovy	Dřevěná	Odpad	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	Neuvedeno	Umístění objektu	Neuvedeno

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme chatu v přímém sousedství lesa, s výhledem a soukromím, v přírodní oáze, současně těsně za hranicí Prahy, s rychlou dostupností: 12 minut vlakem z nádraží Braník, na kole po cyklostezce z Prahy 4, autem několik minut. Lze zaparkovat na parkovišti u restaurace v ul. K Vranému, kde je i venkovní sezení, dětské hřiště, přístup ke koupání. Chata s vlastním pozemkem o rozloze 190 m² se nachází ve svahu, obslužná komunikace je užší (přístup několik minut pěšky, popř. na kole či motorce). Chata je dřevěná, z 1 strany zateplená. V přízemí vstupní veranda a obytný prostor s kamny, kuchyňkou a vstupem do podkrovní, které je využito pro spaní a poskytuje výhled na protější vltavský břeh. Na pozemku upravená zahrádka, samostatné WC, dílna, přístřešek na dřevo, na pozemek navazuje les. V chatě elektřina, zdroj vody: studna pro chatovou osadu několik minut chůze od vlastní chaty. Součástí prodeje je také spoluvlastnický podíl na obslužné komunikaci. Nemovitost je nabízena výhradně naší kanceláří. Při kontaktu s RK prosím uvádějte evidenční číslo 40019639.

Fotodokumentace



Mapové zobrazení



Srovnávaná nemovitá věc č. 2 - Rekreační objekt, 55 m², Dolní Břežany - Jarov, okres Praha-západ

Identifikace



Prodej, Rekreační objekt, 55 m², Dolní Břežany - Jarov, okres Praha-západ

Celková cena: 499.000 Kč

Adresa: K Vranému, Dolní Břežany, okres Praha-západ

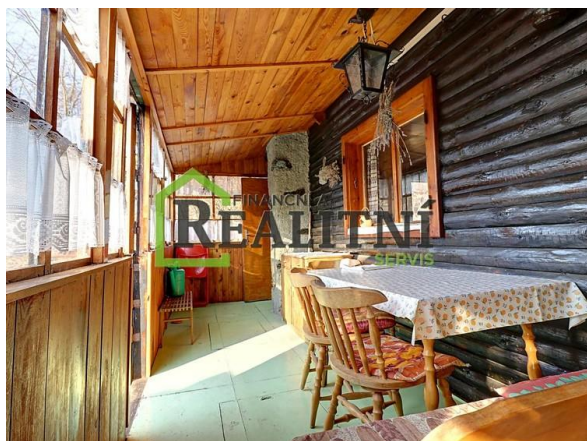
Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Dolní Břežany - Jarov, okres Praha-západ	Plocha užitná	55
Cena	499000	Podlahová plocha	55
Poznámka k ceně	499 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	292
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	Voda	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Dřevěná	Odpad	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	2	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Velmi dobrý	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	42	Umístění objektu	Okraj obce

Slovní popis

Nabízíme k prodeji udržovanou dřevostavbu chaty o zast. ploše 42 m² (už.pl. 55 m²) s vlastním oploceným, lehce svažitém pozemkem. Nemovitosti se nachází v horní části chatové osady Lhota u Dolních Břežan s výhledem na Zbraslavské skály. Chata je umístěna jako krajová v sousedství lesa a pouze s jedním přímým sousedem. Výborné mezilidské vztahy se sousedy. Součástí prodeje je také vlastní pozemek- zahrada o výměře 250 m² a podíl na společné přístupové cestě. V chatě je velký obývací pokoj, podkroví jako ložnice, uzavřená veranda s přímým vstupem na zahradu a několik malých sklípků. V zadní části chaty je umístěna dílna a prostor pro chemickou toaletu. Vytápění chaty je řešeno kamny na TP, vaření zajišťuje vaříč na PB. Do chaty je zavedena elektřina 230/400 V. Zdroj vody zde není, voda je řešena donáškou z blízkých studní nebo klubovny osady (možnost je též využít dešťovou vodu). K chatě se dostaneme pěšinkou od společného parkoviště cca 150 m. Zastávka vlaku se nachází cca 300 m od chaty (velmi dobré přímé spojení do Prahy- Braník a na Hl. nádraží). Nejbližší obchod se základními potravinami se nachází cca 400 m. Doporučujeme prohlídku. Specializujeme se na prodej chat a zahrad v Praze a okolí.

Fotodokumentace



Mapové zobrazení



Srovnávaná nemovitá věc č. 3 - Rekreační objekt, 16 m², Nad Kamínkou, Praha - Zbraslav

Identifikace



Prodej, Rekreační objekt, 16 m², Nad Kamínkou, Praha - Zbraslav

Celková cena: 225.000 Kč

Adresa: Nad Kamínkou, Praha, okres Hlavní město Praha

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Nad Kamínkou, Praha - Zbraslav	Plocha užitná	16
Cena	225000	Podlahová plocha	16
Poznámka k ceně	225 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	350
Provize	včetně provize	Elektřina	Neuvedeno
Typ domu	Přízemní	Voda	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Montovaná	Odpad	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	1	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Velmi dobrý	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	16	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Nabízíme k prodeji přízemní montovanou chatu 16 m² v zahrádkářské osadě v Praze- Zbraslavi. Chata je udržovaná, má vstupní chodbičku a obytnou místnost. Do chaty je zavedena elektřina s vlastním elektroměrem. Chata je zařízena a prodává se včetně vybavení v ceně. Součástí prodeje chaty je i přenechání pronájmu oplocené zahrady o výměře 350 m² za roční nájemné cca 4.000.- Kč. Na pozemek je zavedena užitková voda. Parkování automobilu je možné na osadním parkovišti, příjezd za účelem dovozu rozměrných věcí nebo materiálu je možný až k zahradě. V osadě jsou k dispozici společné toalety s umývárnou. Velmi dobré autobusové spojení MHD z a na metro Smíchovské nádraží. Další naše nabídky chat v Praze najdete pod odkazem O společnosti.

Fotodokumentace



Mapové zobrazení



Srovnávaná nemovitá věc č. 4 - Rekreační objekt, 20 m², Na Drahách, Praha - Zbraslav

Identifikace



Prodej, Rekreační objekt, 20 m², Na Drahách, Praha - Zbraslav

Celková cena: 249.000 Kč

Adresa: Na drahách, Praha, okres Hlavní město Praha

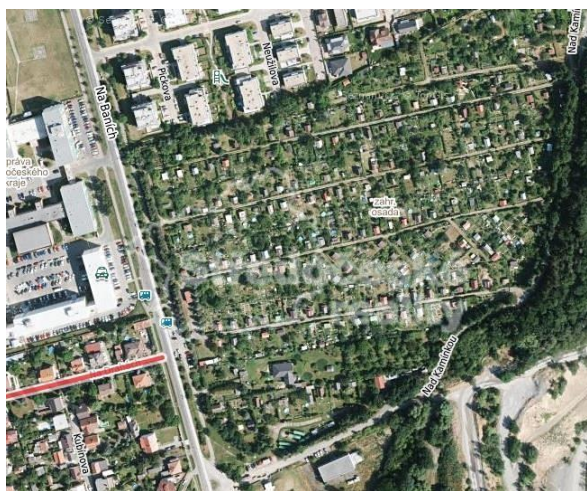
Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Na Drahách, Praha - Zbraslav	Plocha užitná	22
Cena	249000	Podlahová plocha	20
Poznámka k ceně	249 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	310
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	Voda	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Dřevěná	Odpad	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	15	Umístění objektu	Neuvedeno

Slovní popis

Jedná se o převod užívacího práva spojený s členstvím u Českého zahrádkářského svazu (Zbraslav Kamínka), včetně práva užívání pozemku o velikosti 310m². Na pozemku je postaven zahradní chatka, která je dřevěná, obvodové stěny jsou sendvičového stylu, střecha je sedlová (ipa), má podezdívku. Chata je podsklepená, v přízemí je jedna místnost a v podkroví je prostor pro spaní (světlá výška cca 1,8m). IS: voda napojená na společný zahrádkářský řád (na zimu se uzavírá) a je přivedená na pozemek. Elektřina je 2m od hranice pozemku. Pozemek je obdélníkového tvaru a jsou na něm dále ovocné stromy a menší zahradní kůlnička. WC a menší umyvárna je ve společné budově na okraji osady. Roční poplatky jsou 5.011,-Kč (pronájem pozemku, poplatek za vodu, poplatek za údržbové práce, atd.). Hlavní vstup do osady je přímo u autobusové zastávky MHD (Na drahách), v blízkosti LIDL.

Fotodokumentace



Mapové zobrazení



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.02.2018 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 70 INS 22414/2017 pro Kateřina Koldasová, Mgr.

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539210 Dolní Břežany

Kat.území: 628808 Lhota u Dolních Břežan

List vlastnictví: 1594

v kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (st. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bayer Martin, Jarov č.ev. 432, 25246 Dolní Břežany	700711/0385	

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Jarov, č.e. 432

rod.rekr

294/102, LV 295

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o **Zástavní právo smluvní**

dle úvěrové smlouvy č. 0381382179 ve výši 280.000,- Kč a příslušenství
budoucí pohledávky, které vzniknou ode dne uzavření Zástavní smlouvy
do 30.6.2027 do výše 280.000,- Kč

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Stavba: Jarov, č.e. 432
1929/62, Krč, 14000 Praha 4,
RČ/IČO: 45244782

V-1077/2012-210

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.11.2011. Právní účinky
vkladu práva ke dni 14.02.2012.

V-1077/2012-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

ve výši 3.341.589,- Kč

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Stavba: Jarov, č.e. 432
001, vykonává: Finanční úřad pro
Středočeský kraj, Na Pankráci
1685/17, Nusle, 14021 Praha

V-4161/2017-210

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1463099/17/2102-80543-209051 ÚzP
Praha-západ ze dne 29.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 29.03.2017. Zápis
proveden dne 21.04.2017; uloženo na prac. Praha-západ

V-4161/2017-210

Pořadí k 29.03.2017 16:42

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-4161/2017-210

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1463099/17/2102-80543-
209051 ÚzP Praha-západ ze dne 29.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni
29.03.2017. Zápis proveden dne 21.04.2017; uloženo na prac. Praha-západ

V-4161/2017-210

Související zápisy

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 01.02.2018 00:00:00

Obec: 539210 Dolní Břežany

List vlastnictví: **1594**

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

Oprávnění pro

Povinnost k

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-4161/2017-210

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1463099/17/2102-80543-209051 ÚzP Praha-západ ze dne 29.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 29.03.2017. Zápis proveden dne 21.04.2017; uloženo na prac. Praha-západ
V-4161/2017-210

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Z-2176/2017-210

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 1462955/17/2102-80543-209051 Finanční úřad pro Středočeský kraj - Územní pracoviště Praha - západ ze dne 29.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 29.03.2017. Zápis proveden dne 03.04.2017.

Z-2176/2017-210

D	Jiné zápisy - Bez zápisu
---	--------------------------

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

○ Smlouva kupní ze dne 16.11.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.02.2012.

V-1112/2012-210

Pro: Bayer Martin, Jarov č.ev. 432, 25246 Dolní Břežany

RČ/IČO: 700711/0385

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:

Vyhotoveno: 01.02.2018 17:28:41

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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