

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 8.191-79/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé stavby pro rodinnou rekreaci č. e. 1068 na pozemku p. č. 409/183 v katastrálním území Luka Pod Medníkem obec Jílové u Prahy, kraj Středočeský, skupina katastrálních území Praha - západ

Znalec: Ing. Antonín Branný
Velká Podkova 133
252 09 Hradištko

Zadavatel: ALFA insolvenční v.o.s, Insolvenční správce
IČO: 07970692
Pod Klaudiánkou 8
147 00 Praha 4

Počet stran: 10

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 13.10.2022

Vyhotoveno: V Hradištku 14.10.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení ceny obvyklé stavby pro rodinnou rekreaci č. e. 1068 uvedené na LV č. 989 pro k. ú. Luka pod Medníkem obec Jílové u Prahy pro účely insolvenční řízení

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad ke stanovení prodejní ceny ke zpeněžení nemovitosti

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.10.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - západ LV č. 989 pro k. ú. Luka pod Medníkem
- kopie mapy katastrální v měř. 1 : 1 000 a 1 : 2 880
- statistické údaje o cenách rodinných domků publikované Českým statistickým úřadem
- nabídky prodejních cen nemovitostí publikované na internetovém serveru Sreality
- údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí získané dálkovým přístupem do katastru nemovitostí
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Rekreační chata
Adresa předmětu ocenění:	Luka pod Medníkem 1068
	254 01 Jílové u Prahy
LV:	989
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-západ
Obec:	Jílové u Prahy
Katastrální území:	Luka pod Medníkem
Počet obyvatel:	4 909

Vlastnické a evidenční údaje

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 989 pro k. ú. Luka pod Medníkem je stavba pro rodinnou rekreaci č. e. 1068 ve vlastnictví

Dirlbeck Tomáš

V části D je uvedeno Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

3.2. Obsah

1. Rekreační chata č. e. 1068

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Vyšší úroveň sjednávání cen v místě	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,414$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,270$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	0,07
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - Jen elektřina	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - 0	II	0,00

11

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,867$

i = 2

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,226$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,101$

1. Rekreační chata č. e. 1068

Umístěna v terénním zářezu na vrchu údolního svahu řeky Sázavy cca 20 m od tělesa dráhy u milníku 23,9, přízemní, bez podkroví. Základy jsou z betonu prokládaného kamenem, stěny celodřevěné obité z venkovní strany hraněnými půlkuláči, vnitřní zřejmě obité prkny, střecha sedlová mírného spádu kryta asfaltovými pásy, žlaby a svody z pozinkovaného plechu, okna s okenicemi, vstupní dveře dřevěné masivnější, vytápění lokální na tuhá paliva, el. instalace světelná. Dispozici tvoří jediný prostor smíšeného využití. WC suché mimo objekt, voda je donášena, před vstupem prkenné plato na dřevěných pilířcích, se zábradlím, přístup pěšinou po lesním pozemku a podél tělesa dráhy od železniční stanice Luka pod Medníkem vzdálené cca 400 m. Odhadované stáří více jak 60 let, udržovaná.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Poloha objektu:

Stáří stavby:

Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Středočeský kraj, obec nad 2 000 do 10 000
obyvatel
60 let

Základní cena ZC (příloha č. 25):

2 987,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

přízemí: $4,4 \times 3,0$ = 13,20 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	13,20 m ²	2,05 m

Obestavěný prostor

celkem: $(4,4 \times 3,0) \times (2,15 + 0,7/2)$ = 33,00 m³
Obestavěný prostor - celkem: = 33,00 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ F
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Montované na bázi dřevní hmoty	III	0,00
3. Střešní konstrukce: Plochá střecha nebo krov umožňující zřízení podkroví (nevyužito)	II	0,00
4. Napojení stavby na sítě: Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: WC ve stavbě	III	0,00
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m ² vč.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Do 400 m ²	II	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 60 = 0,700$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} \times 0,700 = 0,735$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,270$

Index polohy pozemku $I_P = 0,867$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I_v = 2\,987,- \text{ Kč/m}^3 \times 0,735 = 2\,195,45 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 33,00 \text{ m}^3 \times 2\,195,45 \text{ Kč/m}^3 \times 1,270 \times 0,867 = 79\,773,81 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 79 773,81 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Rekreační chata č. e. 1068

79 773,80 Kč

Výsledná cena - celkem:

79 773,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

79 770,- Kč

slovy: Sedmdesátdevětisíc sedmset sedmdesát Kč

4.3. Popis postupu při analýze dat

Vypočtená cena je cena zjištěná s použitím cenových předpisů platných ke dni ocenění. Cena obvyklá (tržní) může být jakkoli odlišná od takto zjištěné ceny

Porovnání se statistikou prodeje

Statistické údaje o prodeji staveb pro rodinnou rekreaci nejsou statisticky sledovány. Porovnání je proto provedeno přiměřeně s použitím tabulky č. 1-4 Českého statistického úřadu „Průměrné ceny rodinných domů v ČR v letech 2017-2019 v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení (v Kč/m³)”.

Pro další období nejsou statistické údaje k dispozici, neboť ke dni 26.9.2020 došlo ke zrušení daně z nabytí nemovitých věcí a to se zpětnou platností pro případy, kdy byl vklad práva do katastru nemovitostí proveden v prosinci 2019 a později. Spolu s touto změnou tak došlo k zániku používaného datového zdroje a poslední použitelná data jsou k dispozici za rok 2019.

Podle údajů uvedených ve výše citovaném zdroji dosahují jednotlivé ukazatele níže uvedených hodnot (příloha č. 1) :

odhadní cena

5 467 Kč/m³

kupní cena

6 873 Kč/m³

Pro stanovení ceny obvyklé je použit cenový rozdíl mezi cenou o odhadní a kupní, jehož výši i v dalších letech předpokládám obdobný, neboť cenový předpis za vývojem trhu lineárně zaostává :

Rozdíl ceny odhadní a kupní

rozdíl cen	6 873 - 5 467	=	1 406 Kč/m ³	t. j. 25,72 %	koef. 1,2572
cena přepočtená	79 774 * 1,2572	=	100 291,- Kč		
zaokrouhleno			100 300,- Kč		

Porovnání s realizovanými cenami

Dálkovým přístupem do katastru nemovitostí byly v místě zjištěny níže uvedené prodeje (Příloha č. 2)

č. řízení	č. e.	na pozemku	LV	cena Kč
1. V- 4486/2016	315	409/184	994	200 000,-

Celodřevěné konstrukce, umístěna v terénním zářezu příkrého svahu, vzdálená cca 100 m od oceňované chaty, větší zastavěné plochy.

2. V - 15711/2018	316	409/191	860	220 000,-
-------------------	-----	---------	-----	-----------

Celodřevěné konstrukce, umístěna v terénním zářezu příkrého svahu cca 15 m od oceňované chaty, větší zastavěné plochy.

3. V - 2256/2014	325	409/142	831	195 000,-
------------------	-----	---------	-----	-----------

Dtto jako předchozí, vzdálené do 100 m od oceňované chaty.

Výše uvedené cenové vzorky jsou z různých časových období, jejich cenu je třeba upravit o nárůst ceny nemovitostí k roku 2022 s použitím tabulky č. 1-6a Českého statistického úřadu, indexu cen rodinných domů přiměřeně. (Příloha č. 3)

rok	2015	2016	2017	2018	2019
nárůst v %	3,7	4,6	7,7	3,9	8,7

Pro další léta nejsou koeficienty k dispozici, s přihlédnutím k dalšímu nárůstu cen je pro rok 2020 a 2021 odhadován shodně 10 %, pro rok 2022 o míru inflace 18 %.

Přepočet cen

$$\text{převod č. 1} \quad 200\,000 * 1,077 * 1,039 * 1,087 * 1,1 * 1,1 * 1,18 = 347\,343,- \text{ Kč}$$

$$\text{převod č. 2} \quad 220\,000 * 1,087 * 1,1 * 1,1 * 1,18 = 341\,444,- \text{ Kč}$$

$$\text{převod č. 3} \quad 195\,000 * 1,037 * 1,046 * 1,077 * 1,039 * 1,087 * 1,1 * 1,1 * 1,18 = 367\,344,- \text{ Kč}$$

Aritmetický průměr cen :

$$(347\,343 + 341\,444 + 367\,344) : 3 = 352\,043,- \text{ Kč}$$

$$\text{zaokrouhleno} \quad 350\,000,- \text{ Kč}$$

S přihlédnutím k velikosti oceňované chaty, pouze s jedinou místností, ale s lepší dostupností odhaduji její cenu nižší než výše uvedený aritmetický průměr realizovaných cen a to ve výši cca 300 000 Kč.

Porovnání s nabídkami prodeje

V místě a okolí do 1 km byla nalezena jen jedna níže uvedená nabídka (Příloha č. 4)

lokality	zastavěná plocha m ²	užitná plocha m ²	cena
Luka pod Medníkem	16	27	890 000,-

Celodřevěná, po částečné rekonstrukci, s podkrovím.

Z důvodu chybějících cenových vzorků v lokalitě a okolí nelze porovnání provést, cena je uvedena jen pro cenovou orientaci. Konečné prodejní ceny však bývají nižší.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení ceny obvyklé stavby pro rodinnou rekreaci č. e. 1068 uvedené na LV č. 989 pro k. ú. Luka pod Medníkem obec Jílové u Prahy pro účely insolvenčního řízení

Výsledná cena obvyklá

300 000,- Kč

Prohlášení

Ve smyslu ustanovení § 127a Občanského soudního řádu č. 99/1963 Sb., v platném znění, prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména pak pokud jde o skutkovou podstatu trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku podle § 346 trestního zákoníku.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 8.191-79/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 17.10.1984 č.j.Spr 928 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 8.191-79/2022 evidence posudků.

V Hradištku 14.10.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Antonín Branný
Velká Podkova 133
252 09 Hradištko

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.08.2022 16:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 79 INS 9662 / 2022 pro ALFA insolvenční v.o.s

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539333 Jílové u Prahy

Území: 688754 Luka pod Medníkem

List vlastnictví: 989

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Dirlbeck Tomáš, Heřmanova 413/3, Holešovice, 17000 Praha 7	650724/1873	

Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Luka pod Medníkem,
č.e. 1068

rod.rekr

409/183, LV
10001

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Dirlbeck Tomáš, Heřmanova 413/3, Holešovice, 17000
Praha 7, RČ/IČO: 650724/1873

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Smlouva kupní RI 1468/88 ze dne 12.09.1988.

Z-25001/2011-210

Pro: Dirlbeck Tomáš, Heřmanova 413/3, Holešovice, 17000 Praha 7

RČ/IČO: 650724/1873

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 09.08.2022 17:13:15

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.





Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete v nápořádě (PDE). Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek NELZE využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.

1-4. PRŮMĚRNÉ CENY RODINNÝCH DOMŮ V ČR V LETECH 2017 - 2019 V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI OBCÍ A STUPNI OPOTŘEBENÍ (v Kč/m³)
Average prices of family houses in the CR in 2017 - 2019 by municipality population size and the extent of wear and tear (CZK/m³)

Název kraje Name of the Region	Období 2017 - 2019 Period: 2017 - 2019			Období / Period			Období 2017 - 2019 Period: 2017 - 2019			Období 2017 - 2019 Period: 2017 - 2019								
	Odhadní cena Assessed value	Kupní cena Purchase price	Počet převodů Number of transfers	Rok 2017 Year 2017	Rok 2018 Year 2018	Rok 2019 Year 2019	VELIKOST OBCÍ (obyvatelé) MUNICIPALITY POPULATION SIZE			PÁSMO OPOTŘEBENÍ (%) WEAR AND TEAR ZONE (%)								
							do 1 999 up to 1 999	2 000 - 9 999	10 000 - 49 999	50 000+	0 - 10	10 - 50	50 - 75	75 - 100				
Hlavní město Praha Region (the Capital City of Prague)											Kupní cena Purchase price		Kupní cena Purchase price					
	6 933	9 418	56	9 474	8 681	10 403	x	x	x	9 418	10 172	9 159	i.d.	i.d.				
Středočeský Region	Benešov	1 923	2 782	81	2 630	3 200	2 622	2 577	3 378	2 857	x	3 672	2 490	1 937	1 388			
	Beroun	2 470	3 672	168	3 601	3 373	4 182	3 099	3 905	5 635	x	4 852	2 705	1 895	821			
	Kladno	2 257	3 372	191	3 027	3 405	3 784	3 390	3 616	3 013	3 146	4 424	3 303	2 268	1 217			
	Kolín	1 865	2 736	101	2 569	2 736	2 951	2 426	3 157	3 882	x	3 825	2 060	1 816	1 213			
	Kutná Hora	1 753	2 262	100	1 975	2 341	2 475	2 166	2 262	2 851	x	3 042	2 007	1 817	660			
	Mělník	2 129	3 870	104	3 287	3 834	5 246	3 867	4 305	3 422	x	5 865	2 639	2 363	934			
	Mladá Boleslav	2 032	3 184	281	2 756	3 097	4 027	2 825	3 508	3 880	x	4 396	3 047	1 937	1 043			
	Nymburk	1 980	3 000	97	2 490	3 004	3 657	2 697	3 320	4 525	x	3 921	2 019	2 156	820			
	Praha-východ	5 122	6 507	249	6 147	6 374	7 130	6 420	6 856	6 158	x	8 101	5 233	4 909	2 019			
	Praha-západ	5 467	6 873	74	6 271	7 452	7 301	6 126	7 411	x	8 477	5 227	4 406	-	-			
	Příbram	1 792	2 701	132	2 262	2 849	3 234	2 784	2 413	2 925	x	3 996	2 591	1 707	1 006			
	Rakovník	1 609	1 925	65	2 114	1 847	1 692	1 908	2 740	1 635	x	2 547	2 379	1 592	729			
	Celkem Středočeský Region, total											3 440	4 406	4 262	3 146	5 191	3 243	2 288
Jihočeský Region	České Budějovice	2 288	2 975	153	3 149	2 969	2 810	2 830	2 528	x	4 007	3 275	2 858	1 937	927			
	Český Krumlov	2 092	3 164	73	3 212	3 241	2 992	3 020	2 873	4 515	x	3 778	2 262	2 672	-			
	Jindřichův Hradec	1 513	2 042	121	1 983	2 147	2 019	1 815	2 381	2 892	x	3 223	2 139	1 499	593			
	Písek	1 595	2 239	81	2 141	2 356	2 247	2 006	1 892	3 292	x	3 227	2 035	1 366	782			
	Prácheň	1 353	1 956	71	2 012	2 022	1 788	1 922	1 746	2 920	x	3 819	2 660	1 616	565			
	Strakonice	1 321	1 776	120	1 642	1 922	1 774	1 649	1 964	2 463	x	3 112	1 978	1 447	642			
	Tábor	1 527	2 275	125	2 056	2 207	2 611	2 079	2 193	3 251	x	3 188	2 071	1 677	638			
Celkem Jihočeský Region, total											2 114	2 323	3 261	4 007	3 326	2 287	1 606	638
Plzeňský Region	Domažlice	1 585	1 900	20	2 043	1 634	-	1 938	1 684	-	x	3 137	1 464	1 526	i.d.			
	Klatovy	1 436	2 000	85	1 964	2 119	1 933	1 899	2 072	3 096	x	3 148	2 382	1 393	774			
	Plzeň-jih	1 380	2 049	70	1 642	2 297	2 315	1 745	2 929	x	5 042	2 712	1 564	761	-			
	Plzeň-město	3 323	4 759	61	5 360	4 134	4 292	4 645	2 752	x	5 541	2 671	2 370	2 370	843			
	Plzeň-sever	1 693	2 618	129	2 603	2 464	2 894	2 154	3 375	x	3 959	2 590	1 870	1 870	-			
	Rokycany	1 641	2 420	80	2 330	2 367	2 541	2 328	2 455	2 945	x	3 802	2 353	1 700	669			
	Tachov	1 706	2 366	145	2 065	2 527	2 567	1 979	2 607	3 340	x	3 331	1 986	1 697	710			
Celkem Plzeňský Region, total											2 085	2 875	3 217	5 042	3 947	2 339	1 671	753

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 13.10.2022 16:55

s: CZ020A Praha-západ
území: 688754 Luka pod Medníkem

Obec: 539333 Jílové u Prahy

vba: Luka pod Medníkem, č.e. 315, rod.rekr, LV 994

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 06.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2016 08:39:59. Zápis proveden dne 29.04.2016. Číslo řízení V-4486/2016-210

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

stavby: Luka pod Medníkem, č.e. 315, rod.rekr, LV 994

vba: Luka pod Medníkem, č.e. 316, rod.rekr, LV 860

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 220.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 03.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2018 12:44:41. Zápis proveden dne 07.01.2019. Číslo řízení V-15711/2018-210

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

stavby: Luka pod Medníkem, č.e. 316, rod.rekr, LV 860

vba: Luka pod Medníkem, č.e. 325, rod.rekr, LV 831

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 195.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 28.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2014 12:05:21. Zápis proveden dne 18.04.2014. Číslo řízení V-2256/2014-210

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

stavby: Luka pod Medníkem, č.e. 325, rod.rekr, LV 831

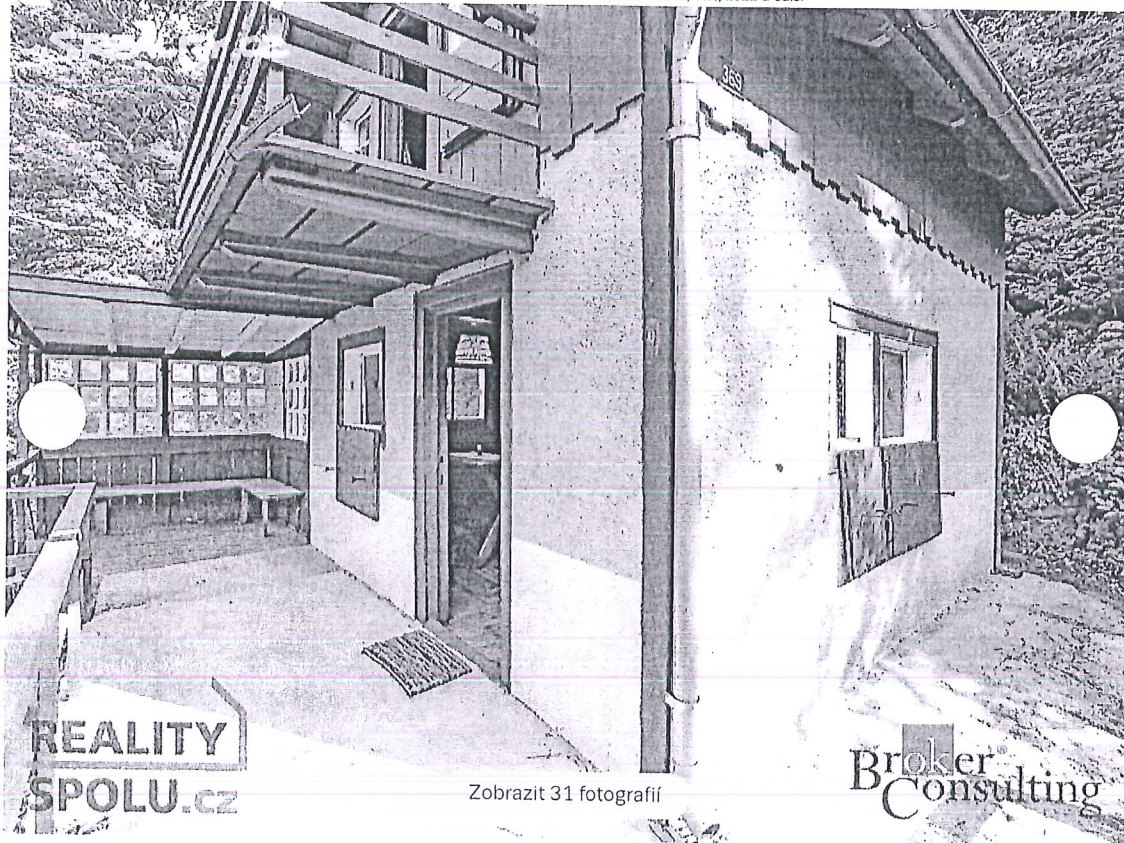
1-6a. INDEXY CEN RODINNÝCH DOMŮ

stejně období předchozího roku = 100

	relat. váha	rok 2013				rok 2014				rok 2015				rok 2016							
		čtvrtletí				průměr roku	čtvrtletí				průměr roku	čtvrtletí				průměr roku					
		1.	2.	3.	4.		1.	2.	3.	4.		1.	2.	3.	4.						
Celkem ČR	1000,0	100,4	100,6	101,5	102,3	101,2	102,2	101,9	101,5	101,1	101,7	101,5	100,7	101,2	101,6	101,3	100,5	102,0	102,7	104,2	102,4
Hlavní město Praha	89,8	104,6	97,8	103,4	102,7	102,1	99,8	105,8	103,4	102,3	102,8	102,4	99,6	101,1	101,4	101,1	106,1	110,5	107,2	113,8	109,4
Okresy Praha - východ, Praha - západ	94,7	103,0	102,3	101,7	100,6	101,9	101,4	103,1	105,0	105,7	103,8	104,7	103,6	103,6	102,7	103,7	101,0	102,9	106,5	108,0	104,6
Celkem ČR mimo hl. město Prahu	815,5	99,6	100,7	101,2	102,6	101,0	102,5	101,5	101,1	100,4	101,3	101,1	100,5	101,0	101,4	101,0	99,7	101,0	101,7	102,7	101,3
Sředočeský kraj mimo Prahu - východ, západ	134,5	102,1	103,1	101,2	101,7	102,0	101,3	100,8	99,8	100,1	100,5	100,5	99,4	101,6	101,3	100,7	100,6	102,8	104,2	105,3	103,2
Jihočeský kraj	54,6	101,6	101,0	99,1	100,1	100,4	100,1	99,6	98,7	96,2	98,6	98,6	99,4	101,1	103,2	100,6	100,8	104,9	105,3	103,7	103,7
Plzeňský kraj	55,6	99,5	102,8	103,8	102,0	102,1	101,8	100,0	99,0	99,7	100,1	100,2	99,5	99,5	100,7	100,0	98,2	95,0	95,7	100,3	97,3
Karlovarský kraj	19,3	100,8	106,6	106,0	101,8	103,8	99,1	95,2	97,2	103,2	98,6	104,6	104,0	103,1	102,0	103,4	105,4	106,2	100,8	97,6	102,5
Ústecký kraj	63,5	95,1	99,4	102,3	103,4	100,0	105,1	103,2	102,7	104,4	103,8	105,4	103,4	101,6	100,2	102,6	96,8	99,0	99,7	101,6	99,3
Liberecký kraj	45,6	97,8	97,8	101,9	105,3	100,6	102,8	102,8	102,8	102,8	102,8	103,8	102,4	101,4	100,4	102,0	95,7	95,8	100,3	102,6	98,6
Královéhradecký kraj	51,6	98,6	97,1	99,6	103,0	99,5	102,8	101,8	100,6	96,6	100,4	97,7	99,0	100,2	102,6	99,8	98,4	98,1	97,5	99,9	98,5
Pardubický kraj	67,6	103,0	100,9	98,9	101,1	101,0	100,6	101,8	102,4	99,8	101,1	101,2	101,4	100,4	99,5	100,6	100,8	96,3	95,5	98,2	97,7
Kraj Vysočina	28,8	97,6	101,5	101,1	101,2	100,4	101,2	101,8	105,2	108,4	104,2	107,5	103,6	101,5	100,2	103,1	97,1	95,8	98,3	100,3	97,9
Jihomoravský kraj	123,1	100,0	101,2	104,5	106,8	103,1	107,9	104,1	100,3	96,5	102,1	97,3	97,9	99,0	102,3	99,1	102,3	108,8	111,0	110,0	108,0
Olomoucký kraj	49,5	93,2	95,3	98,0	101,3	96,9	101,7	101,2	100,7	102,4	101,5	104,2	102,0	103,6	102,1	103,0	99,8	94,4	91,9	93,6	94,9
Zlínský kraj	44,1	100,5	100,7	100,2	100,1	100,4	99,5	100,5	103,4	105,1	102,1	104,8	102,1	102,1	102,3	102,8	98,2	104,7	107,3	105,5	104,0
Moravskoslezský kraj	77,7	100,6	101,2	99,6	101,0	100,6	101,2	100,4	102,4	101,8	101,4	100,7	99,9	101,2	101,6	100,9	100,1	100,5	99,9	100,5	100,2
Celkem ČR mimo hl. m. Prahu																					
a okresy Praha - východ, západ:																					
do 1 999 obyv.	354,5	100,0	101,4	102,1	103,6	101,8	103,5	101,1	99,9	99,0	100,9	98,2	98,2	99,2	100,0	98,9	100,2	103,0	103,2	104,1	102,6
2 000 - 9 999 obyv.	214,1	100,2	100,3	100,5	102,1	100,8	100,3	99,5	98,7	98,2	99,2	101,4	101,8	102,6	102,5	102,1	99,8	99,6	99,1	97,9	99,1
10 000 - 49 999 obyv.	135,3	99,9	100,8	100,1	99,7	100,1	102,2	103,5	105,0	106,4	104,3	106,3	102,8	101,4	100,8	102,8	96,8	97,7	101,8	104,2	100,1
50 000 obyv. a více	111,6	97,2	99,2	101,1	103,6	100,2	103,8	103,8	104,3	102,2	103,5	103,6	101,9	102,9	104,5	103,2	101,9	101,2	102,1	105,4	102,7
Celkem ČR:																					
0 - 10	351,8	101,3	100,9	102,9	105,0	102,5	102,2	101,3	101,2	98,8	100,9	99,9	100,2	101,6	101,7	100,8	100,9	103,3	103,9	107,0	103,8
10 - 50	278,7	100,1	100,0	100,2	100,9	100,3	102,5	102,8	102,0	103,4	102,7	102,2	99,7	101,8	102,5	101,6	102,7	105,7	104,9	103,8	104,3
50 - 75	256,2	100,1	100,5	100,7	100,2	100,4	101,1	101,1	100,8	101,7	101,2	104,2	103,4	101,5	100,4	102,4	97,6	97,1	98,7	101,3	98,7
75 - 100	113,3	98,8	101,4	101,9	102,6	101,2	103,6	104,1	103,9	101,2	103,2	99,0	97,9	98,1	101,5	99,1	100,0	100,8	102,3	103,0	101,5

© Seznam.cz, a.s., 2022 a další

MAPY.CZ



Prodej chaty 27 m², pozemek 46 m² Jílové u Prahy - Luka pod Medníkem, okres Praha-západ

👁️ Panorama

890 000 Kč

🔍 Spočítat hypotéku

MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

NOVÁ CENA! Prodej chaty na velice příjemném a romantickém místě v Lukách pod Medníkem (které jsou dnes administrativně–správně částí obce Jílové u Prahy), na skále nad údolím řeky Sázavy, navíc jen asi pět minut pěší chůze od vlakové zastávky – cesta z Prahy trvá vlakem asi hodinu.

V obci Luka pod Medníkem najdeme dvě hospody, oblíbené mezi místními obyvateli, vodáky, cyklisty i pěšími turisty, ale i velice dobře zásobený obchod se smíšeným zbožím.

Celodřevěná chata je situována na obecní parcele s dlouhodobou smlouvou o nájmu pozemku (na dobu neurčitou) za symbolické nájemné. Jedná se o prostou celodřevěnou stavbu z konce 30. let 20. století, a je vhodná pro milovníky nenáročné rekreace v duchu trampských tradic. Chata nemá ani přívod vody, ani odpad, je vytápěna kamny na tuhá paliva, je do ní však zavedena elektřina s novou revizí. Chata prošla drobnou revitalizací v roce 2020 – byla opravena komplet fasáda, dále střecha a většina nátěrů. Před chatou se nachází menší betonová terasa, částečně krytá, a z půdního patra je vstup na balkon vyčnívající nad touto terasou.

k ní je po krátké lesní cestě od místní komunikace s místem pro parkování cca 4 vozidel. Od chaty lze dojít z kopce za 2 minuty k Sázavě. Z chaty je výhled na ničím nerušené zalesněné bezprostřední okolí, je zde naprostý klid.

Plánovaná stavba dálnice D3 s kontroverzním mostem přes Sázavu se této lokality pohledově ani hlukově vůbec nedotkne – plánovaný most vznikne z pohledu od chaty za vysokým terénním útvarem (zákrutou řeky) ve vzdálenosti asi 1 km vzdušnou čarou.

Celková cena:	890 000 Kč za nemovitost	Plocha podlahová:	27 m ²
Náklady na bydlení:	0	Plocha pozemku:	46 m ²
ID zakázky:	41428	Datum nastěhování:	lhned
Aktualizace:	18.08.2022	Rok rekonstrukce:	2020
Stavba:	Dřevěná	Topení:	Lokální tuhá paliva
Stav objektu:	Dobrý	Elektřina:	230V
Poloha domu:	Samostatný	Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus
Typ domu:	Přízemní	Komunikace:	Neupravená
Podlaží:	1	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Plocha zastavěná:	16 m ²	Bezbariérový*:	✗
Užitná plocha:	27 m ²	Výtah:	✗

Dojezdová vzdálenost

Start:

Jílové u Prahy - Luka pod Medníkem, okres Praha-západ

Cíl:

Zadejte adresu cíle

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potraviny	Školy a školky	Lékaři	Volný čas
Hřiště:	Dětské hřiště Horní Studené (2583 m)					
Večerka:	Potraviny Luka pod Medníkem 113 (746 m)					
Hospoda:	Klub Starcovy lesní restaurace (1827 m)					
Cukrárna:	Cukrárna Křišťůvková (3052 m)					
Veterinář:	MUDr. Markéta Voldřichová (4366 m)					
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (4076 m)					
Pošta:	Pošta Kamenný Přívoz - Česká pošta... (2836 m)					
Škola:	ZŠ a MŠ Kamenný Přívoz (2822 m)					
Školka:	ZŠ a MŠ Kamenný Přívoz (2809 m)					
Sportoviště:	TJ Družstevník Hostěradice (2145 m)					
Vlak:	Luka pod Medníkem (376 m)					
Lékárna:	Lékárna U sv. Václava (4221 m)					
Restaurace:	Restaurace U Nádraží (410 m)					
Bus MHD:	Jílové u Prahy, Luka p. Medníkem, Nád... (249 m)					

Kontaktovat:

Michal Schich

 Zobrazit telefon

Ing. Antonín BRANNÝ
 znalec z oboru
 ekonomika
 ceny a odhady nemovitostí

Ing. Antonín BRANNÝ
 znalec z oboru
 ekonomika
 ceny a odhady nemovitostí