

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 7545-9/2019

Objednatel znaleckého posudku: Prokonzulta, a.s.
Křenová 299/26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem konání dražby nemovitých věcí.

Adresa předmětu ocenění: Rekreační objekt na adrese Doubí u Karlových Var, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 17.12.2018

Zpracováno ke dni: 17.12.2018

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 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 02.01.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rekreačního objektu (chatka v zahrádkářské kolonii) bez č.p./č.ev. situovaného na pozemku parc. č. st. 920 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 920, 449/178, spolu se spoluvlastnickým podílem o velikosti 1/115 na pozemku parc. č. 449/236 (přístupová cesta v kolonii) v obci Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, katastrální území Doubí u Karlových Var za účelem konání dražby nemovitých věcí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rekreační objekt bez č.p./č.ev. v obci Karlovy Vary, okres Karlovy Vary
Adresa předmětu ocenění:	Doubí u Karlových Var, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary
Kraj:	Karlovarský kraj
Okres:	Karlovy Vary
Obec:	Karlovy Vary
Katastrální území:	Doubí u Karlových Var

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 17.12.2018. Prohlídka proběhla za přítomnosti: p. Kollár, vlastník.

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:

Stavba na parc. č. st. 920 - Kollár Ján č.p. 51, 544 75 Mostek

Pozemky parc. č. st. 920, 449/178 - SJM Kollár Ján a Kollárová Katarína č.p. 51, 544 75 Mostek

Pozemek parc. č. 449/236 - SJM Kollár Ján a Kollárová Katarína č.p. 51, 544 75 Mostek – podíl 1/115

Nemovitosti:

Rekreační objekt bez č.p./č.ev. situovaný na pozemku parc. č. st. 920, vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 920, 449/178, podíl na pozemku parc. č. 449/236, podíl o velikosti 1/115 na pozemku parc. č. 449/236 v obci Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, katastrální území Doubí u Karlových Var.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rekreační objekt je vystavěn jako samostatná stavba v zahrádkářské kolonii na západním okraji Karlových Var. Stavba má jedno nadzemní podlaží, částečné podsklepení, není zde půda a disponuje vybudovaným obytným podkrovím. Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt kolaudován v roce 1991. V průběhu 90. let 20. stol. proběhla přístavba v zadní části objektu, čímž byla rozšířena podlahová plocha přízemí objektu o jednu místnost, dříve využívanou jako kuchyně

Základy jsou tvořeny betonovými pasy bez izolace, konstrukce objektu je zděná, tloušťka stěn je cca 40 cm a stropy jsou tvořeny dřevěnými trámy nad podzemním podlažím betonem. Tvar střechy je sedlový, střešní krytinu tvoří eternitové šablony a pro klempířské prvky byl použit pozinkovaný plech. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Dispozičně je rekreační objekt 2+1. V rekreačním objektu se nachází v přízemí pokoj o výměře 9,50 m², pokoj o výměře 11,75 m², koupelna o výměře 1,05 m², v podkroví pak pokoj o výměře 12,90 m². Podlahová plocha činí 35,20 m²

Vnitřní povrchy stěn jsou vápenocementové. Jsou zde zdvojená dřevěná okna. Koupelna nemá žádné vybavení jedná se místnost bez sanity, rozvodů či dalšího vybavení. WC pouze jako suchá toaleta vedle domu. V objektu jsou dřevěné plné interiérové dveře, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyň je bez vybavení. Osvětlovací techniku tvoří stropní svítidlo.

V obytných místnostech je podlaha řešena: beton, lino, v podkroví koberec.

Do objektu je zavedena elektrina o napětí 230V – v současné době odpojeno od distribuční sítě. Vodovod není - v kolonii je vodovod, kde je možnost si pitnou vodu načepovat, odpadní vody nejsou v objektu řešeny a zemní plyn není zaveden. Objekt je bez vytápění, nejsou zde namontována žádná topná tělesa. Objekt nemá zdroj teplé vody.

Stav objektu je zcela původní v silně zanedbaném stavu, konstrukční prvky krátkodobé životnosti jsou zcela dožité, stavba je vlhká. Objekt je vhodný k celkové rekonstrukci.

Na pozemku se nachází: okrasné dřeviny, ovocné dřeviny a pozemek je oplocen pletivem do ocelových sloupků. Sklon pozemku je svažitý. Zahrada je v zanedbaném stavu. Přístup k objektu je bezproblémový po nezpevněné cestě v kolonii – v podílovém spoluvlastnictví. Možnosti parkování jsou v širším okolí. K objektu náleží pergola ve zcela dožitém stavu a dřevěná kolna ve zcela dožitém stavu.

Součástí ocenění je také spoluvlastnický podíl o velikosti 1/115 na parc. č. 449/236, který je přístupovou společnou cestou v rámci zahrádkářské kolonie.

Rekreační objekt je situovaný na západním okraje obce a charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě. Dostupnost obchodů je v Karlových Varech úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. Jsou zde dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a je zde kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. Je zde kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí je kompletní sestava úřadů a v obci se nachází pobočka České pošty.

Rekreační objekt je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy a v okolí je zvýšena kriminalita - krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listech vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné zápisy (zástavní právo exekutorské, exekuční příkaz, rozhodnutí o úpadku, zahájení exekuce), které se dle účelu posudku nepromítají do oceněné nemovitosti.

Tabulkový popis			
Popis rekreačního objektu	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt	
	Počet nadzemních podlaží	1	
	Podsklepení	částečné	
	Podkroví	ano	
	Půda	ne	
	Rok výstavby	1991 (kolaudace)	
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby	
	Rozsah rekonstrukce	Konstrukce	Rozsah
		úprava dispozice (přístavba)	částečná
	Rok	90. léta 20. stol.	
	Základy	betonové pasy bez izolace	
	Konstrukce	zděná	
	Stropy	dřevěné trámové	
	Tloušťka stěn	cca 40 cm	
	Střecha	sedlová	
	Krytina střechy	eternitové šablony	
	Klempířské prvky	pozinkované	

	Vnější omítky	vápenocementové		
	Vnitřní omítky	vápenocementové		
	Typ oken v objektu	dřevěná zdvojená		
	Koupelna(y)	vybavení chybí		
	Toaleta(y)	pouze suchá toaleta vedle domu		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné		
	Osvětlovací technika	stropní svítidlo		
	Kuchyně	chybí		
	Dispozice	2+1		
	Popis místností a rozměry v m ²	Pokoj	Pokoj	9,50 m ²
		Pokoj	Pokoj	11,75 m ²
		Koupelna	Koupelna	1,05 m ²
		Pokoj podkrovní	Pokoj	12,90 m ²
		Podlahová plocha 35,20 m ²		
	Elektřina	230V		
	Vodovod	není připojeno - v kolonii je vodovod připojen, kde je možnost si pitnou vodu načepovat		
	Svod splašek	chybí		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v objektu	chybí		
	Topná tělesa	chybí		
	Řešení ohřevu vody	chybí		
	Podlahy objektu	beton, lino, koberec		
	Popis stavu rekreačního objektu	před rekonstrukcí		
	Vady objektu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: prvek chybí podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdivo: zastaralý prvek		
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny		
	Venkovní stavby	pergola a kolna ve zcela dožitém stavu		
	Sklon pozemku	svažitý		
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		
Popis okolí	Popis okolí	rekreační lokalita		
	Poloha v obci	západní okraj obce		

	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkovací možnosti v širším okolí objektu
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé
Věcná břemena		oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
Další informace		Na listech vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné zápisy (zástavní právo exekutorské, exekuční příkaz, rozhodnutí o úpadku, zahájení exekuce), které se dle účelu posudku nepromítají do oceněné nemovitosti.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 17.12.2018 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 přikládáná 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 bez č.p./č.ev. v obci Karlovy Vary, okres Karlovy Vary

Rekreační objekt v katastrálním území Doubí u Karlových Var, obec Karlovy Vary					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Doubí u Karlových Var, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	35,2 m ² , 2+1, podsklepený: částečně	Před rekonstrukcí	366 m ²	Zděná konstrukce
1	Jenišov, okres Karlovy Vary	40 m ² , Přízemní	Dobrý	409 m ²	Zděná konstrukce
2	Doubí, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	35 m ² , Patrový	Dobrý	313 m ²	Zděná konstrukce
3	Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	22 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	306 m ²	Zděná konstrukce
4	Studentská, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	30 m ² , Přízemní	Dobrý	398 m ²	Zděná konstrukce
5	Nová Role, okres Karlovy Vary	41 m ² , Patrový	Velmi dobrý	294 m ²	Zděná konstrukce

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	1.02	1.15	1.05	1.00	1.13	1.3918	245.725 Kč
2	399.000 Kč	0.9	359.100,00 Kč	1.00	1.00	1.16	0.93	1.00	1.10	1.1867	302.604 Kč
3	360.000 Kč	0.9	324.000,00 Kč	1.00	0.95	1.20	0.93	1.00	1.14	1.2086	268.079 Kč
4	420.000 Kč	0.9	378.000,00 Kč	1.00	0.98	1.15	1.04	1.00	1.10	1.2893	293.182 Kč
5	420.000 Kč	0.9	378.000,00 Kč	1.00	1.02	1.29	0.91	1.00	1.20	1.4369	263.066 Kč
Celkem průměr											274.531,20 Kč
Minimum											245.725,00 Kč
Maximum											302.604,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											23.123,65 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											251.407,55 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											297.654,85 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 k nemovitosti č. 2: Upravena podlahová plocha - údaje v inzerci neodpovídají skutečnosti

Komentář k nemovitosti č. 4: Upravena podlahová plocha - údaje v inzerci neodpovídají skutečnosti

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 předmětné nemovitosti na

= 274.531 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

275.000,-- Kč

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

Rekreační objekt v katastrálním území Doubí u Karlových Var, obec Karlovy Vary					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Doubí u Karlových Var, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	35.2 m ² , 2+1, podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	366 m ²	Zděná konstrukce
1	Jenišov, okres Karlovy Vary	40 m ² , Přízemní	Dobrý	409 m ²	Zděná konstrukce
2	Doubí, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	35 m ² , Patrový	Dobrý	313 m ²	Zděná konstrukce
3	Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	22 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	306 m ²	Zděná konstrukce
4	Studentská, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	30 m ² , Přízemní	Dobrý	398 m ²	Zděná konstrukce
5	Nová Role, okres Karlovy Vary	41 m ² , Patrový	Velmi dobrý	294 m ²	Zděná konstrukce

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	11.400,00	0,90	10.260,00
3	16.363,64	0,90	14.727,27
4	14.000,00	0,90	12.600,00
5	10.243,90	0,90	9.219,51
Maximální hodnota		14.727,27	(případ č.3)
Minimální hodnota		8.550,00	(případ č.1)
Relace min vs. max hodnoty		1,7225	OK
Aritmetický průměr		11.071,36	

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

Rekreační objekt v katastrálním území Doubí u Karlových Var, obec Karlovy Vary						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Doubí u Karlových Var, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	35.2 m ² , 2+1, podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	366 m ²	Zděná konstrukce	X
1	Jenišov, okres Karlovy Vary	40 m ² , Přízemní	Dobrý	409 m ²	Zděná konstrukce	2
2	Doubí, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	35 m ² , Patrový	Dobrý	313 m ²	Zděná konstrukce	3
3	Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	22 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	306 m ²	Zděná konstrukce	2
4	Studentská, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	30 m ² , Přízemní	Dobrý	398 m ²	Zděná konstrukce	2
5	Nová Role, okres Karlovy Vary	41 m ² , Patrový	Velmi dobrý	294 m ²	Zděná konstrukce	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	2	17.100,00
2	11.400,00	0,90	10.260,00	3	30.780,00
3	16.363,64	0,90	14.727,27	2	29.454,54
4	14.000,00	0,90	12.600,00	2	25.200,00
5	10.243,90	0,90	9.219,51	2	18.439,02
Mezisoučet				11	120.973,56
<u>Celkem</u>					<u>10.997,60</u>

Základní cena: 10.997,60 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$10.997,60 * 0,8000 = \mathbf{8.798,08 \text{ Kč/m}^2}$$

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

$$\mathbf{8.798,08 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\begin{array}{r} \text{-----} * 35,20 \text{ m}^2 \\ \mathbf{= 309.692,42 \text{ Kč}} \end{array}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{310.000,-- \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

275.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

310.000,-- 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

275.000 Kč

Slovy: dvěstěsedmdesátpět tisíc korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 02.01.2019

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 7545-9/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o stavbě

Katastrální území:	Doubí u Karlových Var [631051]
Číslo LV:	537
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 920
Typ stavby:	budova bez čísla popisného nebo evidenčního
Způsob využití:	jiná stavba



Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kollár Ján, č. p. 51, 54475 Mostek	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

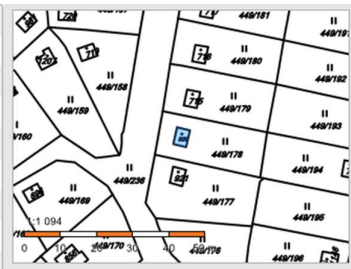
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kollár Ján
Zahájení exekuce - Kollár Ján

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 Karlovy Vary](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 920
Obec:	Karlovy Vary [554961]
Katastrální území:	Doubí u Karlových Var [631051]
Číslo LV:	1548
Výměra [m ²]:	17
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez čp / č. ev., jiná stavba



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Kollár Ján a Kollárová Katarína, č. p. 51, 54475 Mostek	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kollár Ján
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kollárová Katarína
Zahájení exekuce - Kollár Ján

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 Karlovy Vary](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	449/178
Obec:	Karlovy Vary [554961]
Katastrální území:	Doubí u Karlových Var [631051]
Číslo LV:	1548
Výměra [m ²]:	349
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Kollár Ján a Kollárová Katarína, č. p. 51, 54475 Mostek	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
52851	349

Omezení vlastnického práva

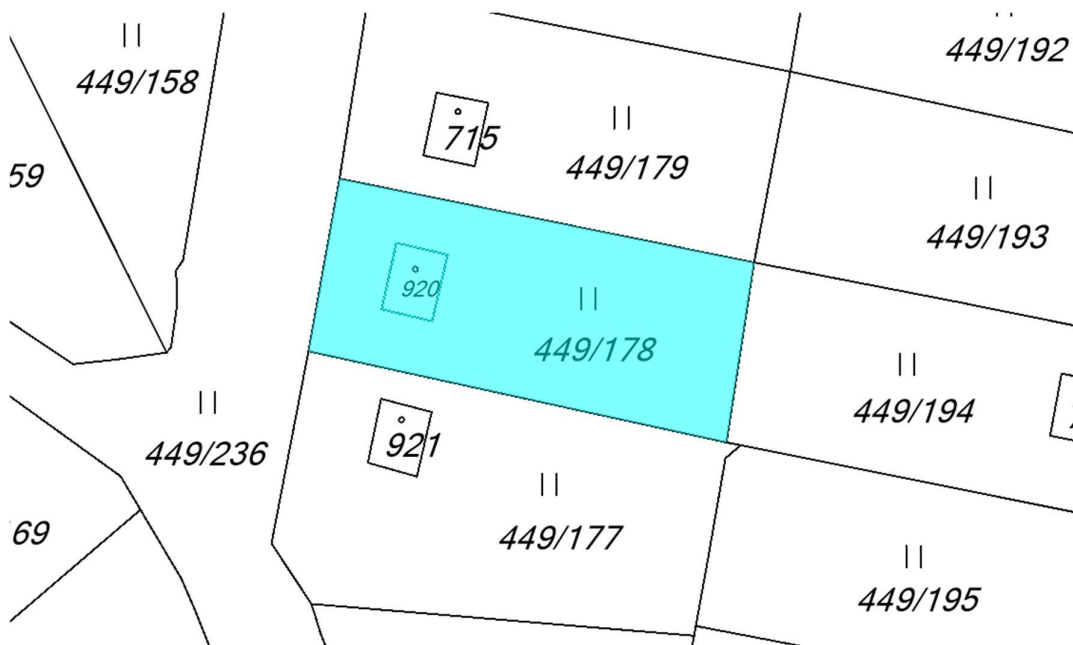
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kollár Ján
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kollárová Katarína
Zahájení exekuce - Kollár Ján

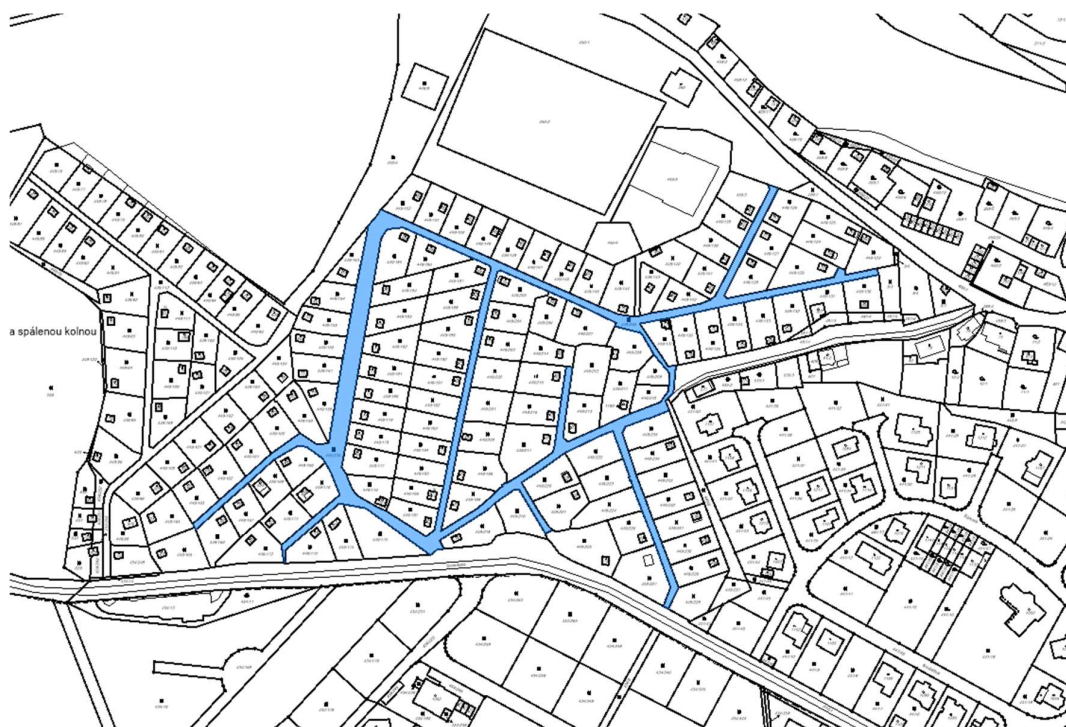
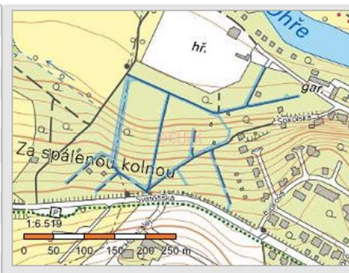
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

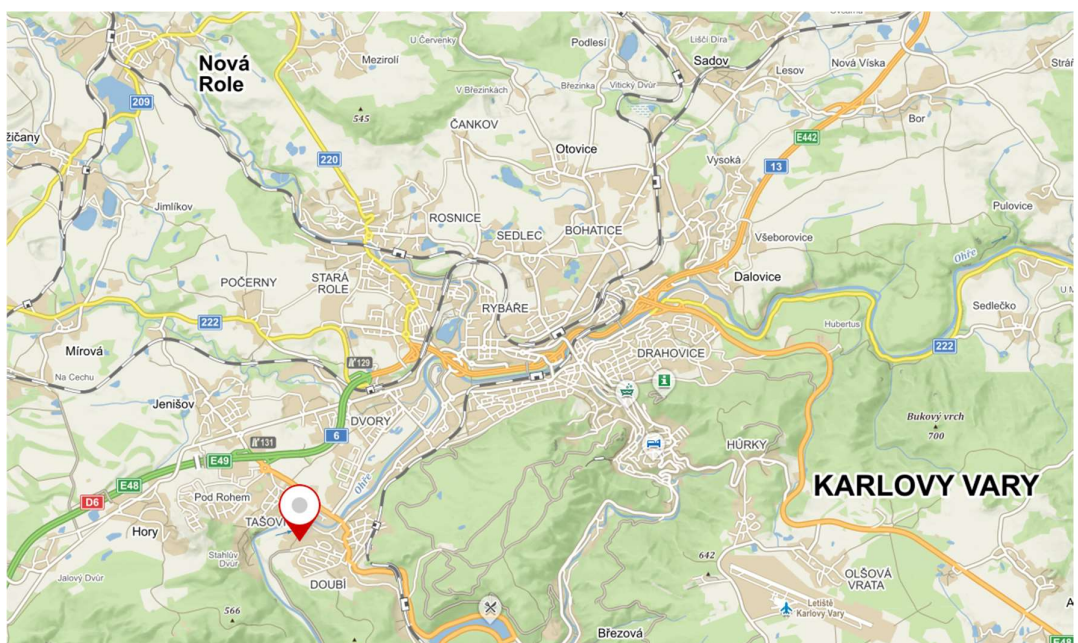
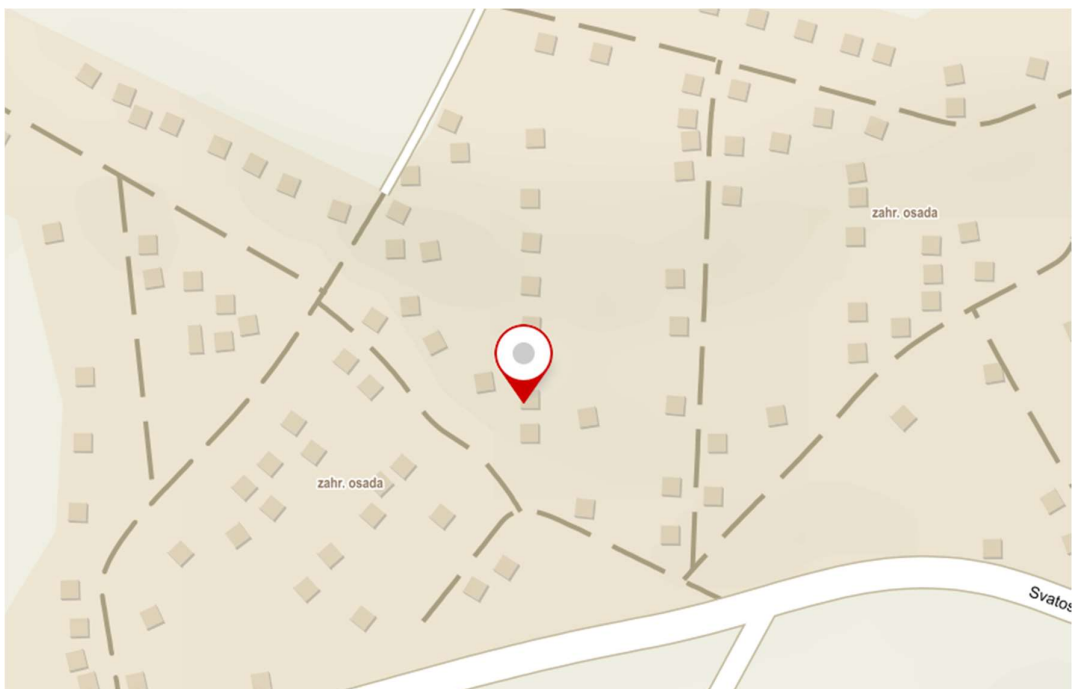


Informace o pozemku

Parcelní číslo:	449/236
Obec:	Karlovy Vary [554961]
Katastrální území:	Doubí u Karlových Var [631051]
Číslo LV:	1476
Výměra [m ²]:	6078
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Situace nemovitosti v mapě



Pořízená fotodokumentace



Celkový pohled



Celkový pohled



Celkový pohled



Dřevěná kolna



Pergola



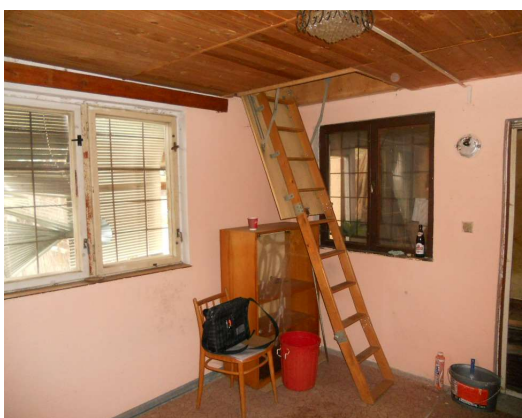
Zahrada



Místnost



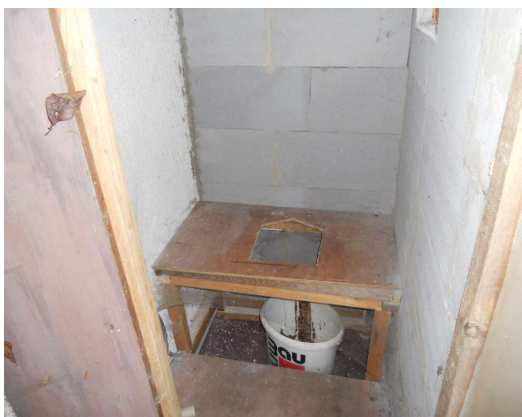
Místnost



Žebřík do podkroví



Místnost v podkroví



Suché WC vedle objektu



Vjezd do kolonie

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
Poznámka k ceně	380 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	40
Typ domu	Přízemní	Podlahová plocha	40
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha přidruženého pozemku	409
Počet nadzemních podlaží	1	Umístění objektu	Okraj obce

Slovní popis

Prodej rekreační chaty, která se nachází v okrajové části Jenišova, V Chodovské ulici v areálu ČZS ZO Karlovy Vary. Jedná se o 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 břízlitová 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 závlivce 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, 60 m², Doubí, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary

Celková cena: 399.000 Kč

Adresa: Doubí, 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	Doubí, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	Zastavěná plocha (m²)	22
Cena	399 000 Kč	Plocha užitná	60
Typ domu	Patrový	Podlahová plocha	60
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	313
Stav objektu	Dobrý		

Slovní popis

Prodej zahrady s chatou v zahrádkářské kolonii Karlovy Vary - Doubí, osada Svatošská. Chata o zastavěné ploše 22 m², celková plocha zahrady je 313 m². V přízemí chaty je kuchyňská linka s posezením, kamna na tuhá paliva, v 1. NP je ložnice s balkonem a sprchový kout, v 2. NP je možnost přespání. WC suché nebo chemické. Voda se dováží nebo z centrální studny v osadě. Na zahradě je skleník. Více informací u makléře. S financováním rádi pomůžeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

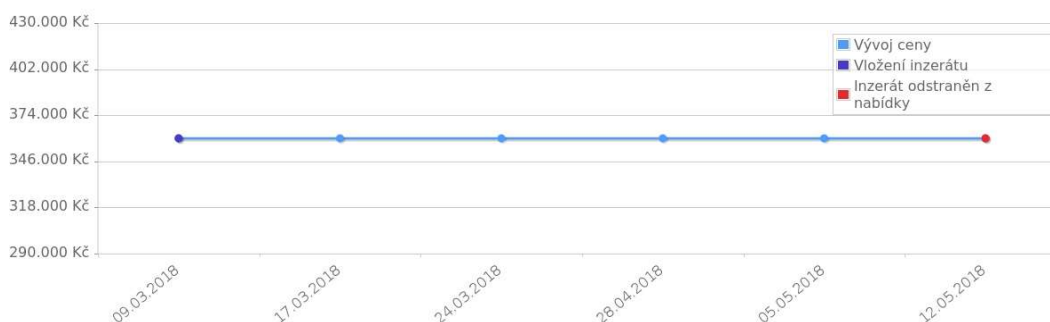


**Prodej, Rekreační objekt, 22 m²,
Karlovy Vary, okres Karlovy Vary**

Celková cena: 360.000 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	360 000 Kč	Zastavěná plocha (m ²)	22
Poznámka k ceně	360 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	22
Typ domu	Přízemní	Podlahová plocha	22
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	306
Počet nadzemních podlaží	1	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Prodej příjemné zahrádky se zděnou chatou a vlastním pozemkem v Karlových Varech Horních Drahovicích. Oblíbená zahrádkářská kolonie, místo obklopené přírodou, kousek od lesa. Ideální k odpočinku a relaxaci. Nádherný výhled. Slunné místo. Oplocená zahrada se zahradní chatou ve velmi dobrém stavu, s ovocnými stromy a květinovými záhony je připravená k okamžitému užívání. V chatě je obytná místnost s menší kuchyňskou linkou, dílna, chemické WC. V roce 2014 položeno nové lino a dlažba v obytné místnosti. Vytápění lokální na tuhá paliva. Střešní krytina ve velmi dobrém stavu. Užitková voda na pozemku (zavlažovací systém zahrádkářské kolonie).

Elektrina zavedena. Příjezd po zpevněné komunikaci, společné parkoviště cca 30 metrů od zahrady. V ceně nemovitosti je kompletní vybavení.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



**Prodej, Rekreační objekt, 14 m²,
Studentská, Karlovy Vary, okres
Karlovy Vary**

Celková cena: 420.000 Kč

Adresa: Studentská, 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	Studentská, Karlovy Vary, okres Karlovy Vary	Zastavěná plocha (m²)	16
Cena	420 000 Kč	Plocha užitná	14
Poznámka k ceně	420 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlahová plocha	14
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	398
Konstrukce budovy	Cihlová	Elektřina	230V
Stav objektu	Dobrý	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Prodej chaty se zahradou o ploše 398 m² v zahrádkářské kolonii Karlovy Vary - Doubí, osada Svatošská. Na zahradě se nachází chata o ploše 16 m², která je částečně podsklepena. V přízemí je obytná část s kuchyňkou, v podkroví chaty je možné přespat. Vytápění kamna na tuhá paliva. Elektřina 220 V a 380 V. Na zahradě jsou ovocné stromy, keře angreštu a rybízu, okrasné keře. Zahrada má vlastní studnu na zalévání. Součástí prodeje je podíl na obslužné komunikaci a část společného pozemku (cca 62 m²). S financováním Vám rádi pomůžeme. Více informací u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



Prodej, Rekreační objekt, 41 m², Nová Role, okres Karlovy Vary

Celková cena: 420.000 Kč

Adresa: Nová Role, 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	Nová Role, okres Karlovy Vary	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	420 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	41
Poznámka k ceně	420 000 Kč za nemovitost, včetně právního servisu	Plocha užitná	41
Typ domu	Patrový	Podlahová plocha	41
Konstrukce budovy	Smišená	Plocha přidruženého pozemku	294
Počet nadzemních podlaží	2	Voda	Místní zdroj

Slovní popis

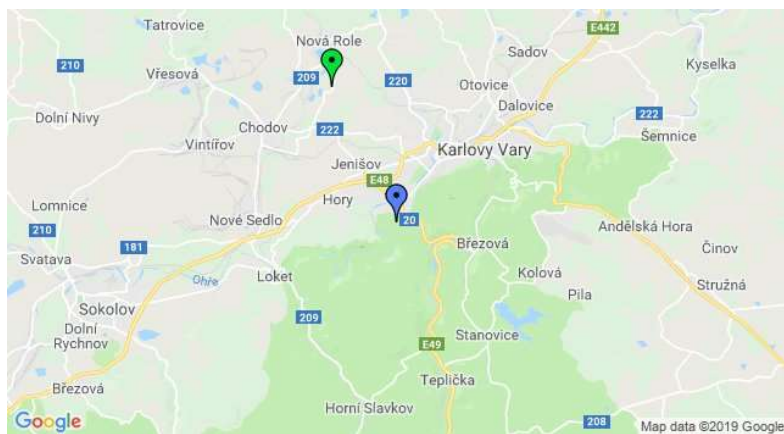
Exkluzivně nabízíme koupi zahrady o výměře 294 m² se zděnou zahradní chatkou v obci Nová Role za porcelánkou Thun. Zahrada je poslední v zahrádkářské kolonii, sousedící s Vlčím potokem. Chata je zateplená, s novou fasádou a příjemným krytým posezením, které sousedí s malou dílnou, z druhé strany se nachází chemická toaleta. Do chaty je zavedena elektrika, užitková voda je zajištěna vlastní studnou. Chatka je vybavena kuchyňskou linkou, malým obývacím pokojem a v podkroví chatky se

nachází dvě malé ložnice. Zahrada je velmi dobře udržovaná. Prohlídku rozhodně doporučujeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost