

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15564-206/2022

Zadavatel znaleckého posudku: TP Insolvence, v.o.s.
insolvenční správce dlužníka Petr Hořejší,
Formanská 600, 149 00 Praha 4
Černokostelecká 281/7
100 00 Praha 10 - Strašnice

Číslo jednací: MSPH 78 INS 16992/2021

Účel znaleckého posudku: Určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady,
Specializace nemovitosti.

Adresa předmětu ocenění: Sluštice č.e. 52, okres Praha-východ

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 24.01.2022

Zpracováno ke dni: 24.01.2022

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 01.02.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rekreačního objektu č.ev. 52 na pozemku parc. č. st. 345 v obci Sluštice, okres Praha-východ, katastrální území Sluštice.

2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí.

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rekreační objekt č. ev. 52 v obci Sluštice, okres Praha-východ
Adresa předmětu ocenění:	Sluštice č.e. 52, okres Praha-východ
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Praha-východ
Obec:	Sluštice
Katastrální území:	Sluštice

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 24.01.2022. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění mimo prohlídky místnosti se sprchovým koutem (pouze nahlédnutí oknem). Prohlídka byla za přítomnosti: Petr Hořejší.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Hořejší Petr, Formanská 482, Újezd u Průhonic, 14900 Praha 4

Nemovitosti:

Rekreační objekt č.ev. 52 na pozemku parc. č. st. 345 v obci Sluštice, okres Praha-východ, katastrální území Sluštice.

Předmětem ocenění je pouze stavba, bez pozemku.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá plně skutečnému stavu – není zakreslena přístavba sociálního zařízení v katastrální mapě.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rekreační objekt je vystavěn jako samostatná stavba a má jedno nadzemní podlaží. Stavba není podsklepená, není zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Objekt byl postaven odhadem před 60 lety.

Objekt je dřevěné konstrukce, stropy jsou s palubkovými podhledy. Střecha je mírně sedlová, střešní krytinu tvoří v části lepenka, v části vlnitý eternit, v části plech a pro klempířské prvky byl použit plech. Stavba není zateplena.

V rekreačním objektu se nachází veranda o výměře 8,70 m², pokoj s kuchyňským koutem o výměře 10,20 m², pokoj o výměře 5,00 m², pokoj se sociálním vybavením o výměře 7,80 m². Podlahová plocha činí 31,70 m².

Vnitřní povrchy jsou dřevěným obitím. Jsou zde jednoduchá dřevěná okna. V koupelně je sprchový kout, ale bez přivedené vody, v chatě chemické WC, mimo chatu suché WC. Vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou bez spotřebičů. Na dřevěné podlaze jsou položeny koberce.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V ze solárních panelů na vedlejší stavbě (nyní nefunkční). Voda je v lokalitě dostupná ze společné studny, není zavedena do chaty, odpadní vody nejsou v objektu řešeny a rozvod zemního plynu není k dispozici. Objekt je bez vytápění. Rekreační objekt nedisponuje zdrojem teplé vody.

Rekreační objekt je převážně v dobrém stavu, po částečných úpravách. Špatná je původní část střechy a okapy, dřevěné konstrukce vyžadují nátěry, vnitřní vybavení je místy zašlé či zastarávající. Významné vady nebyly vlastníkem sděleny.

Chata se nachází v rekreační oblasti mimo hlavní část obce. Je přístupná po nezpevněné cestě na cizím pozemku (stejný vlastník jako pozemek pod chatou a okolo ní). V hlavní části obce je minimální vybavenost, autobusová zastávka v lokalitě není.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rekreačního objektu	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Rok výstavby	cca před 60 lety
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce	částečně interiéry
	Konstrukce	dřevěná
	Stropy	s palubkovými podhledy
	Střecha	mírně sedlová
	Krytina střechy	v části lepenka, v části vlnitý eternit, v části plech
	Klempířské prvky	plechové
	Vnitřní omítky	dřevěné obití
	Typ oken v objektu	dřevěná jednoduchá
	Vybavení koupelny	sprchový kout bez přivedené vody
	Toaleta	v chatě chemické WC, mimo chatu suché WC
	Vstupní dveře	dřevěné
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez spotřebičů

Popis místností a rozměry v m2	Ostatní prostory	Veranda	8,70 m ²
	Pokoj	Pokoj s kuchyňským koutem	10,20 m ²
	Pokoj	Pokoj	5,00 m ²
	Pokoj	Pokoj se sociálním zařízením	7,80 m ²
	Podlahová plocha		31,70 m ²
	Elektrina	230V ze solárních panelů mimo objekt – nyní nefunkční	
	Vodovod	bez přípojky	
	Svod splašek	chybí, kanalizace není dostupná	
	Plynovod	není dostupný	
	Řešení vytápění v objektu	chybí	
Řešení ohřevu vody	chybí		
Podlahy objektu	koberce na dřevěné podlaze		
Popis stavu rekreačního objektu	dobrý		
Vady objektu	horší stav části střechy, okapů, nátěrů, zašlé či zastaralé vybavení		
Popis okolí	Popis okolí	rekreační lokalita	
	Přístupová cesta k objektu	přístup po nezpevněné cestě jiného vlastníka	
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce	
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem	
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	
	Spojení a parkovací možnosti	bez spojení - zastávka mimo lokalitu	
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny		

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 24.01.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno 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. 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. a č. 424/2021 Sb.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	3 816,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP: = 34,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	34,00 m ²	2,10 m

Obestavěný prostor

1. NP: (34)*(2,10+0,5/2) = 79,90 m³
 Obestavěný prostor - celkem: = 79,90 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ F
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Montované na bázi dřevní hmoty	III	0,00
3. Střešní konstrukce: Krov neumožňující zřízení podkroví	I	-0,01
4. Napojení stavby na síť: Žádné napojení nebo pouze vlastní zdroj el. energie	I	-0,06
5. Vybavení: Pouze WC suché nebo i mimo stavbu	II	-0,06
6. Vytápění stavby: Bez vytápění	I	-0,06
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m ² vč.): Bez příslušenství	II	-0,04
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Pouze zastavěný stavbou	I	-0,05
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = 0,700$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,700 = 0,428$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00

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

Index polohy pozemku

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	0,07
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III	-0,15
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	III	-0,03
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00

9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,791$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 3\,816,- \text{ Kč/m}^3 * 0,428 = 1\,633,25 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 79,90 \text{ m}^3 * 1\,633,25 \text{ Kč/m}^3 * 0,970 * 0,791 = 100\,126,18 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 100\,126,18 \text{ Kč}$$

II) Ocenění tržním porovnáním

Předmětem ocenění je pouze stavba. Do porovnání proto byly vybrány pouze obdobné objekty, tedy stavby na pronajatých pozemcích. Množství takovýchto prodaných chat je nízké, další jsou však inzerovány (zatím neprodány) v obdobné cenové hladině.

Rekreační objekt č. ev. 52 v obci Sluštice, okres Praha-východ

Rekreační objekt č.e. 52 obec Sluštice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Sluštice, okres Praha-východ	31,7 m ² , podsklepený: ne	Dobrý	0 m ²	nezjištěny
1	U Obory, Úvaly, okres Praha-východ	22 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	0 m ²	nezjištěny
2	Český Brod, okres Kolín	28 m ² , Patrový	Velmi dobrý	0 m ²	nezjištěny
3	Kaliště, okres Praha-východ	38 m ² , Přízemní	Dobrý	0 m ²	nezjištěny

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	399.000 Kč	Nepoužit	399.000,00 Kč	1.00	0.80	0.80	1.00	1.00	1.00	0.6400	623.438 Kč
2	580.000 Kč	Nepoužit	580.000,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	580.000 Kč
3	583.000 Kč	Nepoužit	583.000,00 Kč	0.90	1.10	1.10	1.00	1.00	1.00	1.0890	535.354 Kč
Celkem průměr											579.597,33 Kč
Minimum											535.354,00 Kč
Maximum											623.438,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											44.043,38 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											535.553,95 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											623.640,71 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Lokality jsou srovnatelné, zohledněna blízkost vybavenosti. Další rozdíly shledány především u velikosti objektů a technickém stavu.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

= 579.597 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

580.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

100.130,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

580.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Rozdíly mezi cenou dle cenového předpisu a výsledkem porovnáním lze odůvodnit jednak růstem cen (základní ceny v ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně) a jednak faktem, že statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovité věci v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

580.000 Kč

Slovy: pětsetosmdesát tisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 01.02.2022



Mašínová

Málek

Mazáček

.....
Ing. Jitka Mašínová

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 15564-206/2022 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

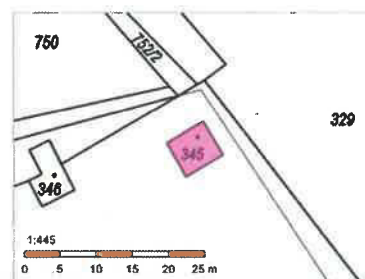
výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o stavbě

Stavba:	č. ev. 52
Obec:	Služice (538787)
Část obce:	Služice (150801)
Katastrální území:	Služice (750808)
Číslo LV:	333
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 345
Typ stavby:	budova s číslem evidenčním
Způsob využití:	stavba pro rodinnou rekreaci



Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hořejší Petr, Formanská 482, Újezd u Průhoníc, 14900 Praha 4	

Způsob ochrany nemovitostí

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

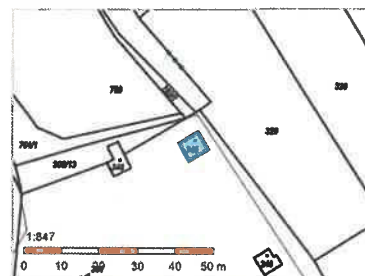
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Hořejší Petr
Schváleno oddlužení

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 345
Obec:	Služice (538787)
Katastrální území:	Služice (750808)
Číslo LV:	553
Výměra [m ²]:	32
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. ev. 52



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Mašek Jan Ing. a Mašková Hana Ing., č. p. 252, 26751 Chodouň	



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

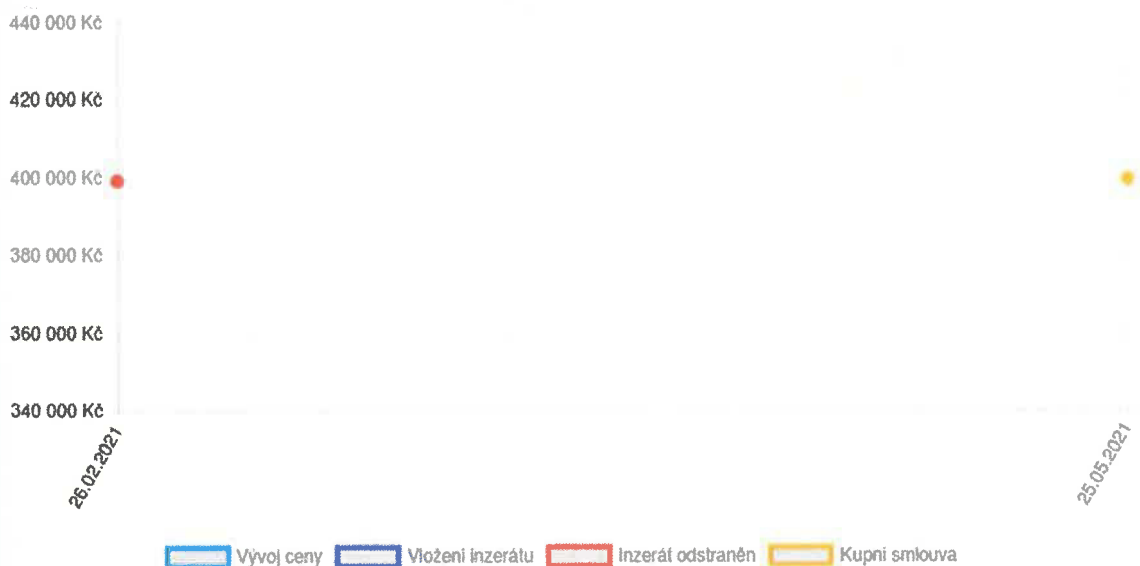


Prodej, Rekreační objekt, 22 m², U Obory č.e. 65, Úvaly, okres Praha-východ

Celková cena: 399.000 Kč

Adresa: U Obory, Úvaly, okres Praha-východ

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



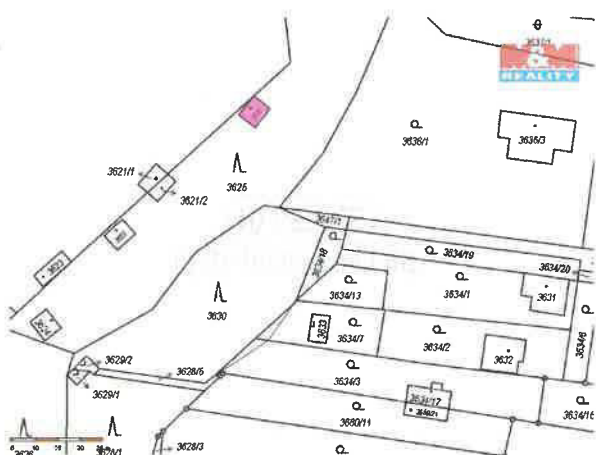
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	U Obory, Úvaly, okres Praha-východ	Konstrukce budovy	Smišená
Cena dle kupní smlouvy	399 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	25.05.2021	Zastavěná plocha (m²)	25
Číslo řízení	V-8389/2021-209	Plocha užitná	25
Poznámka k ceně	399 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlahová plocha	22
Plocha pozemku (m²)	0	Umístění objektu	Okraj obce
Typ domu	Přízemní		

Slovní popis

Prodej chaty v bývalé trampské osadě, nedaleko Úval u Prahy. Jedná se o dřevěnou chatu na podezdívce, částečně podsklepenou, střešní krytina plechová. Chata má rozvedenou elektřinu, vytápění je řešeno krbovými kamny. WC chemické, vodní zdroj není k dispozici. Pozemek pod chatou a okolní pozemky jsou ve vlastnictví Lesů České republiky a nedaleko se nachází několik dalších rekreačních objektů. Vnitřní prostory jsou určeny k rekonstrukci. Bližší informace ochotně poskytne makléř po telefonu či na prohlídce.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

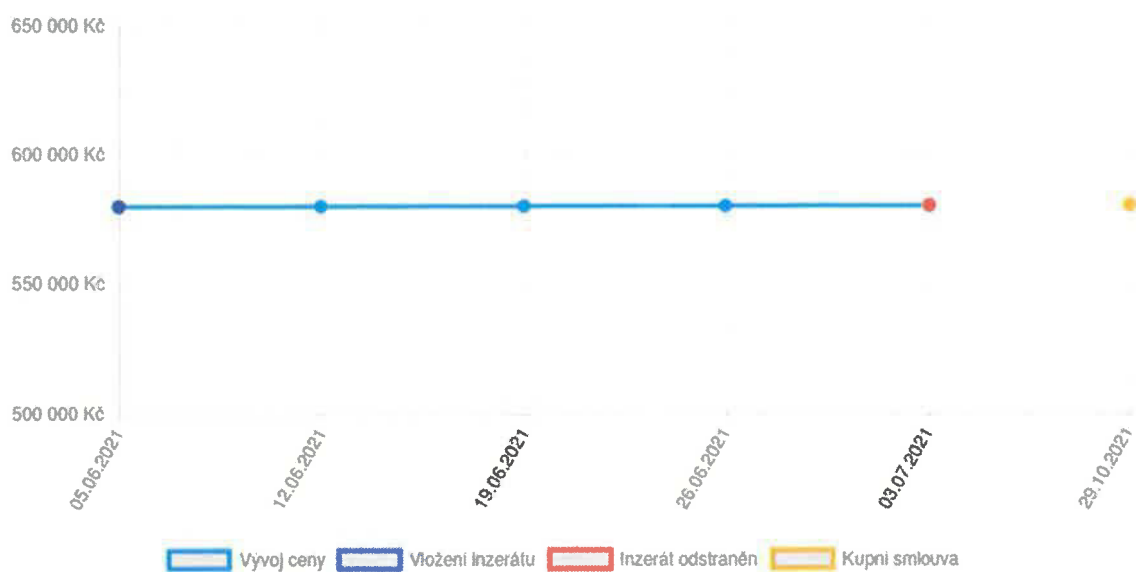


Prodej, Rekreační objekt, 28 m², Český Brod, okres Kolín

Celková cena: 580.000 Kč

Adresa: Český Brod, okres Kolín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Český Brod, okres Kolín	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	580 000 Kč	Počet nadzemních podlaží	2
Kupní smlouva podepsaná dne	29.10.2021	Stav objektu	Velmi dobrý
Číslo řízení	V-10586/2021-204	Zastavěná plocha (m²)	20
Poznámka k ceně	580 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	28
Plocha pozemku (m²)	0	Umístění objektu	Centrum obce
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

Nabídka chaty se zahradou o celkové rozloze pozemku 1562 m² v Zahradách. Chata stojí na pozemku pronajatého od obce. Pozemek je svažité na jihovýchodní stranu. Dřevěná chata s kamennou podezdívkou má zastavěnou plochu 20 m², s obytným podkrovím. Možnost zvětšit zastavěnou plochu s rekreačním využitím. Objekt je napojen na rozvod elektřiny. Nutnost vybudovat odpadní jímku. V okolí je několik chat na oploceném pozemku s rezidenčním vstupem. Krásné prostředí v zeleni, u Mlýnského rybníka.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

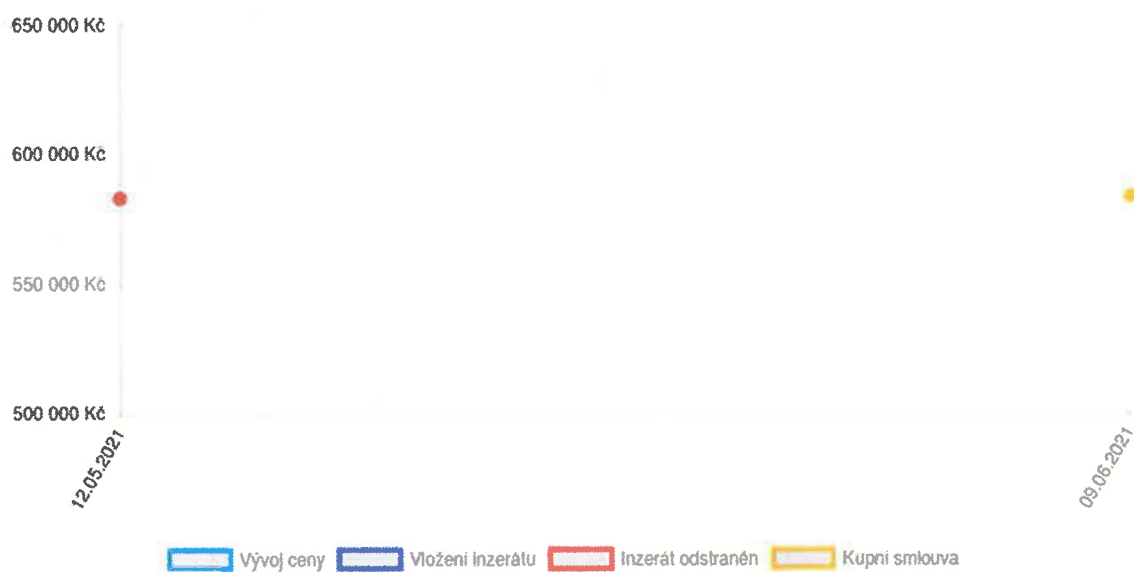


**Prodej, Rekreační objekt, 38 m²,
Kaliště č.e. 168, okres Praha-východ**

Celková cena: 583.000 Kč

Adresa: Kaliště, okres Praha-východ

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Kaliště, okres Praha-východ	Typ domu	Přízemní
Cena dle kupní smlouvy	583 000 Kč	Konstrukce budovy	Smíšená
Kupní smlouva podepsaná dne	09.06.2021	Stav objektu	Dobrý
Číslo řízení	V-9344/2021-209	Zastavěná plocha (m2)	38
Poznámka k ceně	583 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Plocha užitná	38
Plocha pozemku (m2)	0	Voda	Místní zdroj

Slovní popis

Kouzelná udržovaná chata "Cukrárna" v magickém prostředí. Chata je dřevěná, na podezdívce, podsklepená, stojí na pronajatém pozemku a je dostupná autem. Pronajímaná plocha je 140 m², roční nájemné činí 2.790 Kč. Do chaty je zavedena elektřina (třífázový proud). Ke studni s pitnou vodou dojdete pěšky za několik minut. Jedinečná relaxace v malebném Posázaví. Nádherná příroda, lesy, koupání. Na zastřešené terase pofukuje osvěžující vánek. Vytápění krbovými kamny. Suché WC je přímo u chaty, další, chemické, v chatě. Chata je zapsána v katastru nemovitostí a neváznou na ní žádné dluhy ani břemena. Pro další informace mne neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace



