

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 067336/2023

Zadavatel znaleckého posudku: BHI správcí v.o.s., insolvenční správce
dlužníka Timové Jitky
Sídliště 620, 357 01 Rotava

Číslo jednací: KSPL 51 INS 25273 / 2020

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení

Obor, odvětví, specializace: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady,
specializace nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Šindelová č.p. 104, okres Sokolov

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 26.10.2023

Zpracováno ke dni: 26.10.2023

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 18 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 02.11.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 129 jehož součástí je stavba Šindelová č.p. 104, rodinný dům a pozemek parc. č. 195/3, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 127 pro katastrální území Šindelová, obec Šindelová, okres Sokolov.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení dlužníka Jitky Timové, sp. zn. KSPL 51 INS 25273/2020.

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. 104 a pozemky (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Šindelová č.p. 104, okres Sokolov
Kraj: Karlovarský kraj
Okres: Sokolov
Obec: Šindelová
Katastrální území: Šindelová
Počet obyvatel: 308
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **965,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
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	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{209,00}$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 26.10.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Jitka Timová, vlastník.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Timová Jitka, Sídliště 620, 35701 Rotava.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 129 jehož součástí je stavba Šindelová č.p. 104, rodinný dům a pozemek parc. č. 195/3, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 127 pro katastrální území Šindelová, obec Šindelová, okres Sokolov.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu:

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený (sklepy jsou v části zasypané). V objektu je půda a má v části vybudované podkroví.

Základy jsou tvořeny betonovými pasy bez izolací, svislé konstrukce zděné klasickým způsobem z cihelného zdiva. Tloušťka obvodové konstrukce činí cca do 45 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová omezená polovalbami, krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou plechové, v části chybí. Vnější omítky jsou břizolitové, zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven na základě sdělení vlastníka přibližně v 50. letech 20. století.

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou dřevěná kastlová. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou náplňové, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry, stropní svítidla.

Dispozice rodinného domu: 2+1.

1. NP		
Pokoj	Pokoj	13,67 m ²
Kuchyně	Kuchyně	15,90 m ²
Ostatní prostory	Chodba	11,58 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	5,09 m ²
Koupelna, WC	WC	0,95 m ²
Ostatní prostory	Kotelna	7,28 m ²
Příslušenství	Místnost	9,99 m ²
Příslušenství	Garáž	14,36 m ²
Podkroví		
Pokoj	Pokoj	18,28 m ²
Podlahová plocha		72,75 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		97,10 m ²

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

Místnosti mají prkenné podlahy, částečně s linem, na chodbě, v garáži, kotelně, uhlárně, koupelně a WC beton.

Napojení na inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV:

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je odebírána z vlastní studny, která byla zbudována v roce 2022 a má hloubku cca 12 m – na pozemku se nachází ještě jedna stará studna, která pro ztrátu vody není využívána (oprávnění k čerpání vody nebo povolení ke zbudování studny nepředloženo). Svod splašků je řešen do vybírací žumpy. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno ústředním topením s napojením na kotel na tuhá paliva s možností přepnutí na elektrokotel (instalován 2022), topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Stavebně technický stav a vady rodinného domu:

rozvody: zastaralý prvek
vybavení: zastaralý prvek
podlahy: zastaralý prvek
okna: zastaralý prvek
střecha: zastaralý prvek
zdivo: zastaralý prvek

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 se s ohledem na dožité konstrukční prvky uvažuje před rekonstrukcí.

Popis pozemku, oplocení a trvalé porosty:

Celková výměra pozemků činí 1480 m². Sklon pozemků je rovinatý. Pozemky jsou oploceny pletivem do betonových sloupků. Trvalé porosty - bez porostů, pouze traviny a náletové keře.

Vedlejší stavby, garáže, případně další venkovní úpravy:

Na pozemku se dále nachází: dřevěné a ocelové přístřešky - špatný stav.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá řídké obydlené oblasti.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě 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 pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku. Obec s vysokým indexem kriminality.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví uveden jiný záznam: rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Timová Jitka, bez vlivu na ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis				
Popis objektu	Typ rodinného domu	samostatný objekt		
	Počet nadzemních podlaží	1		
	Podsklepení	částečné		
	Dům byl postaven v roce	cca 50. léta 20. stol.		
	Rozsah rekonstrukce domu	---		
	Základy	betonové pasy		
	Konstrukce	cihlová		
	Tloušťka obvodové konstrukce	cca do 45 cm		
	Stropy	dřevěné trámové		
	Střecha	sedlová polovalbová		
	Krytina střechy	plechová s nátěrem		
	Klempířské prvky	plechové, chybí		
	Vnější omítky	břízolitové		
	Vnitřní omítky	vápenocementové		
	Vady domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdívo: zastaralý prvek		
Popis součástí, vybavení a dalších vlastností	Dispozice	2+1		
	Typ oken	kastlová dřevěná		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	náplňové		
	Osvětlovací technika	lustry, stropní svítidla		
	Popis místností a rozměry v m ²	I. NP		
		Pokoj	Pokoj	13,67 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	15,90 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	11,58 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	5,09 m ²
Koupelna, WC		WC	0,95 m ²	
Ostatní prostory		Kotelna	7,28 m ²	
Příslušenství		Místnost	9,99 m ²	
Příslušenství		Garáž	14,36 m ²	

		Podkroví	
		Pokoj	Pokoj 18,28 m ²
		Podlahová plocha	72,75 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství	97,10 m ²
	Elektřina	230V a 400V	
	Vodovod	připojení ke studni	
	Svod splašek	žumpa	
	Plynovod	ne	
	Řešení vytápění v domě	elektrokotel, kotel na tuhá paliva	
	Topná tělesa	závěsné radiátory	
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler	
	Podlahy v domě	místnosti: prkenná podlaha, lino	
	Popis stavu	před rekonstrukcí	
Popis pozemku	Velikost pozemku	1480 m ²	
	Trvalé porosty	bez porostů, pouze traviny a náletové keře	
	Vedlejší stavby	dřevěné a ocelové přístřešky - špatný stav	
	Sklon pozemku	rovinatý	
	Oplocení	pletivo do betonových sloupků	
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě	
Širší vztahy	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 je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty	
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdravích ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku	
	Sousedé a kriminalita	obec s vysokým indexem kriminality	
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
	Další informace	Na listu vlastnictví uveden jiný záznam: rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Timová Jitka, bez vlivu na ocenění nemovitostí.	

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 26.10.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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. 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. a č. 337/2022 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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,810}$$

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

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

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
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	-0,05

6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,808}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,654}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,808}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,480,00 \text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 1\,480,00) / 1\,480,00 = \mathbf{0,935}$$

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,808}$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,808 = \mathbf{0,808}$$

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	209,-	0,808		168,87	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 129	105	168,87	
	Redukční koeficient R = 0,935			157,89	16 578,45
§ 4 odst. 1	zahrada	195/3	1 375	168,87	
	Redukční koeficient R = 0,935			157,89	217 098,75
Stavební pozemky - celkem			1 480		233 677,20

1.2. Rodinný dům č.p. 104

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	70 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 209,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Vrchní stavba:	$8,15*7,15+6,95*2,00+6,00*4,85$	=	101,27 m ²
----------------	---------------------------------	---	-----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Vrchní stavba:	101,27 m ²	3,35 m

Obestavěný prostor

Vrchní stavba:	$(8,15*7,15+6,95*2,00+6,00*4,85)*(3,35)$	=	339,26 m ³
Zastřešení:	$(8,15*7,15)*3,95/2$	=	115,09 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	454,35 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	101,27 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	101,27 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: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
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: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
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 se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 70 let:

$$s = 1 - 0,005 * 70 = \mathbf{0,650}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,650 = \mathbf{0,586}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,808}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 2\,209,- \text{ Kč/m}^3 * 0,586 = 1\,294,47 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 454,35 \text{ m}^3 * 1\,294,47 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,808 = 475\,219,10 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 475 219,10 Kč

1.3. Studna kopaná

Stará nefunkční studna bez vody - neslouží svému účelu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 6,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m + 9 750,- Kč

další hloubka: 1,00 m * 3 810,- Kč/m + 3 810,- Kč

Základní cena celkem = 13 560,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,0700

Studna neslouží trvale svému účelu: * 0,2000

Upravená cena studny = 6 660,67 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 70 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 70 / 70 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	999,10 Kč
*	0,808
=	807,27 Kč

Studna kopaná - zjištěná cena

= **807,27 Kč**

1.4. Studna kopaná

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 12,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m

+ 9 750,- Kč

druhých 5,00 m hloubky: 5,00 m * 3 810,- Kč/m

+ 19 050,- Kč

další hloubka: 2,00 m * 5 200,- Kč/m

+ 10 400,- Kč

Základní cena celkem

= **39 200,- Kč**

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,0700

Upravená cena studny

= **96 275,20 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 1 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 79 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 1 / 80 = 1,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 1,3 \% / 100)$

* 0,987

= **95 023,62 Kč**

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 11 990,- Kč/ks

+ 11 990,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 11 990,- Kč

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

* 3,0700

= 29 447,44 Kč

opotřebení čerpadel 1,3 %

* 0,987

= 29 064,62 Kč

Upravená cena čerpadel	+	29 064,62 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	124 088,24 Kč
Koeficient pp	*	0,808
Cena stavby CS	=	100 263,30 Kč
Studna kopaná - zjištěná cena	=	100 263,30 Kč
Oceňované nemovitosti - rekapitulace		
1.1. Pozemky:		233 677,20 Kč
Stavby a porosty na pozemku:		
1.2. Rodinný dům č.p. 104		475 219,10 Kč
1.3. Studna kopaná		807,27 Kč
1.4. Studna kopaná		100 263,30 Kč
Stavby na pozemku - celkem	+	576 289,67 Kč
Oceňované nemovitosti - zjištěná cena celkem	=	809 966,87 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:		809 970,- 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

Šindelová č.p. 104, okres Sokolov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - součásti a vybavení	K6 - vedlejší stavby, garáže, jiné
Oceňovaný objekt	Šindelová č.p. 104, okres Sokolov	72.75 m ²	před rekonstrukcí	1480 m ²	zcela dožité	garáž v domě, přístřešky v dožitém stavu
1	U Svatavy č.p. 1690/10, Kraslice, okres Sokolov	100 m ²	dobrý	2016 m ²	částečně obnovené - nedokončeno	dřevěná kolna
2	Čs. armády č.p. 73, Kraslice, okres Sokolov	200 m ²	před rekonstrukcí	1351 m ²	zcela dožité	garáž v domě
3	B. Smetany č.p. 729, Kraslice, okres Sokolov	181 m ²	dobrý	362 m ²	průměrné, částečně obnovené, částečně spíše mezní stav	velká kůlna s dílnou

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 součásti a vybavení	K6 vedlejší stavby, garáže, jiné	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 890 000,00 Kč	1	1 890 000,00 Kč	1.01	1.03	1.1	1.05	1.15	0.99	1.36796069025	1 381 618,65 Kč
2	1 190 000,00 Kč	1	1 190 000,00 Kč	1.01	1.13	1	0.99	1	1	1.129887	1 053 202,67 Kč
3	1 850 000,00 Kč	1	1 850 000,00 Kč	1.01	1.1	1.07	0.89	1.1	1.02	1.1870819466	1 558 443,38 Kč
Celkem průměr										1 331 088,00 Kč	
Minimum										1 053 202,67 Kč	
Maximum										1 558 443,38 Kč	
Směrodatná odchylka - s										256 382,59 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										1 074 705,41 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										1 587 470,59 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

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 diferencuje rozdíly v kvalitě a provedení vnitřních součástí a vybavení stavby. K6 Zohledňuje rozsah, provedení a stav vedlejších staveb a garáží, případně dalších uvedených skutečností.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

= 1 331 088 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 331 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **809.970,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **1.331.000,- 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:

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 129 jehož součástí je stavba Šindelová č.p. 104, rodinný dům a pozemek parc. č. 195/3, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 127 pro katastrální území Šindelová, obec Šindelová, okres Sokolov.

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

1.330.000,- Kč

Slovy: Jedenmiliontřístatřicettisíc Kč

Vypracoval:

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 02.11.2023



.....
Martin Svoboda



Martin Málek



František Kořínek

Ostatní údaje:

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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 067336/2023.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- situační mapa
- fotodokumentace předmětu ocenění
- porovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 129
Obec:	Šindelová [560677]
Katastrální území:	Šindelová [762563]
Číslo LV:	127
Výměra [m ²]:	105
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:	Šindelová [162566] ; č. p. 104; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 129
Stavební objekt:	č. p. 104
Adresní místa:	č. p. 104

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Timová Jitka, Sídliště 620, 35701 Rotava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

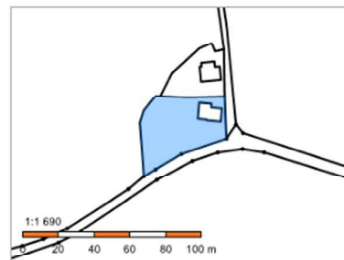
Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Timová Jitka

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 Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	195/3
Obec:	Šindelová [560677]
Katastrální území:	Šindelová [762563]
Číslo LV:	127
Výměra [m ²]:	1375
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Timová Jitka, Sídliště 620, 35701 Rotava	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
93601	1375

Omezení vlastnického práva

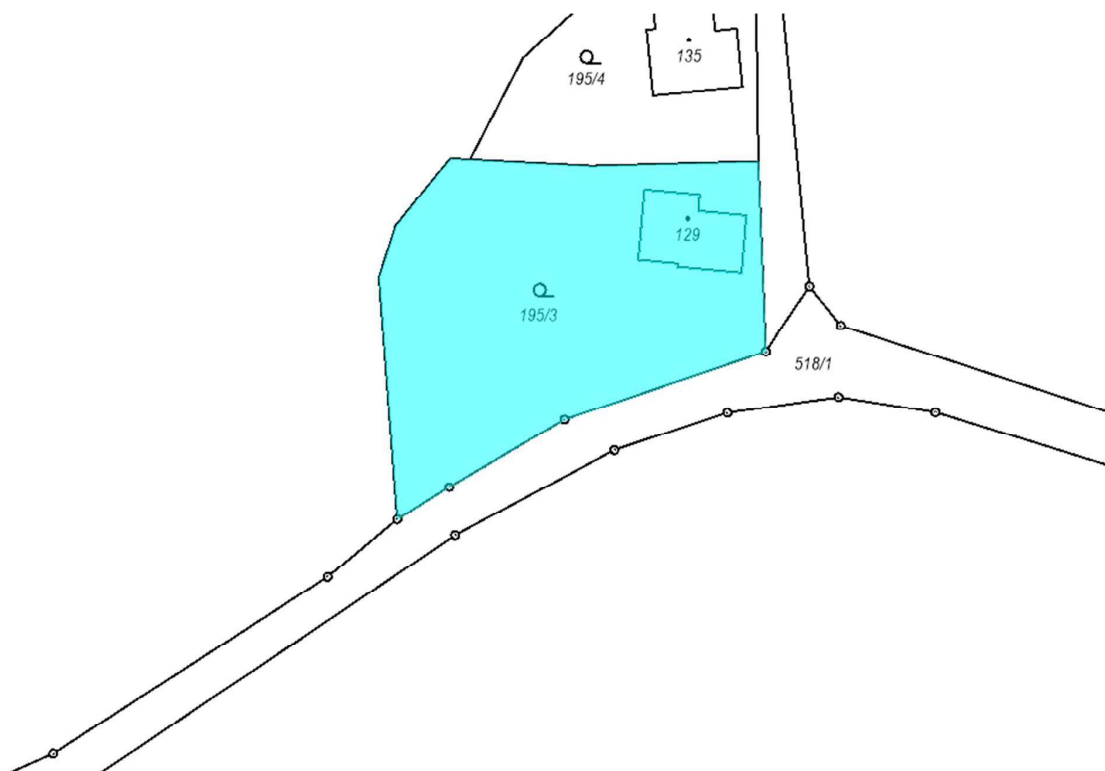
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

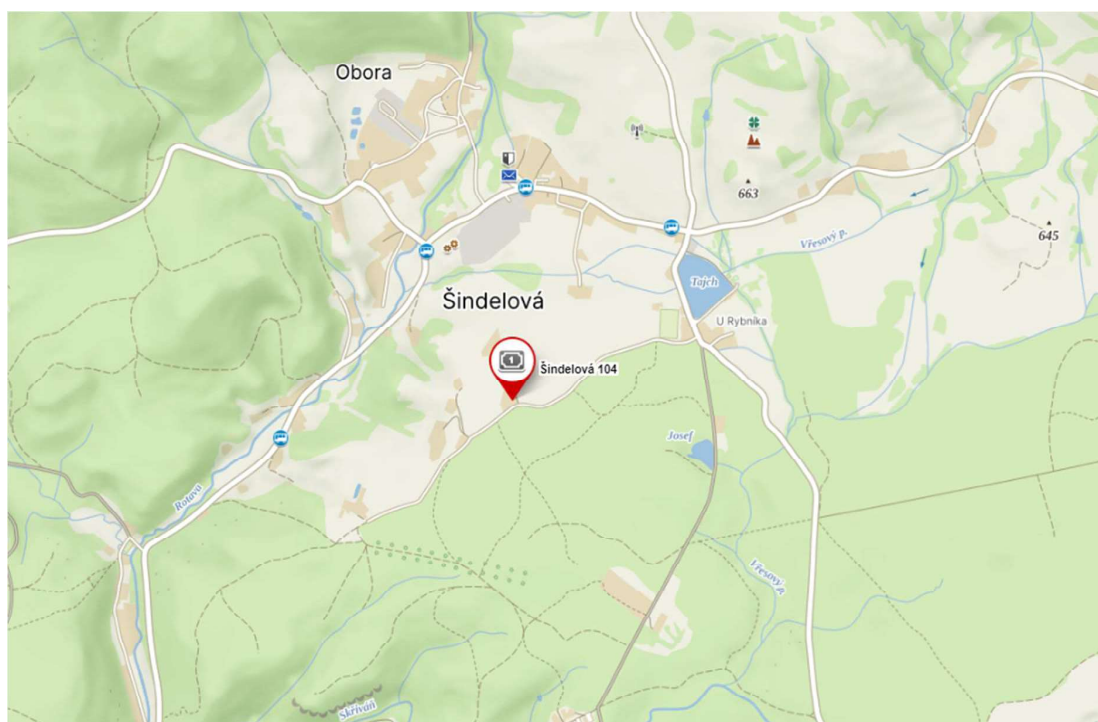
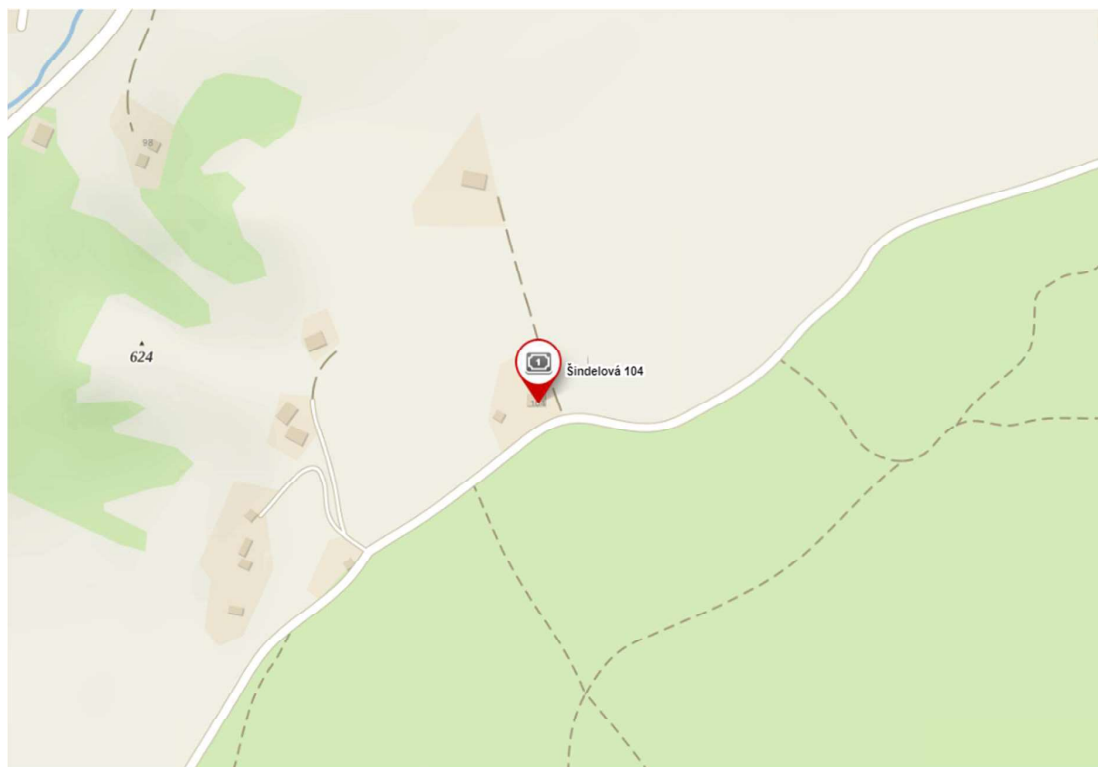
Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Timová Jitka

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 Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov](#)



Situační mapa



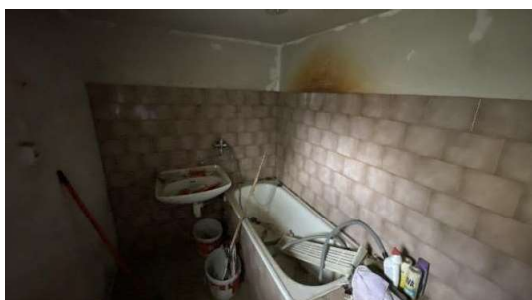
Fotodokumentace předmětu ocenění



Celkový pohled



Celkový pohled



Koupelna



Pokoj



Kuchyně



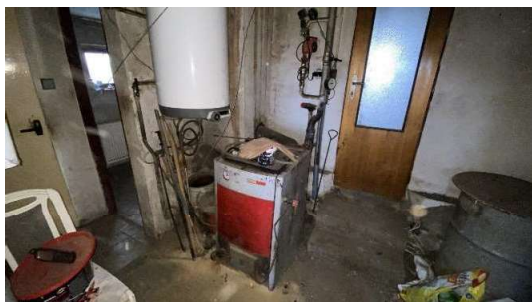
Podkrovní pokoj



Garáž



Uhlárna



Kotelna TP a bojler



Elektrický kotel



Zahrada



Nově vyhloubená studna



Stará nefunkční studna bez vody



Různé přístřešky ve špatném stavu

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

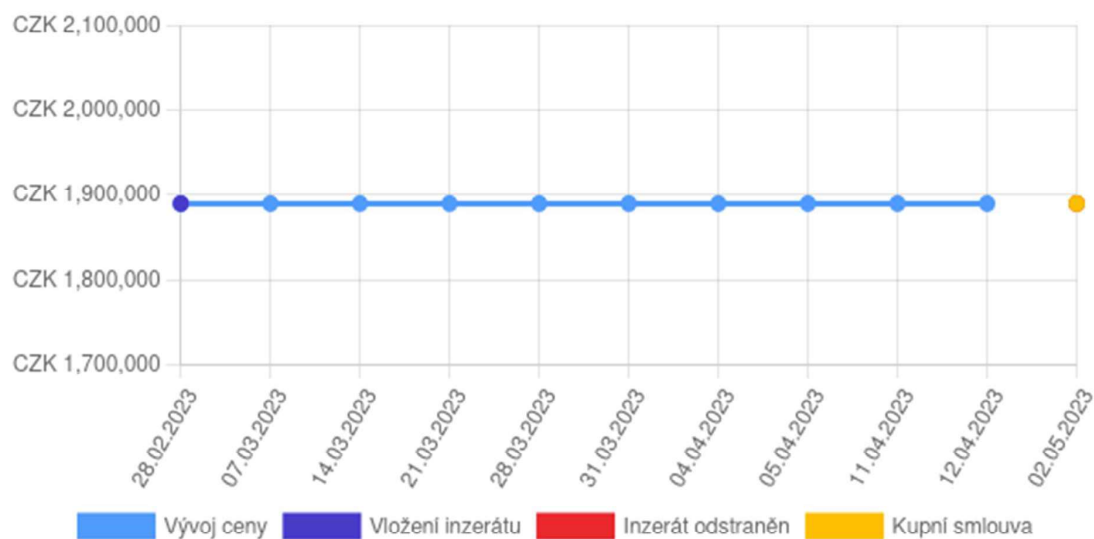


Rodinný dům, 100 m², U Svatavy č.p. 1690/10, Kraslice, okres Sokolov

Celková cena: 1 890 000 Kč

Lokalita: U Svatavy č.p. 1690/10, Kraslice, okres Sokolov

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

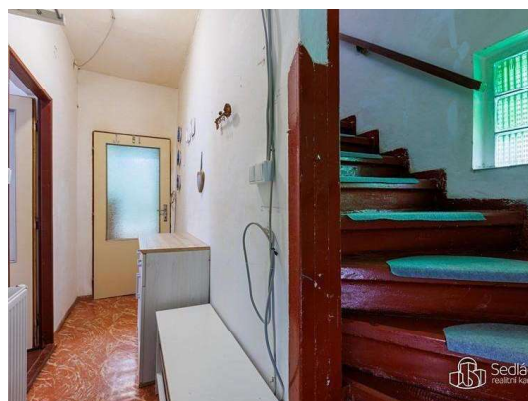


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

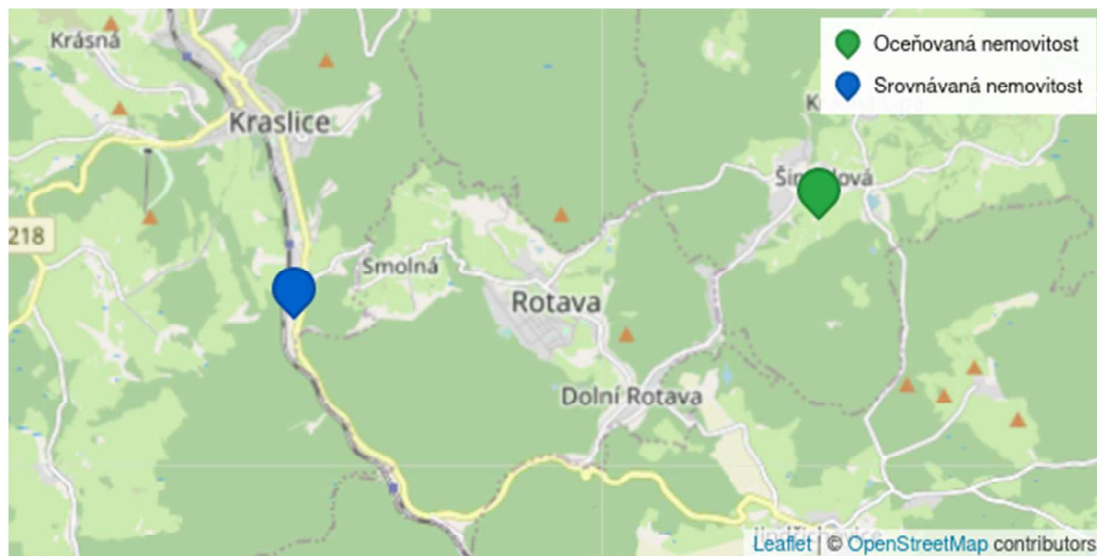
Lokalita	U Svatavy č.p. 1690/10, Kraslice, okres Sokolov	Cena dle KS	1 890 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.05.2023	Číslo řízení	V-1969/2023-409
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	2016 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V a 400V, 230V	Vytápění	Ústřední vytápění
Zastavěná plocha	86 m ²	Podlahová plocha	100 m ²
Užitná plocha	100 m ²	Kanalizace	Vlastní čov
Počet nadzemních podlaží domu	1	Voda	Připojení ke studni

Exkluzivně zprostředkujeme prodej RD v Kraslicích, v ulici U Svatavy, dispozičně řešen jako třípatrový. V suterénu je samostatná místnost s francouzským oknem na zahradu, WC a technické zázemí domu. V 1 NP je vstup do domu, koupelna společná s WC, schody do patra a suterénu a kuchyně spojená s obývacím pokojem se vstupem na terasu. Ve 2 NP jsou dřevěné schody na půdu, samostatná ložnice a dvě podkrovní komory. Dům je po částečné, ale velmi zásadní rekonstrukci. Zcela změněn byl způsob vytápění a ohřev TUV - namontován peletkový kotel se 150 litrovým zásobníkem (kapacita 7-8 dní) a jako záložní závěsný elektro kotel Pro Therm Rejnok 15 kW. Alternativním vytápěním obývacího pokoje s kuchyní jsou krbová kamna. Ohřev TUV novým elektrickým kombinovaným bojlerem 220 V (300 l). Pitná voda z kopané studny z vedlejšího (obecního) pozemku (vyčištěna a prohloubena). V domě byla instalována domácí vodárna a čistička odpadních vod. V suterénu domu nové betonové podlahy a okna vč, francouzských vyměněna za plastová. V 1 NP byla vybudovaná nová koupelna s rohovou vanou, společná s WC, která je těsně před dokončením (chybí obklady a dlažba). V celém domě vyměněny rozvody vody a odpadů. V suterénu a v 1 NP rozvod elektřiny v mědi. Střešní dřevěná konstrukce naimpregnována nástřikem proti hnilobě. Při prodeji předloženo stavební povolení vč. výjimek na vrtanou studnu na vlastním pozemku. Pozemek je komplet oplocený, vč. betonových dílů mezi domem a komunikací. Na domě je nainstalován funkční kamerový systém. V suterénu domu uskladněno značné množství stavebního materiálu na dokončení rekonstrukce. Doporučuji prohlídku. Při financování této nemovitosti můžete zdarma využít služeb našeho finančního specialisty.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

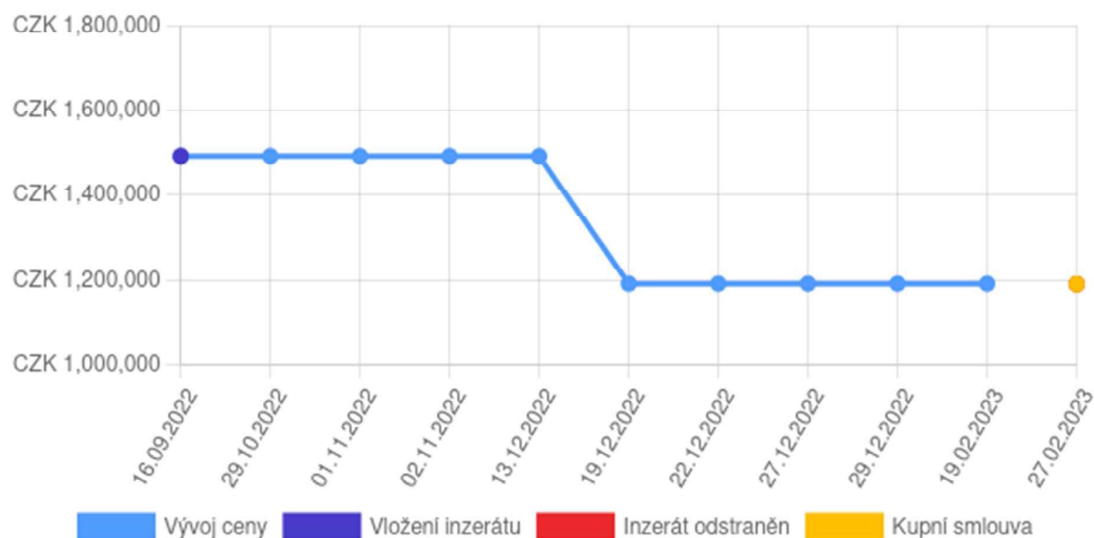


Rodinný dům, 200 m², Čs. armády č.p. 73, Kraslice, okres Sokolov

Celková cena: 1 190 000 Kč

Lokalita: Čs. armády č.p. 73, Kraslice, okres Sokolov

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



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

Lokalita	Čs. armády č.p. 73, Kraslice, okres Sokolov	Cena dle KS	1 190 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.02.2023	Číslo řízení	V-883/2023-409
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1351 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Patrový
Elektrina	230V a 400V, 230V	Vytápění	Jiné
Zastavěná plocha	141 m ²	Užitná plocha	200 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Počet nadzemních podlaží domu	1

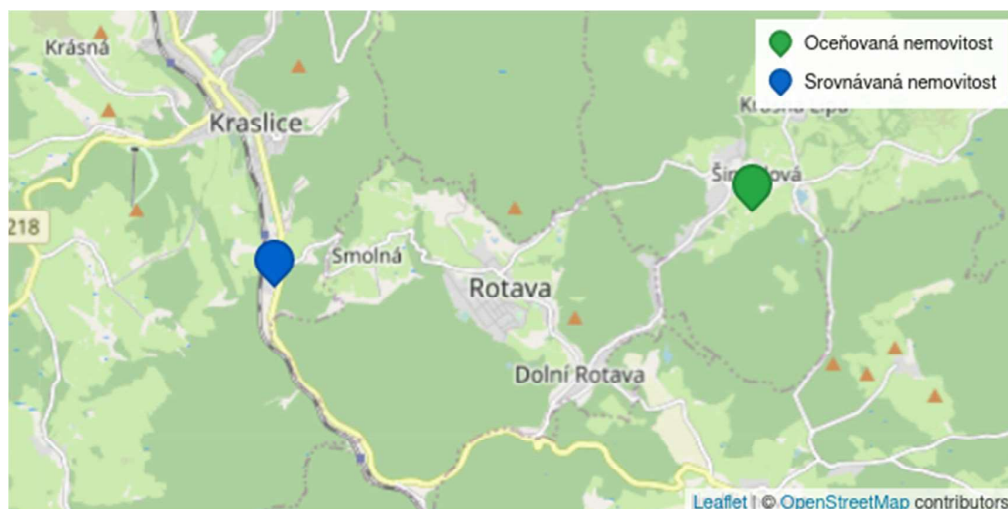
... Exkluzivně nabízíme k prodeji budovu poblíž silnice k německým hranicím (cca 300m před městem Kraslice) - přechod Klingenthal. Jedná se o bytový dům (dříve tři bytové jednotky) s možností komerčního využití (penzion apod.). Plně podsklepená (vč. garáže) třípodlažní budova s využitým podkrovím (zast. pl. cca 141 m2) je v současné době vyklizená, nevyužívaná, připravená k rekonstrukci s tím, že krovy a střecha jsou v pořádku.

Budova je napojená na elektřinu, dále je vydané stavební povolení na vrtanou studnu a na čističku odpadních vod/ČOV. K budově patří velký pozemek/zahrada o ploše cca 1210 m² (celková plocha je 1351 m²). Nemovitost je v osobním vlastnictví, lze jí ručit v případě hypotéky (úvěr - rádi vyřídíme/pomůžeme vyřídít). Vzhledem k blízkosti hranic s Německem (hraničního přechodu Klingenthal) a několika turistických center západní části Krušných Hor (Bublava, Přebuz, Stříbrná, ...) + vyhlášení nového chráněného území UNESCO, jehož je severní část Krušných Hor součástí, se jedná o velice zajímavou investiční příležitost s širokými možnostmi využití - doporučujeme - .

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

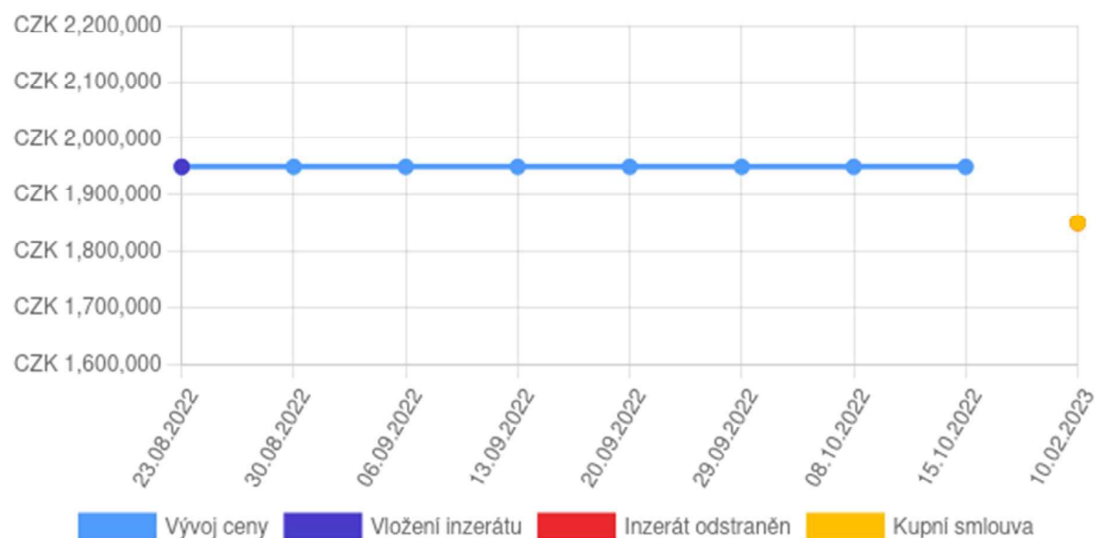


Rodinný dům, 181 m², B. Smetany č.p. 729, Kraslice, okres Sokolov

Celková cena: 1 850 000 Kč

Lokalita: B. Smetany č.p. 729, Kraslice, okres Sokolov

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



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

Lokalita	B. Smetany č.p. 729, Kraslice, okres Sokolov	Cena dle KS	1 850 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.02.2023	Číslo řízení	V-662/2023-409
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	362 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektrina	230V	Vytápění	Ústřední vytápění
Zastavěná plocha	137 m ²	Podlahová plocha	181 m ²
Užitná plocha	181 m ²	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet NP	2	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Nabízíme k prodeji rodinný dům s dispozicí 5+1 s přiděleným č.p., který je postaven na pozemku o výměře 362 m² v okrajové části města Kraslice. V přízemí domu se nachází předstíň, malý sklípek, kuchyň, obývací pokoj,

ložnice, koupelna a WC. Ve II. podlaží domu jsou 3 ložnice a vstup na půdu. Zajímavým prvkem domu jsou 2 vstupy a to do každého podlaží zvlášť. Nemovitost prošla před časem rekonstrukcí interiéru a je v udržovaném stavu s možností okamžitého užívání. Vytápění domu zajišťuje plynový kotel a teplou vodu ohřívá elektrický bojler. K domu náleží další samostatný, zděný objekt, který je využíván jako kůlna a dílna. Navazující oplocený pozemek o výměře 1120 m², který je využíván jako zahrada, je v dlouhodobém pronájmu od Města Kraslice. Nemovitost je bez zápisu, omezení na LV a v rámci služeb naší společnosti Vám pomůžeme s vyřízením hypotečního úvěru na koupi. Více informací k této zakázce Vám rádi poskytneme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

