

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 11943-1721/2020

Objednatel znaleckého posudku:

Zrůstek a partneři v.o.s.
Insolvenční správce dlužnice Ladislava Trněná
Arbesovo nám. 257/7
150 00 Praha 5

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny podílu id. ½ pozemků se stavbou č. 1085 zapsaných na LV 205 pro kat. území Petrov u Prahy, obec Petrov, okres Praha – západ, pro účely insolvenčního řízení

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti podle stavu ke dni 27.8.2020 znalecký posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 31.8.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny podílu id. ½ pozemků se stavbou č. 1085 zapsaných na LV 205 pro kat. území Petrov u Prahy, obec Petrov, okres Praha - západ, pro účely insolvenčního řízení

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky s chatou – podíl ½
Adresa předmětu ocenění:	Na Dolích č. 1085 252 81 Petrov
LV:	205
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha - západ
Obec:	Petrov
Katastrální území:	Petrov u Prahy
Počet obyvatel:	698

3. Prohlídka a zaměření

Obhlídka se zaměřením byla provedena dne 27.8.2020 za přítomnosti paní Ladislavy Trněné.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z elektronické formy KN ze dne 27. 8. 2020
- snímek katastrální mapy
- místní šetření dne 27. 8. 2020
- územní plán obce Petrov
- informace poskytnuté paní Ladislavou Trněnou
- inzerce nemovitostí na internetových realitních portálech (www.sreality.cz, www.inem.cz)
- informace Katastru nemovitostí (Sbírka listin)

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu ocenění:

Ladislava Trněná, Nikoly Vapcarova 3179/26, 143 00 Praha 4, podíl ½

Alena Martinkovská, Pikovická 146, 252 09 Hradištko, podíl ½

Nemovitosti:

- pozemek pč. st.195 – zast. plocha a nádvoří, výměra 31m² se stavbou pro rod.rekreaci č. 1085
- pozemek pč.223/11 – zahrada, výměra 644m²

vše zapsané na LV 205 pro kat. území Petrov u Prahy, obec Petrov, okres Praha - západ

6. Dokumentace a skutečnost

V katastru nemovitostí je jako pč. st. 195 zastavěná plocha zapsána pouze původní část chaty, přistavěná jihozápadní část s pultovou střechou již do katastru nebyla zanesena.

V obci Petrov je územním plánem pozastavena výstavba nových chat a možné jsou jen dílčí úpravy stávajících objektů, není tak zřejmé, jaký způsob rekonstrukce by byl pro úřady akceptovatelný.

Zhotovitel odhadu předpokládá, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

7. Celkový popis nemovitosti

Obec Petrov se nachází asi 12 km od jižní hranice Prahy na náhorní plošině nad řekou Sázavou. Oceňované pozemky s chatou leží v odloučené rekreační lokalitě Bohuliby jihovýchodně od obce Petrov. Ve vzdálenosti cca 1,5km od chaty je autobusová zastávka, cca 3km pohostinství. Do Bohulib vede úzká zpevněná cesta, k chatám pak vede úzká, v části svažité, nezpevněná cesta, v zimě pouze obtížně sjízdná. Auta se na cestě nemají jak vyhnout, parkování je možné omezeně ve vzdálenosti 200 až 300m od nemovitosti nebo by bylo nutné vybudovat vlastní parkovací stání na pozemku. Pozemek je silně svažité, chata je usazena v horní části pozemku pod cestou. Od vrátek u cesty vedou k chatě betonové cestičky. Chata je připojena na elektřinu, voda je na pozemek přivedena povrchovým vodovodem se zahradním kohoutkem a zavedením do dřezu v chatě. WC suché mimo objekt.

Původní část dřevěné chaty byla postavena cca v roce 1960 na betonovém základu vyrovnávajícím svažitost terénu, později byla k chatě přistavěna ještě jedna místnost s pultovou střechou. Tato přistavěná část není zapsána do Katastru nemovitostí. Chata má střechy kryté živičnou lepenkou, částečně jednoduchá, částečně zdvojená dřevěná okna, prkenné podlahy, vytápěna může být kamny na tuhá paliva. V chatě se nachází 3 obytné místnosti s kuchyňským koutem a předsínka. Objekt je v poslední době neudržovaný, střechou zatéká, plechové prvky jsou neošetřované, podlahová prkna mohou být nahnilá.

Silně svažité pozemek okolo chaty je stupňovitý, zatravněný, oplocený pletivovým plotem. Poblíž chaty ještě stojí neudržovaná dřevěná kůlna a zpevněná plocha s pergolou. Porost tvoří několik starších ovocných stromů.

Chata je před zásadní rekonstrukcí, neudržovaná, zahrada přírodního charakteru. Při rekonstrukci bude třeba brát v úvahu, že v obci Petrov je pozastavena výstavba nových chat a není zřejmé, jaký způsob rekonstrukce by byl pro úřady akceptovatelný.

Tabulkový popis		
Popis rekreačního objektu	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Podkroví	ne
	Půda	částečně
	Rok výstavby	Cca 1960
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce	
	Základy	betonové
	Konstrukce	na bázi dřevní hmoty
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	10 cm
	Střecha	Sedlová a pultová
	Krytina střechy	Živičná lepenka, část s nátěrem

	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	chybí
	Vnitřní omítky	sololit
	Typ oken v objektu	Dřevěná, některá jednoduchá, některá zdvojená
	Orientace oken obytných místností	jihovýchod
	Koupelna(y)	chybí
	Toaleta(y)	suchá
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	dřevěné
	Vnitřní dveře	
	Osvětlovací technika	lustry
	Kuchyně	Sporák na PB
	Dispozice	3+kk
	Popis místností a rozměry v m ²	Užitná plocha činí 37 m ² .
	Elektřina	230V
	Vodovod	Napojení na venkovní vodovod, pouze dřez
	Svod splašek	Jímka s trativodem
	Plynovod	Individuální bomba PB - sporák
	Řešení vytápění v objektu	Kamna na TP
	Topná tělesa	
	Řešení ohřevu vody	neřešeno
	Podlahy objektu	lino
	Popis stavu rekreačního objektu	před rekonstrukcí
	Vady objektu	vybavení: zastaralý prvek střecha: zatéká rozvody: podstandardní prvek podlahy: podstandardní prvek, možná ztrouchnivělé
Popis pozemku	Trvalé porosty	Vzrostlé ovocné stromy, keře
	Venkovní stavby	Kůlna, dřevník
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup po nezpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	Rekreační lokalita
	Poloha v obci	Odloučená lokalita
	Vybavenost	bez OV obce
	Životní prostředí	zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka autobusových spojů 1,5 km, parkování velmi omezené 200 – 300 m

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. 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.

9. Obsah znaleckého posudku

Ocenění srovnávací metodou

Pozemky se stavbou rodinné rekreace č. 1085 a příslušenstvím v Petrově – podíl ½

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji 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.

Do srovnání byly vybrány rekreační objekty na vlastním pozemku v Petrově a blízkém okolí. Liší se svým stavem, přístupem, velikostí a plochou přiléhajících pozemků. Popis vybraných srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.

Rekreační objekt č.e. 1085 v ulici Na dolích, obec Petrov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Na dolích, Petrov, okres Praha-západ	37 m ² , 2+kk	Před rekonstrukcí	675 m ²	
1	Hostěradice, Kamenný Přívoz, okres Praha-západ	50 m ² , Přízemní	Dobrý	630 m ²	
2	Na dolích, Petrov, okres Praha-západ	77 m ² , Patrový	Po rekonstrukci	1301 m ²	zavedená voda - koupelna
3	Psáry, okres Praha-západ	39 m ² , Přízemní	Dobrý	923 m ²	
4	Kiliánská, Davle, okres Praha-západ	80 m ² , Patrový	Dobrý	2770 m ²	zavedená voda - koupelna
5	Psáry, okres Praha-západ	18 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	852 m ²	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii 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	990.000	0.9	891.000,00	1.00	1.15	1.10	1.00	1.00	1.00	1.2650	704.348 Kč
2	2.400.000	Nepoužit	2.400.000,00	1.00	1.30	1.30	1.30	1.10	1.00	2.4167	993.090 Kč
3	750.000	0.9	675.000,00	1.00	1.00	1.20	1.18	1.00	1.00	1.4160	476.695 Kč
4	1.990.001	0.9	1.791.000,90	1.00	1.30	1.20	1.50	1.10	1.00	2.5740	695.805 Kč
5	890.000	0.9	801.000,00	1.00	0.85	1.00	1.13	1.00	1.00	0.9605	833.941 Kč
Celkem průměr											740.775,80
Minimum											476.695,00
Maximum											993.090,00
Směrodatná odchylka - s											190.676,58
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											550.099,22
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											931.452,38
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											

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a předpokladů stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na 741.000 Kč za celek, z toho podíl ½ činí

370.500 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen dle srovnávací metody

Srovnávací hodnota nemovitostí Petrov č. 1085 – podíl ½

370.500,- Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí a obtížné obchodovatelnosti podílu na nemovitosti stanovujeme obvyklou cenu nemovitostí – podílu id. ½ pozemků se stavbou č. 1085 zapsaných na LV 205 pro kat. území Petrov u Prahy, obec Petrov, okres Praha - západ, ke dni 27.8.2020 na

350.000,-Kč

Slovy: Třistapadesát tisíc Kč

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav
Mánesova 53, 120 00 Praha 2
IČ: 284 62 572
Ing. Jana Petrželová

V Praze dne 31.8.2020

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 11943-1721/2020 znaleckého deníku.

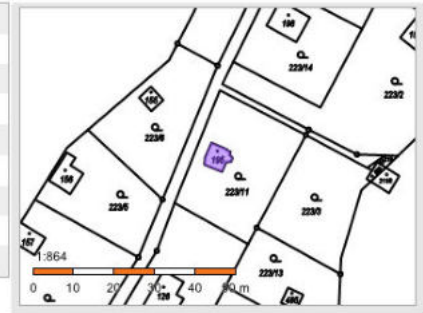
E. Seznam příloh

- výpis z elektronické formy katastru nemovitostí
- mapa
- územní plán obce Petrov
- fotodokumentace
- srovnávané nemovitosti

Výpis z elektronické formy katastru nemovitostí:

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 195
Obec:	Petrov (539546)
Katastrální území:	Petrov u Prahy (719757)
Číslo LV:	205
Výměra [m ²]:	31
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

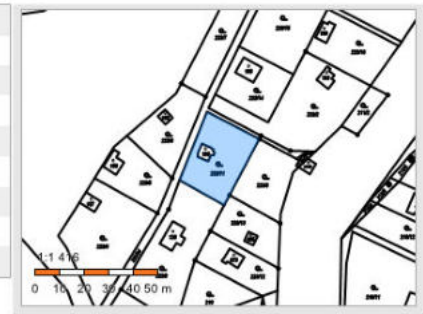


Součástí je stavba

Budova s číslem evidenčním:	Petrov (119750) , č. ev. 1085; stavba pro rodinnou rekreaci
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 195
Stavební objekt:	č. ev. 1085
Adresní míta:	č. ev. 1085

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	223/11
Obec:	Petrov (539546)
Katastrální území:	Petrov u Prahy (719757)
Číslo LV:	205
Výměra [m ²]:	644
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahradka



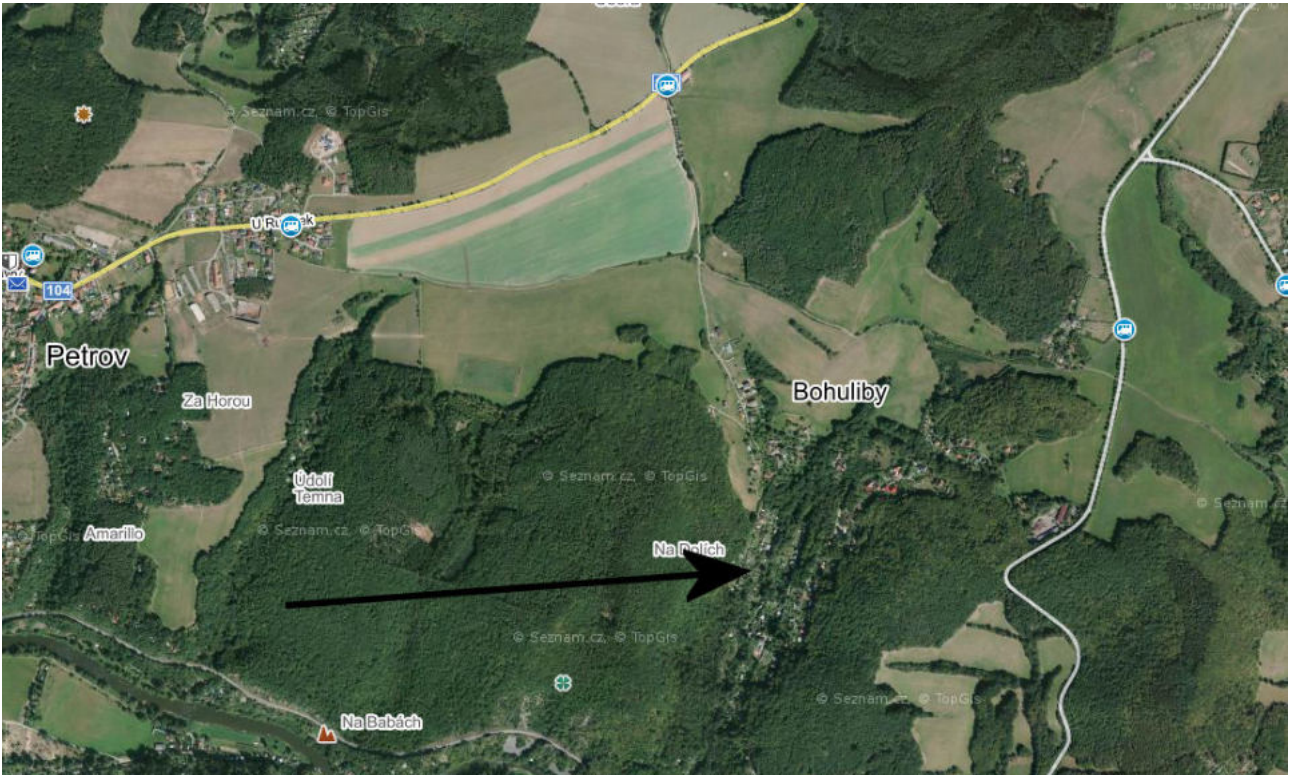
Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

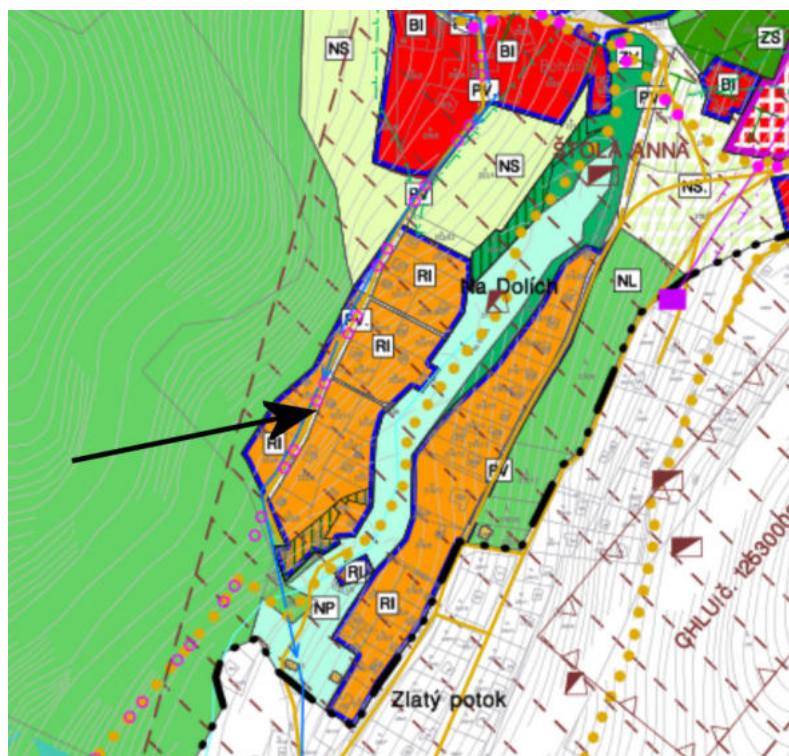
Vlastnické právo	Podíl
Martinkovská Alena, Pikovická 146, 25209 Hradičko	1/2
Tměná Ladislava, Nikolý Vapcarova 3179/26, Modřany, 14300 Praha 4	1/2



Mapy:



Výřez z územního plánu:



Fotodokumentace:









Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

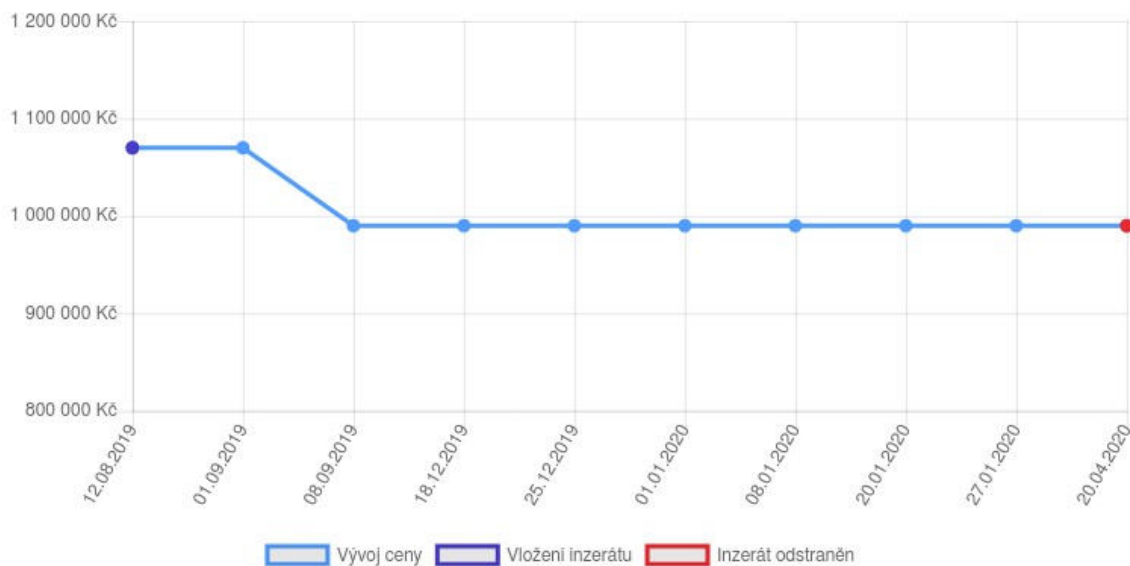


Prodej, Rekreační objekt, 50 m², Hostěradice, Kamenný Přívoz, okres Praha-západ

Celková cena: 990.000 Kč

Adresa: Hostěradice, Kamenný Přívoz, okres Praha-západ

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



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

Adresa	Hostěradice, Kamenný Přívoz, okres Praha-západ	Stav objektu	Dobrý
Cena	990 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	51
Poznámka k ceně	990 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Plocha užitná	50
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	630
Konstrukce budovy	Dřevěná	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Chata dřevěná 2 + 1, Kamenný Přívoz - Hoštěradice, pozemek 630 m², zastavěná plocha 51 m², na kamenné podezdívce, elektřina 230 V (možno 400 V), WC zalévací, žumpa, topení na tuhá paliva - kamna, v rovině, oploceno, velmi hezké místo, sousedi pouze ze stran, mimo záplavovou zónu, autem až na pozemek, slušný příjezd, nádherné okolí, dobrá dostupnost z Prahy, energetická třída G inzerovaného objektu je uvedena dočasně, po dodání energetického štítku bude uvedena skutečná energetická třída této nemovitosti.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

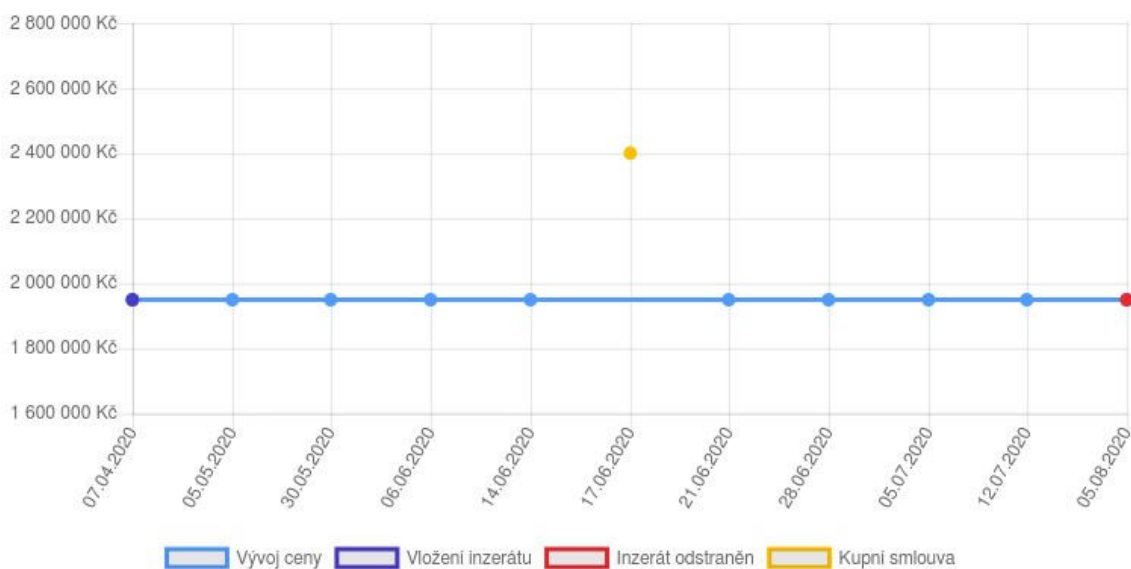


Prodej, Rekreační objekt, 77 m², Na dolích, Petrov, okres Praha-západ

Celková cena: 2.400.000 Kč

Adresa: Na dolích č.e.1080, Petrov, okres Praha-západ

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	Na dolích, Petrov, okres Praha-západ	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	2 400 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	41
Kupní smlouva podepsaná dne	17.06.2020	Plocha užitná	77
Číslo řízení	V-7714/2020-210	Plocha přidruženého pozemku	500 +760
Poznámka k ceně	1 950 000 Kč za nemovitost	Voda	Vodovod
Typ domu	Patrový	Odpad	Septik
Konstrukce budovy	Dřevěná	Plyn	Individuální
Počet nadzemních podlaží	2	Umístění objektu	Okraj obce

Slovní popis

V exkluzivním zastoupení Vám nabízíme prodej chaty o zastavěné ploše 41 m² a přilehlé zahrady na dvou pozemcích s výměrou 500 a 760 m². Nemovitost se nachází v malebném kraji okolo Medníku, v obci Bohuliby u Petrova. Na svahu klidného údolí směřujícího k Sázavě na proti hory Medník. Chata je dřevěná, po částečné rekonstrukci. Je postavena na kamenné podezdívce na mírném svahu a z části je podsklepená. Do hlavní místnosti se vchází z verandy. Následuje další obývací místnost s kuchyňským koutem. Dále koupelna se sprchovým koutem a po dřevěných schodech se dostanete do útulného podkroví, které se nabízí jako ložnice. Toaleta je samostatná s venkovním vstupem, sousedící s dílnou, která je zateplena. Pod hlavním obytným patrem je ve svahu vstup do prostorného sklepa o dvou místnostech. Vytápění kamny na tuhá paliva, v kuchyňském koutě je dvojvařič na propanbutan. Elektřina je nová, objekt je napojen na obecní vodovod, odpad - vlastní septik. Okolí je velmi malebné, řada turistických a cyklistických cest. Nedaleký vrch Dábel 398 mm je geometrický středobod České republiky. Veškerá občanská vybavenost se nachází v blízké Davli a Jílovém u Prahy.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

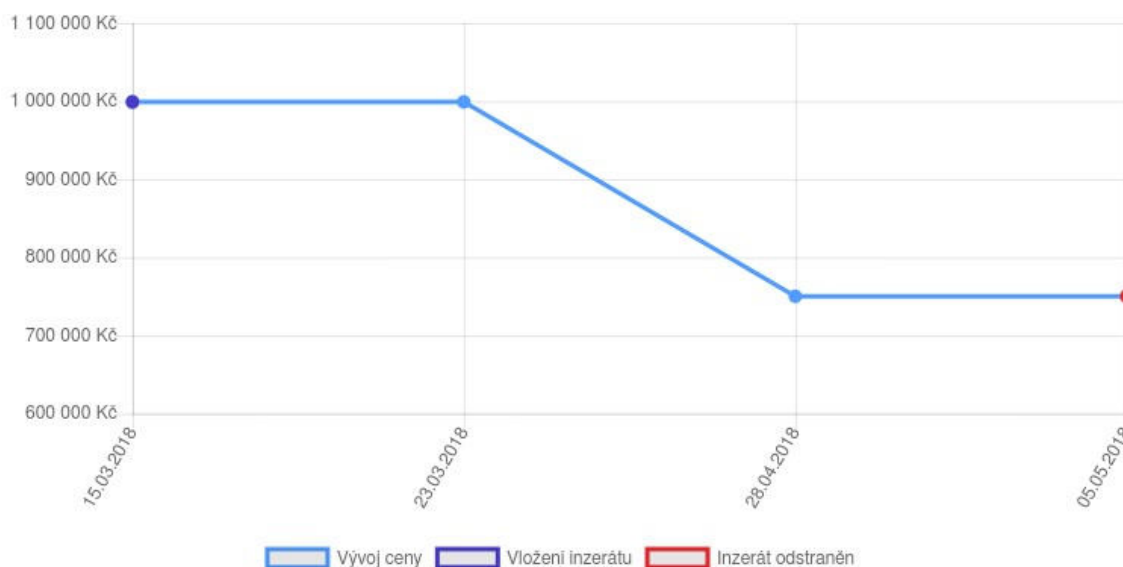


Prodej, Rekreační objekt, 39 m², Psáry, okres Praha-západ

Celková cena: 750.000 Kč

Adresa: Psáry, okres Praha-západ

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



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

Cena	750 000 Kč	Stav objektu	Špatný
Typ domu	Přízemní	Zastavěná plocha (m²)	39
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha užitná	39
Počet nadzemních podlaží	1	Plocha přidruženého pozemku	923

Slovní popis

Prodej krásné zahrady o celkové výměře 923 m² s chatou (zastavěná plocha 39 m²). Nachází se v klidném a příjemném prostředí obce. Pozemek je téměř rovinný. Chata - dva pokoje a kuchyňský kout - vyžaduje rekonstrukci, topení tuhými palivy, elektřina 230 V. Na pozemku je studna s užitkovou vodou, zahradní domek - kolna. K případným úpravám a rekonstrukcím poskytnu

informace osobně. Psáry jsou vzdáleny pouze 7 km od jižního okraje Prahy. Výborné dopravní spojení, z Budějovické, bus č. 322. veškerá občanská vybavenost (restaurace, obchody, pošta atd.)

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Rekreační objekt, 80 m², Kiliánská, Davle, okres Praha-západ

Celková cena: 1.990.001 Kč

Adresa: Kiliánská, Davle, okres Praha-západ

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



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

Cena	1 990 001 Kč	Stav objektu	Dobrý
Typ domu	Patrový	Zastavěná plocha (m²)	55
Konstrukce budovy	Dřevěná	Plocha užitná	80
Počet nadzemních podlaží	2	Plocha přidruženého pozemku	2770

Slovní popis

Dovolujeme si nabídnout k prodeji podsklepenou zařízenou chatu o dispozici 4+1 s velkou terasou a zahradou. V chatě se nachází kuchyňka, obytná část, ložnice, koupelna. V chatě je zavedena elektřina a voda, nedávno zhotovena nová přípojka na obecní vodovod a dále je zde chemické WC. Střeška je sedlová, čistá podlahová plocha chaty je 80 m² a zahrady 2770 m². Možnost příjemného

posezení v klidném prostředí na verandě i u ohniště. Překrásný výhled na řeku Vltavu. Davle je vyhledávaná rekreační oblast blízko Prahy.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

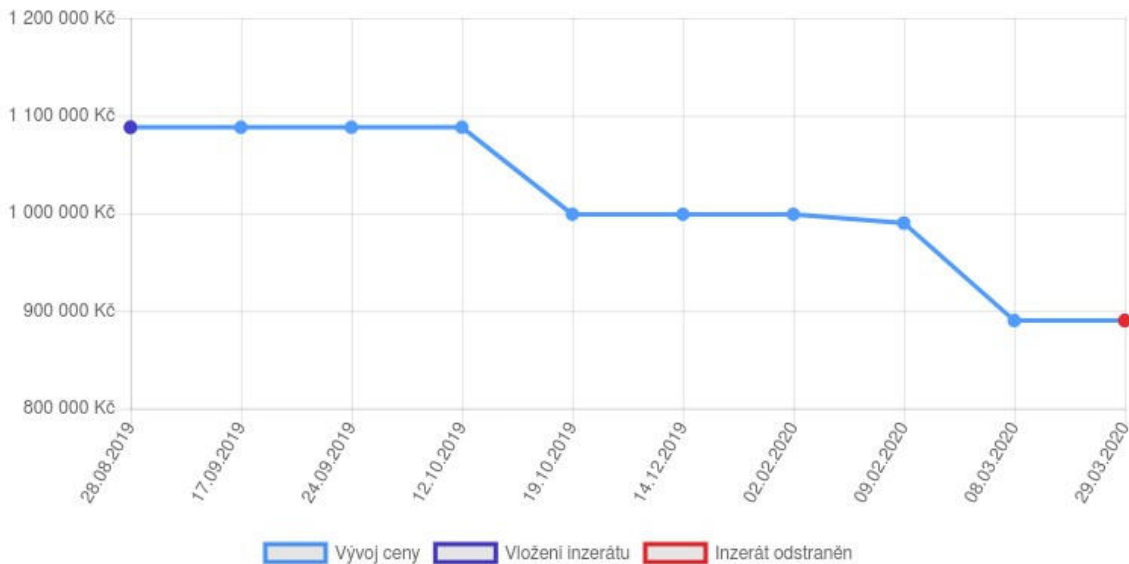


Prodej, Rekreační objekt, 18 m², Psáry, okres Praha-západ

Celková cena: 890.000 Kč

Adresa: Psáry, okres Praha-západ

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



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

Adresa	Psáry, okres Praha-západ	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	890 000 Kč	Plocha užitná	18
Poznámka k ceně	890 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	852
Typ domu	Přízemní	Elektrína	230V
Konstrukce budovy	Dřevěná	Voda	Místní zdroj
Počet nadzemních podlaží	1	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji samostatně stojící chatu v dispozici 2+kk o zastavěné ploše 18m² na pozemku 852m² v obci Psáry, vzdálené 25min. od centra Prahy. Dřevěná chata na

zděných základech určená k rekonstrukci, stojí na svažitém, oploceném pozemku v klidné části obce Psáry v bezprostřední blízkosti lesa. Dle současného ÚP je možné chatu rekonstruovat, ale ne rozšířit. Je vhodná pro všechny, kdo hledají hezké místo pro rekreaci v lokalitě vzdálené jen pár desítek metrů od lesa s mnoha místy pro odpočinek, aktivní rekreaci i sport. Pozemek je vhodný i jako investice. Přípojka el. energie je na pozemku, ale v současné době je odhlášena. Na pozemku je také funkční studna, která ale nebyla delší dobu využívána, a proto by bylo nutné ji prověřit. Do chaty se vchází přes zasklenou verandu do první místnosti s kuchyňským a jídelním koutem, ze které se vstupuje po žebříkových schodech do druhé místnosti v podkroví, kde je ložnice. K chatě přiléhá kůlna na nářadí. Vytápění je zajištěno kamny na pevná paliva. Zahrada je v současné době udržovaná jen základně. Přístup zajištěn z nebezpečné komunikace. Dopravní obslužnost autobusy PID.

4. Fotodokumentace

