výtisk č. 1

Znalecký posudek

o ceně objektu rodinné rekreace č.e. 497 Lipence na parc. 1082 zast. plocha a nádvoří bez pozemku, s příslušenstvím, které je ve vlastnictví vlastníků oceňované nemovitosti v k.ú. Lipence, Praha.

Posudek vyžádal : insolvenční správce JUDr. Stanislava Vohradská, Čsl. Armády 1, 253 01 Hostivice
Zaslán na adresu : JUDr. Vohradská Stanislav, Krajinská 16, 370 01, České Budějovice
Účel posudku : zjištění ceny obvyklé pro potřeby insolvenčního správce

Posudek vypracoval : Jiří Kamiš, Sadová 302, 382 11 Větřní

Znalecký posudek je vypracován podle zákona 151/1997 Sb. a v současné době platných předpisů, vyhl. 441/13 Sb. ve znění vyhl. 199/14 Sb., vyhl. 345/15 Sb., vyhl. 443/16 Sb. a vyhl. 457/17 Sb. s účinností od 1.1.2018

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu a 5 stran příloh včetně obálky a předává se ve dvou písemných vyhotoveních.
V jednom vyhotovení zůstává v archivu znalce.

V Českém Krumlově 20. 5.2018

A.) S I T U A C E

Znaleckým posudkem se oceňuje na základě objednání insolvenčního správce objekt rodiné rekreace č.e. 497 Lipence na parc. 1082 zast. plocha a nádvoří bez pozemku. Znalec oceňuje pouze příslušenství objektu, které je ve vlastnictví vlastníků oceňovaného rekreačního objektu vše v k.ú. Lipence, v Praze, část Lipence Kazín.

Zadání objednávky :
Vypracovat znalecký posudek týkající se nemovitých věcí ve spoluvlastnictví Roberta Štěpánka nar. 18.2.1968, bytem náměstí 14.října 1381/4, Smíchov, 150 00 Praha 5. zapsané na LV 879 pro k.ú. Lipence, obec Praha a to cenou obvyklou včetně příslušenství a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná ltiteratura, respektive znalecké standarty.

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst. 5 uvedeno :
" Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu" - dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V §2 odst.1 zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následným způsobem :
" Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se 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."

Pro odhad obvyklé ceny budou použity tyto oceňovací metody :

Cena zjištěná (t.zv. administrativní) - cena zjištěná podle platného oceňovacího předpisu ke dni podání znaleckého posudku - dle platné vyhlášky Ministrstva financí ČR 3/2008 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona 151/1997 Sb. a v současné době platných předpisů, vyhl. 441/13 Sb. ve znění vyhl. 199/14 Sb., vyhl. 345/15 Sb., vyhl. 443/16 Sb. a vyhl. 457/17 Sb. s účinností od 1.1.2018. Cena zjištěná má dle typu zadání objednatele a typu účelu posudku pouze pomocný, indikační charakter.

Porovnávací metoda - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Předpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí by uskutečněné a vyhodnocované prodeje neměmy být starší než 6 měsíců. Za delší dobu údaje ztrácí svou vypovídající schopnost a musí se zohlednit.
Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením informací z tisku, vývěsek realitních kanceláří vlastní realitní činnosti a informací dostupných na internetu o nabídkách nenmovitostí, dražbách, aukcích a konzultacích se spádovými realitními kancelářemi v místě a okolí.
Na základě zadání znalec provedl prohlídku a zaměření nemovitosti za účasti spoluvlastníka, který nemovitost užívá dne 3.05.2018, kdy pořídil fotodokumentaci. Fotodokumentace tvoří přílohu posudku.

Podklady pro vypracování znaleckého posudku :

Výpis z KN, vyhotovený Katastrálním úřadem pro hl. město Praha, katastrální pracoviště Praha ze dne 19.09.2017 zaslaný s objednávkou

Kopie katastrální mapy vyhotovená znalcem prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz

Údaje sdělené objednatelem.

Skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření.

Zjištěné údaje o nemovitosti :

Oceňovaná chata č.e. 497 Lipence je postavena na parcele 1082 zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Lipence uvnitř uzavřené oplocené zahrady parc. 1083 v rekreašní oblasti Lipence - Kazín v ulici Za Hrází.
Součástí ocenění je pouze rekreační objekt, neboť jak zastavěná plocha parc. 1082, tak i přilehlá zahrada, která je užívána spolu s oceňovanou rekreační chatou s studna na zahradě je ve spoluvlastnictví jiných vlastníků a jsou užívány na základě nájemní smlouvy.
Objekt je napojen na el. rozvod, voda je užívána ze studny vedle nemovitosti na parcela 1083, která je příslušenstvím této parcely.
Přístup k nemovitosti je z přilehlé prašné komunikace Za Hrází, ve které je uložen vodovodní řad, na který však nemovitost napojena není. Kanalizace je svedena do žumpy na vyvážení, která je součástí nemovitosti.
Součástí nemovitosti je i přilehlá kolna, stavěná jako garáž, která nebyla povolena, ani kolaudována a svým provedením (dřevěný lehký strop s krytinou) odpovídá skladovacím prostorům.

Celá nemovitost se nachází v záplavovém území (bývalé koryto vodního toku), a v době záplav v r. 2002 byla na pozemku voda ve výši 180 cm. Sklep nemovitosti je zatopen i v současné době, kdy je v okolí nedostatek spodní vody.

Jedná se o objekt zděný se stanovou střechou s krytinou z eternitových šablon s výplněmi dřevem. Okna zdvojená s částečnými okenicemi, které se rozpadají, mezistrop lehký trámový, vytápění kamny. Podsklepení z cca 1/2, Kamenná podezdívka. Přístup do sklepa z terénu, do přízemí chaty po krytém venkovním schodišti jako

součást nemovitosti.
V objektu je kuchyňka s PB sporákem a dřezem, záchod s umyvadlem.
Objekt byl vybudován kolem r. 1965.

Technický stav nemovitosti, která je vedena v evidenci nemovitostí jako objekt rekreace je s horší údržbou, po záplavě bez oprav.
V současné době objekt i zahrada v jeho okolí je spíše skladištěm, než-li rekreačním objektem.

Polohopisně je objekt umístěn v Praze v místní části Lipence - Kazín

B.) N Á L E Z

Rekreační objekt č.e.497 Lipence na parc. 1082 zastavěná plocha a nádvoří bez pozemku v k.ú. Lipence, obec Praha je zapsán v katastru nemovitostí u Katastr. úřadu pro hlavní město Praha, kat. pracoviště Praha na LV 879 pro k.ú. Lipence a město Praha jako vlastnictví:
Štěpánek Robert r.č. 680218/1320, náměstí 14.října 1381/4
Smíchov, Praha 5 ..... 1/2
Štěpánková Iveta r.č. 685108/1006, Klostermannova 764/49
Modřany, Praha 4 ..... 1/2

A) OCENĚNÍ PODLE PLATNÝCH CENOVÝCH PŘEDPISŮ :

Výčet oceňovaných objektů :

1. Rekreační chata če. 497 Lipence

Popis, zaměření, základní ceny a typ, výpočet koeficientů podle vyhl. 441/13 Sb. ve znění vyhl. 199/14 Sb., vyhl. 345/15 Sb., vyhl. 443/16 Sb. a vyhl. 457/17 Sb.

1. Rekreační chata če. 497 Lipence :

Jedná se o zděnou přízemní budovu s částečným podsklepením postavenou v rovném terénu s částečnou podezdívkou.
Z boku objektu je vstup po venkovním krytém schodišti.
Objekt je postaven jako samostatně stojící stavba na kterou ze severozvýchodní strany navazuje zděná kolna, původně stavěná jako garáž.
Střecha jehlanová, krytá eternitovou krytinou.
V sklepní části, který má základy bez izolace, je zdivo masivní s kamenným soklem. V přízemí, do kterého je vstup po venkovním oboustranném schodišti jsou dvě místnosti, kuchyňka, WC a chodba.
Vytápění lokální na pevná paliva, odpad do jímky na vyvážení, voda ze studny přes darlink.
Půdní prostor přístupný poklopem ve stropě je nevyužitý.
Vstup do sklepa, který je většinou zatopen je z terénu.
Fasáda a vnitřní omítky vápenná štuková.
Objekt byl v roce 2002 zatopen do výšky cca 1,80 cm. Oprava nebyla provedena, zdivo a konstrukce pouze vyschly bez oprav.

Okna objektu zdvojená s částčnými okenicemi.
Podlahy jsou z PVC a dlažby.
V objektu je standartní sociální zařízení.

Stáří objektu je kolem 53 let a od této doby byly na objektu prováděny pouze drobné opravy a modernizace.

Technický stav objektu odpovídá potřebě rozsáhlejší rekonstrukce a opravy. Sklepní část nelze využívat a znalec má pochybnosti o statickém narušení při povodních.
V současné době v době prohlídky byla sklepní část nepřístupná pro zaplavení vodou do výše 50 cm.

Zaměření :
zastavěná plocha

sklep	=	2,80 x	6,30	=	17,64 m²
přízemí	=	6,30 x	6,30	=	39,69 m²
krov	=	7,00 x	7,00	=	49,50 m²
podezdívka	=	6,30 x	6,30	=	39,69 m²
zastřešený vstup		1,3 x	2,0	=	2,60 m²

obestavěný prostor

(17,64 x 0,80) + (39,69 x 3,50) +

+ (49,50 x 1,20 : 4) + (2,60 x 3,50) = 176,98 m³

Hl. město Praha, oblast 17 :

ZC dle příl.24 tab.1 - **2 996,- Kč/m³**

I konstrukce a vybavení podle příl.25 tab.2

I_V = / 1 + (součet V_1 – V_{12}) x V_{13}

0.	Typ stavby podsklepení do 1/2 bez podkroví	I	typ B
1.	Druh stavby rekreační chata	II	0,00
2.	obvodové zdi zdivo do 30 cm	II	-0,03
3.	střešní konstr. neumožňující podkroví..	I	-0,02
4.	napojení na sítě pouze el. proud studna a jímka na vyvážení	I	-0,06
5.	vybavení Wc ve stavbě, umyvadlo	III	0,00
6.	vytápění stavby lokální	II	0,00
7.	Příslušenství stavby kolna do 20 m² ZP a jímka na vyvážení cca 8 m² a vod. přípojka ze studny	V	0,08
8.	výměra pozemků užívaných se stavbou ..	III	0,03
9.	kritérium jinde neuvedené - často zatopený sklep spodní vodou - mírně snižující cenu	II	-0,01
10.	stavebně technický stav - zanedbaná údržba potřeba menších st. úprav - oprava po zatopení objektu do výšky cca 1,80 m v r. 2002	III	0,85
	celkem 1 - 9	.....	-0,01

13.stavebně technický stav ..... IV .. 0,85 x 0,735 = 0,625

Stáří budovy 53 let
S = 1 - / 0,005 x 63 / = 0,735

I_V = (1 - 0,01) x 0,625 = 0,619

ZCU = 2 996,- x 0,619 = 1 854,52 Kč/m³

Index trhu podle příl.3 tab.1

1. situace na trhu s nemovitostmi ...	II	0,00
2. vlastnické vztahy	I	-0,03
3. změny v okolí	II	0,00
4. vliv právních vztahů negativní insolvence a exekuce	I	-0,04
5. ostatní neuvedené - podobné objekty v daném místě se přestavují na objekty bydlení	III	0,30
6. povodňové riziko	II	0,80

I_T = 0,80 x (1 + 0,00 - 0,03 + 0,00 - 0,04 + 0,30) = 0,984

Inex polohy podle příl.3 tab.3

1. druh a účel užití stavby		0,85
2. převažující zástavba okolí .III	....	0,05
3. poloha pozemku v obci III	....	0,07
4. inženýrské sítě..... II	....	-0,05
5. Občanské vybavení II	....	0,00
6. dopravní dostupnost III	....	-0,03
7. hromadná doprava III	....	0,00
8. poloha pozemku II	....	0,00
9. obyvatelstvo II	....	0,00
10.nezaměstnanost II	....	0,00
11.ostatní vlivy vysoká hladina podzemní vody, přesto velmi žádaná rekr. oblast III	....	0,30

I_P = 0,85 x (1,0 + 0,05 + 0,07 - 0,05 + 0,00 -
- 0,03 - 0,00 - 0,00 + 0,00 + 0,00 + 0,30) = 1,139

Koeficient pp :

pp = I_t x I_P = 0,984 x 1,139 = 1,121

Ocenění - Cena chaty zjištěná dle cenových předpisů :

176,98 x 1 854,52 x 1,121 = 367 927,- Kč

**Při ocenění se oceňují venkovní úpravy jako součást stavby.
Cena stanovená dle platných cenových předpisů v době podání znaleckého posudku**

367 927,- Kč

B) OCENĚNÍ NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM :

I v daném případě se oceňuje stavba bez pozemku, ale oceňuje se i vedlejší stavba - kolna a venkovní úpravy v majetku vlastníka stavby na cizím pozemku

Výčet oceňovaných objektů :

1. Rekreační chata če. 497 Lipence
2. Zděná kolna
3. Venkovní úpravy
   a) jímka na vyvážení
   b) vodovodní přípojka
   c) venkovní schodiště

1. Rekreační chata če. 497 Lipence :

Jedná se o zděnou přízemní budovu s částečným podsklepením postavenou v rovném terénu s částečnou podezdívkou.
Z boku objektu je vstup po venkovním krytém schodišti.
Objekt je postaven jako samostatně stojící stavba na kterou ze severozvýchodní strany navazuje zděná kolna, původně stavěná jako garáž.
Střecha jehlanová, krytá eternitovou krytinou.
V sklepní části, který má základy bez izolace, je zdivo masivní s kamenným soklem. V přízemí, do kterého je vstup po venkovním oboustranném schodišti jsou dvě místnosti, kuchyňka, WC a chodba.
Vytápění lokální na pevná paliva, odpad do jímky na vyvážení, voda ze studny přes darlink.
Půdní prostor přístupný poklopem ve stropě je nevyužitý.
Vstup do sklepa, který je většinou zatopen je z terénu.
Fasáda a vnitřní omítky vápenná štuková.
Objekt byl v roce 2002 zatopen do výšky cca 1,80 cm. Oprava nebyla provedena, zdivo a konstrukce pouze vyschly bez oprav.
Okna objektu zdvojená s částečnými okenicemi.
Podlahy jsou z PVC a dlažby.
V objektu je standartní sociální zařízení.

Stáří objektu je kolem 53 let a od této doby byly na objektu prováděny pouze drobné opravy a modernizace.

Technický stav objektu odpovídá potřebě rozsáhlejší rekonstrukce a opravy. Sklepní část nelze využívat a znalec má pochybnosti o nenarušené statice nosných konstrukcí při povodních v roce 2002.

V současné době v době prohlídky byla sklepní část nepřístupná pro zaplavení vodou do výše 50 cm.

Zaměření :

zastavěná plocha

sklep	-	2,80 x	6,30	=	17,64 m²
přízemí	-	6,30 x	6,30	=	39,69 m²
krov	-	7,00 x	7,00	=	49,50 m²
podezdívka	-	6,30 x	6,30	=	39,69 m²
zastřešený vstup		1,30 x	2,00	=	2,60 m²

obestavěný prostor

(17,64 x 0,80) + (39,69 x 3,50) +

+ (49,50 x 1,20 : 4) + (2,60 x 3,50) = 176,98 m³

Základní cena dle příl. 12 - Typ AI - 1 750,- Kč/m²

K 4 - vybavení odpovídá standartu - 1,00

K 5 - podle příl. 5 vyhl. - 1,20

Ki - dle příl. 41 - 2,192

Opotřebení :

stáří 63 let - 63 : 100 = 0,63

2. Zděná kolna :

Jedná se o zděnou stavbu mezi dvěma budovami s lehkým trámovým stropem tvořící krov. Krytina Ipa pásy, klempířské prvky, z uliční strany vrata. Zadní strana volná.
Objekt nebyl povolen ani kolaudován a jedná se i drobnou stavbu využívanou jako sklad.
objekt nemá další vybavení. Podlaha je v části zpevněna betonem.
O
Stáří kolem 30ti let.

Zaměření -

zast. plocha - 4,30 x 2,90 = 12,47 m²

Obestavěný prostor

12,47 x (2,60 + 3,00) : 2 = 36,16 m³

Základní typ podle příl. č.14 vyhl. - " A I "

základní cena 1 250,- Kč/m³ o.p.
podkroví není - koeficient 1,0

K 4 podle příl. 21 vyhl. tab.5 standart 1,00

K 5 - podle příl. č.20 - 1,20

Ki - podle příl. 41 vyhl. - 2,192

opotřebení stáří 30 let - 30 : 80 = 0,375

3. Venkovní úpravy :

a) **jímka na vyvážení**
Umístěná na zahradě betonová
Zaměření 1,20 x 1,60 x 1,80 = 3,45 m³
Stáří jako chata 53 let

b) vodovodní přípojka
Ke studni na zahradě délka 6 bm, stáří 50 let

c) venkovní schodiště
betonové - 2 x 6 stupňů po 1,2 m = 14,40 bm
stáří jako chata 53 let

O C E N Ě N Í :

1. Rekreační chata če. 497 Lipence :

176,98 x 1 750,- x 1,0 x 1,20 x 2,192	=	814 674,- Kč
opotřebení 0,63 %	= -	513 245,- Kč
celkem		301 429,- Kč

2. Zděná kolna : § 7 vyhl.

36,16 x 1 250,- x 1,00 x x 1,00 x 1,20 x 2,192	=	118 894,- Kč
opotřebení x 0,375	= -	44 585,- Kč
celkem		74 308,- Kč

3. Venkovní úpravy :

a) jímka na vyvážení

3,45 x 2 300,- x 1,20 x 2,192	=	20 872,- Kč
opotřebení 53/100	= -	11 062,- Kč
celkem		9 810,- Kč

b) vodovodní přípojka

6,00 x 360,- x 1,20 x 2,382	=	6 174,- Kč
opotřebení 50 %	= -	3 087,- Kč
celkem		3 087,- Kč

c) venkovní schodiště

14,40 x 710,- x 1,20 x 2,192	=	26 893,- Kč
opotřebení 50 %	= -	13 447,- Kč
celkem		13 446,- Kč

R E K A P I T U L A C E :

1. Rekreační chata če.479	301 429,- Kč
2. Zděná kolna	74 308,- Kč
3. Venkovní úpravy	
a) jímka na vyvážení	9 810,- Kč
b) vodovodní přípojka	3 087,- Kč
c) venkovní schodiště	13 446,- Kč
Celkem	402 080,- Kč

Cena podle ocenění nákladovou metodou ke dni podání znaleckého posudku.

402 080,- Kč

V danném případě znalec konstatuje, že tuto nákladovou, nebo také věcnou hodnotu posuzované stavby bez pozemku lze s ohledem na charakter této nemovitosti, její technichý stav a zejména na stanovení ceny dle předepsané metodiky je možné ponechat ve stejné výši v jaké byla vypočtena.

Ocenění nemovitosti če. 497 Lipence porovnávací metodou

Dále se znalec zabýval možností ocenit objekt porovnávací metodou i přesto, že nemovitost je ve značně poškozeném stavu po povodních a na pronajatém pozemku, který vlastníci nemají zájem odprodat.

Vzhledem technickému stavu objektu rekreace, kdy není opraven po zatopení při povodních a jeho statika ve sklepní části je narušena, lze poměrně těžké porovnávat nemovitost s nabízenými stavbami na internetu a realitními kancelářemi.
Nemovitost je na cizím pronajatém pozeku stejně jako s ní užívaný pozemek okolní, který je oplocen. Jeden ze spolumajitelů pozemku na dotaz znalce na tuto možnost odpověděl, že v žádném případě není ochoten pozemek prodat a proto je možné tento užívat pouze v nájmu.

Pozemek je zatopován již pětiletou vodou, což se projevuje ve sklepní části, která je stále pod vodou (není provedeno odčerpávání a vysušení objektu.)

Znalec konstauje, že není možné srovnávat cenu nemovitosti s nemovitostmi, které takovéto závady nemají a proto nelze objektivně provést ocenění této budovy porovnávající metodou.

V posledním době se v okolí oceňovaného objektu ani v jeho okolí neprodávala podobná nemovitost, se kterou by porovnání odpovídalo danému stavu, proto nebylo možné jednoznačně stanovit cenu v danném místě a čase srovnávací metodou.

Pro určitou představu o ceně částečně podobných staveb znalec vyhledal v nabídkách interetu stavby blízké oceňovanému rekreačnímu objektu, kde však se prodávají stavby v dobrém stavu s pozemkem.

1. Praha 6 prodej chaty 37 m² s pozemkem 456 m² v části Přední Kopanina v dobrém stavu, napojení voda, kanalizace za částku 999 999,- Kč.

2. Praha 6 Suchdol prodej chaty podobné velikosti na pronajatém pozemku za částku 600 000,- Kč.
Zavedena voda, el. proud. Objekt je bez závad k užívání ihned

3. Praha 9 - Kyje prodej chaty s pozemkem 351 m² v oplocené zahradě v dobrém a užívání schopném stavu za částku 550 000,- Kč

4. Praha – Slivenec – prodej chaty s pozemkem 717 m², chata 37 m² se zavedenou vodou a el proudem za částku 960 000,- Kč

Z výše uvedeného přehledu je patrné, že cena oceňované nemovitosti če. 497 Lipence, která je na cizím pozemku a není opravena po záplavách v r. 2002, vypočtená podle platných cenových předpisů v současné době přibližně odpovídá ceně tržní, za kterou by bylo reálné tento objekt v současné době prodat.

Tato cena je dle názoru znalce stejná, kupoval-li by tuto nemovitost, lépe řečeno její podíl spoluvlastník, nebo cizí osoba. V tom případě by však bylo nutné zjistit, zda spoluvlastníci pozemku jsou ochotni další cizí osobě pozemek do proájmu poskytnout.

Věcná hodnota :

Současná cena objektu rodiné rekreace č.e. 497 Lipence na parc. 1082 zast. plocha a nádvoří bez pozemku, s příslušenstvím, které je ve vlastnictví vlastníků oceňované nemovitosti v k.ú. Lipence, Praha vypočtena podle cenových předpisů platných v době podání znaleckého posudku podle zákona 151/1997 Sb. a v současné době platných předpisů, vyhl. 441/13 Sb. ve znění vyhl. 199/14 Sb., vyhl. 345/15 Sb., vyhl. 443/16 Sb. a vyhl. 457/17 Sb. s účinností od 1.1.2018 je podle názoru znalce 402 000,- Kč.

Na základě výše uvedených skutečností a výpočtů znalec jeko cenu tržní nebo-li obecnou v daném čase a místě stanovuje cenu

402 000,- Kč.

Tato cena se podle názoru znalce nemění, ať nemovitost kupuje současný podílový vlastník, nebo cizí osoba. V takovém případě by však bylo nutné řešit spoluvlastnictví se současným spoluvlastníkem, ale i s vlastníky pozemku.
S pronájmem pozemku novému spoluvlastníku by vlastnice podílu 1/2 na pozemcích – paní Křivánková dle jejích slov měla problém.

JIŘÍ KAMIŠ znalec z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí

V Českém Krumlově 20. 5.2018

Znalec : Jiří Kamiš
Větřní 302
PSČ 382 11
tel. 602 494 584

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 24.3.1978 č.j.Spr 756/78 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady zvl.specifikace pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 3 820 - 006 / 18 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

JIŘÍ KAMIŠ
znalec z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

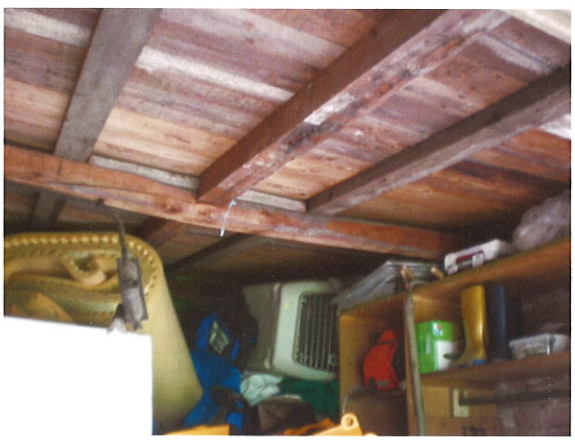
V Českém Krumlově 20. 5.2018

Znalec : Jiří Kamiš
Větřní 302
PSČ 382 11
tel. 602 494 584

Rekreační objekt če.497 Lipence dne 3. května 2018

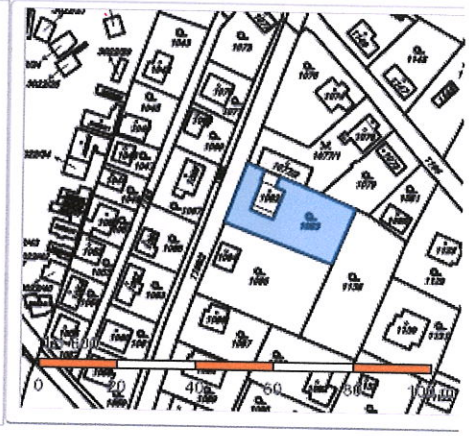
Na fasádě je vidět hladina zatopení

vstup z boku objektu



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1083
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Lipence [683973]
Číslo LV:	343
Výměra [m^2]:	408
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Křivánková Vlastislava, Podjavorinské 1603/10, Chodov, 14900 Praha 4	1/2
Pospíšilová Irena, Nad Rážákem 1841/28, Modřany, 14300 Praha 4	1/4
Vondra Zbyněk, Nad Rážákem 1115/26, Modřany, 14300 Praha 4	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
22213	408

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 26.03.2018 15:00:00.

© 2004 - 2018 Český úřad zeměměřický a katastrální , Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail.adresu.

Verze aplikace: 5.5.1 build 0

SREALITY.CZ

Prodej chaty 35 m², pozemek 380 m²

Praha 6

600 000 Kč

Zděná chata 2+1, na pronajatém pozemku. Chata se skládá z kuchyně, obývacího pokoje, prostorný zděný sklep, spousta prostoru na nářadí a podkroví na spaní. Na pozemku je zavedena voda a elektrický proud, suché wc. Pozemek je pronajatý za 2700 kč ročně, elektřina a voda se platí zvlášť podle spotřeby.Chata se nahází na Praze 6 -Suchdol, Doporučuji prohlídku

Celková cena:	600 000 Kč za nemovitost, + provize RK
ID zakázky:	19512
Aktualizace:	14.05.2018
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	2. podlaží
Plocha zastavěná:	35 m²
Užitná plocha:	35 m²

Plocha podlahová:	35 m²
Plocha pozemku:	380 m²
Sklep:	✓
Parkování:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální tuhá paliva
Odpad:	Jímka
Elektřina:	230V
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Výtah:	✗

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:

Sergiu Tomša
Tel.: 226 200 200
Mobil: 775 111 555
Email: sergiu.tomsa@cmr.cz

Českomoravská realitní, a.s.
ulice Hlavní 1151/4, 14100 Praha - část obce Záběhlice
http://www.cmr.cz
Více o společnosti »

SREALITY.CZ

Prodej chaty 33 m², pozemek 351 m²

Praha 9 - část obce Kyje

550 000 Kč

Nabízíme k prodeji udržovanou podsklepenou montovanou dřevěnou chatu se zastavěnou plochou 21 m2 v zahrádkářské kolonii v Praze 9 Kyje, Jahodnice. Chata se nachází na rovinatém, udržovaném a pro mnoho využití upraveném a plotem ohraničeném pozemku o velikosti 351 m2. Chata slouží svým majitelům především k využití volného času s dětmi a přáteli a je využitelná od jara do podzimu. Na zimu se v celé kolonii vypíná přívod vody. Chata má dispozici 1+kk + veranda, a je vybavená malou kuchyňskou linkou, koupelnou, suchým wc, tekoucí pitnou vodou, a elektřinou. Spaní je zařízené v obývací části chaty. Chata disponuje prosklenou verandou, kde je jídlení stůl a židle. Chata je částečně podsklepena, v létě se zde skladují nápoje, jídlo a výpěstky ze zahrady. U chaty je kůlna, kde je uložené nářadí na úpravu zahrady. S chatou se přenechá kupcům nájem udržované užitné i okrasné zahrady za roční nájemné 6.000 Kč od Hlavního města Prahy. Zahrada je rozdělená na relaxační a užitkovou část. Majitelé si zde upravili zahradu na hřiště na volejbal, dále je zde část, kde se pěstuje příležitostně vlastní zelenina, jsou zde okrasné i ovocné stromy. Dále je zde ohniště se zákoutím na venkovní pozesení. K chatě vede příjezdová cesta, která je přístupná jen vlastníkům chat v kolonii. Chata se prodává společně s bytem vlatníků, který se nachází 5 minut pěší schůzí. Vlastníci chaty vřele doporučují koupi bytu společně s chatou. V případě samostatného prodeje chaty je cena 600.000 Kč. Doporučujeme prohlídku. Více info u makléře.

Celková cena:	550 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Plocha pozemku:	351 m²
ID zakázky:	8880210	Sklep:	12 m²
Aktualizace:	11.05.2018	Parkování:	✓
Stavba:	Smíšená	Datum nastěhování:	Ihned
Stav objektu:	Dobrý	Voda:	Dálkový vodovod
Umístění objektu:	Klidná část obce	Elektřina:	230V
Typ domu:	Přízemní	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Podlaží:	2 včetně 1 podzemního	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Plocha zastavěná:	21 m²	Vybavení:	✓
Užitná plocha:	33 m²	Výtah:	✗
Plocha podlahová:	21 m²		

Služby:

Reklama

KB Hypotéka Komerční Banka a.s. 1 782,31 Kč / měsíčně Spočítat

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Metro: Rajská zahrada (2648 m)
Tram: Ústřední dílny DP (1694 m)

SREALITY.CZ

Prodej chaty 37 m², pozemek 456 m²

ulice Preláta, Praha 6 - část obce Přední Kopanina

999 999 Kč

Prodej je řešen formou AUKCE. Bude prodáno nejvyšší nabídce. Exkluzivně si Vám dovolujeme nabídnout prodej zahrady s chatou v krásné a klidné lokalitě Prahy 6 - Přední kopanina. Pozemky jsou o výměře 456 m2 a jsou rovinaté se vzrostlými stromy i okrasnými keři. Na stavebním pozemku se nachází dřevěná chata s podezdívkou s přiděleným číslem evidenčním, se zastavěnou plochou 37 m2. Za předpokladu úprav (či nové výstavby) možné i k trvalému bydlení. Lokalita je trvale obydlena i jinými vlastníky a je bezpečná. Chata je napojena na obecní vodovod a elektriku. Toaleta v zadní části s možností opětovného napojení na septik. Chata je v původním stavu, zčásti zděná, zčásti dřevěná, dispozice 2+kk. Na pozemku menší přístavby (bývalá prádelna a chlívek). Lokalita je v blízkosti letiště Ruzyně, je treba pocitat s letadly. Kolonie obklopená zelení, nedaleko pastviny a koňská farma. Dobrá dostupnost po využívané obecní komunikaci. Uvedená cena je vyvolávací. Doporučujeme prohlídku.

Celková cena:	999 999 Kč za nemovitost, včetně provize
Poznámka k ceně:	včetně právního servisu a odměny RK.
ID zakázky:	201810
Aktualizace:	15.05.2018
Stavba:	Dřevěná
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Okraj obce
Typ domu:	Přízemní

Podlaží:	1
Plocha zastavěná:	37 m²
Užitná plocha:	37 m²
Plocha pozemku:	456 m²
Voda:	Dálkový vodovod
Odpad:	Septik, Jímka
Elektřina:	230V
Vybavení:	Částečně

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:

Ing. Dana Hunčovská
Tel.: 607 990 651
Mobil: 607 990 651
Email: huncovska@econreal.cz

ECON REAL
Lužná 591/4, 16000 Praha - Vokovice
http://www.econreal.cz
Více o společnosti »