

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 023693/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Chomutově Mgr. Marta Bláhová, notářka Revoluční 25, 430 01 Chomutov
Číslo jednací:	35 D 1131/2018-1361
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely dražby v rámci likvidace pozůstalosti po Bedřichu Kutilovi
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Lestkov č.p. 11, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	04.04.2025
Zpracováno ke dni:	04.04.2025
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 19 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 08.04.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením Okresního soudu v Chomutově ze dne 24.02.2025, č.j. 35 D 1131/2018-1361, byl prostřednictvím pověřené soudní komisařky Mgr. Marty Bláhové, notářky se sídlem v Chomutově, ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k podání znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 23/1 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 11 a pozemku parc. č. 39/7, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 710 pro katastrální území Lestkov u Klášterce nad Ohří, obec Klášterec nad Ohří, okres Chomutov.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely dražby v rámci likvidace pozůstalosti po Bedřichu Kutilovi, sp. zn. 35 D 1131/2018.

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. 11 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Lestkov č.p. 11, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Chomutov
Obec: Klášterec nad Ohří
Katastrální území: Lestkov u Klášterce nad Ohří
Počet obyvatel: 14 175
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 654,00 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	0,85
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\,726,00\,Kč/m^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 04.04.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti. Zpřístupnění objektu znalci nebylo zajištěno. Obhlídka nemovitých věcí byla provedena z vně objektu, stavebně technický stav se dohaduje dle vizuálního posouzení stavby, výměry se dovozují mdle plochy zastavěné a podlažnosti stavby. Další informace jsou čerpány z veřejně dostupných zdrojů dat, včetně katastru nemovitostí a informací RÚIAN.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Fenkl Tomáš, Moskevská 945/8, 36001 Karlovy Vary – podíl 1/2

Kutil Bedřich, Lestkov 11, 43151 Klášterec nad Ohří – podíl 1/2

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 23/1 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 11 a pozemek parc. č. 39/7, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 710 pro katastrální území Lestkov u Klášterce nad Ohří, obec Klášterec nad Ohří, okres Chomutov.

4. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla poskytnuta - dle náhledů ortofoto a katastrální mapy a na základě provedeného místního šetření upozorňujeme na možné katastrální a stavební nesoulady, kdy obvod stavby rodinného domu, tak jak je znázorněn v katastrální mapě, neodpovídá skutečnému stavu. Oceňovaný rodinný dům stavebně navazuje na sousední stavbu č. p. 10, avšak v mapě katastru nemovitostí je zastavěná plocha stavby znázorněna odlišně.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu:

Jedná se o dvoupodlažní, pravděpodobně nepodsklepený rodinný dům se sedlovou střechou. Přízemí stavby zasazeno do svažitého terénu a patrně v části nahrazuje sklepy nebo hospodářskou část. Založení stavby pravděpodobně na kamenných pasech, svislé konstrukce zděné z kamenného nebo smíšeného zdiva, tloušťka obvodové konstrukce pravděpodobně až do 50 cm. Stropy se předpokládají dřevěné trémové, v části budou pravděpodobně také klenbové. Střecha je sedlová, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště se nepředpokládá. Okna dřevěná jednoduchá nebo špaletová, dveře pravděpodobně dřevěné nebo náplňové.

Vnitřní vybavení stavby ani součásti se nepodařilo zjistit, předpokládá se vybavení koupelnou a WC alespoň v základním rozsahu. Stáří stavby odhadem 120 let.

Podlahová plocha stavby celkem dle plochy zastavěné a podlažnosti stavby cca 170 m², obytná plocha rozhodná pro ocenění se odhaduje cca do 120 m².

Napojení na inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV:

Rozsah napojení na inženýrské sítě vychází z informací katastru nemovitostí o technicko-ekonomických attributech stavby. Stavba by měla mít napojení na vodovod a žumpu (nebo jímku, septik). Způsob vytápění ani ohřev TUV nebyl zjištěn.

Stavebně technický stav a vady rodinného domu:

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.

Dle vizuálního posouzení se jedná o stavbu převážně v původním stavu s konstrukcemi v dožitém nebo mezním stavu. Údržba vizuálně zanedbaná, fasáda zcela dožitá, střešní krytina dožitá, okna dřevěná funkční, patrně s provedenými opravami. Stavebně technický stav interiérů stavby nebyl zjištěn, celkový stav nemovitých věcí se uvažuje pro účely ocenění před rekonstrukcí.

Popis pozemku, oplocení a trvalé porosty:

Celková výměra pozemků oceňovaných tímto znaleckým posudkem – tedy parc. č. st. 23/1 o výměře 744 m² a parc. č. 39/7 o výměře 882 m² činí v součtu 1626 m². Sklon pozemku je svažité. Oplocení pozemku - nezjištěno - předpoklad: ano. Trvalé porosty - nezjištěno - předpoklad: minimální rozsah nebo bez vlivu.

Vedlejší stavby, garáže, případně další venkovní úpravy:

Na pozemku se dále nachází: zděná stodola – jednopodlažní zděná stavba obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou, vrata dřevěná, fasáda vápenocementová, střešní krytina z eternitových šablon. Stáří stavby odhadem 80 -100 let, stav průměrný.

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 rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V hlavní obci je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. 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 docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku. Menší vesnice náležející k hlavní obci – kriminalita obce bez vlivu na ocenění.

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

Věcné břemeno - Na listu vlastnictví je zapsáno věcné břemeno užívání pro oprávněného (zemřelého) Bedřicha Kutila, které zaniklo smrtí oprávněného a nijak se nepromítá do ocenění nemovitých věcí.

Na listu vlastnictví jsou zapsána další omezení vlastnického práva a jiné zápisy (viz obr. níže), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění:

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Zástavní právo zákonné

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Kutil Bedřich
Probíhá řízení o pozůstalosti
Zahájení exekuce - Kutil Bedřich

Tabulkový popis			
Popis objektu	Typ rodinného domu	objekt stavebně navazující na sousední stavbu	
	Počet nadzemních podlaží	2	
	Podsklepení	ne	
	Dům byl postaven v roce	Stáří odhadcem 120 let	
	Rozsah rekonstrukce domu	nezjištěno	
	Základy	kamenné	
	Konstrukce	smíšená	
	Tloušťka obvodové konstrukce	cca do 50 cm	
	Stropy	dřevěné trámové, případně klenbové	
	Střecha	sedlová	
	Krytina střechy	eternitové šablony	
	Klempířské prvky	plechové	
	Vnější omítky	vápenocementové	
	Vnitřní omítky	nezjištěno - předpoklad: vápenné dvouvrstvé omítky	
	Vady domu	nezjištěno – dožité konstrukční prvky nebo v mezním stavu	
Popis součástí, vybavení a dalších vlastností	Dispozice	předpoklad jednogenerační	
	Typ oken	špaletová	
	Koupelna(y)	nezjištěno - předpoklad: standardní vybavení	
	Toaleta(y)	nezjištěno - předpoklad: standardní vybavení	
	Dveře	nezjištěno - předpoklad: dřevěné nebo náplňové	
	Osvětlovací technika	nezjištěno	
	Popis místností a rozměry v m²	Podlahová plocha	120,00 m²
		Podlahová plocha vč. příslušenství	170,00 m²
	Elektřina	nezjištěno - předpoklad: ano	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	jímka	
	Plynovod	nezjištěno	

	Řešení vytápění v domě	nezjištěno
	Topná tělesa	nezjištěno
	Řešení ohřevu vody v domě	nezjištěno
	Podlahy v domě	místnosti: prkenná podlaha
	Popis stavu	před rekonstrukcí
Popis pozemku	Velikost pozemků	1626 m ²
	Trvalé porosty	nezjištěno - předpoklad: minimální rozsah nebo bez vlivu
	Vedlejší stavby	zděná stodola
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	nezjištěno - předpoklad: ano
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	bez vlivu na ocenění
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	Na listu vlastnictví je zapsáno věcné břemeno užívání pro oprávněného (zemřelého) Bedřicha Kutila, které zaniklo smrtí oprávněného a nijak se nepromítá do ocenění nemovitých věcí.
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána další omezení vlastnického práva a jiné zápisy, které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění:

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 04.04.2025 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 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 oblíby. 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., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 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: 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: Vlivy snižující cenu - prodej podílu	I	-0,25
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,843}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,730}$$

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: Rezidenční zástavba	I	0,04
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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nežjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,850}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,717}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,621}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,626,00 \text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 1\,626,00) / 1\,626,00 = \mathbf{0,923}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,730}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,850}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,730 * 1,000 * 0,850 = 0,621$$

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	1 726,-	0,621		1 071,85

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 23/1	744	1 071,85	
	Redukční koeficient R = 0,923			989,32	736 054,08
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	39/7	882	1 071,85	
	Redukční koeficient R = 0,923			989,32	872 580,24
Stavební pozemky - celkem			1 626		1 608 634,32

1.2. Rodinný dům č.p. 11

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	120 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 398,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	15,30*8,30	=	126,99 m ²
2.NP:	15,30*8,30	=	126,99 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	126,99 m ²	3,20 m
2.NP:	126,99 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(15,30*8,30)*(3,20)	=	406,37 m ³
2.NP:	(15,30*8,30)*(3,00)	=	380,97 m ³
Zastřešení:	(15,30*8,30)*3,00/2	=	190,49 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	977,83 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	126,99 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	253,98 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,00	

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 B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty - nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
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: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ² - stodola nad 25 m ² samostatně oceněna	II	0,00
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 120 let:

$$s = 1 - 0,005 * 120 = \mathbf{0,400}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,454}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,730**

Index polohy pozemku **I_P = 0,850**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 3\,398,- \text{ Kč/m}^3 * 0,454 = 1\,542,69 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 977,83 \text{ m}^3 * 1\,542,69 \text{ Kč/m}^3 * 0,730 * 0,850 = 936\,017,15 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{936\,017,15 \text{ Kč}}$$

1.3. Stodola zděná bez čp/če

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

O. budovy pro zemědělství rostlinná produkce

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
Vrchní stavba	13,50*9,15	=	123,53

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Vrchní stavba	123,53 m ²	5,00 m	617,65
Součet	123,53 m²		617,65

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $617,65 / 123,53 = 5,00 \text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $123,53 / 1 = 123,53 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	(13,50*9,15)*(5,00)	=	617,63 m ³
Zastřešení	(13,50*9,15)*3,50/2	=	216,17 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	617,63 m ³
Zastřešení	Z	216,17 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>833,80 m³</u>

Popis a hodnocení standardu

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

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	C	11,70	100	0,00	0,00
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	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	7,00	100	0,00	0,00
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					45,55
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4555

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9734
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4555
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 535,07
Plná cena: 833,80 m ³ * 2 535,07 Kč/m ³	=	2 113 741,37 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 100 = 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

Stodola zděná bez čp/če - cena zjištěná

1.4. Porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Jehličnaté stromy I	2 150,-		10 roků 2 150,-	1,00 ks 2 150,-
Listnaté stromy I	10 080,-		20 roků 10 080,-	2,00 ks 20 160,-
Součet:				22 310,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	16 732,50
Porosty			=	16 732,50 Kč

Oceňované nemovitosti - rekapitulace**1.1. Pozemky:****1 608 634,32 Kč****Stavby a porosty na pozemku:**

1.2. Rodinný dům č.p. 11

936 017,15 Kč

1.3. Stodola zděná bez čp/če

196 895,01 Kč

1.4. Porosty

16 732,50 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem

+ 1 149 644,66 Kč

Oceňované nemovitosti - cena zjištěná celkem**= 2 758 278,98 Kč****Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:****2 758 280,- 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

Lestkov č.p. 11, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 – vedlejší stavby, garáže, jiné	K6 - rizika a nesoulady
Oceňovaný objekt	Lestkov č.p. 11, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	120 m ²	před rekonstrukcí	1626 m ²	zděná stodola, předpoklad vedlejší neobytné prostory v přízemí stavby	obvod stavby - nesoulad
1	Výsluní č.p. 161, okres Chomutov	140 m ²	dobrý	788 m ²	pouze vedlejší neobyt. prostory v přízemí stavby	nezjištěno
2	Krásný Dvůr č.p. 10, okres Louny	150 m ²	před rekonstrukcí	2250 m ²	zděná stodola, další neobytné vedlejší prostory	možný nesoulad - chybí vedlejší stavba dle katastrální mapy
3	Zlovědice č.p. 10, Krásný Dvůr, okres Louny	135 m ²	dobrý	1057 m ²	zděné kolny, hospodářská část	nezjištěno
4	Chotěbudice č.p. 33, Krásný Dvůr, okres Louny	130 m ²	dobrý	1390 m ²	garáž, vedlejší stavby	nezjištěno

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 vedlejší stavby, garáže, jiné	K6 rizika a nesoulady	K1 x ... x K6	Cena oceňovaná o objektu odvozená ze srovnání
1	2 780 000,00 Kč	1	2 780 000,00 Kč	0.96	1.04	1.03	0.75	0.97	1	0.74812608	3 715 951,19 Kč
2	1 800 000,00 Kč	1	1 800 000,00 Kč	1	1.06	1	1.09	1	1	1.1554	1 557 902,03 Kč
3	2 970 000,00 Kč	1	2 970 000,00 Kč	1.01	1.03	1.1	0.86	1.01	1.01	1.00390468838	2 958 448,18 Kč
4	1 900 000,00 Kč	1	1 900 000,00 Kč	0.99	1.02	1.05	0.92	1	1.01	0.985221468	1 928 500,40 Kč
Celkem průměr									2 540 200,00 Kč		
Minimum									1 557 902,03 Kč		
Maximum									3 715 951,19 Kč		
Směrodatná odchylka - s									982 583,00 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									1 557 617,00 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									3 522 783,00 Kč		
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

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

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 zohledňuje rozsah, provedení a stav vedlejších staveb a garáží, případně dalších uvedených skutečností. K6 zohledňuje případná rizika či nesoulady.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$= 2\,540\,200 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$2\,540\,000 \text{ Kč}$$

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **2.758.280,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **2.540.000,- 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.

Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:

Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu na volném trhu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu takového prodeje, a proto je dále na vypočtenou hodnotu aplikována srážka ve výši: 25 %. Odůvodnění použité výše srážky: jiný - prodej podílu

Výsledný výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 spolu s aplikací srážky ve výši 25 % je proveden takto:

Hodnota dle porovnávací metody:

$$(2\,540\,000\text{ Kč} \cdot 1/2) - 25\% = 953\,000,00\text{ Kč (zaokr.)}$$

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením Okresního soudu v Chomutově ze dne 24.02.2025, č.j. 35 D 1131/2018-1361, byl prostřednictvím pověřené soudní komisařky Mgr. Marty Bláhové, notářky se sídlem v Chomutově, ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k podání znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 23/1 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 11 a pozemku parc. č. 39/7, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 710 pro katastrální území Lestkov u Klášterce nad Ohří, obec Klášterec nad Ohří, okres Chomutov.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

950.000,- Kč

Slovy: Devětsetpadesát tisíc Kč

Vypracoval:

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

Martin Svoboda, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 08.04.2025



.....

Martin Svoboda

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Ostatní údaje:

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

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 023693/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

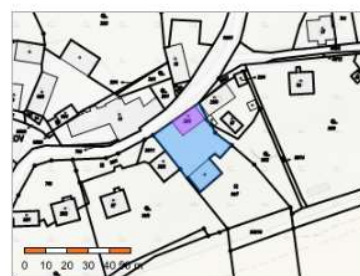
Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 23/1
Obec:	Kláštepec nad Ohří [563129]
Katastrální území:	Lestkov u Klášterce nad Ohří [665649]
Číslo LV:	710
Výměra [m ²]:	744
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Lestkov [65641] ; č. p. 11; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 23/1
Stavební objekt:	č. p. 11
Adresní místa:	č. p. 11

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Fenkl Tomáš, Moskevská 945/8, 36001 Karlovy Vary	1/2
Kutil Bedřich, Lestkov 11, 43151 Kláštec nad Ohří	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Zástavní právo zákonné

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Kutil Bedřich
Probíhá řízení o pozůstalosti
Zahájení exekuce - Kutil Bedřich

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

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	39/7
Obec:	Klášteřec nad Ohří [563129]
Katastrální území:	Lestkov u Klášteřce nad Ohří [665649]
Číslo LV:	710
Výměra [m ²]:	882
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Fenkl Tomáš, Moskevská 945/8, 36001 Karlovy Vary	1/2
Kutil Bedřich, Lestkov 11, 43151 Klášteřec nad Ohří	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
52811	882

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Zástavní právo zákonné

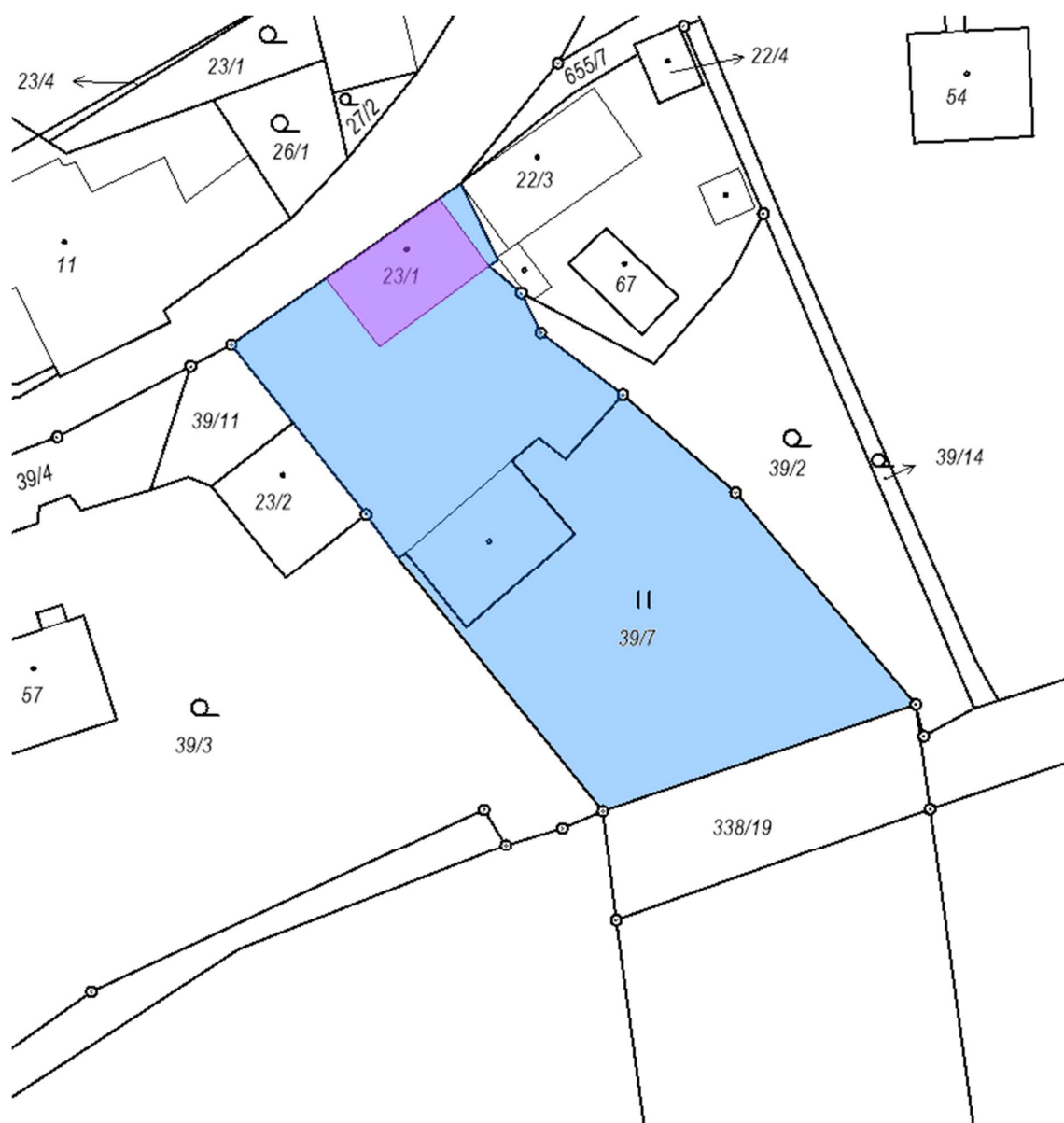
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Kutil Bedřich
Probíhá řízení o pozůstalosti
Zahájení exekuce - Kutil Bedřich

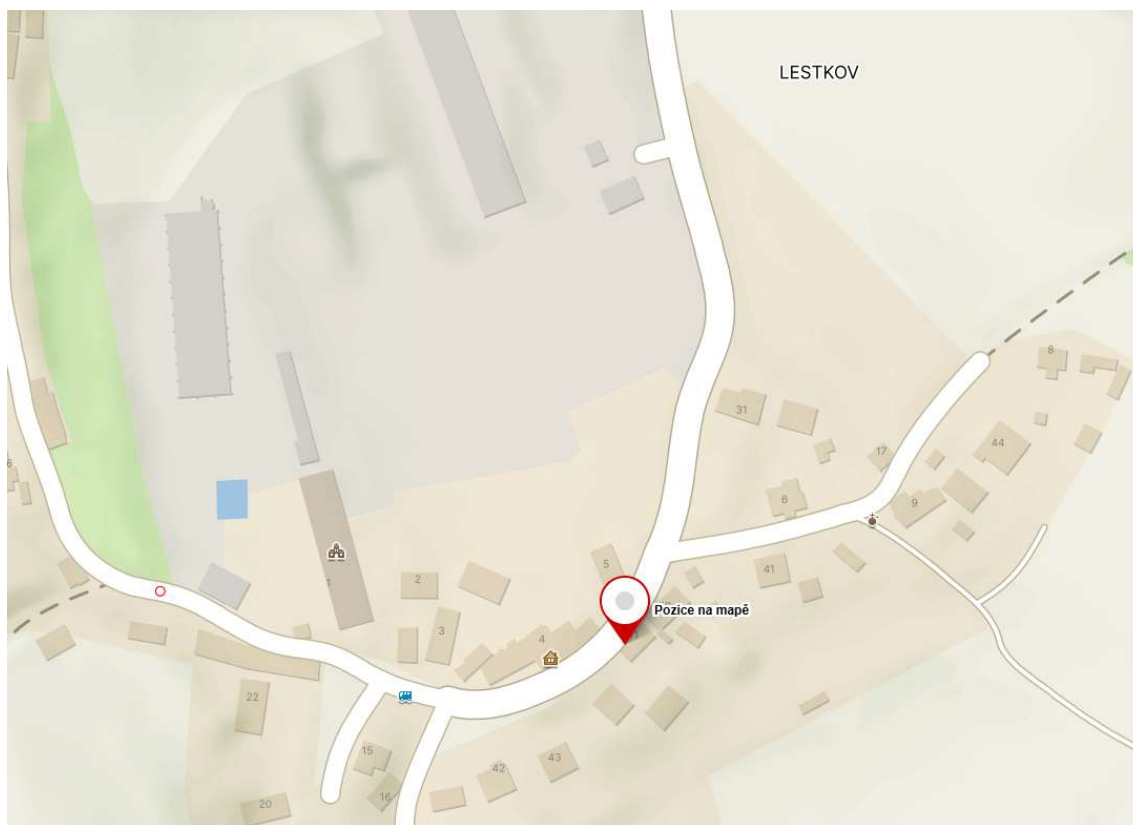
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

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

Katastrální mapa



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Výsluní č.p. 161, okres Chomutov	Cena dle KS	2 780 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.06.2024	Číslo řízení	V-3750/2024-503
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Výtah	Ne	Elektřina	230V a 400V, 230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	788 m ²	Užitná plocha	310 m ²
Podlahová plocha	140 m ²	Plocha zahrady	625 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice
Typ objektu	Patrový		

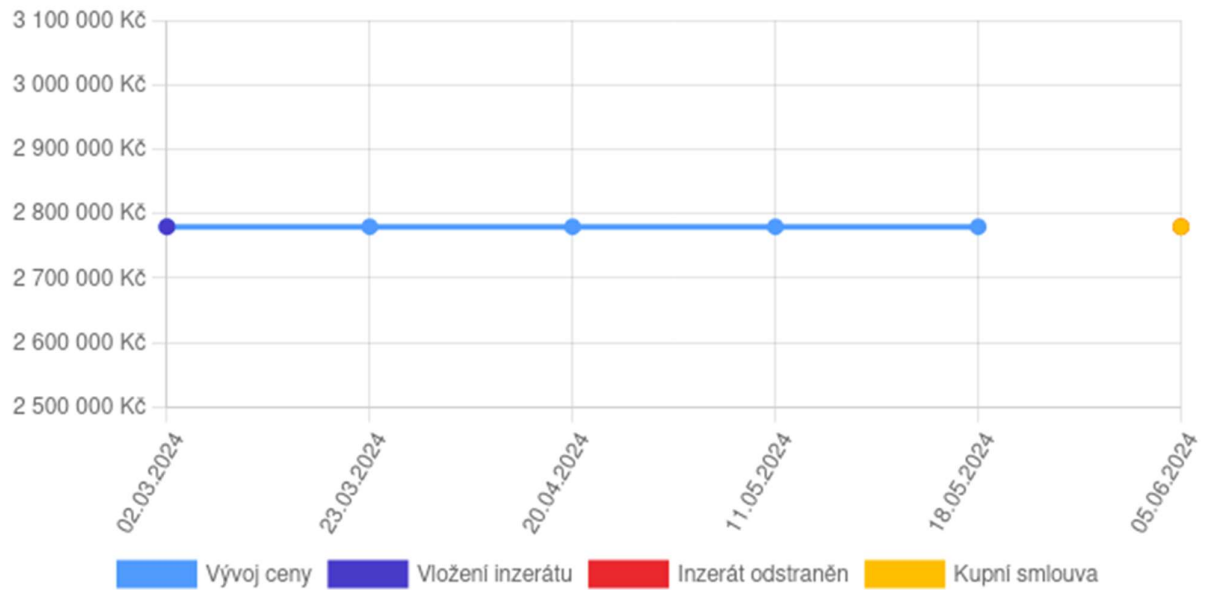
Exkluzivně, v přímém zastoupení klienta vám nabízíme k prodeji částečně rekonstruovaný rodinný dům v krásném městečku Výsluní v Krušných horách, které je vzdáleno od sjezdovek na Měděnci 11 km, od Klínovce 28 km a od Chomutova 17 km. V přízemí domu se nachází tři dílny, garáž, elektrický bojler na ohřev 200l vody (s možností připojení na kotel) a kotel na tuhá paliva. V prvním patře je bytová jednotka o velikosti 4+1 a půdní prostor, který má velkorysou plochu, vhodnou k vybudování např. další bytové jednotky nebo pokojů. V celém domě jsou Euro okna, v kuchyni je vestavná trouba, plynový sporák a myčka na nádobí. Celý dům má i potenciál k vybudování penzionu s cca deseti pokoji. Vzhledem k výhodné poloze by to byla výhodná investice. I když je dům připojený ke kanalizaci, tak se stočné neplatí. Zastavěná plocha domu je 163 m² a užitná je 310 m². Zahrada kolem domu má 625 m². Naproti domu je útulná restaurace a pár kroků park, přes který se procházkou dostanete ke kostelu Svatého Václava, ve stávajícím provedení je z roku 1851. Kostel byl využit jako kulisa v mnoha filmech. První zmínka o Výsluní je z roku 1292. Těžily se zde rudy stříbra a železa. V roce 1597 povýšil císař Rudolf II. město Výsluní na královské horní město. U Výsluní také najdete Kýšovický vodopád, který je nejvyšším vodopádem Krušných hor. Tento dům nabízí velký potenciál, jak pro bydlení, tak i pro podnikání. Vzhledem ke strategickému umístění tuto nemovitost vřele doporučuji. Neváhejte kontaktovat makléře nabídky pro případnou prohlídku. Hypoteční úvěr vám rádi zprostředkujeme

2. Fotodokumentace

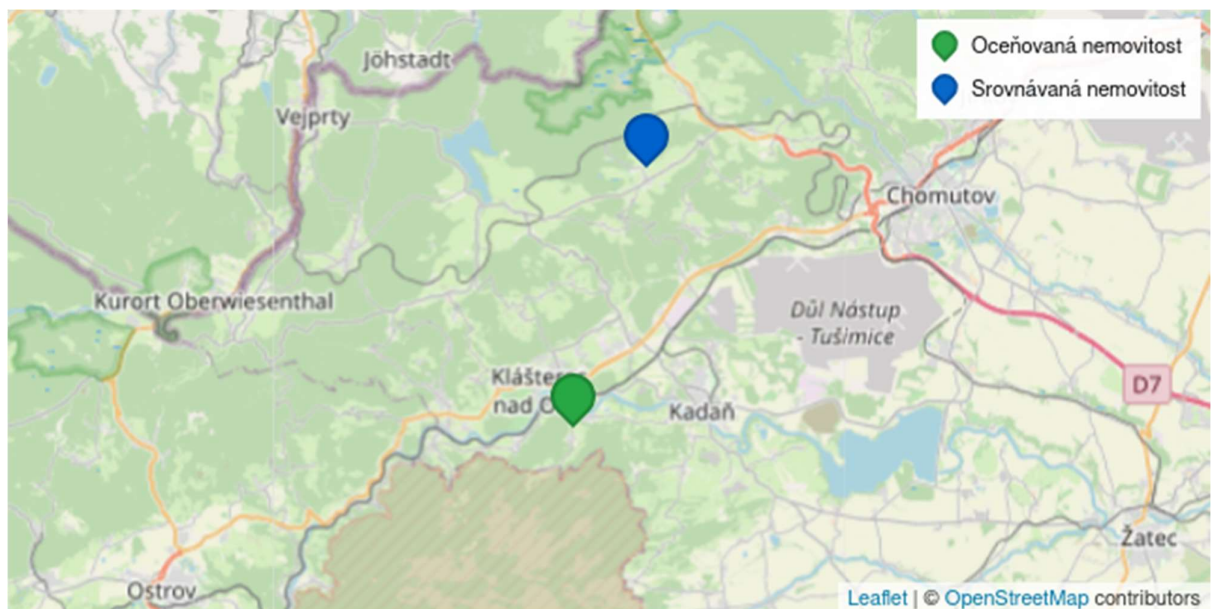




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

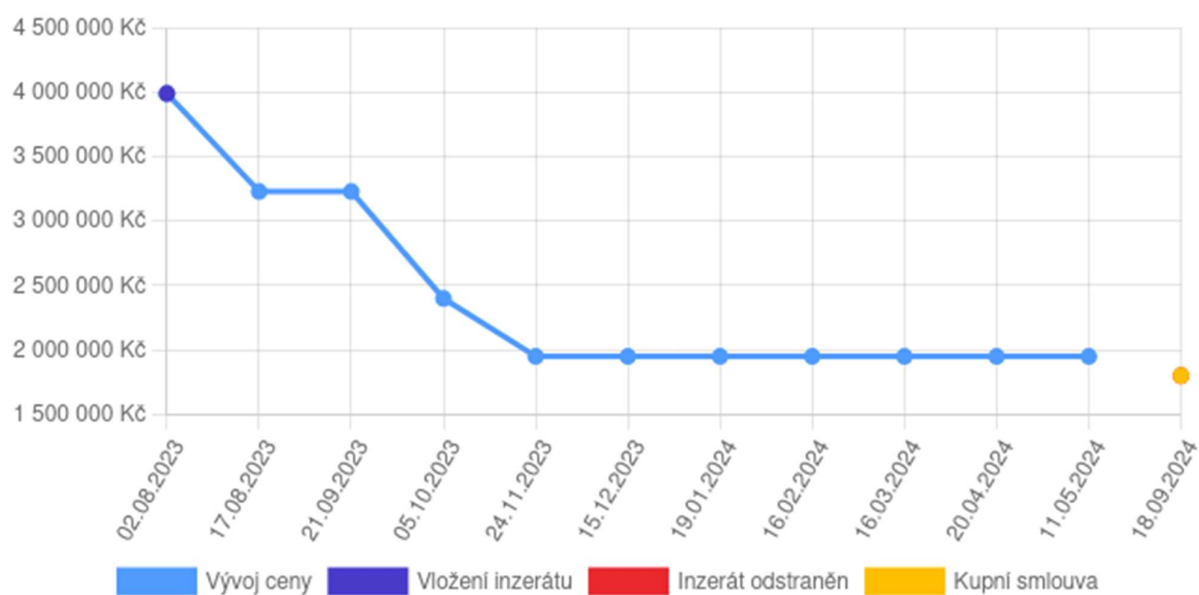
Lokalita	Krásný Dvůr č.p. 10, okres Louny	Cena dle KS	1 800 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.09.2024	Číslo řízení	V-2756/2024-533
Poznámka k ceně	Včetně právního servisu a provize RK.	Vlastnictví	Osobní
Kanalizace	Jímka	Vybaveno	Částečně
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	3
Výtah	Ne	Stav	Ve výstavbě
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	2 250 m ²
Užitná plocha	180 m ²	Podlahová plocha	150 m ²
Dispozice	5+kk	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus
Typ objektu	Patrový	Svažitost pozemku	Rovinatý

Nabízíme Vám k prodeji zemědělskou usedlost na vlastním pozemku o velikosti 2 250 m², na kterém se nachází částečně podsklepený rodinný dům o dispozici 5+1 a zastavěnou plochou 110 m², s užitnou plochou cca 180 m², rozkládající se ve dvou podlažích, který má své číslo popisné, i verandu a dále jsou zde k využití další stavby jako stodola s chlévy, kde byla prasata, a půdou a menší chlívků pro kozy a ovce, které se nachází v zadní části pozemku. Velkou výhodou je přístup pro zvířata k potoku, který protíná pozemek, ten je celý oplocený a tak i zabezpečený proti útěku zvířat. Zdrojem vody je vlastní studna na pozemku, pitná se dováží z Krásného Dvora či Velké Vsi, pozemek je rovinatý. Odpad sveden do žumpy, která se jednou za čas vyváží. Dům byl dříve využíván jako chata, ale posledních devět let se v něm žilo trvale, je zde již v obou patrech nová elektrika v mědi, plastová okna s dekorem dřeva s dvojskly, v kuchyni linka se spotřebiči. Jezdí zde autobus do Vilémova a Krásného Dvora.

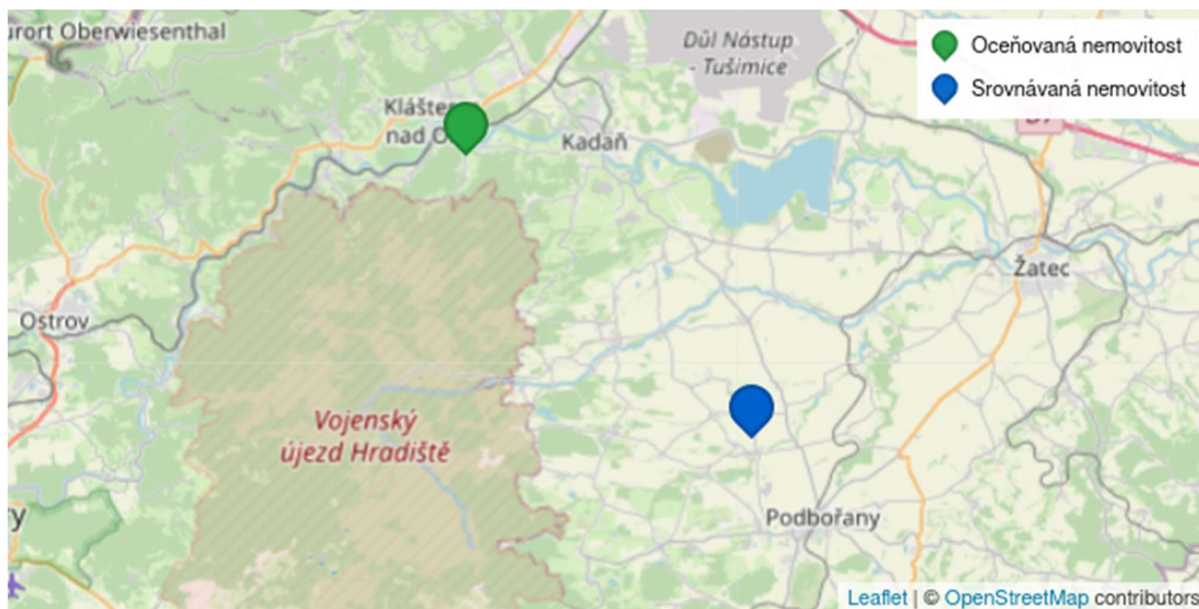
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



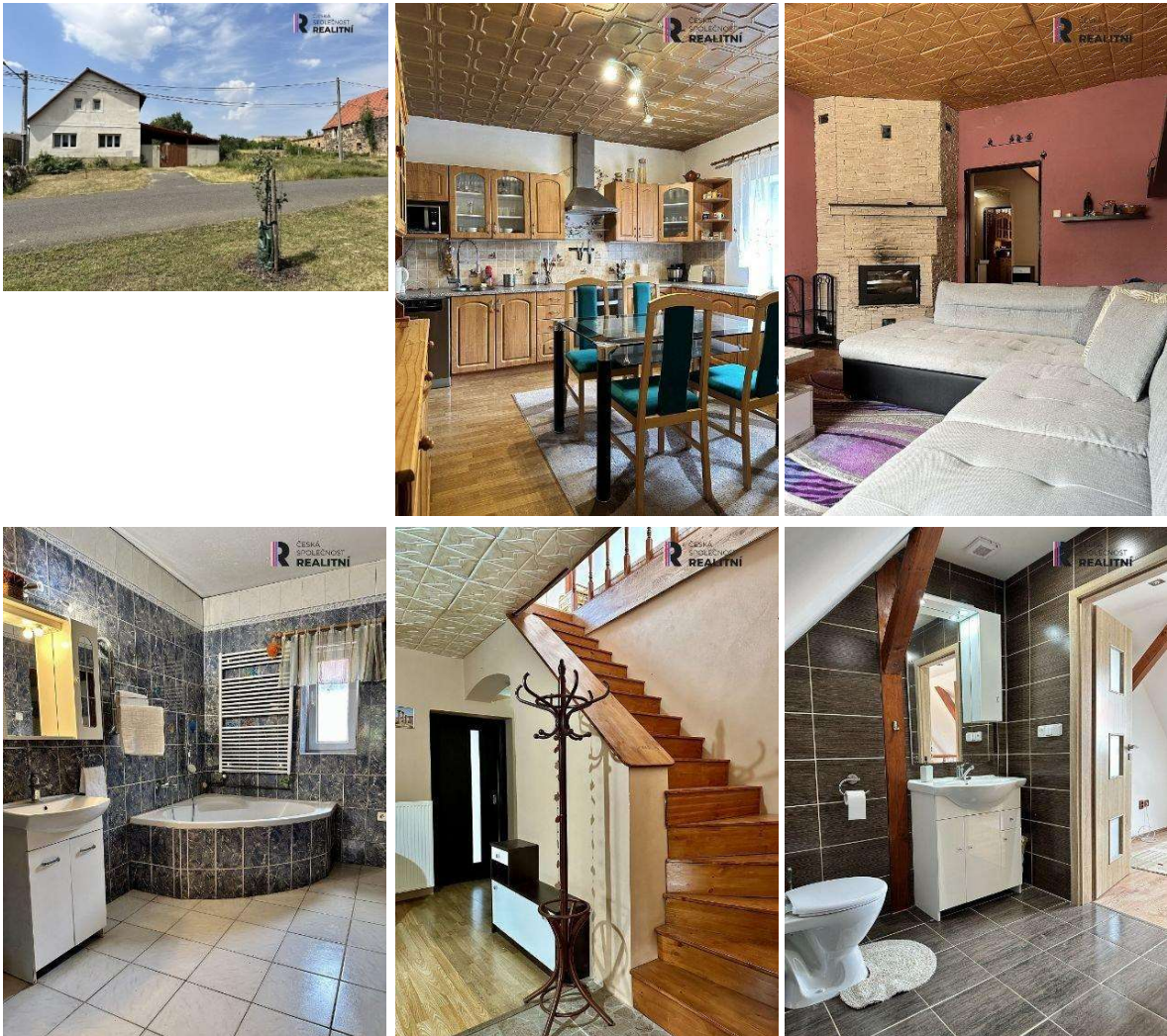
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

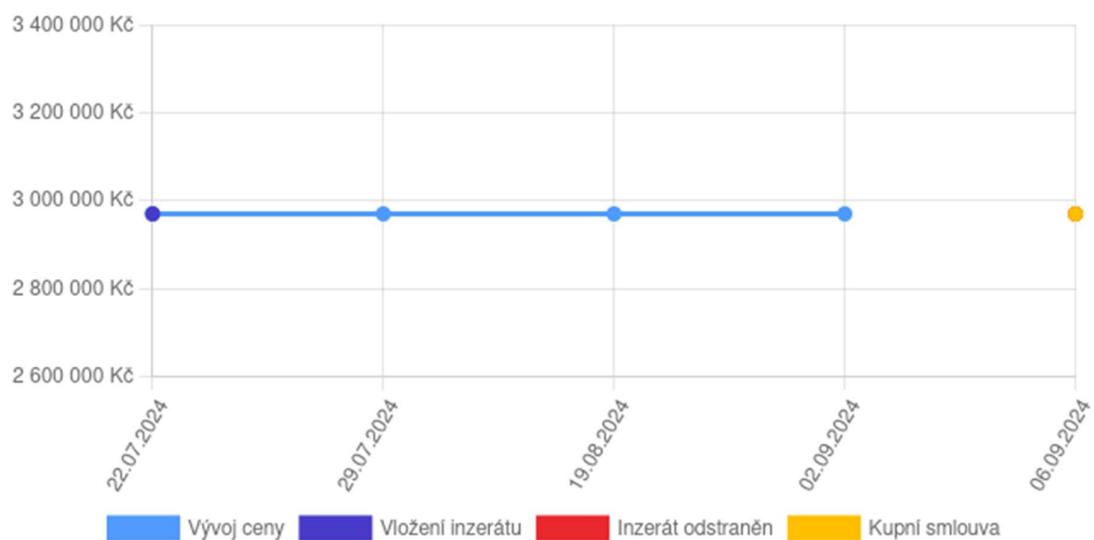
Lokalita	Zlovědice č.p. 10, Krásný Dvůr, okres Louny	Cena dle KS	2 970 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.09.2024	Číslo řízení	V-2608/2024-533
Poznámka k ceně	Včetně provize, právního servisu, vkladu na katastr nemovitostí	Vlastnictví	Osobní
Voda	Místní zdroj	Vybaveno	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Rok rekonstrukce	2017	Plocha pozemku	1 057 m ²
Užitná plocha	135 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Vlak, Silnice, Autobus
Typ objektu	Patrový		

V katastrálním území Krásný Dvůr, v malé obci Zlovědice, nabízíme ke koupi dům o dispozici 5+1 s pozemkem s celkovou výměrou 1057m². Dům prošel v roce 2019 rekonstrukcí s úpravou půdy a vybudováním obytného podkroví. Je kompletně nová střecha Tondach se střešními okny Velux. Užitná plocha domu cca 135m². Přízemí domu nabízí vstupní chodbu, dva pokoje, obývací pokoj s krbem, který zajišťuje rozvod tepla do plochých radiátorů po celém domě, samostatnou kuchyni s veškerým vybavením vč. am.lednice a koupelnu s vanou a odděleným WC. Je zde také vchod do sklepa, který se nevyužívá. V podkroví jsou dva dětské pokoje, druhá koupelna se sprchovým koutem a WC, hala s pracovní částí. Z haly je vstup ještě na část půdy, která se dá využít jako skladovací prostor. Nové rozvody vody, elektřiny a topení. Předání vybavení domu je na domluvě s majiteli. Zahrada je mírně svažité, rozdělená kaskádou na dvě části. Jsou zde původní stromy (plodící broskev, jablono a líska), přístavky a původní příslušenství - již spíše nefunkční. Přes celou šíři vjezdu na pozemek je nová pergola-podlážka neupravena, byla plánována zámková dlažba. Celý objekt je zásobován vodou ze studně skrze lokální vodárnu pro úpravu vody na pitnou, ohřev vody zajišťuje bojler, odpad sveden do žumpy 10m², která je společná se sousedem a pravidelně se vyváží. Zlovědice jsou část obce, které počítají jen několik málo domů a je zde zřícenina kostela sv. Michala. Městem s kompletní občanskou vybaveností jsou Podbořany vzdálené 5km či spádová obec Krásný Dvůr 4km. Obě tato místa zajišťují předškolní a školní vzdělávání a nabízí také mnoho kulturního vyžití. Dostatek pracovních míst je ve městě Podbořany. Autobusové spojení do Podbořan či Kadaně zajišťuje pravidelná linka 590. Nemovitost bez právních vad ihned k převodu, možno financovat hypotékou. Neváhejte nás kontaktovat pro více informací či prohlídku.

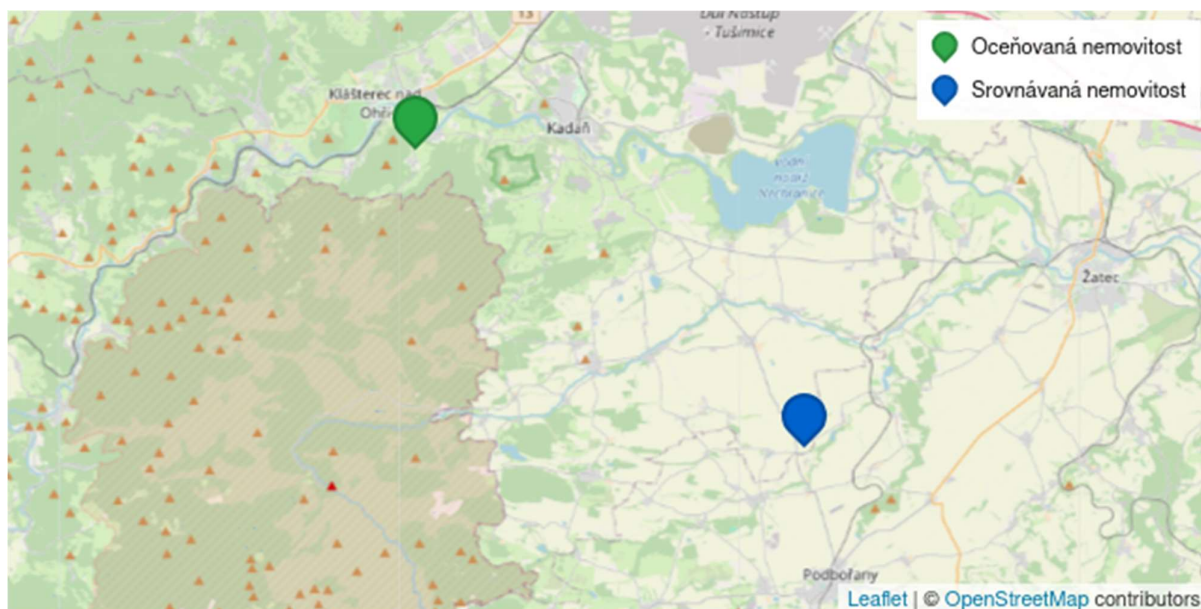
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

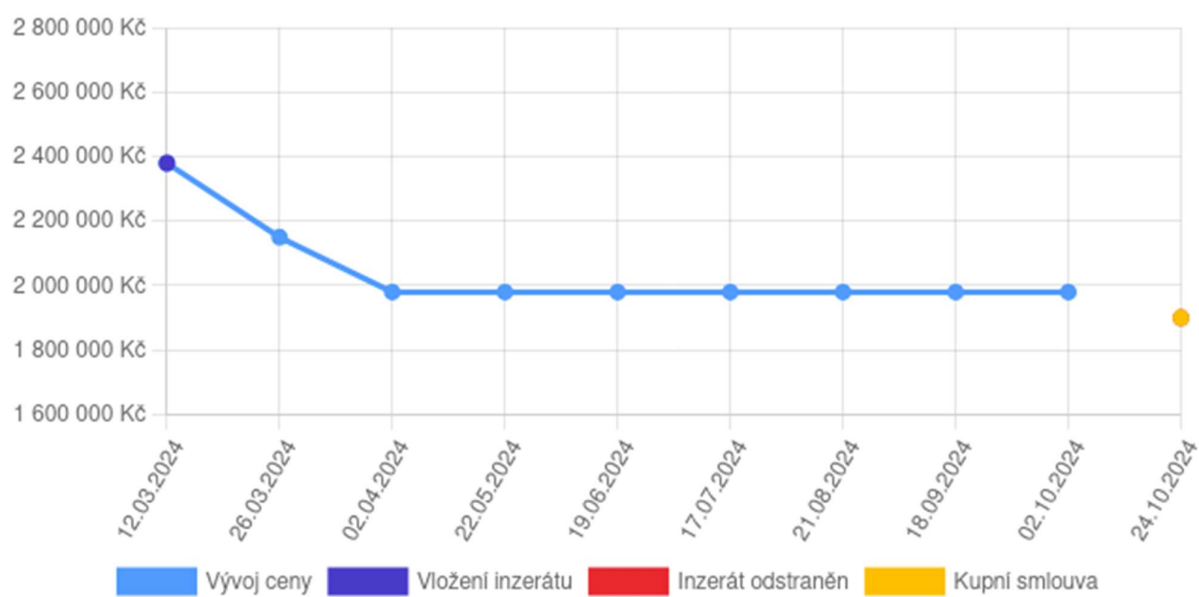
Lokalita	Chotěbudice č.p. 33, Krásný Dvůr, okres Louny	Cena dle KS	1 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	24.10.2024	Číslo řízení	V-3153/2024-533
Voda	Místní zdroj	Kanalizace	Septik
Počet nadzemních podlaží domu	1	Výtah	Ne
Elektrina	230V a 400V, 230V	Stav	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1 390 m ²
Užitná plocha	190 m ²	Podlahová plocha	130 m ²
Plocha zahrady	1 153 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Vlak, Silnice, Autobus	Typ objektu	Patrový
Svažitost pozemku	Rovinatý		

Prodám rodinný dům o CP 1408 m2 a dispozici 5+1 v klidné části obce Chotěbudice. V přízemí se nachází vstupní hala, chodba, koupelna, WC, technická místnost, kuchyň a 5 pokojů. V podkroví je možné vybudovat půdní vestavbu o podlahové ploše 130 m2. Vedle domu se nachází prostorná garáž o ploše 30 m2 a na dům navazují kryté skladovací prostory, dílna, kůlna a dřevník. Pozemek je rovinatý a oplocený. Dům má z 90% nová plastová okna. V domě proběhla částečná rekonstrukce. Na nemovitost byl v prosinci 2022 vypracován znalecký posudek a celková hodnota v tomto stavu byla vyčíslena na 2.271.000 Kč. (Mohu doložit k prodeji) Nynější skutečná hodnota bude již mnohem vyšší... K dispozici volné ihned. RK Nevolat Pro více informací volejte

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

