

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 8110-574/2019

Objednatel znaleckého posudku:	Mgr. Lucie Valentová, soudní exekutor Exekutorský úřad Brno - město Cejl 494/25 602 00 Brno
Účel znaleckého posudku:	Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku, pro exekuční řízení sp. zn. 169 EX 3773/18
Adresa předmětu ocenění:	Rekreační objekt na adrese Na Pískách č.e. 58, Svatava, okres Sokolov
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	18.03.2019
Zpracováno ke dni:	18.03.2019
Zhotovitel:	XP invest, s.r.o., Martin Svoboda Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 20.03.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Usnesením soudního exekutora Mgr. Lucie Valentové, Exekutorský úřad Brno- město, ze dne 30.1.2019, č.j. 169 EX 3773/18-31, byl ustanoven znalecký ústav XP invest, s.r.o. vyhotovením znaleckého posudku ke stanovení obvyklé ceny rekreačního objektu č.ev. 58 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 892, 893, 894 v obci Svatava, okres Sokolov, katastrální území Svatava za účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rekreační objekt č.ev. 58 v obci Svatava, okres Sokolov
Adresa předmětu ocenění:	Na Pískách č.e. 58, Svatava, okres Sokolov
Kraj:	Karlovarský kraj
Okres:	Sokolov
Obec:	Svatava
Ulice:	Na Pískách
Katastrální území:	Svatava

3. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 18.03.2019. Místnímu šetření nebyl vlastník ani jiné osoby přítomny. Stavebně technický stav a vybavení objektu se odhaduje na základě vizuálního posouzení stavby, užitná plocha se dohaduje dle dostupných zjištění.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Vík Josef, Na Pískách č. ev. 58, 35703 Svatava.

Nemovitosti:

Rekreační objekt č.ev. 58 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 892, 893, 894 v obci Svatava, okres Sokolov, katastrální území Svatava.

6. Dokumentace a skutečnost

Ve znaleckém posudku je třeba upozornit na nesoulad se skutečným stavem zjištěným na místě samém. Na parcele č. 893 se nachází jednopodlažní zděná stavba č.e. 58, která dle údajů v KN má být stavbou rodinné rekreace. Tato stavba již svému účelu zjevně

neslouží, pravděpodobně byla částečně rozebrána – zbývající jedno podlaží stavby je pravděpodobně využíváno jako zděná kolna. Na pozemku parc. č. 892 se nachází stavba chaty, která není zapsána v KN. Ve znaleckém posudku tak bude oceněn skutečný stav - vedle pozemků také stavba chaty nezapsané v KN s příslušenstvím, za které se pro účely ocenění považuje stavba č.e. 58 zapsaná na parc. č. 893, a to jako zděná kolna, když její skutečné využití lze pro účely ocenění takto předpokládat.

7. Celkový popis nemovitosti

Místnímu šetření nebyl vlastník ani jiné osoby přítomny. Stavebně technický stav a vybavení objektu se odhaduje na základě vizuálního posouzení stavby, užitná plocha se dohaduje dle dostupných zjištění.

Oceňovaný rekreační objekt je vystavěn jako samostatná stavba a má jedno nadzemní podlaží. Stavba není pravděpodobně podsklepená, není zde půda a disponuje pravděpodobně vybudovaným obytným podkrovím. Odhadované stáří objektu přibližně 40 let.

Základy jsou pravděpodobně tvořeny z betonu bez izolace, objekt je smíšené konstrukce – příhradová konstrukce pravděpodobně s vyzdřením, stěny mají tloušťku do 30 cm a stropy jsou z dřevěných trámů. Střecha objektu je sedlová, střešní krytina je plechová a pro klempířské prvky byl použit pozinkovaný plech. Vnější omítky jsou vápenocementové a stavba není z vnější strany zateplena.

Dispozičně se pravděpodobně jedná o jednu či dvě přízemní místnosti a pokoj v podkroví. Podlahová plocha činí dle zastavěné plochy odhadem do 38 m².

Jsou zde instalována dřevěná zdvojená okna, vchodové dveře jsou dřevěné. Vnitřní vybavení stavby nebylo zjištěno, předpokládá se spíše podstandard. Zda objekt disponuje vybudovanou koupelnou či sociálním zařízením nebylo zjištěno. Do objektu je pravděpodobně zavedena elektrická energie - předpoklad napojení na distr. síť. Zdroj vody - nezjištěno, odpad - nezjištěno. Vytápění objektu - nezjištěno, předpoklad lokální na TP.

Stav objektu dle vizuálního posouzení s průběžnou, částečně zanedbanou údržbou. Některé konstrukční prvky a vnitřní vybavení se uvažují dožité, případně v mezním stavu. Objekt se pro účely ocenění uvažuje k rekonstrukci.

Na pozemku se nachází okrasné dřeviny a oplocení tvoří pletivo do ocelových sloupků. Sklon pozemku je rovinatý. Přístup k objektu je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku.

Součástí jsou tyto venkovní stavby: na parc. č. 893 zděná stavba evidovaná v KN jako stavba č.p. 58 - rodinná rekreace, jedná se o torzo jednoho podlaží bývalého rekreačního domku - v současné době je využíván zřejmě jako kolna. Stav zcela dožitý.

Poloha rekreačního objektu je v části obce, která je stavebně nesrostlá s její sídelní částí a charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z

hlediska sportovního vyžití, v okolí jsou nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Rekreační objekt je postaven v klidné lokalitě bez zdravích ohrožujících vlivů a v okolí je zeleň v bezprostřední blízkosti v podobě luk a lesů. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Ve vzdálenosti cca 3 – 4 km je zastávka autobusových a vlakových spojů.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou poznámky o zahájení exekuce a exekuční příkazy, které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Na listu vlastnictví je vedeno ve prospěch parc. č. 893 věcné břemeno spočívající v právu vybudování přípojky el. energie, oprav a případných dalších činností při opravách na příslušném pozemku – povinnost k parcele č. 900.

Tabulkový popis		
Popis rekreačního objektu	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Podkroví	ano
	Půda	ne
	Rok výstavby	70. léta 20. stol.
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce	---
	Základy	betonové bez izolace
	Konstrukce	smíšená – příhradová konstrukce, pravděpodobně s vyzdáním
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	do 30 cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	plechová
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	nezjištěno
	Typ oken v objektu	dřevěná zdvojená
	Koupelna(y)	nezjištěno
	Toaleta(y)	nezjištěno

	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	nezjištěno
	Vnitřní dveře	nezjištěno
	Osvětlovací technika	nezjištěno
	Kuchyně	nezjištěno
	Dispozice	obytné přízemí, pravděpodobně obytné podkroví
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha činí do 38 m ² .
	Elektrina	nezjištěno předpoklad 230 V
	Vodovod	nezjištěno
	Svod splašek	nezjištěno
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v objektu	nezjištěno, předpoklad lokální na TP
	Topná tělesa	---
	Řešení ohřevu vody	nezjištěno
	Podlahy objektu	nezjištěno
Popis stavu rekreačního objektu	před rekonstrukcí	
Vady objektu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdívo: zastaralý prvek	
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Venkovní stavby	na parc. č. 893 zděná stavba evidovaná v KN jako stavba č.p. 58 - rodinná rekreace, jedná se o torzo jednoho podlaží pravděpodobně bývalého rekreačního domku - v současné době je využíván zřejmě jako kolna. Stav zcela dožitý.
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup po nezpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	rekreační lokalita
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	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	zastávka vlakových a autobusových spojů, parkování

		na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	Na listu vlastnictví jsou poznámky o zahájení exekuce a exekuční příkazy, které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí. Na listu vlastnictví je vedeno ve prospěch parc. č. 893 věcné břemeno spočívající v právu vybudování přípojky el. energie, oprav a případných dalších činností při opravách na příslušném pozemku – povinnost k parcele č. 900.	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 18.03.2019 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. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě 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. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

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 tržní hodnotě, 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.

Rekreační objekt č.ev. 58 v obci Svatava, okres Sokolov

Rekreační objekt č.e. 58 v ulici Na Pískách, obec Svatava					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Na Pískách, Svatava, okres Sokolov	38 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	658 m ²	Zděná kolna, hodnocen typ stavby a možné využití, příslušenství, vybavení
1	Jenišov, okres Karlovy Vary	40 m ² , Přízemní	Dobrý	409 m ²	Chybí kolna, obdobný typ stavby, pravděpodobně lepší vybavení
2	Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	42 m ² , Přízemní	Dobrý	859 m ²	Chybí kolna, částečně sklep, podobný typ stavby, zahrada svah, pravděpodobně lepší vybavení
3	Šemnice, okres Karlovy Vary	45 m ² , Patrový	Dobrý	622 m ²	Bez kolny, podsklepení, obdobný typ stavby, pravděpodobně obdobné vybavení
4	Cetnov, Cheb, okres Cheb	48 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	512 m ²	Chybí kolna, sklep, lepší typ stavby, pravděpodobně obdobné vybavení, zanedbaný pozemek

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	380.000 Kč	0.9	342.000,00 Kč	1.00	1.01	1.10	0.83	1.03	1.10	1.0448	327.335 Kč
2	440.000 Kč	0.85	374.000,00 Kč	1.05	1.02	1.07	1.11	1.02	1.12	1.4532	257.363 Kč
3	600.000 Kč	0.85	510.000,00 Kč	1.00	1.03	1.12	0.98	1.00	1.06	1.1984	425.567 Kč
4	599.000 Kč	0.8	479.200,00 Kč	1.00	1.04	0.90	0.90	1.03	1.10	0.9544	502.096 Kč
Celkem průměr											378.090,25 Kč
Minimum											257.363,00 Kč
Maximum											502.096,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											107.676,42 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											270.413,83 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											485.766,67 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: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

= 378.090 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

378.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rekreační objekt č.e. 58 v ulici Na Pískách, obec Svatava					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Na Pískách, Svatava, okres Sokolov	38 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	658 m ²	Zděná kolna, hodnocen typ stavby a možné využití, příslušenství, vybavení
1	Jenišov, okres Karlovy Vary	40 m ² , Přízemní	Dobry	409 m ²	Chybí kolna, obdobný typ stavby, pravděpodobně lepší vybavení
2	Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	42 m ² , Přízemní	Dobry	859 m ²	Chybí kolna, částečně sklep, podobný typ stavby, zahrada svah, pravděpodobně lepší vybavení
3	Šemnice, okres Karlovy Vary	45 m ² , Patrový	Dobry	622 m ²	Bez kolny, podsklepení, obdobný typ stavby, pravděpodobně obdobné vybavení
4	Cetnov, Cheb, okres Cheb	48 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	512 m ²	Chybí kolna, sklep, lepší typ stavby, pravděpodobně obdobné vybavení, zanedbaný pozemek

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	9.500,00	0,90	8.550,00
2	10.476,19	0,85	8.904,76
3	13.333,33	0,85	11.333,33
4	12.479,17	0,80	9.983,33
	Maximální hodnota	11.333,33	(případ č.3)
	Minimální hodnota	8.550,00	(případ č.1)
	Relace min vs. max hodnoty	1,3255	OK
	Aritmetický průměr	9.692,86	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rekreační objekt č.e. 58 v ulici Na Pískách, obec Svatava						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Na Pískách, Svatava, okres Sokolov	38 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	658 m ²	Zděná kolna, hodnocen typ stavby a možné využití, příslušenství, vybavení	X
1	Jenišov, okres Karlovy Vary	40 m ² , Přízemní	Dobry	409 m ²	Chybí kolna, obdobný typ stavby, pravděpodobně lepší vybavení	3
2	Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	42 m ² , Přízemní	Dobry	859 m ²	Chybí kolna, částečně sklep, podobný typ stavby, zahrada svah, pravděpodobně lepší vybavení	1
3	Šemnice, okres Karlovy Vary	45 m ² , Patrový	Dobry	622 m ²	Bez kolny, podsklepení, obdobný typ stavby, pravděpodobně obdobné vybavení	2
4	Cetnov, Cheb, okres Cheb	48 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	512 m ²	Chybí kolna, sklep, lepší typ stavby, pravděpodobně obdobné vybavení, zanedbaný pozemek	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	9.500,00	0,90	8.550,00	3	25.650,00
2	10.476,19	0,85	8.904,76	1	8.904,76
3	13.333,33	0,85	11.333,33	2	22.666,66
4	12.479,17	0,80	9.983,33	2	19.966,66
Mezisoučet				8	77.188,08
<u>Celkem</u>					<u>9.648,51</u>

Základní cena: 9.648,51 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$9.648,51 * 0,9050 = \mathbf{8.731,90 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

8.731,90 Kč/m²

*** 38,00 m²**

= 331.812,20 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

332.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

378.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

332.000,-- Kč

ZÁVĚR:

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

350.000 Kč

Slovy: třístapadesát tisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 20.03.2019

D. 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 8110-574/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	892
Obec:	Svatava [538434]
Katastrální území:	Svatava [760021]
Číslo LV:	646
Výměra [m ²]:	428
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vík Josef, Na Pískách č. ev. 58, 35703 Svatava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Vík Josef

 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 Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	893
Obec:	Svatava [538434]
Katastrální území:	Svatava [760021]
Číslo LV:	646
Výměra [m ²]:	54
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem evidenčním:	Svatava [160024] č. ev. 58; stavba pro rodinnou rekreaci
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 893
Stavební objekt:	č. ev. 58
Ulice:	Na Pískách
Adresní místa:	Na Pískách č. ev. 58

Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vlk Josef, Na Pískách č. ev. 58, 35703 Svatava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Vlk Josef
<input checked="" type="checkbox"/> 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 Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	894
Obec:	Svatava [538434]
Katastrální území:	Svatava [760021]
Číslo LV:	646
Výměra [m ²]:	176
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vík Josef, Na Pískách č. ev. 58, 35703 Svatava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Vík Josef

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

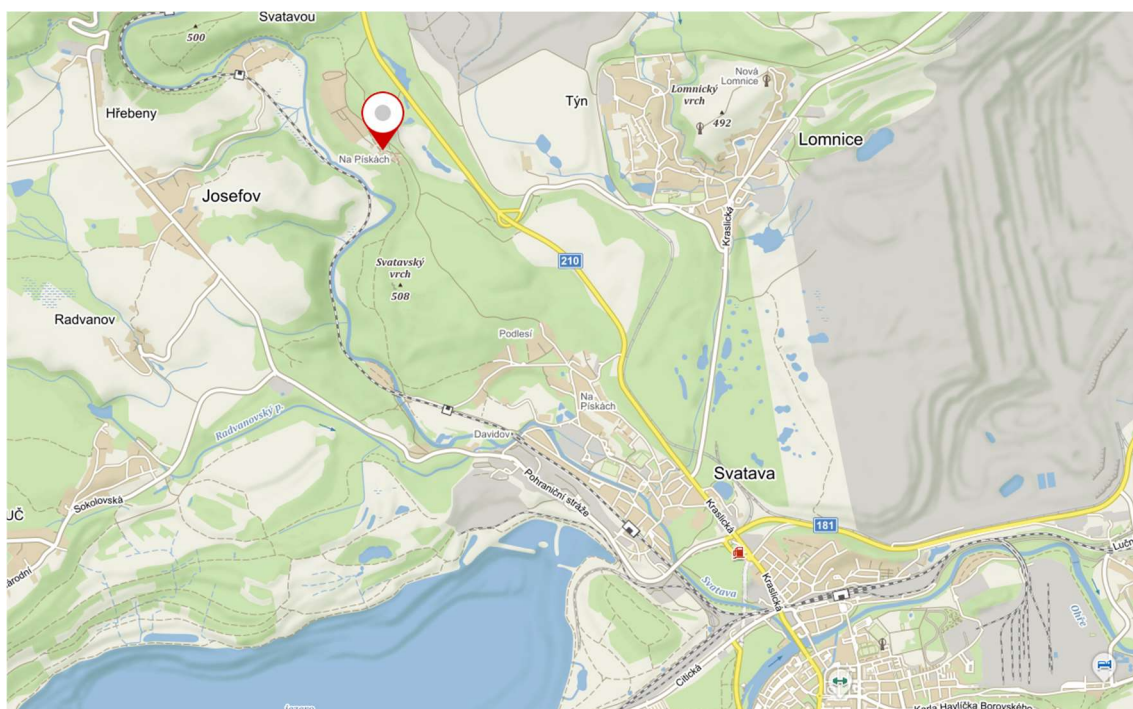
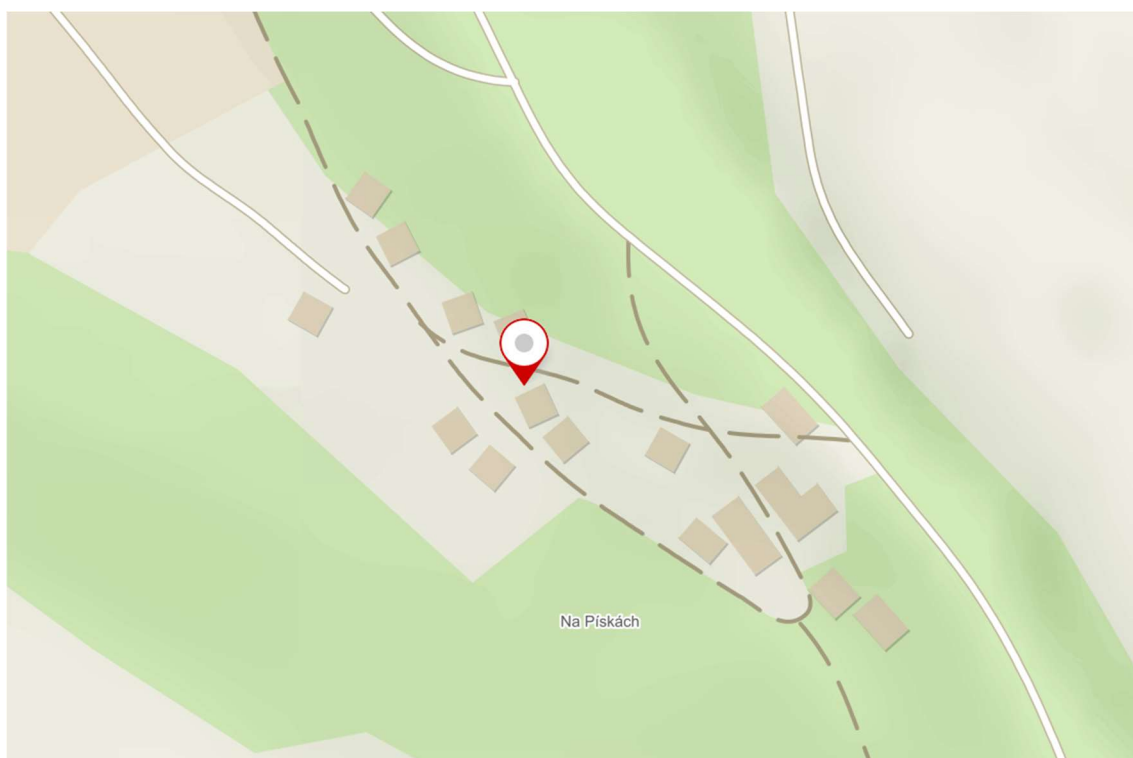
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov](#)



Ortofotomapa



Situace nemovitostí v mapě



Pořízená fotodokumentace



Chata



Celkový pohled na pozemek



Chata



Celkový pohled



Chata



Zděná stavba č.e. 58 na parc. č. 893 -
nyní jako zděná kolna



Celkový pohled



Chata

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



**Prodej, Rekreační objekt, 40 m²,
Jenišov, okres Karlovy Vary**

Celková cena: 380.000 Kč

Adresa: Jenišov, okres Karlovy Vary

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



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

Adresa	Jenišov, okres Karlovy Vary	Stav objektu	Dobrý
Cena	380 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	30
Typ domu	Prizemní	Plocha užitná	40
Konstrukce budovy	Smišená	Podlahová plocha	40
Počet nadzemních podlaží	1	Plocha přídruženého pozemku	409

Slovní popis

Prodej rekreační chaty, která se nachází v okrajové části Jenišova, v Chodovské ulici v areálu ČZS ZO Karlovy Vary. Jedná se o samostatně stojící objekt se zahradou, kdy v okolí je zástavba obdobných staveb k individuální rekreaci. Jak jednotlivé chaty, tak celý areál je oplocen a uzamčený. Chata má jedno nadzemní podlaží s obytným podkrovím. V 1. NP se nachází obývací pokoj s odděleným WC (17,25 m²), krytá veranda (5,62 m²); v podkroví ložnice a chodba (17,42 m²). Zastavěná plocha je 30 m². Chata má betonové základy, svislé konstrukce jsou zděné, stropy dřevěné trámové,

střešní krytina z osinkocementových šablon. Vnější povrchy stavby tvoří břízolitová omítka, dřevěný obklad s nátěrem, okna zdvojená i jednoduchá, dveře dřevěné, schodiště dřevěné, podlahy prkenné, koberce, vnitřní povrchy dřevěné obklady, vytápění lokální na tuhá paliva, chemické WC, elektřina 230/240 V. Nemovitost je udržovaná a v dobrém stavebně technickém stavu. Do objektu je zavedena jen elektřina, užitková voda, sloužící k závlisce zahrady je přivedena na pozemek, který je rovinný, obdélníkového tvaru s trvalými porosty. Jenišov se nachází v sousedství Karlových Varů, ve kterých se nachází kompletní infrastruktura, služby, pracovní příležitosti. Rekreační chata je prodávána mimo dražbu v rámci insolvenčního řízení, tudíž očištěná od omezení s dispozicí.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

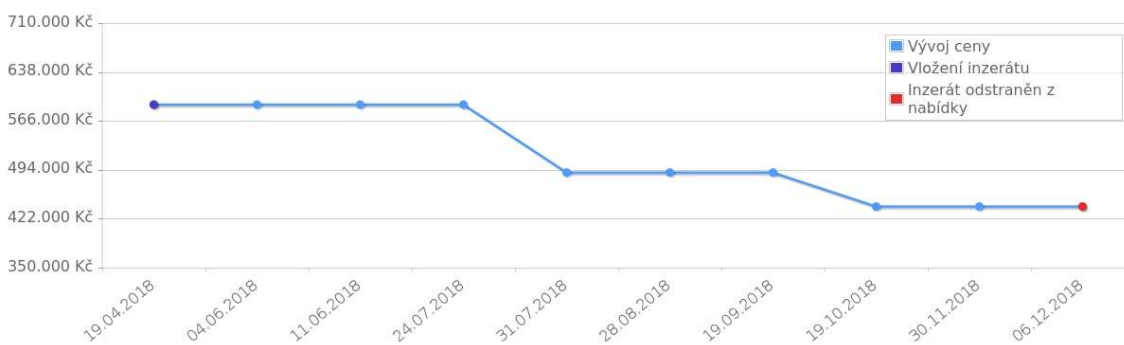


**Prodej, Rekreační objekt, 42 m²,
Karlovy Vary, okres Karlovy Vary**

Celková cena: 440.000 Kč

Adresa: Karlovy Vary, okres Karlovy Vary

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



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

Adresa	Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	440 000 Kč	Plocha užitná	42
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	859
Konstrukce budovy	Dřevěná		

Slovní popis

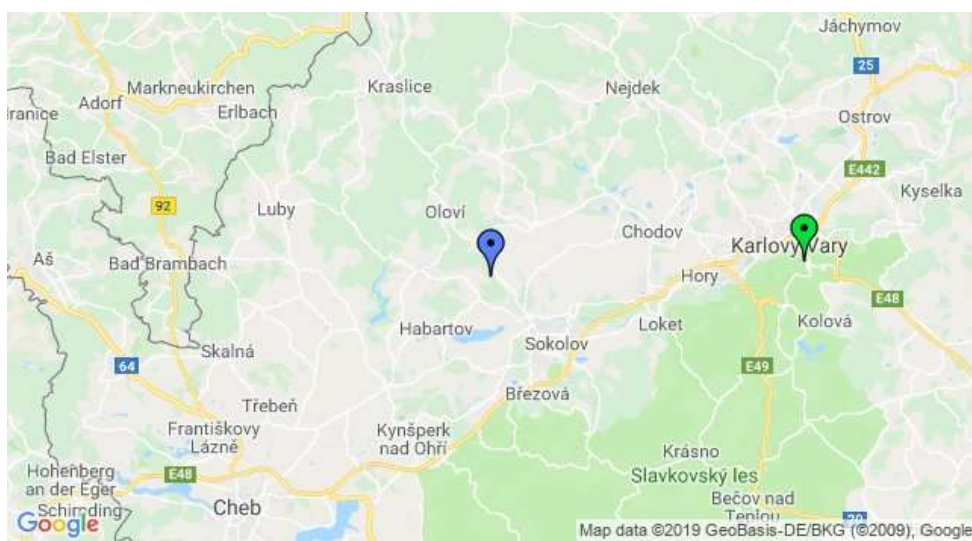
Jedná se o chatu ve vyhledávané rekreační oblasti v Tašovicích u řeky Ohře. Dřevěná chata stojí na zděných pilířích, není podsklepená, střecha je nízká sedlová krytá eternitem. V přízemí se nachází obývací místnost, kuchyňský kout, ložnice, šatna, WC a veranda, odkud je pěkný výhled na zahradu a do krajiny. K chatě patří udržovaná oplocená zahrada ve svahu, kde opěrné zídky vytváří terasy osázené okrasnými keři, ovocnými a okrasnými stromy. Slunečný pozemek je orientován jihovýchod. Přístup je po nezpevněné komunikaci. Zahrada je pečlivě udržována, nachází se v horní části chatové osady nad řekou. Příjezd po částečně zpevněné komunikaci je možný až ke vstupní brance na pozemek, k chatě je přístup pěšinou na vlastním pozemku. Pozemek: ve vlastnictví je pozemek o celkové výměře cca 859 m², z toho

zastavěná plocha 42 m² Vybavení: veřejný vodovod je přiveden na pozemek, elektroinstalace 220/380 V, lokální vytápění, odpady jsou svedeny do žumpy vedle chaty. Rekreační chata v Tašovicích nad řekou za příznivou kupní cenu. Zaujala Vás tato nemovitost? Neváhejte nás kontaktovat na tel. 353 821 431, emailem: realika.ostrov (at) re-alika.cz nebo vyplňte tento formulář a domluvte si s námi např. prohlídku této nemovitosti.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

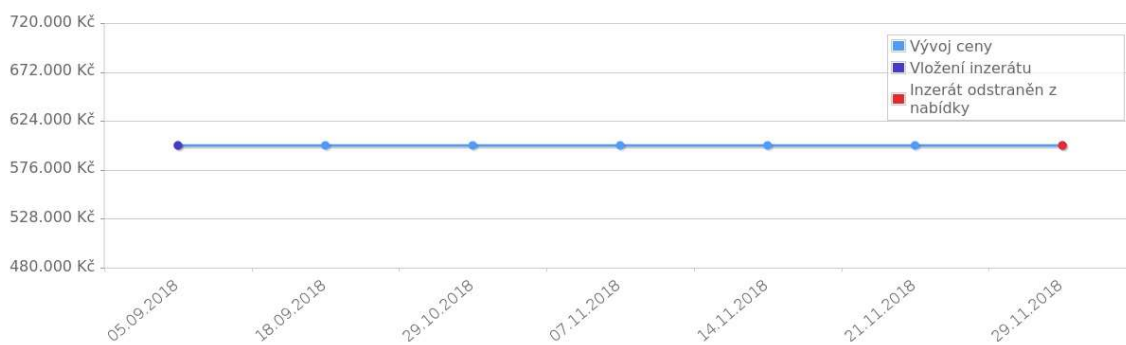


**Prodej, Rekreační objekt, 45 m²,
Šemnice, okres Karlovy Vary**

Celková cena: 600.000 Kč

Adresa: Šemnice, okres Karlovy Vary

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



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

Adresa	Šemnice, okres Karlovy Vary	Stav objektu	Dobrý
Cena	600 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	19
Typ domu	Patrový	Plocha užitná	45
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	45
Počet nadzemních podlaží	2	Plocha přidruženého pozemku	622

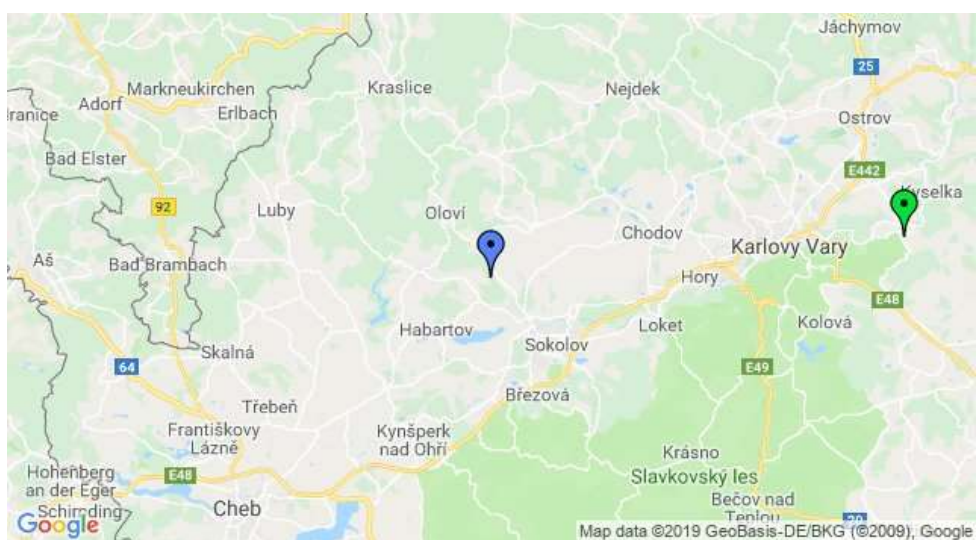
Slovní popis

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej rekreační chaty na vlastním pozemku o velikosti 622 m² v obci Šemnice Karlových Varů. Do zděné patrové chaty je přiveden elektrický proud, pitná voda se nachází na hranici pozemku a kanalizace je svedena do betonového septiku. V chatě se nachází tři pokoje, samostatné WC a terasa. součástí prodeje je i podíl na příjezdové cestě k nemovitosti. Nemovitost se nachází v blízkosti řeky Ohře. Doporučujeme prohlídku. Ev. číslo: 615261.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

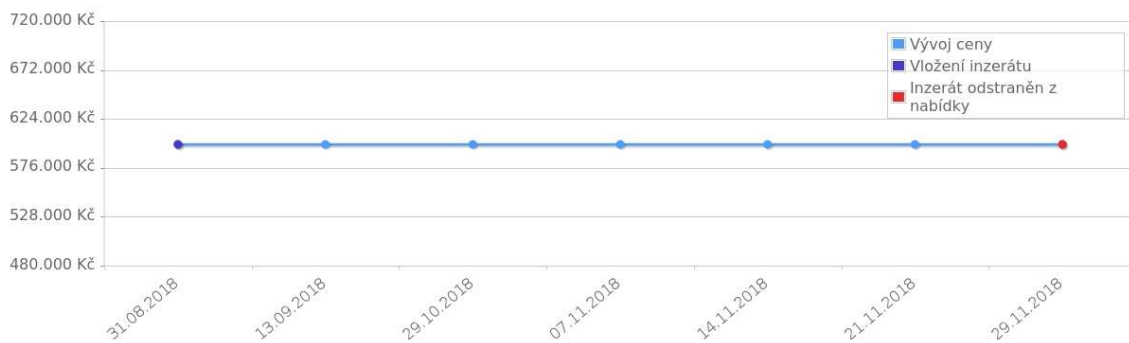


**Prodej, Rekreační objekt, 48 m²,
Cetnov, Cheb, okres Cheb**

Celková cena: 599.000 Kč

Adresa: Cetnov, Cheb, okres Cheb

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



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

Adresa	Cetnov, Cheb, okres Cheb	Stav objektu	Dobrý
Cena	599 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	48
Typ domu	Přízemní	Plocha užitná	48
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	512
Počet nadzemních podlaží	1		

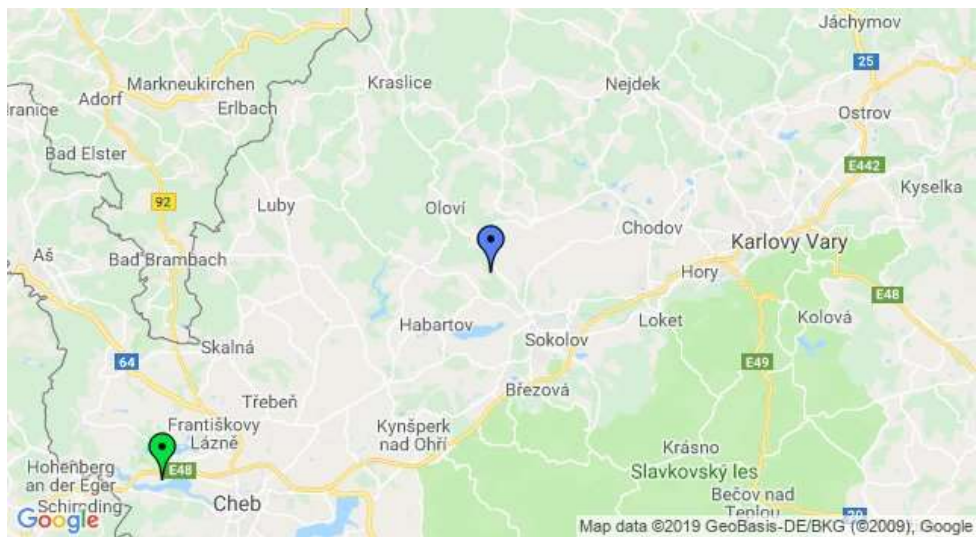
Slovní popis

Nabízíme k prodeji rekreační chatu v katastrálním území Cetnov u Skalky. Jedná se o zděný, částečně podsklepený objekt. Výhodou je umístění v okrajové části chatové oblasti s možností přestavby dle požadavků nových majitelů. Chata o zastavěné ploše 48 m², je napojena na elektřinu a disponuje vlastním vrtem. Chata má předsíň a dvě samostatné místnosti. Chata i zahrada je nyní neudržovaná. Přístupná je po asfaltové komunikaci. Střecha je z pozinkovaného plechu, vytápěna kotlem na tuhá paliva. Zajímavá lokalita, s výhledem na vodní plochu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost