

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 083027/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad v Praze 7 Mgr. Bc. Hana Plášilová Kaufmanová, soudní exekutor, se sídlem Jankovcova 13, 170 00 Praha 7
Číslo jednací:	228 EX 81/24-149
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Lesní č.p. 247, Perštejn, okres Chomutov
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	14.11.2024
Zpracováno ke dni:	14.11.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 13.01.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením soudního exekutora Mgr. Bc. Hany Plášilové Kaufmanové, Exekutorský úřad v Praze 7, ze dne 08.10.2024, č.j. 228 EX 81/24-149, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o. k podání znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 471 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 247, a pozemku parc. č. 212/58, vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 838 pro katastrální území Černýš, obec Perštejn, okres Chomutov.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení proti povinné MEROONA s.r.o. a povinnému Jiřímu Čihákovi, sp. zn. 228 EX 81/24.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

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

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 247 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Lesní č.p. 247, Perštejn, okres Chomutov
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Chomutov
Obec: Perštejn
Ulice: Lesní
Katastrální území: Černýš
Počet obyvatel: 1 161
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 497,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	0,85
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{847,00}$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 14.11.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti., Martin Svoboda Místnímu šetření nebyl povinný vlastník ani jiné osoby přítomny, obhlídka nemovitostí byla provedena z vně objektu, stavebně technický stav se dohaduje dle vizuálního posouzení stavby, podlahová plocha stavby se dovozuje dle zastavěné plochy a podlažnosti objektu. Další informace o stavbě jsou čerpány z veřejně dostupných zdrojů dat (KN, RÚIAN).

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Čihák Jiří, Lesní 247, 43163 Perštejn.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 471 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 247, parc. č. 212/58, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 838 pro katastrální území Černýš, obec Perštejn, okres Chomutov.

4. Dokumentace a skutečnost

Upozornění na možný katastrální nesoulad: na parc. č. 212/58 je situována stavba kolny – jedná se o stavbu nad 16 m², jejíž obvod však není zanesen v katastrální mapě.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu:

Samostatně vystavěný jednopodlažní rodinný dům s obytným podkrovím. Založení stavby pravděpodobně na betonové desce nebo základovými pasy s betonovou deskou. Tloušťka obvodové konstrukce odhadem do 40 - 45 cm. Svislé konstrukce zděné klasickým způsobem, stropy pravděpodobně dřevěné nebo betonové (keramickobetonové). Střecha je sedlová, krytina z betonových tašek, klempířské prvky úplné, fasáda štuková, zateplení stavby nezjištěno. Okna s izolačním sklem, vstupní dveře plastové nebo dřevěné. Dle údajů z katastru nemovitostí byl objekt vystavěn v roce 2005.

Vnitřní součásti a vybavení se pro absenci prohlídky nepodařilo zjistit, předpokládá se standardní součásti a vybavení, vzhledem ke stáří stavby se uvažuje průměrné opotřebení, případně s prvky krátkodobé životnosti přicházejícími do mezního stavu.

Dispozičně se předpokládá dům jednogenerační, součástí domu je garáž.

Podlahová plocha	1.NP	60,00 m ²
Příslušenství	Garáž	35,00 m ²
Podlahová plocha	Podkroví	95,00 m ²
Podlahová plocha		155,00 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		190,00 m ²

Napojení na inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV:

Dům je napojen na dostupné sítě, elektřinu, vodovod, kanalizaci a plyn. Vytápění nezjištěno - předpoklad: dle KN centrální, topná tělesa tvoří nezjištěno - předpoklad: standardní úplné, ohřev TUV nezjištěno.

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímě. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis pozemku, oplocení a trvalé porosty:

Celková výměra pozemku činí 1517 m². Sklon pozemku je svažitý. Oplocení pozemku - podezdívka sloupky z KB bloků, ocelová pole - kovářské provedení. Trvalé porosty - okrasné dřeviny.

Vedlejší stavby, garáže, případně další venkovní úpravy:

Na pozemku se dále nachází: kolna, garáž je situována v domě.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven v západní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

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.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku. Obec s nízkým indexem kriminality.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Na oceňovaném majetku vážne věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu.

Omezení vlastnického práva: zákaz zcizení a zatížení, zástavní právo smluvní - s ohledem na účel určení posudku bez vlivu.

Jiné zápisy: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce - Čihák Jiří – s ohledem na účel určení posudku bez vlivu.

Jiná věcná břemena, výměnky nebo pachtovní smlouvy, nájemní nebo předkupní práva nebyla znalcem zjištěna.

Tabulkový popis		
Popis objektu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	nezjištěno – předpoklad: ne
	Dům byl postaven v roce	dle KN 2005
	Základy	betonové (pasy – deska apod.)
	Konstrukce	zděná
	Tloušťka obvodové konstrukce	cca do 40 - 45 cm
	Stropy	nezjištěno - předpoklad: dřevěné trámové nebo betonové (keramickobenové)
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	úplně plechové – materiál nezjištěn

	Vnější omítky	fasádní štukové
	Vnitřní omítky	nezjištěno - předpoklad: vápenocementové nebo štukové
	Vady domu	nezjištěno
Popis součástí, vybavení a dalších vlastností	Dispozice	nezjištěno – předpoklad: jednogenerační
	Typ oken	nezjištěno - předpoklad: s izolačním sklem
	Koupelna(y)	nezjištěno - předpoklad: standardní úplné
	Toaleta(y)	nezjištěno - předpoklad: standardní úplné
	Vstupní dveře	nezjištěno - předpoklad: plastové bezpečnostní nebo obdobné
	Typ zárubní	nezjištěno - předpoklad: standardní úplné
	Vnitřní dveře	nezjištěno - předpoklad: standardní úplné
	Osvětlovací technika	nezjištěno - předpoklad: standardní úplné
	Popis místností a rozměry v m ²	1.NP
		Podlahová plocha 1.NP 60,00 m ²
		Příslušenství Garáž 35,00 m ²
		Podkroví
		Podlahová plocha Podkroví 95,00 m ²
		Podlahová plocha 155,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství 190,00 m ²
	Elektrina	nezjištěno – předpoklad: standardní napojení na elektro
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v domě	nezjištěno - předpoklad: dle KN centrální
	Topná tělesa	nezjištěno - předpoklad: standardní úplné
	Řešení ohřevu vody v domě	nezjištěno
	Podlahy v domě	nezjištěno
	Popis stavu	vizuálně hodnocen jako dobrý
Popis pozemku	Velikost pozemku	1517 m ²
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	kolna (garáž je součástí domu)
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	podezdívka sloupky z KB bloků, ocelová pole - kovářské provedení
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami

Širší vztahy	Poloha v obci	západní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nej důležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obec s nízkým indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu
	Další informace	Na oceňovaném majetku vázne věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu. Omezení vlastnického práva: zákaz zcizení a zatížení, zástavní právo smluvní - s ohledem na účel určení posudku bez vlivu. Jiné zápisy: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce - Čihák Jiří – s ohledem na účel určení posudku bez vlivu. Jiná věcná břemena, výměnky nebo pachtovní smlouvy, nájemní nebo předkupní práva nebyla znalcem zjištěna.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 14.11.2024 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

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., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
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: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,945}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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 - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,973}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,030}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

$$\text{Výměra všech pozemků ve funkčním celku } v_p = 1\,517,00 \text{ m}^2$$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,517,00) / 1\,517,00 = \mathbf{0,932}$$

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,030}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_o = 1 + \sum P_i = \mathbf{1,000}$$

$$i = 1$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = 1,030$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		847,-	1,030		872,41
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 471	123	872,41	
	Redukční koeficient R = 0,932			813,09	100 010,07
§ 4 odst. 1	orná půda	212/58	1 394	872,41	
	Redukční koeficient R = 0,932			813,09	1 133 447,46
Stavební pozemky - celkem			1 517		1 233 457,53

1.2. Rodinný dům č.p. 247

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	19 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 073,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Vrchní stavba:	=	123,00 m ²
----------------	---	-----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Vrchní stavba:	123,00 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

Vrchní stavba:	=	618,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	618,00 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	123,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	123,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanál. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: většího rozsahu nebo nadstand. provedení - oplocení kovářské a podezdívky	IV	0,04
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ² - kolna	III	0,10
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 19 let:

$$s = 1 - 0,005 * 19 = \mathbf{0,905}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,905 = \mathbf{1,059}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,030**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,073,- \text{ Kč/m}^3 * 1,059 = 3\,254,31 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 618,00 \text{ m}^3 * 3\,254,31 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,030 = 2\,071\,498,49 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,071\,498,49 \text{ Kč}}$$

1.3. Porosty - zjednodušeně

Ocenění porostů provedeno zjednodušeným způsobem - absence součinnosti vlastníka při provedení místního šetření.

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 233 457,53
Celková výměra pozemku	m ²	1 517,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	300,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	243 927,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	20 733,80

Porosty - zjednodušeně = **20 733,80 Kč**

Oceňované nemovitosti - rekapitulace

1.1. Pozemky: **1 233 457,53 Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům č.p. 247 2 071 498,49 Kč

1.3. Porosty - zjednodušeně 20 733,80 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem + **2 092 232,29 Kč**

Oceňované nemovitosti - cena zjištěná celkem = **3 325 689,82 Kč**

Zjištěná cena - celkem: **3 325 690,- Kč**

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné 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.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Lesní č.p. 247, Perštejn, okres Chomutov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - vedlejší stavby a garáže	K6 - venkovní úpravy a porosty
Oceňovaný objekt	Lesní č.p. 247, Perštejn, okres Chomutov	155 m ²	dobrý	1517 m ²	garáž v domě, kolna	pěkné venk. úpravy a oplocení, okr. porosty
1	Lesní č.p. 227, Perštejn, okres Chomutov	137 m ²	dobrý	1028 m ²	garáž v domě	pěkné venk. úpravy a oplocení, okr. porosty
2	Útočiště č.p. 593, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	180 m ²	dobrý	783 m ²	2x garáž v domě, kolna	standardní venk. úpravy, okr. porosty
3	Krásný Les č.p. 122, okres Karlovy Vary	95 m ²	dobrý	1786 m ²	ne	zpevněné plochy, opěrky, bazén, okr. porosty minimálně

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 vedlejší stavby a garáže	K6 venkovní úpravy a porosty	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	6 890 000,00 Kč	1	6 890 000,00 Kč	1	0.98	1	0.95	0.98	1	0.91238	7 551 678,03 Kč
2	6 400 000,00 Kč	1	6 400 000,00 Kč	1.05	1.03	0.9	0.93	1.02	0.95	0.8771538195	7 296 325,75 Kč
3	6 900 000,00 Kč	1	6 900 000,00 Kč	1	0.95	1.04	1.03	0.95	0.97	0.93775526	7 357 996,58 Kč
Celkem průměr									7 402 000,00 Kč		
Minimum									7 296 325,75 Kč		
Maximum									7 551 678,03 Kč		
Směrodatná odchylka - s									133 241,99 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									7 268 758,01 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									7 535 241,99 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 redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 zohledňuje rozsah, provedení a stav vedlejších staveb a garáží, případně dalších uvedených skutečností. K6 zohledňuje rozsah a provedení venkovních úprav a porostů.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$= 7\,402\,000 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$7\,400\,000 \text{ Kč}$$

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu:	3.325.690,- Kč
Výsledek dle porovnávací metody:	7.400.000,- Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením soudního exekutora Mgr. Bc. Hany Plášilové Kaufmanové, Exekutorský úřad v Praze 7, ze dne 08.10.2024, č.j. 228 EX 81/24-149, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o. k podání znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 471 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 247, a pozemku parc. č. 212/58, vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 838 pro katastrální území Černýš, obec Perštejn, okres Chomutov.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

7.400.000,- Kč

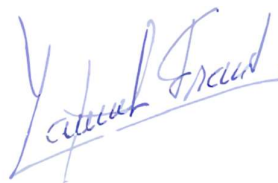
Slovy: Sedmmilionůčtyřistatisíc Kč

V y p r a c o v a l :

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 13.01.2025



.....

Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

O s t a t n í ú d a j e :

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 083027/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Údaje o stavbě z KN,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 471
Obec:	Perštejn [563285]
Katastrální území:	Černýš [719374]
Číslo LV:	838
Výměra [m ²]:	123
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Perštejn [119407] ; č. p. 247; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 471
Stavební objekt:	č. p. 247
Ulice:	Lesní
Adresní místa:	Lesní č. p. 247

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Čihák Jiří, Lesní 247, 43163 Perštejn	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Čihák Jiří

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	212/58
Obec:	Perštejn [563285]
Katastrální území:	Černýš [719374]
Číslo LV:	838
Výměra [m ²]:	1394
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Čihák Jiří, Lesní 247, 43163 Perštejn	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
52911	1233
52951	161

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Čihák Jiří

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Katastrální mapa



Údaje o stavbě z KN

Stavební objekt - detail

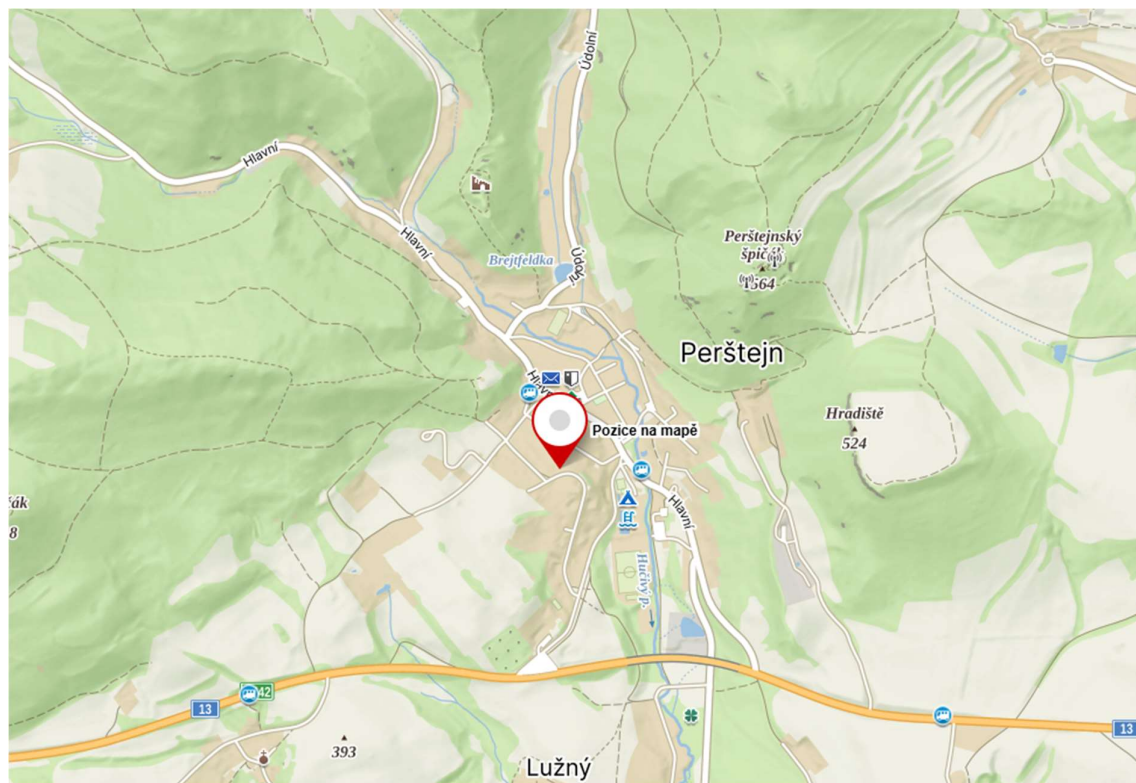
Kód: 30268885

Aktuální údaje		Informace k datu	
Obec:	Perštejn		
Část obce:	Perštejn		
Parcela a katastrální území:	st. 471, k.ú. Černýš		
Údaje o vlastnictví			
Číslo popisná nebo evidenční:	247		
Typ:	budova s číslem popisným		
Způsob využití:	rodinný dům		

Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	31.12.2005	Druh svislé nosné konstrukce:	Cihly, tvárnice, cihlové bloky
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m²]:	123	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m³]:	618	Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m²]:	226	Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet podlaží:	2	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

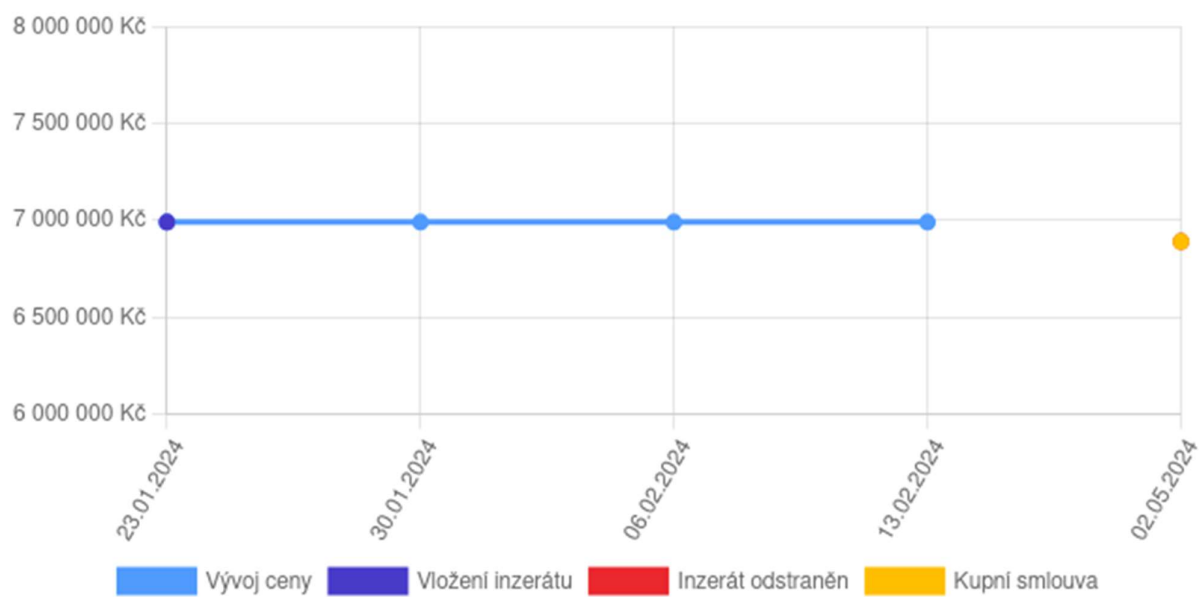
Lokalita	Lesní č.p. 227, Perštejn, okres Chomutov	Cena dle KS	6 890 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.05.2024	Číslo řízení	V-2848/2024-503
Konstrukce	Panelová	Plocha pozemku	1028 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektrika	230V a 400V	Vytápění	Plynový kotel
Podlahová plocha	137 m ²	Užitná plocha	202 m ²
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Prodej rodinného domu v obci Perštejn, který se nachází v zástavbě nových rodinných domů, ve velmi atraktivní lokalitě ulice Lesní, necelých 300m od volné přírody. Jedná se o zděnou stavbu dokončenou před dvaceti lety. Dům je celý podsklepený. Má jedno podzemní, dvě nadzemní podlaží a půdní prostor. Ve sklepních prostorech se nachází garáž se sekčními, elektricky otevíravými vraty. Dalším prostorem je místnost sloužící k uložení kol a zahradního nářadí. Poslední vytápěná místnost je koncipována jako kotelna s plynovým kotlem a kombinovaným elektrickým bojlerem, který může rovněž sloužit k vytápění. Dále je zde prostor sloužící jako prádelna a sušárna, Sklepní místnosti jsou co do prostoru pojety velmi velkoryse. V prvním nadzemním podlaží je koupelna se sprchovým koutem a toaletou. Dále prostorný obývací pokoj propojený s kuchyní a jídelnou, na který navazuje místnost určená k relaxaci, vybavená krbem,. Z obývacího pokoje je vstup na terasu, kde jsou dvě samostatné části určené k posezení. V dalším nadzemním podlaží jsou tři ložnice a prostorná, velkoryse řešená koupelna s rohovou vanou. Z jedné ložnice je vstup na balkon. Všechny podlaží včetně sklepa jsou propojeny vkusným dřevěným schodištěm. Prostorná zahrada je oddělena od ulice opěrnou zdí a je osázena okrasnými vzrostlými keři a stromy. Celý pozemek je oplocen v uliční čisti kvalitním kovaným plotem s posuvnou, elektricky ovládanou branou pro vjezd automobilu. Doporučuji osobní návštěvu zdařile řešeného domu, umístěného v dobré lokalitě obce Perštejn, která bezprostředně navazuje na krásnou přírodu Krušných hor. PENB je připraven ke zpracování a po jeho dokončení bude doplněn v inzerátu.

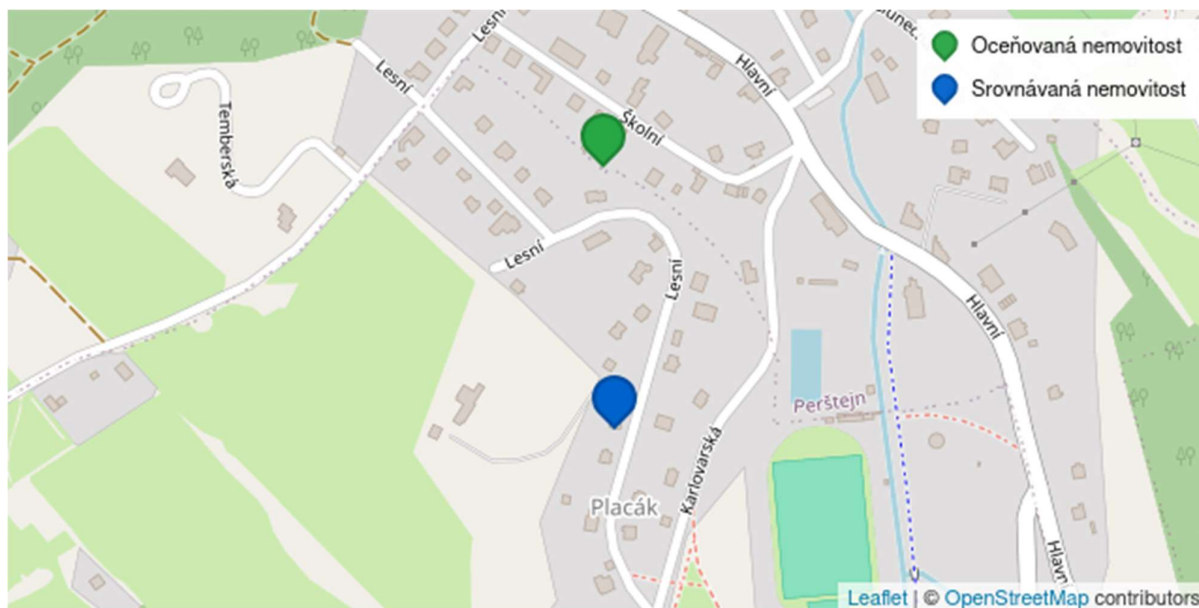
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

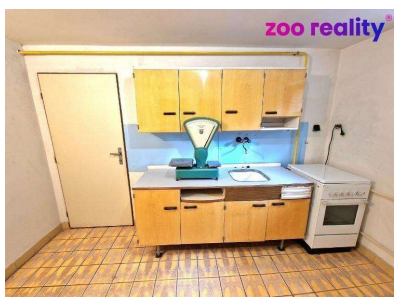
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Útočiště č.p. 593, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	Cena dle KS	6 400 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.08.2024	Číslo řízení	V-5289/2024-503
Poznámka k ceně	včetně poplatků a právního servisu	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	783 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Vytápění	Plynový kotel, Kotel na tuhá paliva	Garáž	Ano
Podlahová plocha	180 m ²	Užitná plocha	262 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	3		

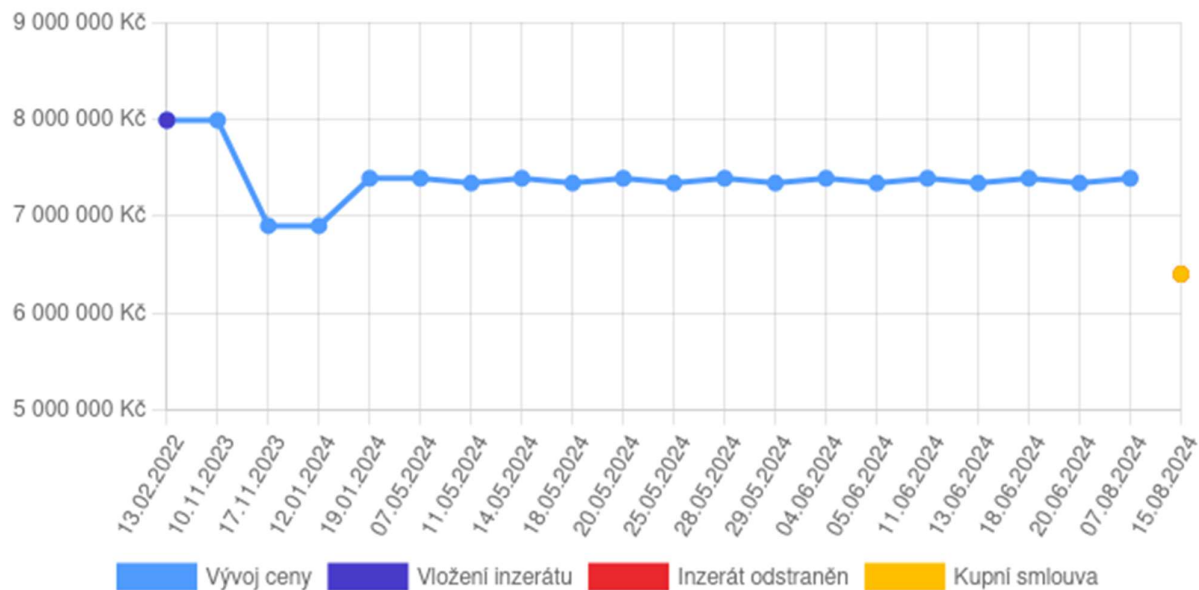
Nabízíme k prodeji dvougenerační rodinný dům 6+2 v obci Útočiště, Klášterec nad Ohří. Dvougenerační rodinný dům s užitnou plochou o výměře 262 m², nacházející se v obci Útočiště, která těsně sousedí s Kláštercem nad Ohří a je prakticky jeho městskou částí. Dům je situovaný na jihovýchodním svahu v klidné části obce, samostatně, zhruba uprostřed pozemku, obklopen zahradou s travnatou plochou. Byl postaven v druhé polovině 80. let, doplněn plynifikací pak v první polovině let 90. Dům je po původním majiteli udržovaný a ve velmi dobrém stavu. Za vchodovými dveřmi se nachází centrální schodiště propojující všechna podlaží. V suterénu je velmi prostorná dvougaráž, technická místnost s automat. kotlem na tuhá paliva, plynovým kotlem, ohřívači vody atd. Dále se zde nachází technická kuchyně s dvěma úložnými komorami na potraviny, sprchový kout a velká místnost sloužící jako úložné prostory. V prvním patře je za vstupními dveřmi menší hala, ze které jsou vstupy do všech pokojů, kuchyně, koupelny i WC. Velký obývací pokoj je situován na jižní stranu, se vstupem na balkon ze kterého se dostáváme na zahradu. Obývací pokoj je zároveň propojen s kuchyní. Dva další prostorné pokoje jsou na straně severní. Ve druhém, podkrovním, patře, jsou pokoje i sociální zařízení situovány stejným způsobem. Z obývacího pokoje je také vstup na menší balkon. Rodinný dům je celkově velmi prostorný, slunný a k dispozici od června tohoto roku. Ve vzdálenosti cca 50 m je autobusová zastávka a ostatní veškerá občanská vybavenost do 1 km včetně restauračních zařízení, nákupních center, sportovišť, pošty atd. Pokud se Vám rodinný dům líbí, zavolejte si o prohlídku. Rádi Vám nabídneme zdarma financování koupě této nemovitosti.

2. Fotodokumentace

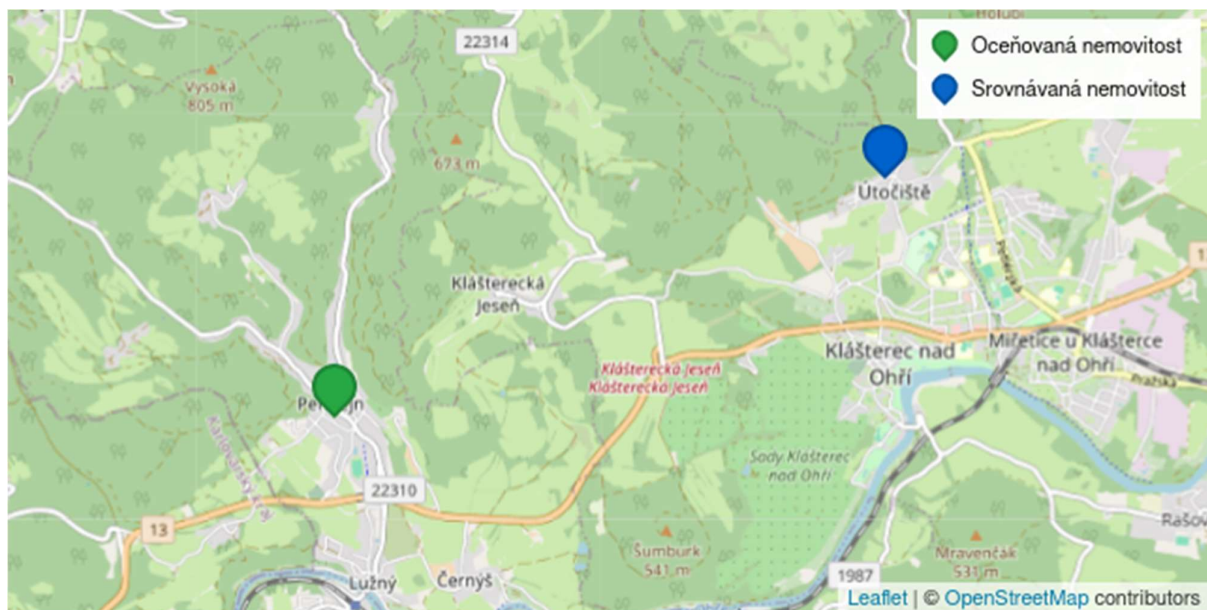




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



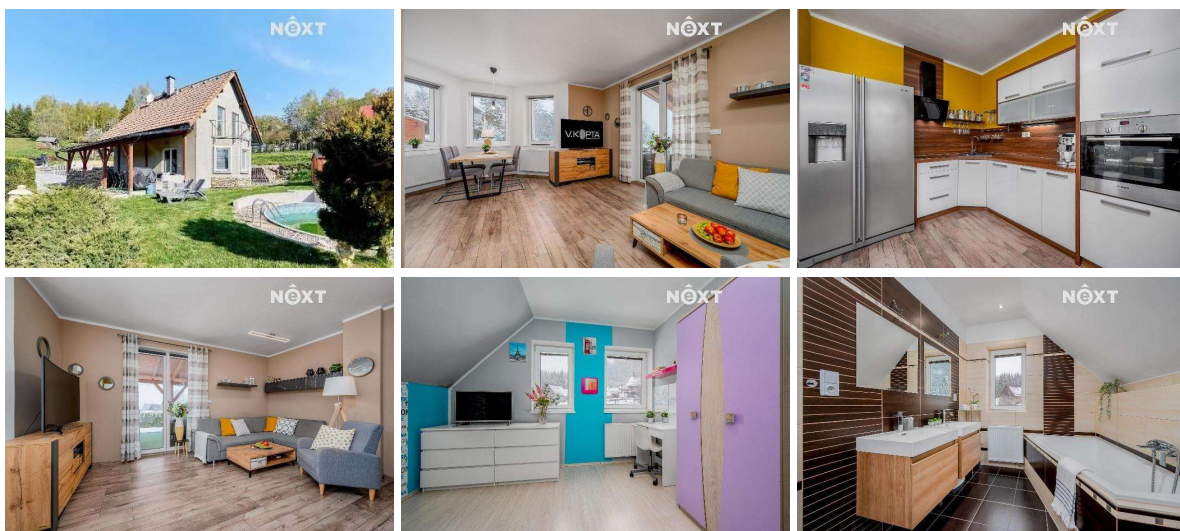
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

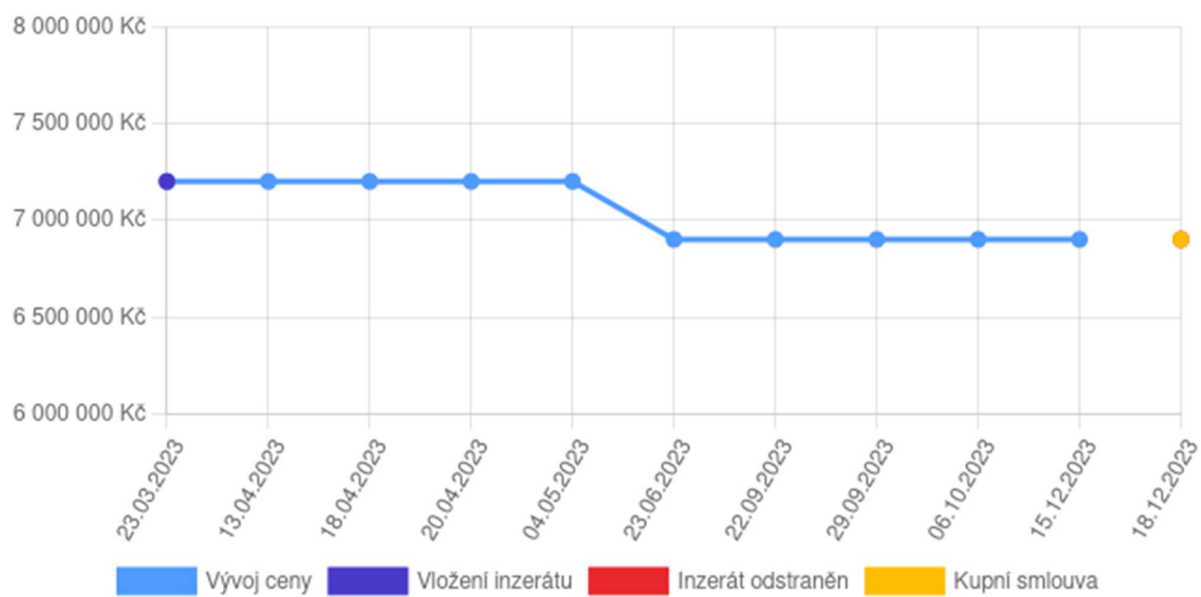
Lokalita	Krásný Les č.p. 122, okres Karlovy Vary	Cena dle KS	6 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.12.2023	Číslo řízení	V-9079/2023-403
Poznámka k ceně	včetně provize RK, právních a finančních služeb. včetně provize RK	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1786 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlahová plocha	95 m ²	Užitná plocha	95 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Vlastní čov
Počet nadzemních podlaží domu	2	Voda	Vodovod

Komfortní a pohodlné bydlení s dotykem přírody. Nádherný výhled a dostatek místa pro odpočinek na hranici Krušných hor. Pro mnohé pouhý sen, který snem zůstane napořád, pro Vás jedinečná možnost. Nově v nabídce rodinný dům, kolaudovaný v roce 2013, s vnitřní dispozicí 5+kk a podlahovou plochou 95 m². Prakticky řešená stavba do posledního detailu. V přízemí obývací část s dveřmi na zastřešenou terasu, v horní části pak pokoje a ložnice pro odpočinek. V obou podlažích koupelna s toaletou. Majitelé by rádi přenechali nemovitost s kompletním vybavením a nábytkem. Vše jen o dohodě. Vytápění a ohřev vody úsporným elektrokotlem. Měsíční náklady na elektřinu jsou nyní ve výši 5.000,- Kč. Obecní vodovod, odpad řešen ČOV. V plánu obce tlaková kanalizace. Dům je kompletně zateplen, fasáda zakončena lepidlem, natřeno penetrací, bez finální vrstvy venkovní omítky. Příjemné posezení na terase s výhledem do okolí a velmi pěkný zapuštěný bazén, dodají této nemovitosti nezaměnitelnou atmosféru rodinného bydlení. I když se jedná o dům vystavěný ve svahu, dali si majitelé záležet na tom, aby byla zahrada v rovině a bylo tak dostatek místa jak pro volnočasové aktivity. Příjezd až k domu po zpevněné asfaltové komunikaci. Nenechte si ujít tuto šanci splnit si svůj sen a zavolejte si pro dohodnutí termínu prohlídky co nejdříve. Rád Vás přesvědčím o výjimečnosti této nemovitosti osobně, v Krásném Lese na Karlovarsku, v přímé blízkosti města Ostrova, lesů, hor, nádherných cyklostezek, běžeckých stop a lyžařských vleků. Nemovitost je v osobním vlastnictví a v případě zájmu lze financovat úvěrem přes naše hypoteční centrum. Pouze u nás vám zajistíme moderní financování až na 35 let, bez ohledu na věk a prokazování příjmů, či nutnosti předkládat daňové priznání (u podnikatelů). Zeptejte se nás a bydlete chytře.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

