ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 069355-2341/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Skayo Finance s.r.o., Na Cihlářce 2767/20, Smíchov, 15000 Praha 5
Počet vyhotovení:	1/2
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dražby.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Třebsín č.e. 155, Krňany, okres Benešov
Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:	17.08.2026
Zpracováno ke dni:	17.8.2026
Zhotovitel:	Václav Hladík Jana Roháče z Dubé 2334, 440 01 Louny IČO: 47296976 Tel.: 605 786 532 Email: vasek.hladik@centrum.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh. Posudek se zpracovává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Lounech, dne 24.08.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rekreačního objektu č.e. 155 a pozemku parc. č. St. 118, 145/23 v obci Krňany, okres Benešov, katastrální území Třebsín na listu vlastnictví č. LV 81 - stavba, LV 838 - pozemek pod chatou a zahrada okolo. Pozemky na LV 838 jsou ve vlastnictví jiného subjektu.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dražby.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil informace, které mají vliv na výsledek posudku - pozemek pod chatou par.č. st.118 a okolo chaty (zahrada) par.č. 145/23 není ve vlastnictví majitele chaty (objednatele ZP). Je zde uzavřena nájemní smlouva. Objekt je oceněn s ohledem na uvedené skutečnosti, kdy u srovnávaných nemovitosti je tento stav zohledněn.

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 určení 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

snímek katastrální mapy, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rekreační objekt č.e. 155
Adresa předmětu ocenění:	Třebsín č.e. 155, Krňany, okres Benešov
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Benešov
Obec:	Krňany
Ulice:	
Katastrální území:	Třebsín

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 21.08.2026. Přítomná osoba prohlídce - Luboš Kvapil (za objednatele).

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Skayo Finance s.r.o., Na Cihlářce 2767/20, Smíchov, 15000 Praha 5

Nemovitosti:

Rekreační objekt č.e. 155 v obci Krňany, okres Benešov, katastrální území Třebsín na listu vlastnictví č. LV 81 – stavba.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rekreačního objektu

Oceňovaný rekreační objekt je samostatný. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Stavba je částečně podsklepená. V objektu je vybudované podkroví.

Základy má betonové neizolované a objekt je dřevěné konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 20 cm. Stropy jsou dřevěné s podhledovými deskami, střecha je sedlová, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou dřevěná konstrukce nahozena vápenocementovou omítkou a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1970 - 1975.

Vady rekreačního objektu:

rozvody: zastaralý prvek
vybavení: zastaralý prvek
podlahy: zastaralý prvek
okna: zastaralý prvek
zdivo: zastaralý prvek
vnitřní podkroví: poškozený prvek
střecha: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Dispozice rekreačního objektu je 2+1.

Podlahová plocha	43,20 m^2
Podlahová plocha vč. příslušenství	43,20 m^2

Vnitřní stěny mají dřevěné obití. Okna jsou dřevěná jednoduchá. Příslušenství oken chybí. Obytné místnosti jsou orientované na severozápad. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. Koupelna chybí a je zde suché WC. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří zářivková svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: lino
chodba: lino
kuchyně: lino
místnosti: lino

Další vybavení rekreačního objektu chybí.

Rekreační objekt je odpojen od distribuce a je dodávána z rozvodné sítě. Na pozemku se nachází místní zdroj vody (pumpa nefunkční). Přívod vody není proveden. Svod splašků je řešen do septiku. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno lokálně kamny, topná tělesa chybí, ohřev vody není řešen.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 54 m2. Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - okrasné dřeviny.

Přístup je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	**Druh pozemku**	**Vlastník pozemku/komentář**
436	ostatní plocha	Obec Krňany, č. p. 3, 25744 Krňany

Rekreační objekt je postaven na západním okraji obce a charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Lokalita je bez spojení - zastávka mimo zastavěné území obce a v místě jsou nepříznivé parkovací možnosti.

Vlastník nemá kontakt se sousedy a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rekreačního objektu	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	částečné
	PENB	
	Objekt byl postaven v roce	1970 - 1975
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	betonové bez izolace
	Konstrukce	dřevěná

	Tloušťka obvodové konstrukce	20 cm
	Stropy	dřevěné s podhledovými deskami
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	eternitové šablony
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	dřevěná konstrukce nahozena vápenocementovou omítkou
	Vnitřní omítky	dřevěné obití
	Vady domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek zdivo: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek vnitřní podkroví: poškozený prvek

Popis vnitřních prostor	Dispozice	2+1
	Typ oken	dřevěná jednoduchá
	Příslušenství oken	chybí
	Orientace oken obytných místností	severozápad
	Koupelna(y)	chybí
	Toaleta(y)	suché WC
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	dřevěné
	Vnitřní dveře	dřevěné plné
	Osvětlovací technika	zářivková svítidla
	Popis místností a rozměry v m²	Podlahová plocha 43,20 m^2 Podlahová plocha vč. příslušenství 43,20 m^2
	Elektřina	odpojeno od distribuce
	Vodovod	bez přípojky
	Svod splašek	septik
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	kamna
	Topná tělesa	chybí
	Řešení ohřevu vody v domě	chybí
	Podlahy v domě	ostatní: lino

		chodba: lino kuchyně: lino místnosti: lino
	Popis stavu	před rekonstrukcí

Popis pozemku rekreačního objektu	Velikost pozemku	54 m^2
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup po nezpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	rekreační lokalita
	Poloha v obci	západní okraj obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	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 zastavěné území obce; nepříznivé parkovací možnosti
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 17.08.2026 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:

„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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rekreační objekt Třebsín č.e. 155, Krňany, okres Benešov

Třebsín č.e. 155, Krňany, okres Benešov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Třebsín č.e. 155, Krňany, okres Benešov	43 m^2	před rekonstrukcí	54 m^2		
1	Třebsín, Krňany, okres Benešov	44 m^2	před rekonstrukcí	33 m^2		
2	Třebsín, Krňany, okres Benešov	32 m^2	před rekonstrukcí	430 m^2		
3	Hradištko, okres Praha-západ	45 m^2	velmi dobrý	53 m^2		
4	Štěchovice, okres Praha-západ	42 m^2	velmi dobrý	150 m^2		

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	31 795,45 Kč	0.9	28 615,91 Kč	1	1	1	0.83	1	1	0.83	34 477,00 Kč
2	41 250,00 Kč	0.9	37 125,00 Kč	1	1.01	1	1.3[1]	1	1.1	1.4443	25 704,49 Kč
3	35 333,33 Kč	0.9	31 800,00 Kč	1	1	1.2[2]	0.99	1	1.1	1.3068	24 334,25 Kč
4	28 333,33 Kč	0.9	25 500,00 Kč	1	1	1.2[3]	1.29[4]	1	1	1.548	16 472,87 Kč

Celkem průměr	25 247,16 Kč
Minimum	16 472,87 Kč
Maximum	34 477,00 Kč
Směrodatná odchylka – s	7 376,10 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr – s	17 871,06 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	32 623,27 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Komentáře:

[1][K4; č.2] srovnávaná velikost pozemku je výrazně vyšší než oceňovaná velikost pozemku

[2][K3; č.3] výrazně lepší stav

[3][K3; č.4] výrazně lepší stav

[4][K4; č.4] srovnávaná velikost pozemku je výrazně vyšší než oceňovaná velikost pozemku

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

25 247,16 Kč/m^2

* 43 m^2

= 1 085 628 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 086 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

1 086 000 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rekreačního objektu č.e. 155 a pozemku parc. č. St. 118, 145/23 v obci Krňany, okres Benešov, katastrální území Třebsín na listu vlastnictví č. LV 81 - stavba, LV 838 - pozemek pod chatou a zahrada okolo. Pozemky na LV 838 jsou ve vlastnictví jiného subjektu.

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 určena po zaokrouhlení na

1 086 000 Kč

Slovy:jedenmilionosmdesátšesttisíc korun českých

Vypracoval:

Jana Roháče z Dubé 2334, 440 01 Louny

IČO: 47296976

Tel.: 605 786 532

Email: vasek.hladik@centrum.cz

V Lounech, dne 24.08.2026

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 24.4.1978 pro obor základní EKONOMIKA – odvětví CENY a ODHADY se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem č. 069355-2341/2026 znaleckého deníku.

Prohlašuji ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, že jsem si jako znalec vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z povodňové mapy,
Katastrální mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o stavbě

Stavba:	**č. ev. 155**
Obec:	Krňany [529974]
Část obce:	Třebsín [74535]
Katastrální území:	Třebsín [674532]
Číslo LV:	81
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 118
Typ stavby:	budova s číslem evidenčním
Způsob využití:	stavba pro rodinnou rekreaci



Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Skayo Finance s.r.o., Na Cihlářce 2767/20, Smíchov, 15000 Praha 5	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 118
Obec:	Krňany [529974]
Katastrální území:	Třebsín [674532]
Číslo LV:	838
Výměra [m²]:	54
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. ev. 155



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hausman Jan, Úzká 76, 25401 Jílové u Prahy	6/240
Hylmar Jiří Bc., Novorossijská 890/10, Vršovice, 10000 Praha 10	1/40
Kotek Roman, Březany 89, 25744 Lešany	38/40

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 5)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	145/23
Obec:	Krňany [529974]
Katastrální území:	Třebsín [674532]
Číslo LV:	838
Výměra [m²]:	671
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	sportoviště a rekreační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hausman Jan, Úzká 76, 25401 Jílové u Prahy	6/240
Hylmar Jiří Bc., Novorossijská 890/10, Vršovice, 10000 Praha 10	1/40
Kotek Roman, Březany 89, 25744 Lešany	38/40

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno výměnku

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 5)

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: V-6387/2026:

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov

Ortofoto mapa



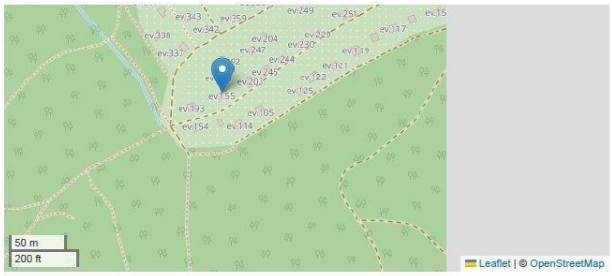
Výřez z povodňové mapy

NEMO REPORT

Tento dokument byl vytvořen automatizovaným systémem. Zjištěné informace o nemovitosti mají pouze informativní charakter. Zjištěné údaje o nemovitosti jsme doplnili o slovní komentáře, připravené ve spolupráci s odborníky, abychom vám umožnili informacím lépe porozumět a nalézt cestu, jak se vyhnout případným komplikacím. Za účelem ověření údajů, zjištění podrobnějších informací či získání právně garantovaného výkladu uvedených údajů vám doporučujeme obrátit se na příslušné odborníky.

Základní informace

Číslo reportu	2026060333
Čas vytvoření	22.08.2026 22:10:50
Typ nemovitosti	Dům
Adresa	Třebsín č.ev. 155, 257 44, Krňany



Riziko povodní

Data vytvořená pro potřeby pojistného trhu v ČR. Ty získáváme od společnosti Intermap Technologies. Ta jsou vytvořena pro potřeby pojistného trhu v ČR, který využívá mapy nebezpečí povodně pro určení pojistné tarifní zóny nemovitosti. Trh finančních služeb a realit (banky, stavební spořitelny, realitní společnosti, znalci a odhadci nemovitostí) používá mapy nebezpečí povodně jako doplňkovou informaci o pojistné situaci dané nemovitosti. Výstup obsahuje specifikaci zóny povodňového rizika, výřez z povodňové mapy, legendu k povodňové mapě a také náš komentář, například zda hrozí riziko přirážky za riziko povodní u pojištění nemovitosti.

1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy



Legenda k povodňové mapě

- 1 - zóna zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 2 - zóna zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 3 - zóna zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- 4 - zóna zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy

49.861542274161, 14.471747085104
1068399.42, 742638.65
14346826
Zaměřeno s přesností na definiční bod

©2023 Intermap Technologies, s.r.o. Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.
©2023 CEDA Maps a.s. Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.
Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek https://www.nemoreport.cz/vop

Katastrální mapa



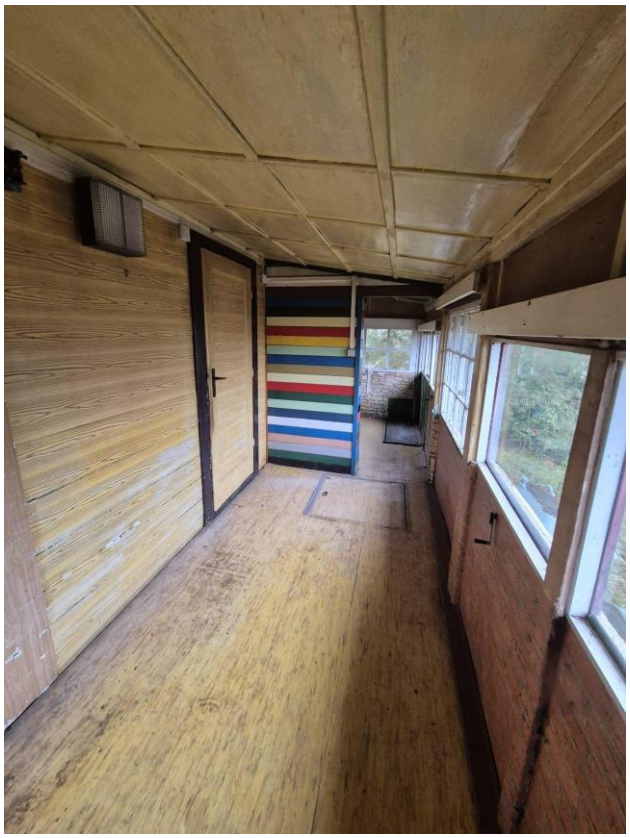
Fotodokumentace předmětu ocenění



























Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Třebsín, Krňany, okres Benešov	**Cena**	1 399 000 Kč
Poznámka k ceně	Cena k jednání. Cena včetně právního servisu, úschovy i odměny RK.	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Připojení ke studni	**Kanalizace**	Trativod
Vybaveno	Ne	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ne	**Počet nadzemních podlaží domu**	2
Elektřina	230V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	**Stav objektu**	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Dřevěná	**Plocha pozemku**	33 m^2
Užitná plocha	44 m^2	**Podlahová plocha**	44 m^2
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Nezpevněná	**Typ objektu**	Patrový

Hledáte únik z městského ruchu a toužíte po vlastní oáze klidu uprostřed přírody? Pak tu pro vás něco mám chatu s potenciálem, která čeká jen na vaši lásku a péči. Chata se nachází v malebné obci Třebsín u Štěchovic, obklopená lesy a loukami, které nabízejí nekonečné možnosti pro relaxaci a dobrodružství. Chata je sice staršího data a volá po rekonstrukci, ale představte si, jak si ji přetvoříte k obrazu svému útulné útočiště pro víkendové a prázdninové pobyty s praskáním dřeva v krbu, vůní čerstvě upečeného chleba a výhledem do okolní přírody. Zavedena je elektřina a voda ze studny, takže máte základní komfort zajištěn. A co teprve zahrada ta přímo vybízí k lenošení v houpací síti, dětským hrám nebo večernímu grilování pod hvězdami. A teď to nejlepší okolí. Třebsín je malá, klidná vesnička, kde se zastavil čas. Místní jsou přátelští a pohostinní, a vy se tu budete cítit dobře. Štěchovice, vzdálené jen kousek, nabízejí veškerou občanskou vybavenost obchody, restaurace, kavárnu, restauraci. A co teprve příroda. Okolní lesy lákají k houbaření, cyklovýletům a pěším túrám. Seběhněte dolů k Sázavě nebo ke Štěchovické přehradě, která je pak rájem pro vodní sporty, rybaření a výlety lodí. Tato chata je jako prázdné plátno, na které můžete namalovat svůj vlastní příběh. Ať už hledáte místo pro rodinnou rekreaci, romantické útočiště pro dva nebo prostě jen klidné místo pro odpočinek od celotýdenního shonu, tato chata vám splní všechna tato přání. Neváhejte a přijeďte se podívat třeba se právě tady začne psát nová kapitola vašeho života. Pokud vás místo, nebo chata zaujala přijďte se podívat. Budete se tak moci zeptat na vše, co Vás zajímá. Prohlídku si rezervujte přes formulář níže nebo na uvedeném kontaktu. Těším se na viděnou. Ladislav Jandáček.

2. Fotodokumentace



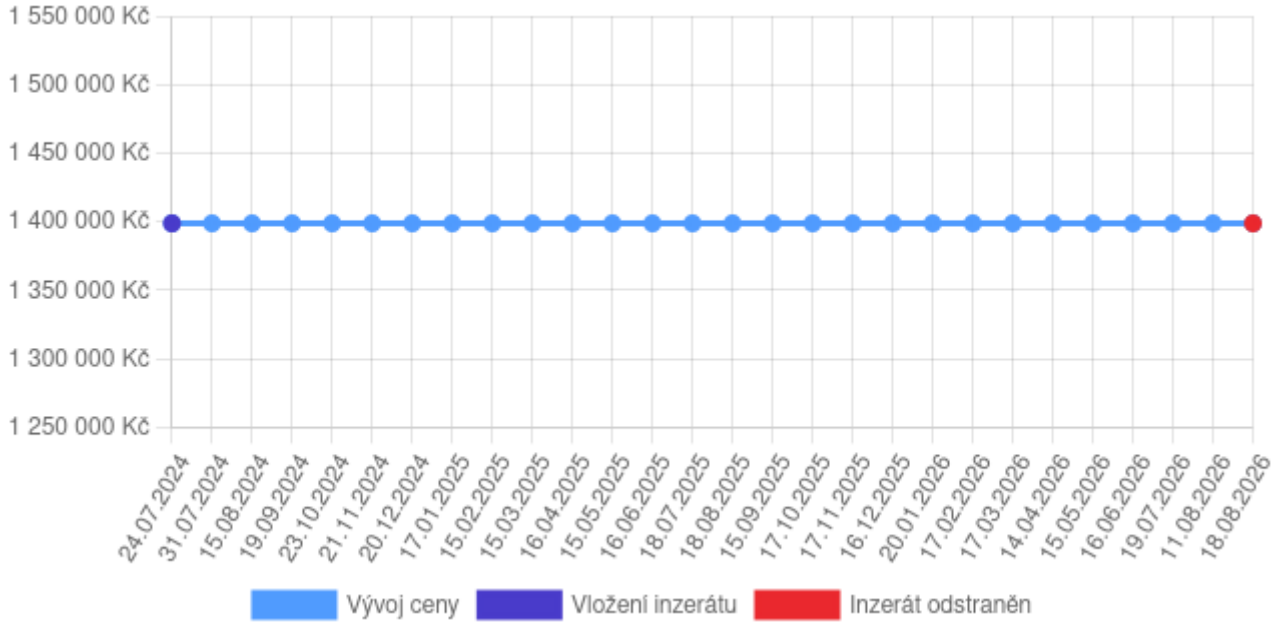








3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Třebsín, Krňany, okres Benešov	**Cena**	1 320 000 Kč
Vybaveno	Ano	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ne	**Stav**	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Smíšená	**Plocha pozemku**	430 m^2
Užitná plocha	32 m^2	**Podlahová plocha**	32 m^2
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	**Typ objektu**	Přízemní

V zastoupení insolvenčního správce nabízíme k prodeji rekreační chatu v obci Třebsín. Chata má zastavěnou plochu 32m2. V přízemí chodba s kuchyňkou a pokojem, v podkroví jeden velký pokoj přepažený příčkou. Vytápění na tuhá paliva. Elektřina k dispozici. Sociální zařízení mimo chatu v samostatné kolně.Předmětem prodeje v insolvenčním řízení je pouze stavba chaty, pozemek pod chatou a zahrada 430 m, jsou ve vlastnictví jiného subjektu! Tyto si lze ale pronajmout. Rekreačně žádaná a zajímavá lokalita. Bližší informace na vyžádání. Nabídková cena 1.320.000,- Kč.

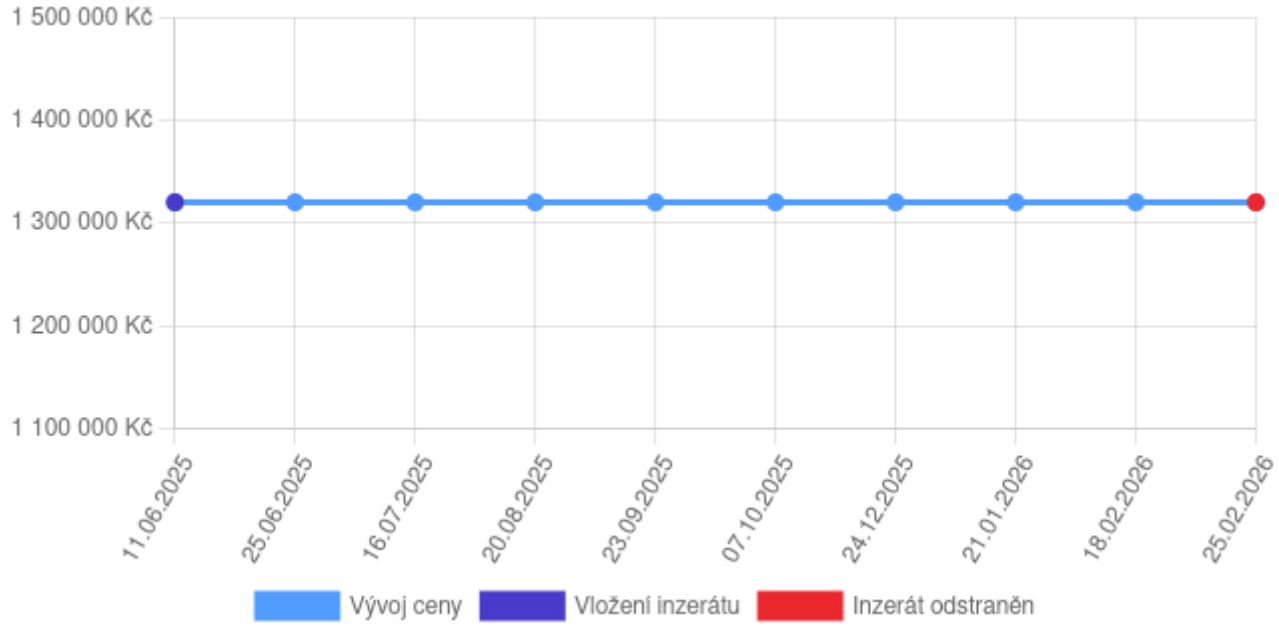
2. Fotodokumentace








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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Hradištko, okres Praha-západ	**Cena**	1 590 000 Kč
Voda	Připojení ke studni	**Vybaveno**	Ano
Garáž	Ne	**Parkovací místo**	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	2	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Velmi dobrý	**Stav objektu**	Velmi dobrý
Konstrukce	Dřevěná	**Plocha pozemku**	53 m^2
Užitná plocha	45 m^2	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Typ objektu	Patrový		

Hledáte místo, kde si skutečně odpočinete, obklopeni lesem, tichem a historií? V exkluzivním zastoupení nabízím k prodeji krásnou, udržovanou dřevěnou chatu v oblíbené chatové oblasti Hradištko pod Medníkem, okres Praha-západ. Jedná se o chatu s jedinečnou atmosférou – právě zde se natáčel legendární film Saturnin. Základní informace Cena: 1.590.000 Kč K dispozici: ihned Typ: samostatně stojící chata Zastavěná plocha: 27 m² Užitná plocha: 41 m² přízemí: 15 m² podkrovní prostor: 26 m² Pozemek: 53 m² – lesní, v pronájmu Přístup: obecní cesta, příjezd autem přímo k chatě Dispozice a popis chaty Chata je citlivě udržovaná, dřevěná, situovaná v lesní části chatové oblasti, která zaručuje dostatek soukromí a klidu. Přízemí nabízí kuchyňský kout s obývací částí Podkroví slouží jako velkorysý prostor na spaní Koupelna má samostatný vstup z terasy WC je umístěno mimo chatu – suché WC Součástí je také malá technická místnost a vodárna Z terasy i okolí chaty si užijete výhled do zeleně a absolutní klid. Lesní cestou lze sejít přímo k vodě, což ocení nejen milovníci přírody, ale i letního koupání či procházek. Technické informace Rekonstrukce: 2012 Elektřina: ano Voda: studna Kanalizace: suché WC Roční náklady: elektřina cca 350 Kč / měsíc odpad cca 900 Kč / rok Lokalita – Hradištko pod Medníkem Hradištko pod Medníkem je vyhledávaná lokalita v krásné přírodě Posázaví, obklopená lesy, řekou Vltavou a turistickými trasami. Obec nabízí základní občanskou vybavenost – obchod, restaurace, kavárny, poštu, mateřskou školu i sportovní vyžití. V blízkém okolí najdete Medník, vyhlídky, cyklostezky i koupání. Vzdálenost od Prahy: cca 30–35 minut jízdy autem Výborná dostupnost i vlakem (trať Posázavský pacifik) Shrnutí Tato chata je ideální volbou pro ty, kteří hledají: ✓ klidné místo v přírodě ✓ dostupnost z Prahy ✓ chatu s atmosférou a příběhem ✓ nenáročný provoz ✓ možnost okamžitého užívání Neváhejte mě kontaktovat pro více informací nebo domluvení prohlídky. Tato chata může být vaším útočištěm před ruchem města – místem, kam se budete rádi vracet.

2. Fotodokumentace

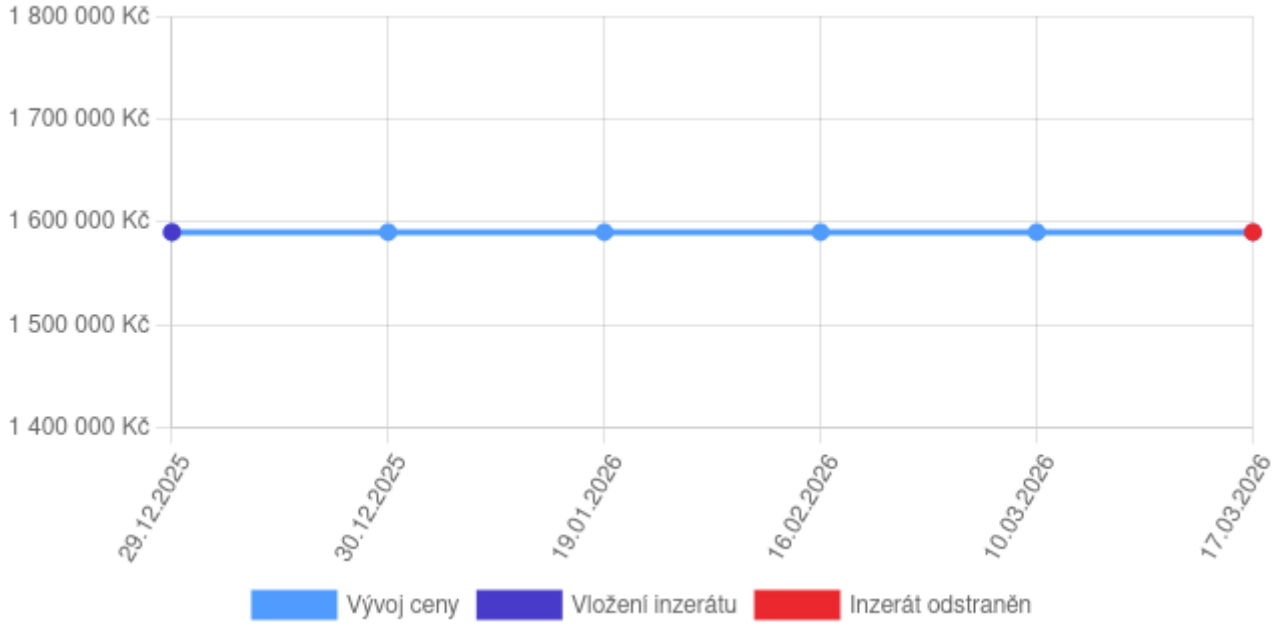








3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Štěchovice, okres Praha-západ	**Cena**	1 190 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	**Kanalizace**	Jímka
Vybaveno	Částečně	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ne	**Sklep**	Ano
Plocha sklepa	4 m^2	**Počet nadzemních podlaží domu**	2
Elektřina	230V, 230V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Velmi dobrý	**Stav objektu**	Velmi dobrý
Konstrukce	Smíšená	**Plocha pozemku**	150 m^2
Užitná plocha	42 m^2	**Plocha zahrady**	120 m^2
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	**Příjezdová cesta**	Zpevněná
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice	**Typ objektu**	Patrový

Chata Štěchovice: ✓ 30min autem z Prahy ✓ Pozemek Lesy ČR: Nájemní smlouva, pouze 1649 Kč/rok – do budoucna plánovaný odkup pozemků pod chatou! ✓ 2 podlaží s 42m² užitné plochy - Přízemí: kuchyňka, obývací pokoj - V patře: ložnice ✓ Elektřina: 1x16A, 230V ✓ Voda: není zavedena, využívá se dešťová na splachování ✓ Topení: Kamna na dřevo ✓ Chata je umístěná na hezkém místě s výhledem na Štěchovice a lesy ✓ Autem se dostanete až k chatě ✓ U chaty jsou dva plácky na posezení a grilování ✓ Střecha plechová ve výborném stavu ✓ Pod chatou dva menší sklípky ✓ MHD: Bus - zastávka Štěchovice (15min - 900m) od chaty

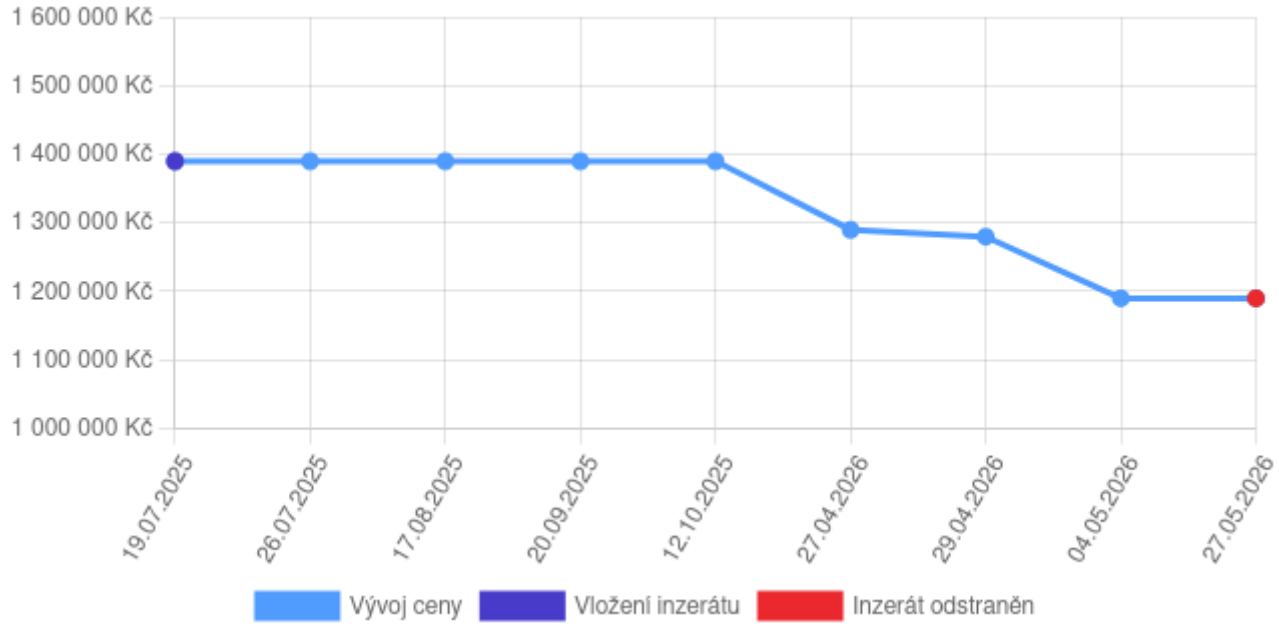
2. Fotodokumentace








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



4. Mapové zobrazení

