Tereza Nestlerová
Podepsal Tereza Nestlerová
DN: cn=Tereza Nestlerová, c=CZ, o=JUDr. PhDr. Josef Marcel, notář, ou=notář v Chomutově
Datum: 2026.07.30 09:28:05 +02'00'

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 077317/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Chomutově JUDr. PhDr. Josef Marcel, notář Blatenská 1161/46, 430 01 Chomutov
Číslo jednací:	35 D 823/2021-277
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení po Martě Slezákové
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Výsluní č.p. 193, okres Chomutov
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	16.10.2025
Zpracováno ke dni:	16.11.2025
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 17 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 20.11.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením Okresního soudu v Chomutově ze dne 18.9.2025, č.j. 35 D 823/2021-277 byl prostřednictvím pověřeného soudního komisaře JUDr. PhDr. Josefa Marcela, notáře se sídlem v Chomutově, ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k provedení znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 152 zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 193 a pozemku parc. č. 151/2 zastavěná plocha a nádvoří-zbořeniště, vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 250 pro katastrální území Výsluní, obec Výsluní, okres Chomutov.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení po Martě Slezákové, sp. zn. 35 D 823/2021.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil informace, 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 prodejích, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, Usnesení Okresního soudu v Chomutově č.j. 35 D 823/2021-277 ze dne 18.09.2025, 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. 193 s pozemky (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění:	Výsluní č.p. 193, okres Chomutov
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Chomutov
Obec:	Výsluní
Katastrální území:	Výsluní
Počet obyvatel:	286

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	II	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	II	0,85
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn	I	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční a autobusová zastávka	I	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost	I	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **492,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 16.10.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, není možné kontaktovat spoluvlastníka, který je hospitalizován ve stavu neumožňujícím komunikaci. Na základě pokynu soudního komisaře se provedení znaleckého posudku činí bez přístupu do nemovitých věcí na základě informací zjištěných z prohlídky pohledem z vně objektu. Stavebně technický stav se dovozuje z vizuálního posouzení stavby, výměra užitné plochy stavby se dovozuje z plochy zastavěné a podlažnosti. Další informace jsou čerpány z veřejně dostupných zdrojů dat (KN, RÚIAN apod.).

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJ Slezák Milan a Slezáková Marta

- Slezák Milan, Zborovská 4602, 43001 Chomutov
- Slezáková Marta, Palackého 4501, 43001 Chomutov

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 152 zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 193 a pozemek parc. č. 151/2 zastavěná plocha a nádvoří-zbořeniště, vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 250 pro katastrální území Výsluní, obec Výsluní, okres Chomutov.

4. Dokumentace a skutečnost

Katastrální dokumentace neodpovídá skutečnému stavu: Na pozemku parc. č. st. 151/2 je vystavěna zděná garáž, která však není zapsána v katastru nemovitostí - na listu vlastnictví je vedeno řízení o nesouladech pod č. ZDŘ-315/2025-503.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu:

Jedná se o rodinný dům z počátku 20. století vystavěný jako krajní objekt v řadě rozrůzněných staveb. Stavba má 2 nadzemní podlaží a pravděpodobně částečné podsklepení. Základy domu se předpokládají kamenné nebo smíšené. Svislé nosné konstrukce zděné z cihel do tloušťky cca 40 cm. Stropy se předpokládají dřevěné trámové s rovným podhledem. Střecha je sedlová, krytina je pravděpodobně plechová nebo z jiné standardní krytiny, klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky vápenocementové, zateplení pláště není provedeno.

Vnitřní součásti a vybavení nebylo možné zjistit, předpokládají se spíše podstandardní součásti, kompletně dožité.

Podlahová plocha stavby se dle plochy zastavěné a podlažnosti uvažuje do 150 m^2.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

Nezjištěno – předpoklad: prkenné podlahy nebo beton, případně nášlapné krytiny.

Napojení na inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV:

Nebylo možné zjistit, zda je objekt připojen / odpojen od distribuce energií. Dle dat RÚIAN je objekt napojen na vodovod, kanalizaci, bez plynu. Vytápění centrální domovní. Viz:

Technicko-ekonomické atributy ⓘ

Datum dokončení:	31.12.1919	Druh svislé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m^2]:	97	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m^3]:		Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Podlahová plocha [m^2]:		Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet podlaží:	1	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

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 nepřímo. Stavebně technický stav objektu je zjevně s dožitými konstrukčními prvky, a proto se pro potřeby ocenění uvažuje jako před rekonstrukcí.

Popis pozemku, oplocení a trvalé porosty:

Celková výměra obou pozemků činí v součtu 244 m^2. Pozemky s mírným sklonem, oplocené pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - stromky jednotky ks - bez výrazného vlivu na ocenění.

Vedlejší stavby, garáže, případně další venkovní úpravy:

Na pozemku parc. č. st. 151/2 je vystavěna zděná garáž, která však není zapsána v katastru nemovitostí - na listu vlastnictví je vedeno řízení o nesouladech pod .č. ZDŘ-315/2025-503.

Širší vztahy:

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

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná nebo jen minimální 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 (výdejní místo) 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.

Obec s nízkým indexem kriminality.

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

Na oceňovaném majetku vázne věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu:

- **Věcné břemeno (podle listiny)**
  za účelem umístění, provozu, údržby a oprav koncového bodu veřejné telekomunikační sítě
  Oprávnění pro
  CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 04084063
  Povinnost k
  Parcela: St. 152

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.02.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.08.2004.**

V-3966/2004-503

Na listu vlastnictví jsou uvedena další omezení vlastnického práva a jiné záznamy, které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění:

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Slezák Milan
Zahájení exekuce - Slezáková Marta

Tabulkový popis			
Popis objektu	Typ rodinného domu	krajní objekt v řadě rozrůzněných staveb	
	Počet nadzemních podlaží	2	
	Podsklepení	částečné	
	Dům byl postaven v roce	dle dat RÚIAN 1919	
	Rozsah rekonstrukce domu	-	
	Základy	smíšené, bez základů	
	Konstrukce	zděná z cihel	
	Tloušťka obvodové konstrukce	odhadem do 40 cm	
	Stropy	nezjištěno – předpoklad: dřevěné trámové	
	Střecha	sedlová	
	Krytina střechy	nezjištěno	
	Klempířské prvky	plechové	
	Vnější omítky	vápenocementové	
	Vnitřní omítky	nezjištěno – předpoklad: vápenné	
	Vady domu	vizuálně dožité konstrukční prvky	
Popis součástí, vybavení a dalších vlastností	Dispozice	nezjištěno	
	Typ oken	kastlová	
	Koupelna(y)	nezjištěno	
	Toaleta(y)	nezjištěno	
	Vstupní dveře	nezjištěno	
	Typ zárubní	nezjištěno	
	Vnitřní dveře	nezjištěno	
	Osvětlovací technika	nezjištěno	
	Popis místností a rozměry v m²	Podlahová plocha odvozená	do 150,00 m²
	Elektřina	nezjištěno	

	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	centrální domovní
	Topná tělesa	nezjištěno
	Řešení ohřevu vody v domě	nezjištěno
	Podlahy v domě	nezjištěno
	Popis stavu	před rekonstrukcí
Popis pozemku	Velikost pozemku	244 m^2
	Trvalé porosty	stromky jednotky ks - bez výrazného vlivu na ocenění
	Vedlejší stavby	na pozemku parc. č. st. 151/2 je vystavěna zděná garáž, která však není zapsána v katastru nemovitostí - na listu vlastnictví je vedeno řízení o nesouladech pod .č. ZDŘ-315/2025-503
	Sklon pozemku	mírně sklonité
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední část 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 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	obec s nízkým indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou uvedena další omezení vlastnického práva a jiné záznamy, které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění:

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 16.11.2025 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 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 přikládaná 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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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: Vlivy snižující cenu - prodej podílu	I	-0,10
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:

Index trhu $\quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,729}$

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

Index trhu $\quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,900}$

Index polohy

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

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

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

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 0,758}$

V ostatních případech ocenění nemovitých[3] věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 0,936}$

1. Oceňované nemovitosti

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	126 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 070,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	97,00 m^2
1.NP:	=	97,00 m^2
2.NP:	=	97,00 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	97,00 m^2	2,20 m
1.NP:	97,00 m^2	2,60 m
2.NP:	97,00 m^2	3,00 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(97,00)*(2,20)	=	213,40 m^3
1.NP:	(97,00)*(3,00)	=	291,00 m^3
2.NP:	(97,00)*(2,60)	=	252,20 m^3
Zastřešení:	97*3,00/2	=	145,50 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**902,10 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	97,00 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	291,00 m^2
Podlažnost: ZP / ZP1 = 3,00			

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ D
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstandardní nebo mimo stavbu	II	-0,05
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 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zastavěné stavbou) nebo do 300 m2	I	-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 126 let:

s = 1 - 0,005 * 126 = **0,370**

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}600 = \mathbf{0{,}474}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{0{,}900}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1{,}040}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 3 070,- Kč/m^3 * 0,474 = 1 455,18 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 902,10 m^3 * 1 455,18 Kč/m^3 * 0,900 * 1,040= 1 228 703,93 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 228 703,93 Kč

2. Garáž bez čp/če

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel

Stáří stavby: 50 let
Základní cena ZC (příloha č. 26): 3 114,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Vrchní stavba: 6,00*3,00 = 18,00 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Vrchní stavba:	18,00 m^2	2,40 m

Obestavěný prostor

Vrchní stavba: (6,00*3,00)*(2,40) = 43,20 m^3
Obestavěný prostor - celkem: = **43,20 m^3**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 50 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 50 = \mathbf{0{,}750}$

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{5} V_i) * V_6 * 0{,}750 = \mathbf{0{,}606}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T = 0{,}900}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 1{,}040}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 3 114,- Kč/m^3 * 0,606 = 1 887,08 Kč/m^3
CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 43,20 m^3 * 1 887,08 Kč/m^3 * 0,900 * 1,040= 76 304,46 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 76 304,46 Kč

3. Porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
			30 roků	1,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 50 %	9 825,-	9 825,-
			20 roků	2,00 ks
Jehličnaté stromy I	7 620,-	- 50 %	3 810,-	7 620,-
Součet:				17 445,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	13 083,75

Porosty = **13 083,75 Kč**

Rekapitulace zjištěné ceny

1. Oceňované nemovitosti 1 228 704,- Kč
2. Garáž bez čp/če 76 304,- Kč
3. Porosty 13 084,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 1 318 092,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 1 318 090,- 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

Výsluní č.p. 193, okres Chomutov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - vedlejší stavby a garáže	K6 - jiné
Oceňovaný objekt	Výsluní č.p. 193, okres Chomutov	150 m^2	před rekonstrukcí	244 m^2	garáž	katastrální nesoulad ZDŘ
1	Výsluní č.p. 161, okres Chomutov	225 m^2	dobrý	788 m^2	garáž v domě nebo jako dílna	-
2	Místo č.p. 86, okres Chomutov	170 m^2	dobrý	869 m^2	garáž	-
3	Nová Ves č.p. 24, Hora Svatého Šebestiána, okres Chomutov	200 m^2	dobrý	394 m^2	2x garáž	-

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 vedlejší stavby a garáže	K6 jiné	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2 780 000,00 Kč	1	2 780 000,00 Kč	1	1.15	1.15	1.26	1	1.01	1.6830135	1 651 798,99 Kč
2	3 900 000,00 Kč	1	3 900 000,00 Kč	0.99	1.08	1.1	1.3	1	1.01	1.54424556	2 525 505,08 Kč
3	2 670 000,00 Kč	1	2 670 000,00 Kč	0.99	1.1	1.15	1.07	1.05	1.01	1.42108537725	1 878 845,59 Kč

Celkem průměr	2 018 717,00 Kč
Minimum	1 651 798,99 Kč
Maximum	2 525 505,08 Kč
Směrodatná odchylka - s	453 335,96 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	1 565 381,04 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	2 472 052,96 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 redukci na pramen a výsledného **koeficientu** (K1 * ... * Kx).

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

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 zohledňuje rozsah, provedení a stav vedlejších staveb a garáží. K6 zohledňuje další uvedené dle popisu.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

= 2 018 717 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 019 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **1.318.090,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **2.019.000,- 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 - spoluvlastnický podíl

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

Hodnota dle porovnávací metody:

(2 019 000 Kč * 1/2) -25 % = 757 000,00 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením Okresního soudu v Chomutově ze dne 18.9.2025, č.j. 35 D 823/2021-277 byl prostřednictvím pověřeného soudního komisaře JUDr. PhDr. Josefa Marcela, notáře se sídlem v Chomutově, ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k provedení znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 152 zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 193 a pozemku parc. č. 151/2 zastavěná plocha a nádvoří-zbořeniště, vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 250 pro katastrální území Výsluní, obec Výsluní, 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

757.000,- Kč

Slovy: Sedmsetpadesátsedmtisíc 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 20.11.2025

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 077317/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

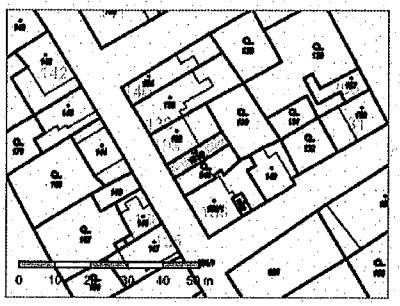
Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 151/2
Obec:	Výsluní [563498]
Katastrální území:	Výsluní [787817]
Číslo LV:	250
Výměra [m^2]:	78
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zbořeniště
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJ Slezák Milan a Slezáková Marta	
Slezák Milan, Zborovská 4602, 43001 Chomutov	
Slezáková Marta, Palackého 4501, 43001 Chomutov	

Nesoulady

Popis	Řízení
Nesoulad se skutečným stavem - nezapsaná stavba Nutno vyhotovit GP – nová stavba. Protokol č. 221	ZDŘ-315/2025-503

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

Jiné zápisy

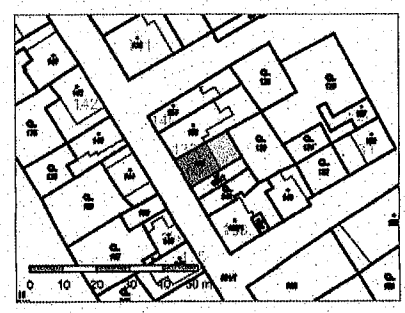
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Slezák Milan
Zahájení exekuce - Slezáková Marta

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:	st. 152
Obec:	Výsluní [563498]
Katastrální území:	Výsluní [787817]
Číslo LV:	250
Výměra [m²]:	166
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:	Výsluní [187810]; č. p. 193; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 152
Stavební objekt:	č. p. 193
Adresní místa:	č. p. 193

Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJ Slezák Milan a Slezáková Marta	
Slezák Milan, Zborovská 4602, 43001 Chomutov	
Slezáková Marta, Palackého 4501, 43001 Chomutov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

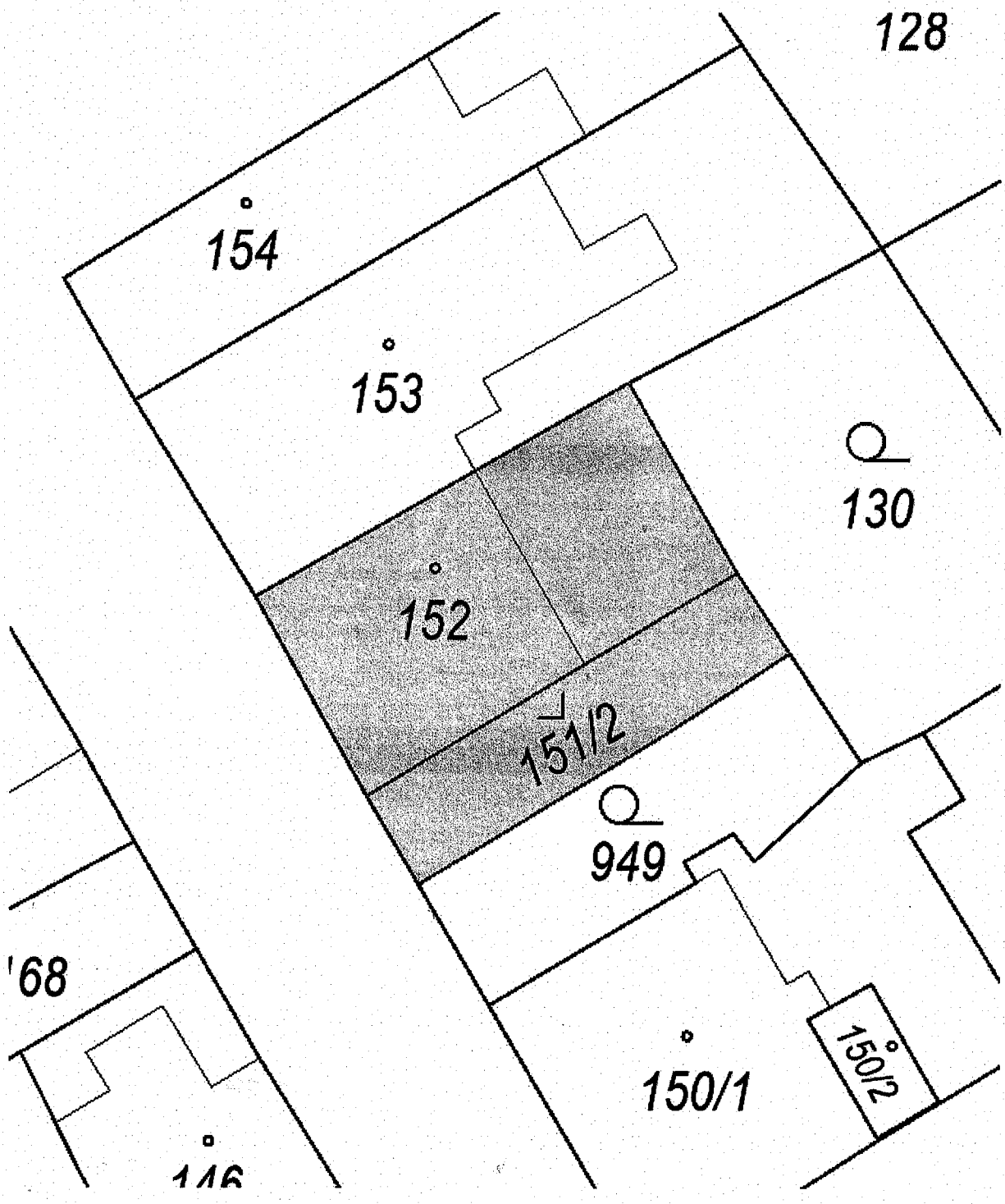
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Slezák Milan
Zahájení exekuce - Slezáková Marta

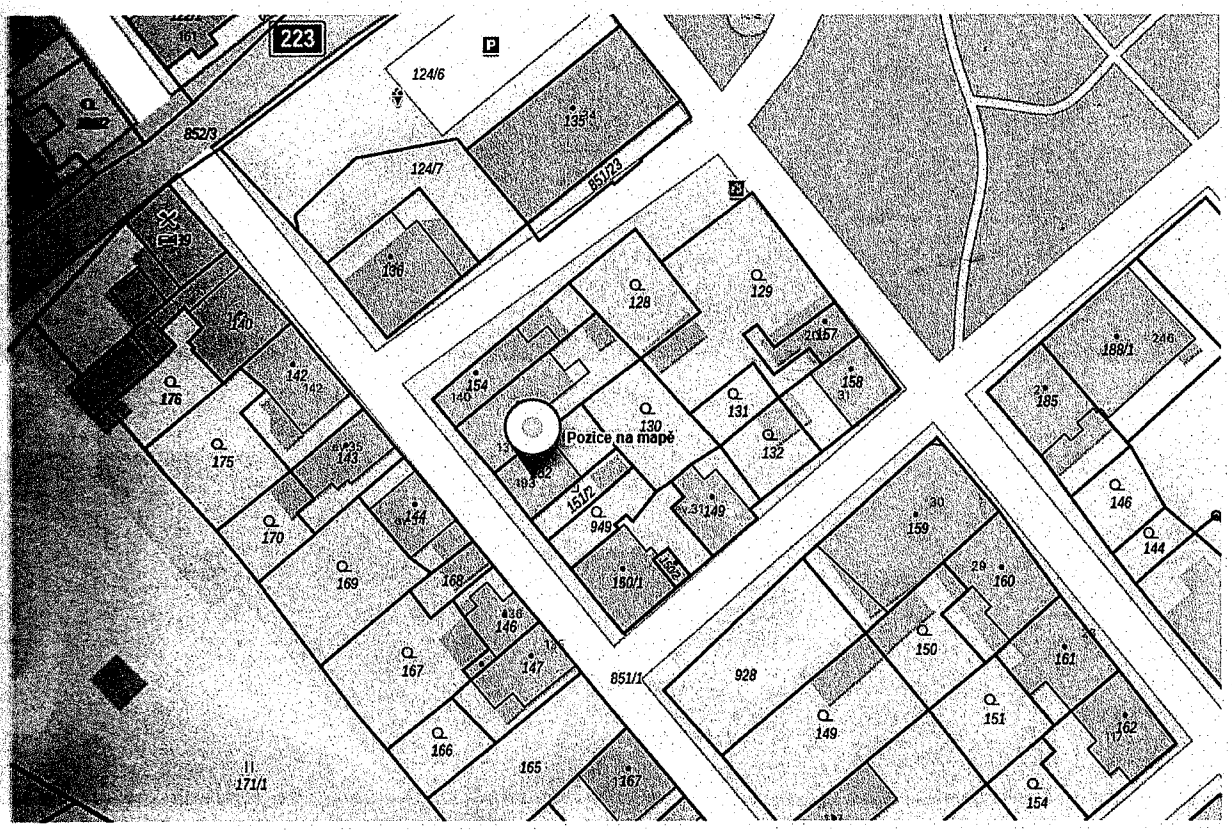
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

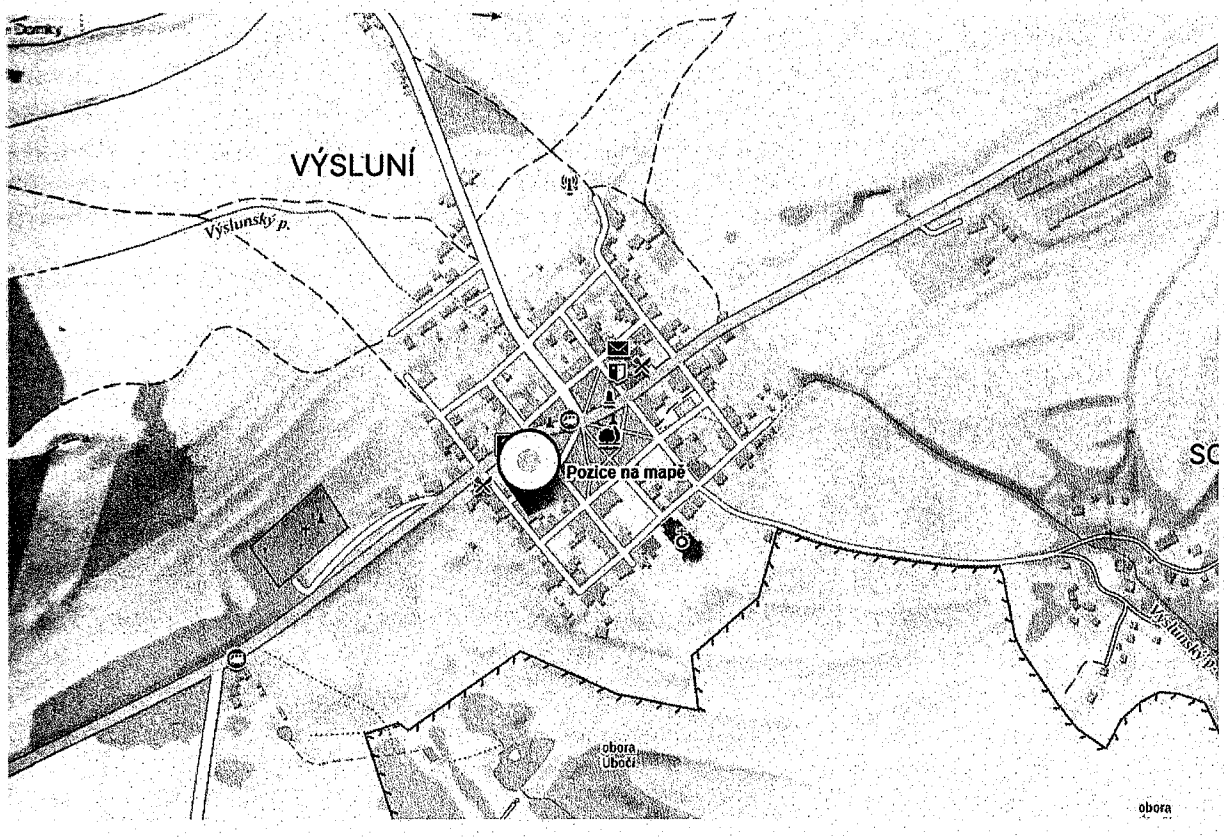
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov

Katastrální mapa



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)

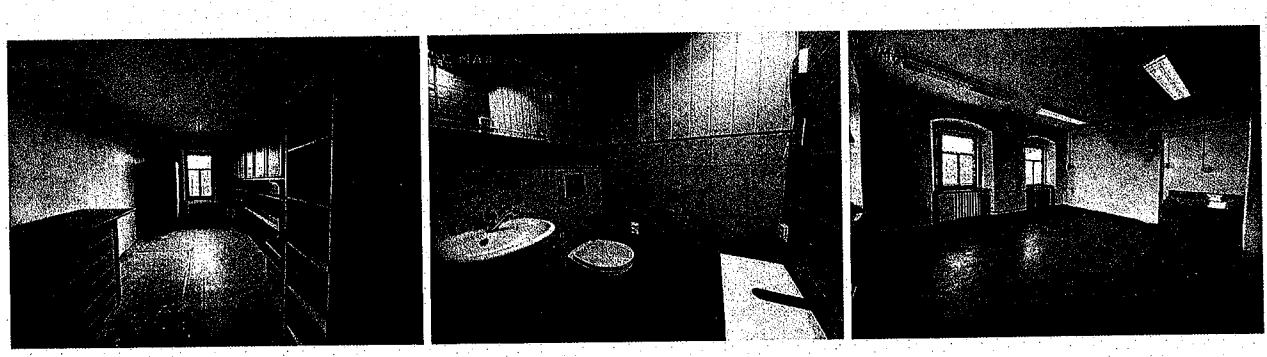
Lokalita	Výsluní č.p. 161, okres Chomutov	**Cena dle KS**	2 780 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.06.2024	**Číslo řízení**	V-3750/2024-503
Poznámka k ceně	V-3750/2024-503	**Vybaveno**	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	2	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	**Stav objektu**	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	**Plocha pozemku**	788 m²
Užitná plocha	225 m²	**Poloha nemovitosti**	Centrum obce
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme k prodeji rodinný dům, který je situována v obci Výsluní na náhorní Krušnohorské planině a jeho dominantou je kostel sv. Václava. Dopravní dostupnost do obce zajišťuje autobusová doprava a od okr. města Chomutov je vzdálen 18 km. Objekt má 2 nadzemní podlaží a celková zastavěná plocha je 163 m². Rodinný dům prošel vnitřní rekonstrukcí. V celém domě jsou nová Eurookna, v kuchyni vestavěné spotřebiče plynový sporák, 1rok stará trouba, myčka nádobí, v domě je rok starý bojler 200L s možností napojení na kotel, před 8 lety byla udělaná nová tepelná vložka do komína. Vytápění je kotlem na pevná paliva. V 2. NP je za obklady natažená nová elektrika tažena ze stávajících zásuvek. Je zde zateplení (obývací pokoj, ložnice a jeden obytný pokoj) a položená plovoucí podlaha. Přístavek, vchod do domu je komplet nová střecha, včetně trámů a nové krytiny. Je možnost využití prostorné půdy. Platí se zde pouze vodné i přes zapojení do kanalizace se stočné neplatí. K nemovitosti náleží pozemek (včetně zastavěné plochy) o výměře 788 m². Tato nemovitost je ideální pro investory, kteří hledají výnosnou investici s vysokou návratností. Dům nabízí velký potenciál pro pronájem, což znamená, že může být využit po stavebních úpravách jako penzion, bytový dům, kancelářské prostory nebo obchodní prostor. Přízemí v minulosti bylo využíváno jako truhlářská dílna. Jeho výhodná poloha v obci Výsluní u silnice na Klínovec dále zvyšuje jeho potenciál. U domu by bylo možno na vlastním pozemku vybudovat parkoviště. Pokud Vás tato nabídka zaujala, kontaktujte makléře pro více informací nebo sjednání nezávazné prohlídky. V případě zájmu pomůžeme se zajištěním financování.

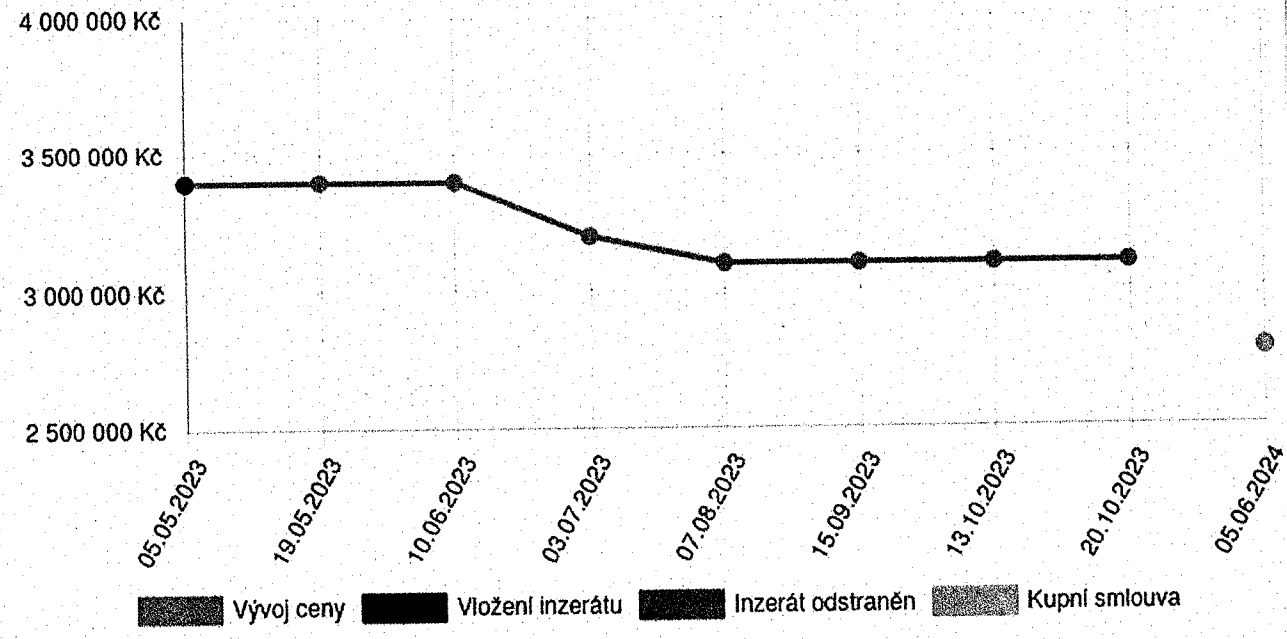
2. Fotodokumentace



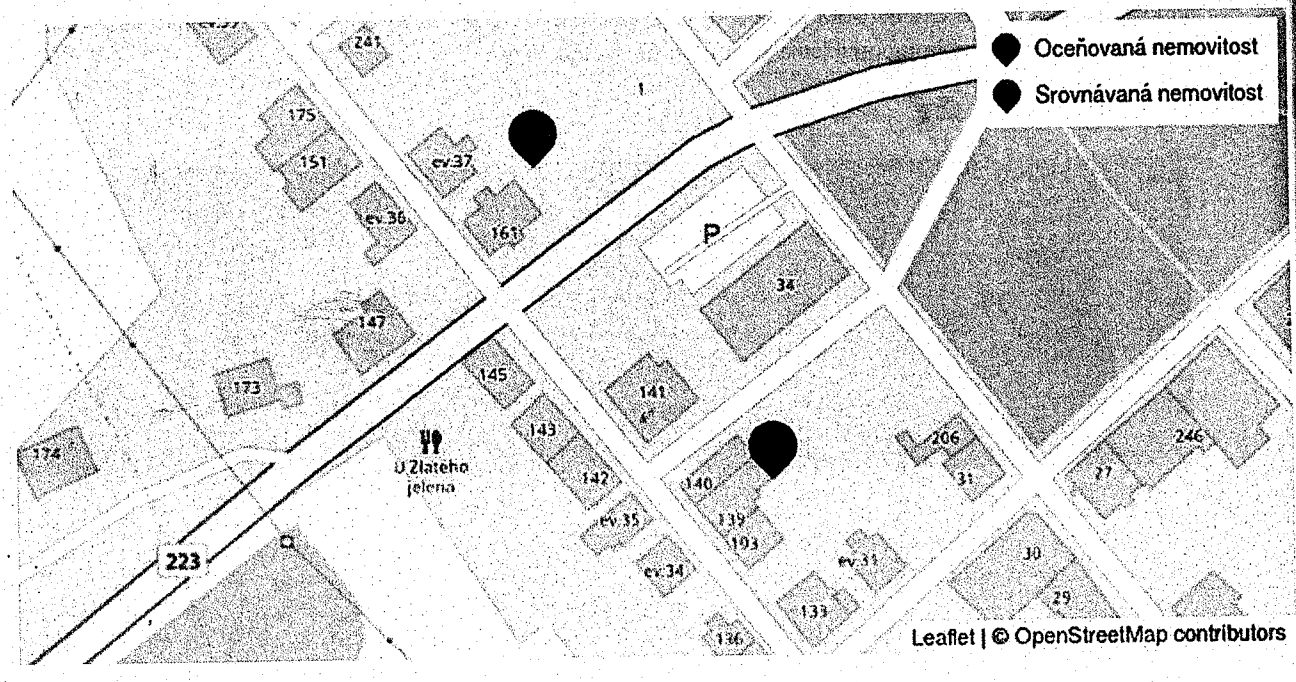




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



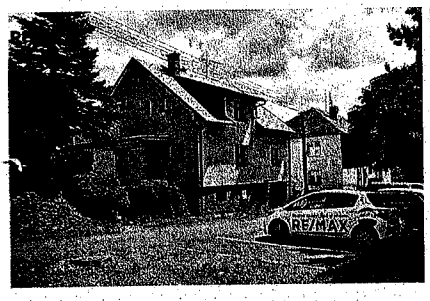
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Místo č.p. 86, okres Chomutov	**Cena dle KS**	3 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.12.2023	**Číslo řízení**	V-7331/2023-503
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Vybaveno**	Částečně
Počet nadzemních podlaží domu	3	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	**Stav**	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	**Konstrukce**	Smíšená
Plocha pozemku	869 m²	**Užitná plocha**	170 m²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	**Typ objektu**	Patrový

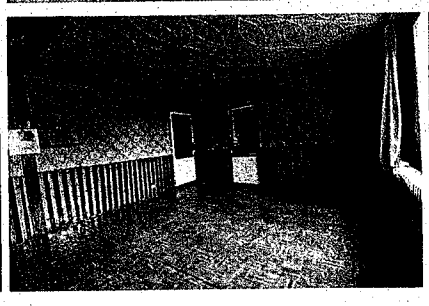
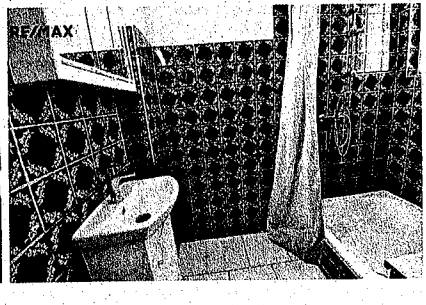
Jste velká rodina a chcete bydlet společně, ideálně v přírodě kousek od města ? Rádi si bydlení upravíte podle svých představ? Tento dům by mohl být pro vás ten pravý. 15 minut od Chomutova i Klášterce, na úbočí Krušných hor, leží obec Místo. Náš dům je přímo v centru, u parku a dětského hřiště, ale mimo hlavní komunikaci. Je koncipován jako dvougenerační - v přízemí i patře jsou dva byty 3+1, samostatně přístupné ze vstupní verandy. Oba mají vlastní sociální zařízení. Horní byt má namísto kuchyně další pokoj a do podkroví lze rozšířit o další obytné prostory. Po celé šíři domu je v patře zbudována zimní zahrada, využitelná pro posezení nebo přípravu sadby na jaro. Pro lepší orientaci přikládám půdorysy. Dům je kompletně podsklepen, součástí je garáž s vjezdem z obecní komunikace (5,3 x 3,8 x 2m). K dispozici veškeré sítě (kanalizace, voda, plyn). Vytápění plynovým kotlem. Zahrada za domem poskytuje dostatek prostoru pro zahradničení i relaxaci. Stávající přístavky lze využít pro uložení všeho potřebného. Momentálně zde probíhá zpřesnění hranic pozemků, více Vám sdělím při prohlídce. Dům je v relativně dobrém technickém stavu. Nicméně v posledních letech neproběhla žádná zásadní rekonstrukce a je tak na nových majitelích, jakou tvář mu budou chtít na další roky vtisknout. Na závěr důležitá informace pro lyžaře - parkoviště pod Klínovcem je jen 30 min jízdy! Pokud ve vás tato nabídka vzbudila zájem, zavolejte si pro další informace, případně prohlídku. V případě koupě vám s financováním rádi pomůžeme - umíme najít nejlepší nabídky na trhu. Těším se na setkání.

2. Fotodokumentace

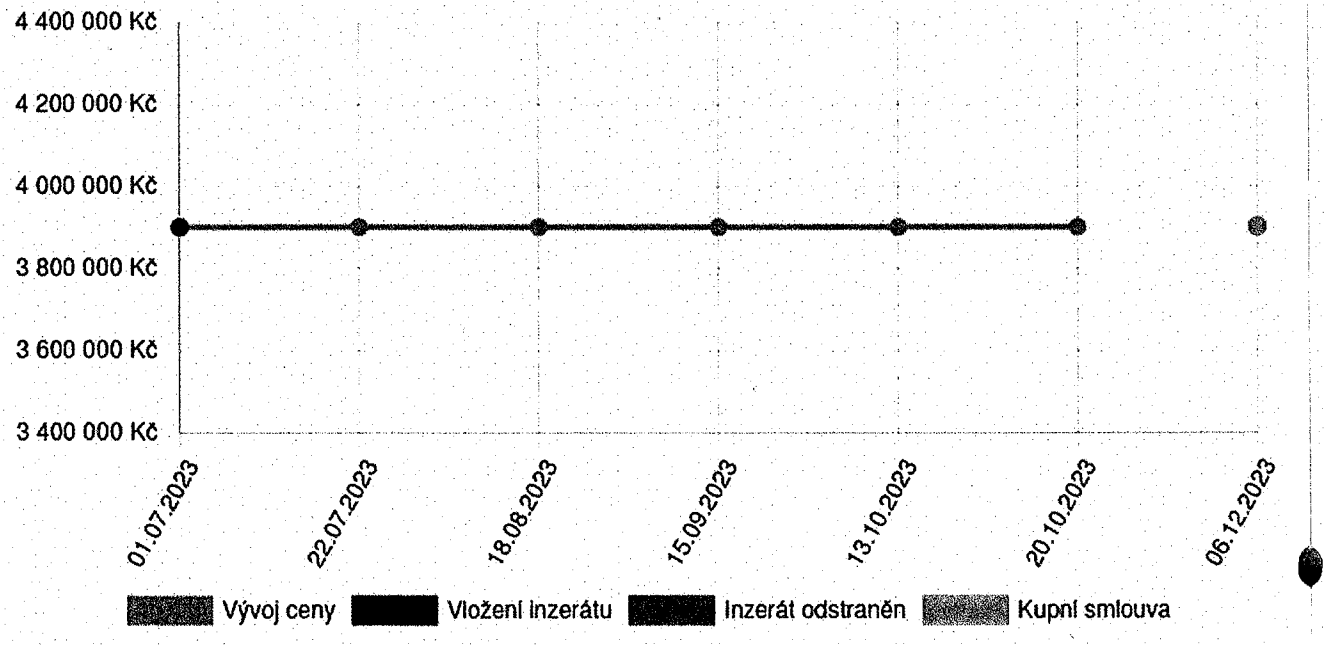




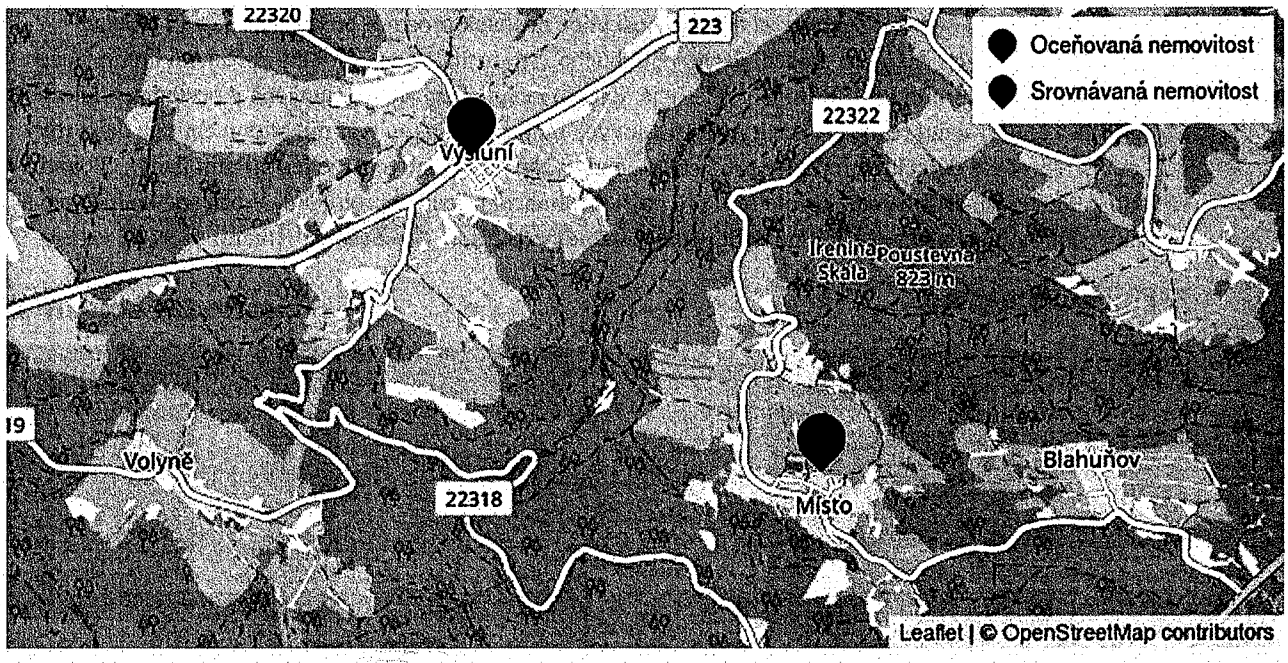


3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

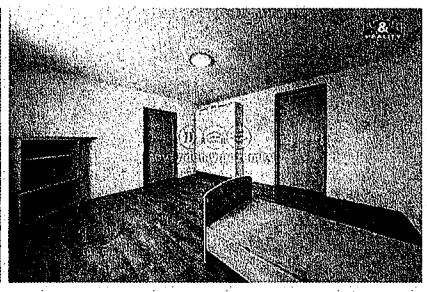
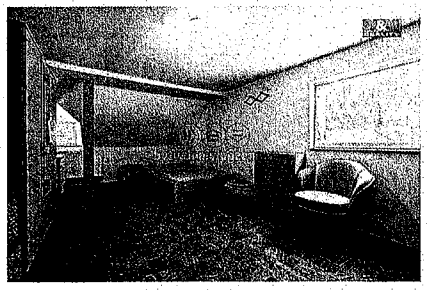
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Nová Ves č.p. 24, Hora Svatého Šebestiána, okres Chomutov	**Cena dle KS**	2 670 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.04.2024	**Číslo řízení**	V-2579/2024-503
Vlastnictví	Osobní	**Voda**	Místní zdroj
Kanalizace	Septik	**Vybaveno**	Částečně
Garáž	Ano	**Počet nadzemních podlaží domu**	2
Výtah	Ne	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	**Stav objektu**	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	**Plocha pozemku**	394 m^2
Užitná plocha	234 m^2	**Podlahová plocha**	200 m^2
Dispozice	5+kk	**Vytápění**	Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Polosamota	**Dostupnost dopravy**	Autobus, Silnice
Typ objektu	Patrový		

Nově v nabídce rodinný dům v malebné vesnici v Krušných horách, nedaleko hranic s Německem. Tato lokalita nabízí ideální prostředí pro milovníky zimy, kde překrásná sněhová krajina a klidná atmosféra vás zaručeně okouzlí. Dům je situován v klidné části obce a je vhodný jak k celoročnímu bydlení, tak i k rekreačnímu bydlení. Nabízí dostatečný prostor pro vícečlennou rodinu, kde je i případný potenciál v půdním prostoru. Dále se v mezipatře nachází místnost, dříve používaná pro bazén. Tento dům vzhledem ke svému rozložení místností, nabízí několikero případných možností úprav, dle představ nového majitele. Ve fotografiích přiloženy půdorysy obou pater. Voda je čerpána z vlastní studny. Vytápění zajišťují kotel na tuhá paliva a krbová kamna. Septik je vedený do trativodu. Na pozemku se nachází 2 zděné garáže a u domu dřevěný přístřešek. Neváhejte a zavolejte si o prohlídku. S financováním můžeme pomoci.

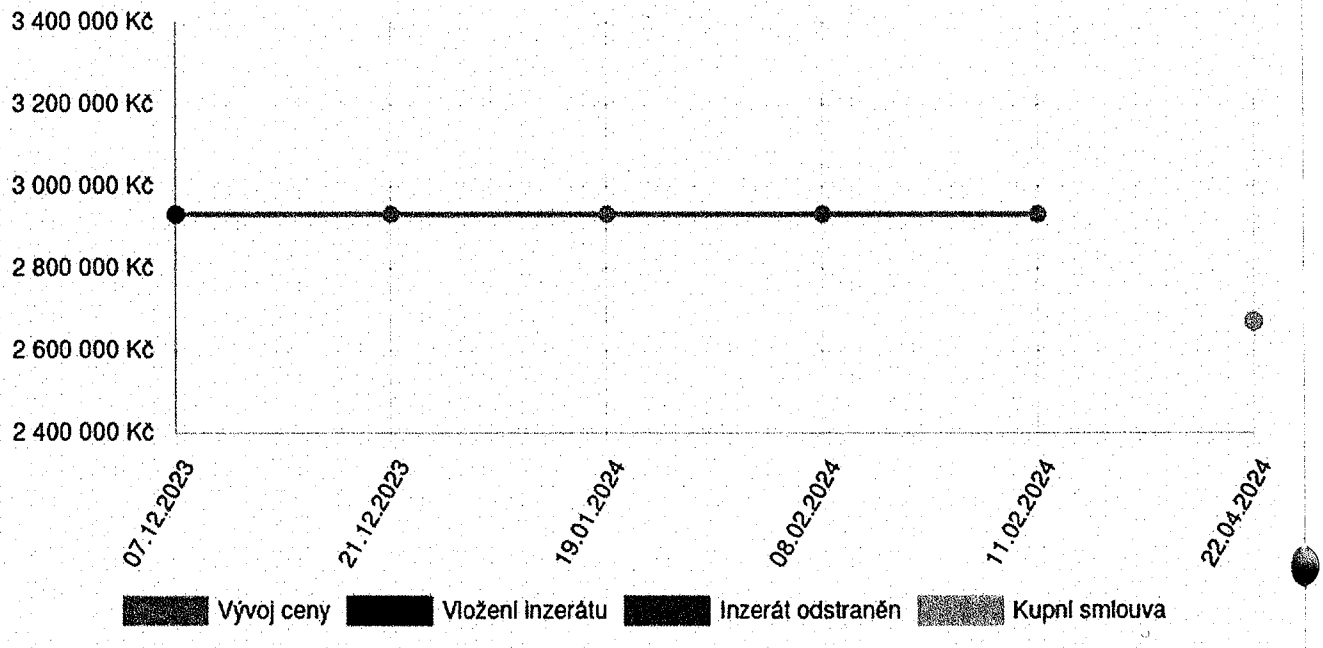
2. Fotodokumentace



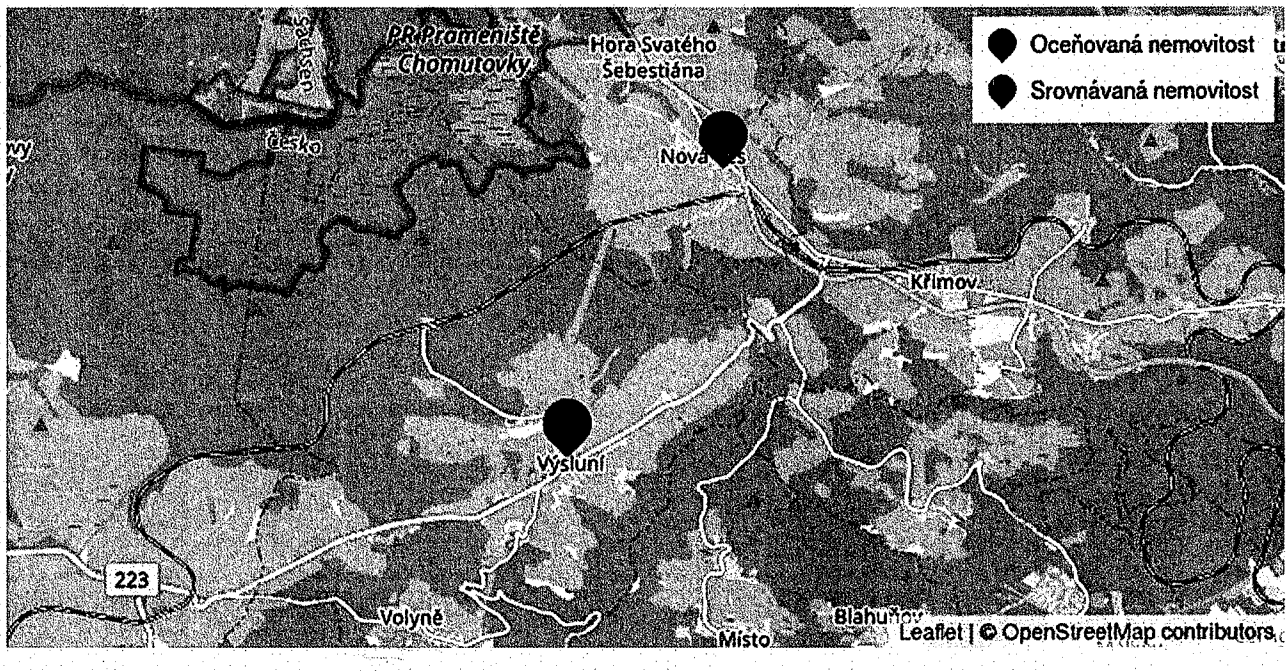



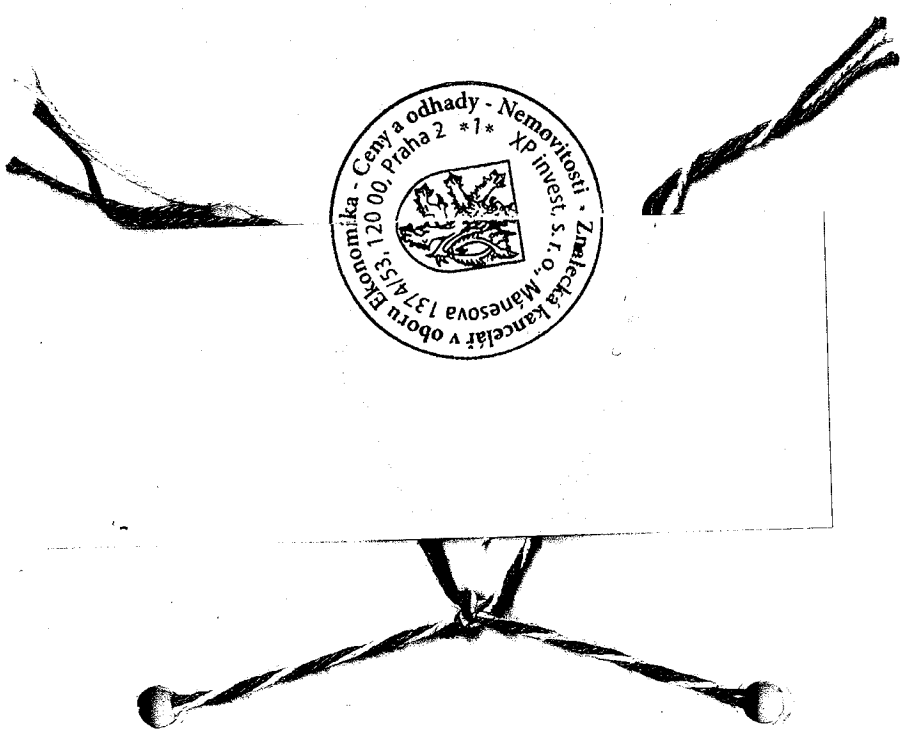


3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení




Znalecká kancelář v oboru Ekonomika - Ceny a odhady - Nemovitosti
Mánesova 1374/53, 120 00, Praha 2 *1* XP invest, s. r. o.