

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17209-1851/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	jmt insol, v.o.s., insolvenční správce dlužníka Josef Karas, Náměstí Míru 219, 407 21 Česká Kamenice
Číslo jednací:	KSUL 23 INS 10641 / 2022
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Kamenická Nová Víska č.p. 36, Česká Kamenice, okres Děčín
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	27.08.2022
Zpracováno ke dni:	27.08.2022
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 22 stran textu včetně titulního listu a 22 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 14.09.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu 1/6 rodinného domu č.p. 36 vč. příslušenství a pozemků parc. č. st. 51; 187/1; 188; 252/1; 252/2 v obci Česká Kamenice, okres Děčín, katastrální území Kamenická Nová Víska.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého 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: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.36, obec Česká Kamenice
Adresa předmětu ocenění:	Kamenická Nová Víska č.p. 36, Česká Kamenice, okres Děčín
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Děčín

Obec: Česká Kamenice
Ulice:
Katastrální území: Kamenická Nová Víska

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 27.08.2022. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka proběhla za přítomnosti: p. Karas, p. Uhlíř.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Karas Josef, Náměstí Míru 219, 40721 Česká Kamenice 1/6 Uhlíř David, Lidická 204, Dolní Kamenice, 40721 Česká Kamenice 1/6 Uhlíř Josef, Kamenická Nová Víska 36, 40502 Česká Kamenice 2/3

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 36 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 51; 187/1; 188; 252/1; 252/2 v obci Česká Kamenice, okres Děčín, katastrální území Kamenická Nová Víska.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený, v části je půda a je zde vybudováno obytné podkroví. Objekt byl postaven odhadem v roce 1930.

Základy má betonové izolované, objekt je cihlové konstrukce, tloušťka stěn je 40 cm a stropy jsou železobetonové monolitické. Má sedlovou střechu, střešní krytina je tvořena eternitovými šablonami a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové a stavba není zateplena.

Dispozičně je dům řešen jako 5+2. V domě se nachází zádveří o výměře 3,00 m², pokoj o výměře 17,00 m², kuchyně o výměře 8,90 m², chodba o výměře 12,90 m², schodiště o výměře 3,00 m², kotelna o výměře 12,00 m², komora o výměře 1,80 m², koupelna s WC o výměře 8,00 m², sklad o výměře 14,00 m², kuchyně o výměře 11,50 m², obývací pokoj o výměře 14,20 m², chodba o výměře 8,10 m², pokoj o výměře 23,00 m², pokoj o výměře 31,00 m². Podlahová plocha činí 168,40 m²

Vnitřní omítky: vápenocementové, štukové. Jsou zde špaletová okna. Obytné prostory jsou orientovány na severovýchod, jihovýchod. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Vnitřní dveře jsou dýhované plné, dýhované prosklené, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné.

Vybavení kuchyně: kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, lino, v kuchyni je podlaha řešena: keramická dlažba, lino, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu a chodba má na podlaze položenou keramickou dlažbu.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, odpady jsou svedeny do septiku a zemní plyn zde není zaveden. Dům má ústřední topení pomocí kotle na tuhá paliva a topná tělesa jsou závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody využíván bojler.

Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vady, okna domu jsou zastaralá, podlahy jsou bez vad, vybavení je zastaralé a rozvody v domě jsou zastaralé. Stav rodinného domu je dobrý.

Na pozemku se nachází: okrasné dřeviny, ovocné dřeviny, pozemek je oplocen dřevěným plotem. Samotný pozemek je mírně svažitý. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku. K objektu náleží hospodářská část - stodola.

Poloha domu je v části obce, která je stavebně nesrostlá s její sídelní částí a charakter okolí odpovídá řídké obydlené oblasti. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v místě se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdravích ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

Zastávka hromadné dopravy je mimo zastavěné území obce - bez spojení.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	1930
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	betonové izolované

Konstrukce	cihlová			
Stropy	železobetonové monolitické			
Tloušťka stěn	40 cm			
Střecha	sedlová			
Krytina střechy	eternitové šablony			
Klempířské prvky	pozinkované			
Vnější omítky	břizolitové			
Vnitřní omítky	vápenocementové, štukové			
Typ oken v domě	špaletová			
Orientace oken obytných místností	severovýchod, jihovýchod			
Vybavení koupelny	klasická vana, umyvadlo			
Toaleta	klasická toaleta			
Vstupní dveře	dřevěné			
Typ zárubní	ocelové			
Vnitřní dveře	dýhované plné, dýhované prosklené			
Osvětlovací technika	lustry			
Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák			
Dispozice RD	5+2			
Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Zádveří	3,00 m ²	
	Pokoj	Pokoj	17,00 m ²	
	Kuchyně	Kuchyně	8,90 m ²	
	Ostatní prostory	Chodba	12,90 m ²	
	Ostatní prostory	Schodiště	3,00 m ²	
	Ostatní prostory	Kotelna	12,00 m ²	
	Ostatní prostory	Komora	1,80 m ²	
	Koupelna, WC	Koupelna s WC	8,00 m ²	
	Ostatní prostory	Sklad	14,00 m ²	
	Kuchyně	Kuchyně	11,50 m ²	
	Pokoj	Obývací pokoj	14,20 m ²	
	Ostatní prostory	Chodba	8,10 m ²	
	Pokoj	Pokoj	23,00 m ²	
	Pokoj	Pokoj	31,00 m ²	
	Podlahová plocha		168,40 m ²	
	Elektrina	230V a 400V		
Vodovod	vodovod			

	Svod splašek	septik
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody	bojler
	Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha, lino kuchyně: keramická dlažba, lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba
	Popis stavu rodinného domu	dobrý
	Vady rodinného domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: bez vad okna: zastaralý prvek střecha: bez vad zdívo: bez vad
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny
	Venkovní stavby	stodola
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	dřevěný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	řídce obydlená oblast
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí 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 místě 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, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 27.08.2022 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:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

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.

Kraj: Ústecký
Okres: Děčín
Obec: Česká Kamenice
Katastrální území: Kamenická Nová Víska
Počet obyvatel: 5 196

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **724,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **554,00 Kč/m²**

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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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: 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 vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	-0,01
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,06
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,740}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,777$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,725$$

1. Nemovitosti LV 171

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 3\,209,00 \text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 3\,209,00) / 3\,209,00 = 0,862$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 0,740$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,740 = 0,725$$

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	554,-	0,725		401,65

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 51	567	401,65	

Redukční koeficient R = 0,862				346,22	196 306,74
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	187/1	806	401,65	
Redukční koeficient R = 0,862				346,22	279 053,32
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	252/1	1 005	401,65	
Redukční koeficient R = 0,862				346,22	347 951,10
§ 4 odst. 1	zahrada	252/2	831	401,65	
Redukční koeficient R = 0,862				346,22	287 708,82
Stavební pozemky - celkem			3 209		1 111 019,98

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - vlastní území:	80,00%
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	188	54410	188	8,55	80,00	15,39	2 893,32
orná půda	188	56701	2 140	1,39	80,00	2,50	5 350,00
orná půda	188	55411	723	4,30	80,00	7,74	5 596,02

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem:	3 051 m ²	13 839,34
---------	----------------------	------------------

1.2. Rodinný dům č.p. 36 - obytná část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střeška:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	15*7,5 =	112,50 2,90 m
podkroví	15*7,5 =	112,50 2,60 m
		225,00 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	OPp	(15*7,5)*(4) = 450,00
Z	OPs	(15*7,5)*(2,10/2) = 118,13
PP	OPz	7,5*7,5*2,3 = 129,38
Obestavěný prostor - celkem:		697,51 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	výplňové zdivo	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	osinkocementová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	břízolitová	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	koupelna, WC, okolo kuchyňské linky	S	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
13. Okna	dvojitá špaletová	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC	S	50
14. Podlahy obytných místností	laminátová plovoucí podlaha	S	50
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení s kotlem na tuhá paliva	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	jímka	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00

12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	50	1,00	1,10
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	50	1,00	1,10
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9560

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100

%)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku	
1. Základy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,57	90	150	60,00	5,1420
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	22,17	90	140	64,29	14,2531
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	8,26	90	140	64,29	5,3104
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,63	90	110	81,82	6,2429
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,56	40	80	50,00	1,7800
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,94	40	50	80,00	0,7520
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,07	40	50	80,00	4,8560
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,93	40	50	80,00	2,3440
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,41	40	50	80,00	1,9280
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,05	90	140	64,29	0,6750
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,35	40	50	80,00	2,6800
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,44	90	90	100,00	5,4400
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	50,00	1,00	1,10	1,15	40	50	80,00	0,9200
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	50,00	1,00	1,10	1,15	20	30	66,67	0,7667
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,05	40	50	80,00	0,8400
16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,44	20	50	40,00	2,1760
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,50	40	50	80,00	3,6000
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,63	90	90	100,00	0,6300
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,35	40	50	80,00	2,6800
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,99	20	30	66,67	1,3267
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,24	40	60	66,67	2,1601
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,52	40	50	80,00	0,4160
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,29	40	60	66,67	2,8601
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	40	60	66,67	0,2067
Opotřebení:										70,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9560
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 205,88
Plná cena: 697,51 m ³ * 6 205,88 Kč/m ³	=	4 328 663,36 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 70,0 % /100)	*	0,300
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 298 599,01 Kč
Koeficient pp	*	0,725
Cena stavby CS	=	941 484,28 Kč
Rodinný dům č.p. 36 - obytná část - zjištěná cena	=	941 484,28 Kč

1.3. Rodinný dům č.p. 36 - hospodářská část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	O. budovy pro zemědělství rostlinná produkce
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná na bázi dřevní hmoty
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
stodola	7,7+8*7,5	=	67,70

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
stodola	67,70 m ²	4,00 m	270,80
Součet	67,70 m²		270,80

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	270,80 / 67,70	= 4,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	67,70 / 1	= 67,70 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
OPp	(7,7+8*7,5)*(4,00)	=	270,80 m ³
OPs	(7,7+8*7,5)*(2,1/2)	=	71,08 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
OPp	NP	270,80 m ³
OPs	Z	71,08 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		341,89 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	mělké založení bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	dřevěné	P	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	bobrovka jednovrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	dřevěné	P	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100	0,46	4,97
2. Svislé konstrukce	P	25,60	100	0,46	11,78
3. Stropy	P	11,70	100	0,46	5,38
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	C	4,40	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,10	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00

16. Elektroinstalace	S	7,00	100	1,00	7,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					47,99
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4799

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100,00	0,46	4,97	10,35	90	175	51,43	5,3230
2. Svislé konstrukce	P	25,60	100,00	0,46	11,78	24,55	90	140	64,29	15,7832
3. Stropy	P	11,70	100,00	0,46	5,38	11,21	90	140	64,29	7,2069
4. Krov, střecha	S	6,90	100,00	1,00	6,90	14,38	90	110	81,82	11,7657
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	5,83	90	90	100,00	5,8300
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	1,46	90	90	100,00	1,4600
10. Schody	P	2,30	100,00	0,46	1,06	2,21	90	140	64,29	1,4208
11. Dveře	S	2,40	100,00	1,00	2,40	5,00	90	90	100,00	5,0000
12. Vrata	S	1,80	100,00	1,00	1,80	3,75	90	90	100,00	3,7500
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	6,67	90	90	100,00	6,6700
16. Elektroinstalace	S	7,00	100,00	1,00	7,00	14,59	90	90	100,00	14,5900
Opotřebení:									78,8 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0290
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0175
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8250
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4799
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5140
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 808,53
Plná cena: 341,89 m ³ * 2 808,53 Kč/m ³	=	960 208,32 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 78,8 % / 100)	*	0,212
Nákladová cena stavby CS_N	=	203 564,16 Kč
Koeficient pp	*	0,725
Cena stavby CS	=	147 584,02 Kč
Rodinný dům č.p. 36 - hospodářská část - zjištěná cena	=	147 584,02 Kč

1.4. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 2,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům č.p. 36 - obytná část	941 484,28 Kč
Celkem	941 484,28 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	941 484,28
2,00 % z ceny staveb	* 0,0200

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = 18 829,69 Kč

1.5. Porosty

Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 111 019,98
Celková výměra pozemku	m ²	3 209,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	200,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	69 244,00
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	3 115,98

Porosty - zjištěná cena celkem = 3 115,98 Kč

Nemovitosti LV 171 - rekapitulace

1.1. Pozemky: 1 124 859,32 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům č.p. 36 - obytná část	941 484,28 Kč
1.3. Rodinný dům č.p. 36 - hospodářská část	147 584,02 Kč
1.4. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	18 829,69 Kč
1.5. Porosty	3 115,98 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem + **1 111 013,97 Kč**

Nemovitosti LV 171 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 2 235 873,29 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 6

Nemovitosti LV 171 - zjištěná cena celkem = 372 645,55 Kč

Rekapitulace ceny zjištěné

1. Nemovitosti LV 171	372 646,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	187 476,55 Kč
1.2. Rodinný dům č.p. 36 - obytná část	156 914,- Kč
1.3. Rodinný dům č.p. 36 - hospodářská část	24 597,33 Kč
1.4. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	3 138,33 Kč
1.5. Porosty	519,33 Kč
	<hr/>
	= 372 646,- Kč

Výsledná cena - celkem:

372 646,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. 36, obec Česká Kamenice

Rodinný dům Kamenická Nová Víska č.p. 36 obec Česká Kamenice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Kamenická Nová Víska, Česká Kamenice, okres Děčín	176.4 m ² , 5+2, podsklepený: částečné	Dobry	6260 m ²	Viz popis
1	Valkeřice č.p. 250, okres Děčín	240 m ² , Patrový	Dobry	5540 m ²	Viz příloha
2	Vlčí Hora č.p. 47, Krásná Lípa, okres Děčín	384 m ² , Patrový	Dobry	4337 m ²	Viz příloha
3	Staré Křečany č.p. 476, okres Děčín	340 m ² , Patrový	Velmi dobrý	2220 m ²	Viz příloha
4	Janská č.p. 54, okres Děčín	211 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1266 m ²	Viz příloha
5	Starokřečanská č.p. 97/32, Rumburk, okres Děčín	278 m ² , Patrový	Dobry	3137 m ²	Viz příloha

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	15.833,33 Kč	Nepoužit	15.833,33 Kč	1.00	0.97	1.00	0.95	1.00	1.00	0.9215	17.182,13 Kč
2	7.291,67 Kč	Nepoužit	7.291,67 Kč	1.00	0.90	1.00	0.86	1.00	1.00	0.7740	9.420,76 Kč
3	12.941,18 Kč	Nepoužit	12.941,18 Kč	1.00	0.92	1.10	0.71	1.00	1.00	0.7185	18.011,38 Kč
4	12.796,21 Kč	Nepoužit	12.796,21 Kč	1.00	0.98	0.90	0.70	1.00	1.00	0.6174	20.725,96 Kč
5	13.794,96 Kč	Nepoužit	13.794,96 Kč	1.00	0.95	1.00	0.78	1.00	1.00	0.7410	18.616,68 Kč
Celkem průměr											16.791,38 Kč
Minimum											9.420,76 Kč
Maximum											20.725,96 Kč
Směrodatná odchylka - s											4.323,76 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											12.467,62 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											21.115,14 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se realizované prodeje podobných objektů ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné a jsou z blízkého okolí. Případné rozdíly byly zohledněny jednotlivými koeficienty.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$16.791,38 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{\underline{176,40 \text{ m}^2}}$$

$$= 2.962.000 \text{ Kč}$$

*1/6

$$= 493.667 \text{ Kč}$$

Vzhledem k celkově horší obchodovatelnosti vlastnických podílů je nutné celkovou cenu ponížít o 25 %.

Celková cena podílu 1/6 po zaokrouhlení a aplikaci srážky 25 % pro horší obchodovatelnost:

$$370.000,-- \text{ Kč}$$

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

372.646,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

370.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny. Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu 1/6 předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

370.000 Kč

Slovy: třístasedmdesáttisíc korun

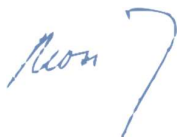
Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Ing. Aleš Novák, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 14.09.2022



.....
Ing. Aleš Novák

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

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 17209-1851/2022 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

14.09.22 9:41

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 51
Obec:	Česká Kamenice [562394]
Katastrální území:	Kamenická Nová Víska [780600]
Číslo LV:	171
Výměra [m ²]:	567
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Kamenická Nová Víska [180602] ; č. p. 36; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 51
Stavební objekt:	č. p. 36
Adresní místa:	č. p. 36

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo:	Podíl
Karas Josef, Náměstí Míru 219, 40721 Česká Kamenice	1/6
Uhlíř David, Lidická 204, Dolní Kamenice, 40721 Česká Kamenice	1/6
Uhlíř Josef, Kamenická Nová Víska 36, 40502 Česká Kamenice	2/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Narizení exekuce - Karas Josef
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Karas Josef

https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL--aEQFsIL2_us#Hj6IwmEpXX2HgLsnO9XX1KxtlBFVyGzRVFEduDEWAbkPu_... 1/2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	187/1 ^{CF}
Obec:	Česká Kamenice [562394] ^{CF}
Katastrální území:	Kamenická Nová Víska [780600]
Číslo LV:	171
Výměra [m ²]:	806
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Karas Josef, Náměstí Miru 219, 40721 Česká Kamenice	1/6
Uhlíř David, Lidická 204, Dolní Kamenice, 40721 Česká Kamenice	1/6
Uhlíř Josef, Kamenická Nová Víska 36, 40502 Česká Kamenice	2/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Karas Josef
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Karas Josef

^{CF} Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 14.09.2022 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	188
Obec:	Česká Kamenice [562394]
Katastrální území:	Kamenická Nová Víska [780600]
Číslo LV:	171
Výměra [m ²]:	3051
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Karas Josef, Náměstí Míru 219, 40721 Česká Kamenice	1/6
Uhlíř David, Lidická 204, Dolní Kamenice, 40721 Česká Kamenice	1/6
Uhlíř Josef, Kamenická Nová Víska 36, 40502 Česká Kamenice	2/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
54410	188
56701	2140
55411	723

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Karas Josef
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Karas Josef

✓ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	252/1
Obec:	Česká Kamenice [562394]
Katastrální území:	Kamenická Nová Víska [780600]
Číslo LV:	171
Výměra [m ²]:	1005
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Karas Josef, Náměstí Míru 219, 40721 Česká Kamenice	1/6
Uhlíř David, Lidická 204, Dolní Kamenice, 40721 Česká Kamenice	1/6
Uhlíř Josef, Kamenická Nová Víska 36, 40502 Česká Kamenice	2/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
54410	113
56701	892

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Karas Josef
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Karas Josef

^a Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	252/2
Obec:	Česká Kamenice (562394)
Katastrální území:	Kamenická Nová Víska (780600)
Číslo LV:	171
Výměra [m ²]:	831
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Karas Josef, Náměstí Miru 219, 40721 Česká Kamenice	1/6
Uhlíř David, Lidická 204, Dolní Kamenice, 40721 Česká Kamenice	1/6
Uhlíř Josef, Kamenická Nová Víska 36, 40502 Česká Kamenice	2/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
55411	149
56701	682

Omezení vlastnického práva

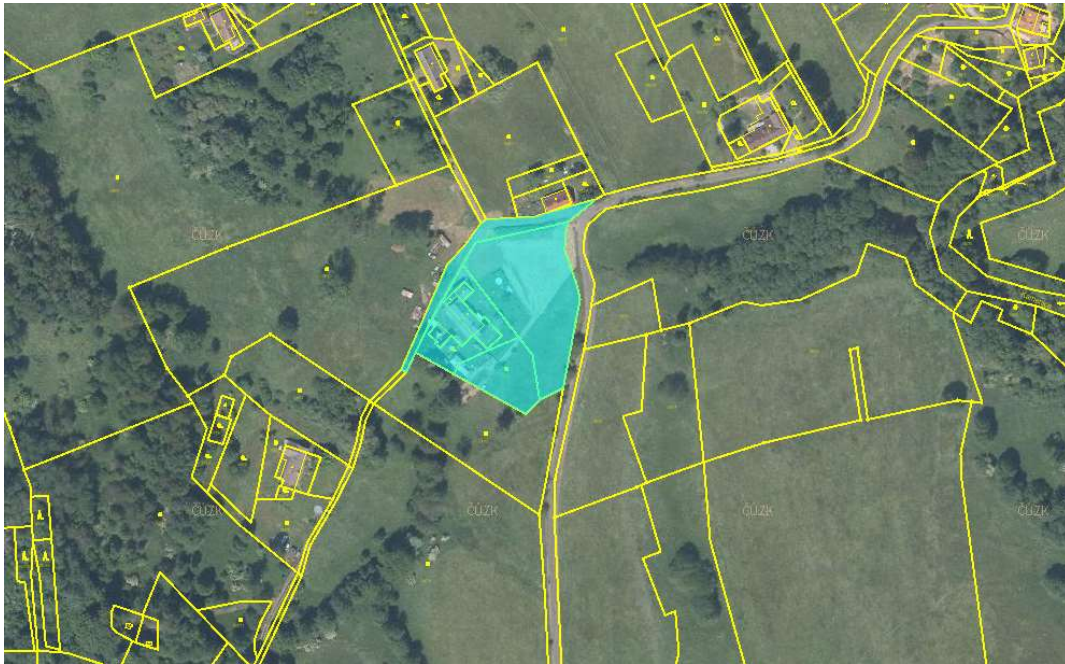
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

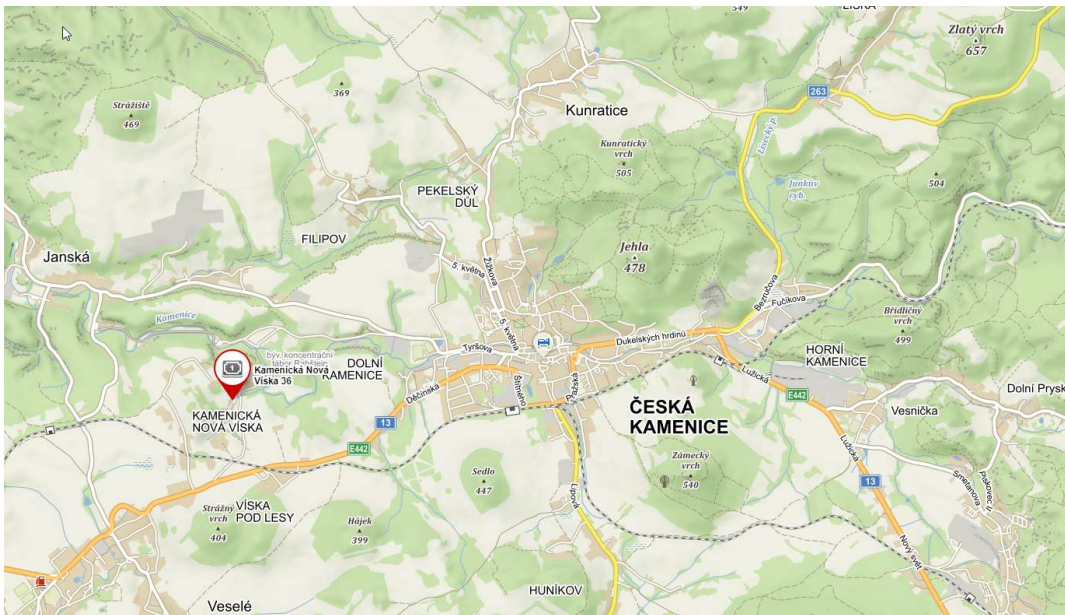
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Karas Josef
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Karas Josef

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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



Přehledová mapa



Zpráva o riziku povodně



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Ústecký kraj
Okres: Děčín
Obec - část obce: Česká Kamenice - Kamenická Nová Víska

Ulice, č.p./č.o.: 36
PSČ: 40502

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

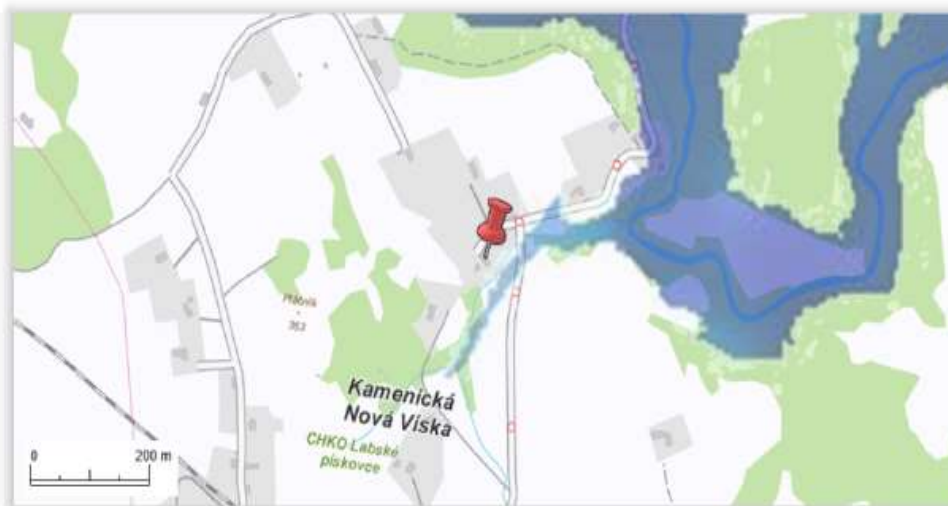
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -734729 **Y:** -964510

Souřadnice GPS: N: 50°47'47,52" **E:** 14°22'58,93"

Kód adresy: 87611 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt.



Copyright © 2022 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) – geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy - předává kód adresního místa dle registru RÚIAN

Pořízená fotodokumentace







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

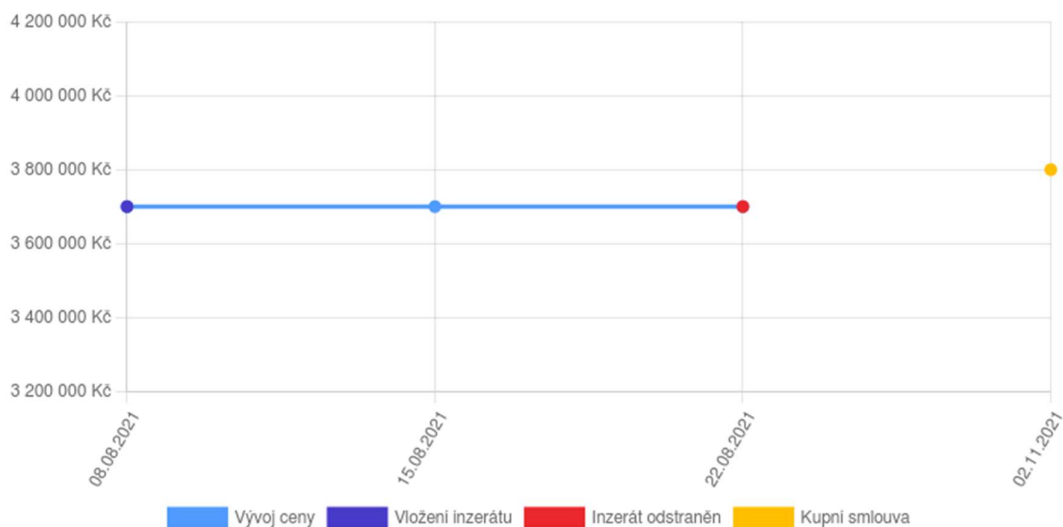


**Prodej, Rodinný dům, 240 m²,
Valkeřice č.p. 250, okres Děčín**

Celková cena: 3.800.000 Kč

Adresa: Valkeřice č.p. 250, okres Děčín

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



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

Adresa	Valkeřice č.p. 250, okres Děčín	Typ domu	Patrový
Cena dle kupní smlouvy	3 800 000 Kč	Počet nadzemních podlaží	2
Kupní smlouva podepsaná dne	02.11.2021	Stav objektu	Dobrý
Číslo řízení	V-5720/2021-502	Zastavěná plocha (m²)	125
Poznámka k ceně	3 700 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	240
Plocha pozemku (m²)	5540	Umístění objektu	Okraj obce
Konstrukce budovy	Smíšená		

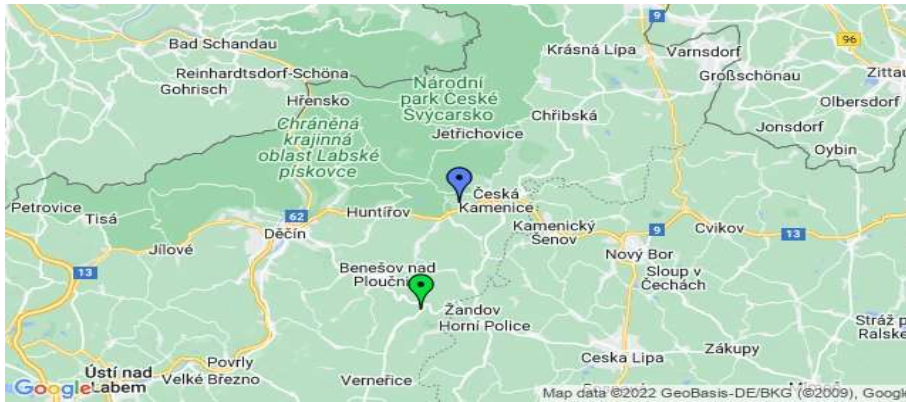
Slovní popis

Ke koupi nabízíme usedlost venkovského typu s jednou větší stodolou v popředí domu a druhou, samostatně stojící, částečně podsklepenou, která kdysi sloužila k chovu domácích zvířat. Dům má v přízemí po pravé straně obývací pokoj užívaný i jako kuchyň. Je částečně přepažený, takže vzniklo místo na spaní. Dále je na chodbě vstup do stodoly a zvlášť do místnosti sloužící jako spíž, v níž jsou dřevěné police. Na chodbě je i původní pec a dřevěné schody vedoucí do druhého patra, ve kterém jsou další dvě větší obytné místnosti a jedna opět přepažená s dvěma postelemi. Na patře je také menší dílna, neobývaná místnost a schody na půdu. Ta je vzhledem k její velikosti ideální pro přestavbu na více obytných pokojů nebo jeden velký samostatný podkrovní byt. Zahrada před domem je rovinná a vzhledem k jejím rozměrům je dost místa na bazén, dětský koutek atd. V popředí je oplocená menší zahrádka, na které jsou keře, ovocné stromky, květiny. Dům je připojen na obecní vodovodní řád, kanalizace v místě není. Odpad je sveden do žumpy. Tento dům vřele doporučujeme vzhledem k dané lokalitě, jelikož obec, ve které se nachází je žádanou chalupářskou lokalitou. V případě více vážných zájemců, si majitel vyhrazuje právo uzavřít rezervační smlouvu s klientem, který podá nejlepší nabídku. S dotazem na termíny prohlídek neváhejte kontaktovat makléře nabídky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

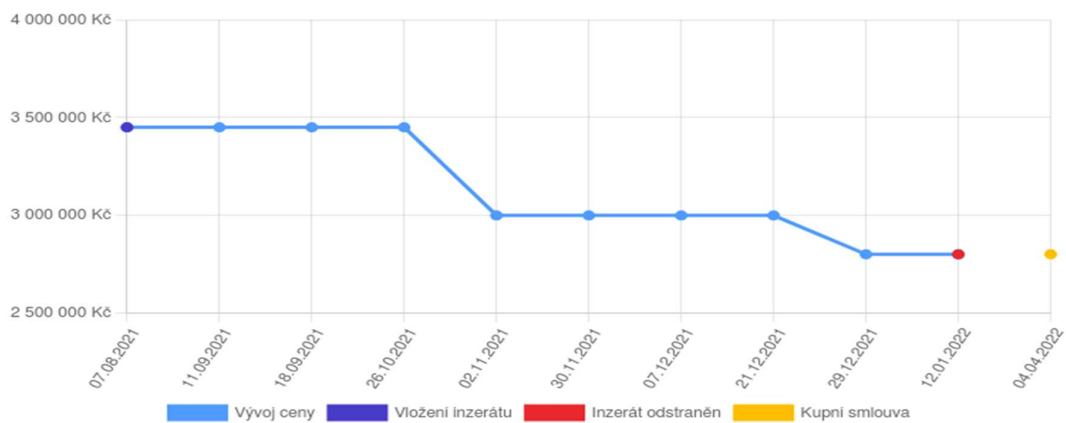


Prodej, Rodinný dům, 384 m², Vlčí Hora č.p. 47, Krásná Lípa, okres Děčín

Celková cena: 2.800.000 Kč

Adresa: Vlčí Hora č.p. 47, Krásná Lípa, okres Děčín

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



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

Adresa	Vlčí Hora č.p. 47, Krásná Lípa, okres Děčín	Typ domu	Patrový
Cena dle kupní smlouvy	2 800 000 Kč	Počet nadzemních podlaží	3
Kupní smlouva podepsaná dne	04.04.2022	Stav objektu	Dobrý
Číslo řízení	V-1045/2022-531	Zastavěná plocha (m2)	384
Poznámka k ceně	2 800 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	384
Plocha pozemku (m2)	4337	Podlahová plocha	384
Konstrukce budovy	Smíšená		

Slovní popis

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej rodinného patrového domu se zahradou v obci Krásná Lípa - Vlčí Hora. Jedná se o dům smíšeného typu. Při vstupu do hlavní haly se po pravé straně nachází obývací pokoj s krbem a samostatnou kuchyní. Po levé straně je druhý obývací pokoj, též s krbem. V chodbě je koupelna s vanou a toaletou. Po dřevěných schodech následuje druhé patro a další čtyři samostatné pokoje pro různorodé využití - ložnice, dětské pokojíky, místnost pro hosty. Zde je interiér převážně ze dřeva. Dům je částečně podsklepen. Pod střechou je i půda. Střecha i fasáda je nová. V celém domě jsou plastová okna. Voda je vedena ze studny. Topit lze v dolních místnostech i přítomnými křbovy. Ohřev vody a rozvod tepla v je řešen kotlem na tuhá paliva. Jedná se o klidnou lokalitu v malebném prostředí obklopeném lesy a turistickými stezkami. Krásná Lípa je považována za centrum Českého Švýcarska. Je zde nejen veškerá občanská vybavenost důležitá pro život, ale také ráj pro turisty. Nemovitostí Vás rádi provedeme. Pomůžeme i s financováním možné koupě. U ceny nemovitosti došlo k výrazné slevě.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

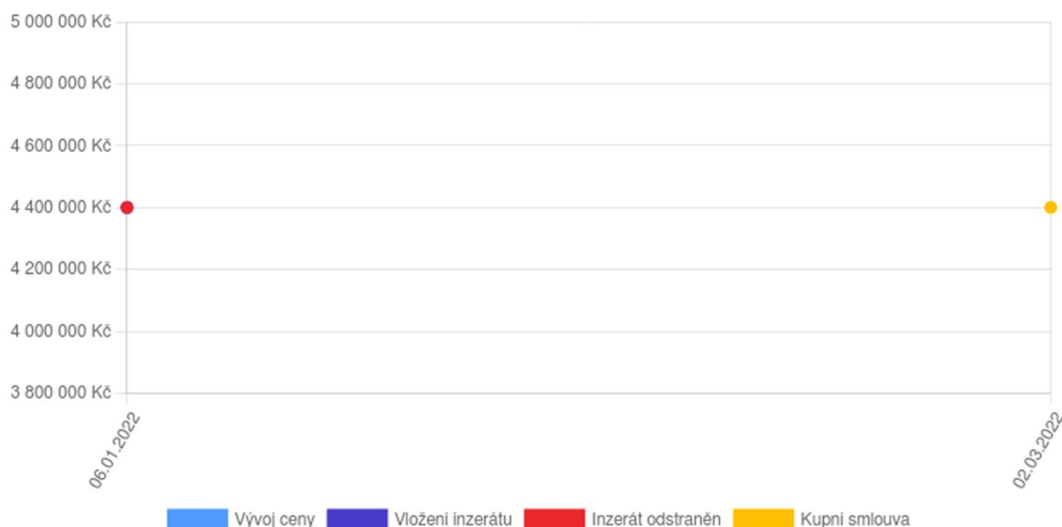


Prodej, Rodinný dům, 340 m², Staré Křečany č.p. 476, okres Děčín

Celková cena: 4.400.000 Kč

Adresa: Staré Křečany č.p. 476, okres Děčín

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



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

Adresa	Staré Křečany č.p. 476, okres Děčín	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	4 400 000 Kč	Typ domu	Patrový
Kupní smlouva podepsaná dne	02.03.2022	Stav objektu	Velmi dobrý
Číslo řízení	V-650/2022-531	Zastavěná plocha (m2)	200
Poznámka k ceně	4 400 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	340
Plocha pozemku (m2)	2220	Umístění objektu	Klidná část obce

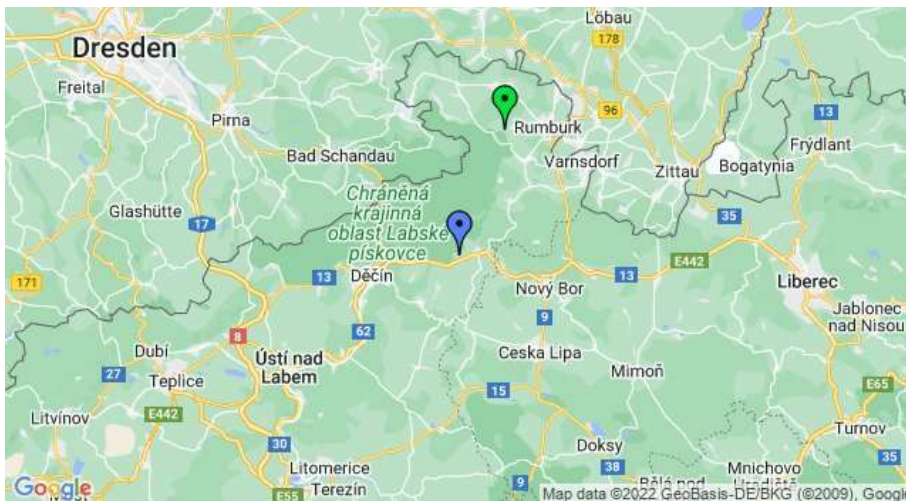
Slovní popis

Nabízíme k prodeji dvougenerační rodinný dům s garáží v obci Staré Křečany. Dům je velmi udržovaný, po částečné rekonstrukci a je stavebně rozdělený na dvě bytové jednotky se společnou chodbou. Dispoziční řešení je: 1.NP: kuchyň, obývací pokoj, 2 pokoje, koupelna, WC a chodba. 2.NP: kuchyň, 3 pokoje, 4 podkrovní místnosti (komory - 1,5x5 m2), koupelna, WC a chodba. Prostorná půda. Dům je celý podsklepen. Rekonstrukce: plastová okna, nové vchodové dveře, voda, částečně elektrina a střecha, nové okapy atd... Vytápění řešeno centrálním kotlem na uhlí + 2x krbová kamna, 2x studna, septik. Na zahradě o výměře 2020 m2 jsou ovocné stromy a keře a je vhodná k pěstování zeleniny, k dispozici je i skleník. Pozemek kolem domu je kompletně oplocený. Velice pěkné místo k bydlení i k rekreaci. Dům se nachází v blízkosti lesa, určitě osloví milovníky přírody. K nastěhování od května. Bezvadná lokalita, krásná a prostorná zahrada, absolutní soukromí, ideální pro velkou rodinu nebo jako dvougenerační bydlení. Doporučujeme prohlídku této krásné nemovitosti a rádi Vám zajistíme financování na její koupi. Ohledně dotazů, či zájmu o prohlídku mě prosím neváhejte kontaktovat. Energetická třída G inzerovaného objektu je uvedena dočasně. Po dodání energetického štítku bude uvedena skutečná energetická třída této nemovitosti.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

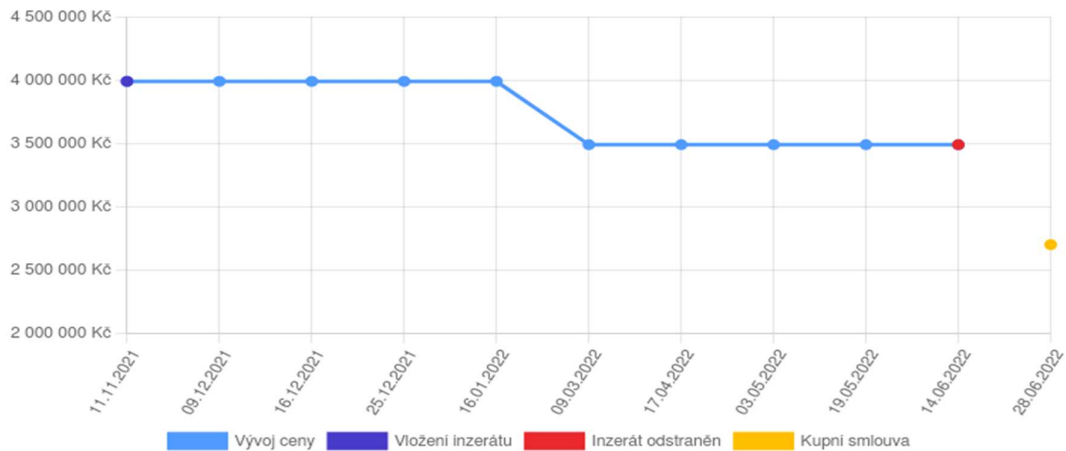


Prodej, Rodinný dům, 211 m², Janská č.p. 54, okres Děčín

Celková cena: 2.700.000 Kč

Adresa: Janská č.p. 54, okres Děčín

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



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

Adresa	Janská č.p. 54, okres Děčín	Typ domu	Patrový
Cena dle kupní smlouvy	2 700 000 Kč	Počet nadzemních podlaží	2
Kupní smlouva podepsaná dne	28.06.2022	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Číslo řízení	V-3519/2022-502	Zastavěná plocha (m2)	104
Poznámka k ceně	3 490 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	211
Plocha pozemku (m2)	1266	Umístění objektu	Okraj obce
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

Nabízím Vám rodinný dům o dispozici 4+1 v obci Jánská, která se nachází v údolí řeky Kamenice na území Chráněné krajinné oblasti Labské pískovce. Celková užitná plocha domu je 211 m², plocha celého pozemku je 1266 m². Jedná se o dvoupodlažní dům, který je z části podsklepen a je možné využít i prostory v podkroví domu. Konstrukce stavby je cihlová. Dům je napojen na veřejný vodovod, odpadní voda je odváděna do jímky s trativodem, vytápění domu je zajištěno kotlem na tuhá paliva, který je napojen na radiátory v celém domě, k vytápění je dále možné využít krb v obývacím pokoji, ohřev vody zajišťují lázeňská, tlaková kamna na tuhá paliva, a to se zásobníkem o objemu 100 litrů. Krytina dřevěných podlah je v kombinaci keramické dlažby, linolea a koberce. Dřevěná okna jsou v celém domě, střecha je sedlová a pokryta krytinou z eternitu. Vybavení na fotografiích je součástí prodeje. Stav domu je původní, byl využíván především rekreačně a tím pádem je třeba počítat s investicí do oprav domu. První podlaží (81 m²): • chodba – 16,6 m² • první obytná místnost – 28,4 m² • druhá obytná místnost – 11,3 m² • koupelna s WC – 6,7 m² • kuchyně – 8,8 m² • dílna – 9,2 m² Druhé podlaží (72,2 m²): • chodba – 18,5 m² • třetí obytná místnost – 30,5 m² • čtvrtá obytná místnost – 19,1 m² • komora – 4,1 m² Podkroví - 29,1 m² / vnitřní sklep - 14,8 m² / venkovní sklepy - 4,5 m² + 9,6 m². Ojedinelým bonusem jsou dva sklípky ve skále naproti domu, které jsou ve vlastnictví obce, ale lze je využít. Ve vzdálenosti 6 km od obce Jánská se nachází město Česká Kamenice, stejně tak je vzdálena rekreační osada Stará Oleška, 13 km západně leží město Děčín, 14 km jihovýchodně město Nový Bor, 18 km jižně město Česká Lípa a 20 km severovýchodně město Rumburk. Jedná se o malou obec, která se nachází na trojmezí národních parků - České středohoří, Labské pískovce a Lužické hory. Obec má okolo 200 obyvatel trvale žijících a pár chalupářů. Obcí protékají tři toky z nichž nejznámější je řeka Kamenice, která zde především vytvořila nádherný kaňon zvaný Rabštejnské údolí a zároveň proudí přímo na hranici pozemku nabízeného domu. Více informací se můžete dozvědět na stránkách obce: www.obec-janska.cz. Na základě výše uvedeného je obec Jánská velmi vyhledávaným místem, ať už pro trvalé bydlení nebo rekreační využití. Další informace Vám sdělím na uvedeném telefonním čísle nebo při osobní prohlídce.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

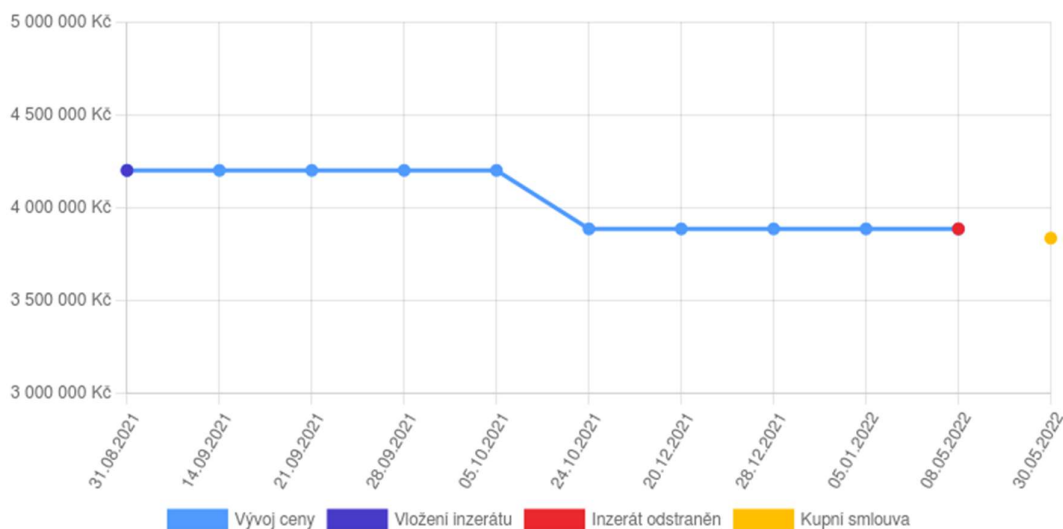


**Prodej, Rodinný dům, 278 m²,
Starokřečanská č.p. 97/32, Rumburk,
okres Děčín**

Celková cena: 3.835.000 Kč

**Adresa: Starokřečanská č.p. 97/32,
Rumburk, okres Děčín**

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



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

Adresa	Starokřečanská č.p. 97/32, Rumburk, okres Děčín	Konstrukce budovy	Smíšená
Cena dle kupní smlouvy	3 885 000 Kč	Typ domu	Patrový
Kupní smlouva podepsaná dne	30.05.2022	Stav objektu	Dobrý
Číslo řízení	V-1735/2022-531	Zastavěná plocha (m2)	753
Poznámka k ceně	3 885 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	278
Plocha pozemku (m2)	3137	Umístění objektu	Okraj obce

Slovní popis

Hledáte možnost bydlení v klidné a menší obci na okrese Rumburk? Pak právě Vám je určena tato nabídka na koupi rodinného domu v obci Rumburk 3-Dolní Křečany, ul. Starokřečanská s vlastním pozemkem o výměře 3.137 m². V přízemí částečně podsklepeného domu se nachází obývací pokoj s kuchyní a jídelnou, ložnice, koupelna s vanou a toaletou, malá spíž a vstupní chodba. Na obytné prostory v přízemí navazuje zvenku nebytový prostor (bývalé chlévy a sklady). Nyní je tato místnost využívána na dílny, skladové prostory a garáž. V prvním patře velké dva prostory, s možností přepažení na tři pokoje. Půdní prostor vhodný k vybudování půdní vestavby. Vytápění lokální na tuhá paliva v obou pokojích v přízemí, horní patra bez vytápění. Ohřev vody kotlem na vodu. Okna dřevěná špaletová, dřevěné stropy a podlahy. Voda z vlastní studny, dvoukomorový septik. elektrina 230/400. Vhodné podmínky i k rekreačním účelům (v okolí krásné lesy, rybníky a cyklostezky). Rádi Vám pomůžeme s výhodným financováním. Pro více informací a domluvení prohlídky prosím kontaktujte makléřku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost