

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 034488/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 1015/19
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Zimní č.p. 802, Varnsdorf, okres Děčín
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	25.04.2024
Zpracováno ke dni:	25.04.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává v elektronickém vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 16.05.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu 1/6 rodinného domu č.p. 802 a pozemků parc. č. 5206; 5207/1 v obci Varnsdorf, okres Děčín, katastrální území Varnsdorf na listu vlastnictví č. 794.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

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

snímek katastrální mapy, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace zjištěné při prohlídce

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 802
Adresa předmětu ocenění:	Zimní č.p. 802, Varnsdorf, okres Děčín
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Děčín
Obec:	Varnsdorf
Ulice:	Zimní
Katastrální území:	Varnsdorf

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 25.04.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - pí. Babíková.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Babík David, Lipská 817, 40747 Varnsdorf 1/6 Babíková Alena, Lipská 817, 40747 Varnsdorf 1/4 Babíková Daniela, Národní 1133, 40747 Varnsdorf 1/6 Málková Jaroslava, Lesní 2968, 40747 Varnsdorf 1/4 Prosová Málková Simona, č. p. 33, 47155 Kunratice u Cvikova 1/6

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 802 a pozemek parc. č. 5206; 5207/1 v obci Varnsdorf, okres Děčín, katastrální území Varnsdorf na listu vlastnictví č. 794.

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. V objektu se v části nachází půda a má vybudované podkroví.

Základy má kamenné a objekt je smíšené konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 40 cm. Stropy jsou dřevěné trámové a stropy jsou povalové, střecha je sedlová, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1870 - 1900.

Vady rodinného domu:

rozvody: zastaralý prvek

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

okna: zastaralý prvek

střecha: zastaralý prvek

zdivo: podstandardní prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

I. NP		
Pokoj	Pokoj	21,80 m ²
Ostatní prostory	Zádveří	9,80 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	4,80 m ²
Ostatní prostory	Dílna	8,10 m ²
Ostatní prostory	Komora	2,40 m ²
Ostatní prostory	Komora	5,50 m ²
Ostatní prostory	Sklad	6,40 m ²
Kuchyně	Kuchyně	28,50 m ²
Podkroví		
Ostatní prostory	Chodba	11,80 m ²
Pokoj	Pokoj	15,00 m ²
Příslušenství	Lodžie	3,00 m ²
Pokoj	Pokoj	16,00 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	7,00 m ²
Koupelna, WC	WC	1,10 m ²
sklep		

Príslušenství	Sklep	6,00 m ²
Podlahová plocha		138,20 m ²
Podlahová plocha vč. príslušenství		147,20 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou špaletová, dřevěná zdvojená. Obytné místnosti jsou orientované na východ, západ. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. V koupelně se nachází klasická vana a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou ocelové a zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: lino

koupelna, wc: keramická dlažba

místnosti: prkenná podlaha, lino, keramická dlažba

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje elektrokotel a Vytápění je řešeno lokálně kamny, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 1392 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený dřevěným plotem s podezdívkou. Trvalé porosty - ovocné dřeviny, okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - dvojgaráž .

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven na jižním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní 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.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	částečné
	PENB	
	Dům byl postaven v roce	1870 - 1900
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	kamenné
	Konstrukce	smíšená
	Tloušťka obvodové konstrukce	40 cm
	Stropy	dřevěné trámové, povalové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	eternitové šablony
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Vady domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdivo: podstandardní prvek

Popis vnitřních prostor	Dispozice	
	Typ oken	špaletová, dřevěná zdvojená
	Příslušenství oken	
	Orientace oken obytných místností	východ, západ
	Koupelna(y)	klasická vana
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové, dřevěné
	Vnitřní dveře	dřevěné plné

	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m ²	I. NP		
		Pokoj	Pokoj	21,80 m ²
		Ostatní prostory	Zádveří	9,80 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště	4,80 m ²
		Ostatní prostory	Dílna	8,10 m ²
		Ostatní prostory	Komora	2,40 m ²
		Ostatní prostory	Komora	5,50 m ²
		Ostatní prostory	Sklad	6,40 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	28,50 m ²
		Podkroví		
		Ostatní prostory	Chodba	11,80 m ²
		Pokoj	Pokoj	15,00 m ²
		Příslušenství	Lodžie	3,00 m ²
		Pokoj	Pokoj	16,00 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	7,00 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,10 m ²
		sklep		
		Příslušenství	Sklep	6,00 m ²
	Podlahová plocha		138,20 m ²	
	Podlahová plocha vč. příslušenství		147,20 m ²	
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v domě	elektrokotel, kamna		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler		
	Podlahy v domě	chodba: lino koupelna, wc: keramická dlažba místnosti: prkenná podlaha, lino, keramická dlažba		
	Popis stavu	před rekonstrukcí		

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	1392 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	dvojgaráž
	Sklon pozemku	rovinatý

	Oplocení	dřevěný plot s podezdívkou
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní okraj obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a 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 kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití; 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 bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 25.04.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v 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: Okrajové části obce	III	-0,05

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, 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	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,945}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,000}$$

1. Nemovitosti LV 794

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,392,00 \text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 1\,392,00) / 1\,392,00 = \mathbf{0,944}$$

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,000}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,000 = 1,000$$

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	1 189,-	1,000		1 189,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5206	138	1 189,00	
	Redukční koeficient R = 0,944			1 122,42	154 893,96
§ 4 odst. 1	zahrada	5207/1	1 254	1 189,00	
	Redukční koeficient R = 0,944			1 122,42	1 407 514,68
Stavební pozemky - celkem			1 392		1 562 408,64

1.2. Rodinný dům č.p.802

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	125 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 401,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

I. NP:	9,5*14,7-3,6*3,4	=	127,41 m ²
podkroví:	6,2*14,5	=	89,90 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I. NP:	127,41 m ²	2,00 m
podkroví:	89,90 m ²	0,00 m

Obestavěný prostor

OPp:	(9,5*14,7-3,6*3,4)*(2,00)	=	254,82 m ³
podkroví:	(6,2*14,5)*(3/2)	=	134,85 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	389,67 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	127,41 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	217,31 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,71	

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: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: 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	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 ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 125 let:

$$s = 1 - 0,005 * 125 = \mathbf{0,375}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_V} = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,382}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,000}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,401,- \text{ Kč/m}^3 * 0,382 = 1\,299,18 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 389,67 \text{ m}^3 * 1\,299,18 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,000 = 506\,251,47 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{506\,251,47 \text{ Kč}}$$

1.3. Garáže

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	2 786,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

garáž:	6,5*5,5	=	35,75 m ²
--------	---------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
garáž:	35,75 m ²	2,00 m

Obestavěný prostor

garáž:	(6,5*5,5)*(2,00)	=	71,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	71,50 m³

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: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
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 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = \mathbf{0,800}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,800 = \mathbf{0,666}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku **I_P = 1,000**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 2\,786,- \text{ Kč/m}^3 * 0,666 = 1\,855,48 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{CS}_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 71,50 \text{ m}^3 * 1\,855,48 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,000 = 132\,666,82 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{132\,666,82 \text{ Kč}}$$

1.4. Porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 562 408,64
Celková výměra pozemku	m ²	1 392,00
Celková pokrývná plocha trvalých porostů:	m ²	200,00
Cena pokrývné plochy porostů	Kč	224 484,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokrývné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<u>14 591,46</u>

Porosty - zjištěná cena celkem = 14 591,46 Kč

Nemovitosti LV 794 - rekapitulace

1.1. Pozemky: 1 562 408,64 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům č.p.802	506 251,47 Kč
1.3. Garáže	132 666,82 Kč
1.4. Porosty	14 591,46 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem + **653 509,75 Kč**

Nemovitosti LV 794 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 2 215 918,39 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 6

Nemovitosti LV 794 - zjištěná cena celkem = 369 319,73 Kč

Rekapitulace ceny zjištěné

1. Nemovitosti LV 794	369 320,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	260 401,44 Kč
1.2. Rodinný dům č.p.802	84 375,17 Kč
1.3. Garáže	22 111,17 Kč
1.4. Porosty	2 431,83 Kč
	<u>2 431,83 Kč</u>
	= 369 320,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 369 320,- Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Zimní č.p. 802, Varnsdorf, okres Děčín

Zimní č.p. 802, Varnsdorf, okres Děčín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Zimní č.p. 802, Varnsdorf, okres Děčín	138 m ²	před rekonstrukcí	1392 m ²	Viz popis	
1	Čelakovická č.p. 2407, Varnsdorf, okres Děčín	150 m ²	dobry	916 m ²	Viz příloha	srovnatelné
2	Josefa Lady č.p. 672, Varnsdorf, okres Děčín	130 m ²	dobry	901 m ²	Viz příloha	srovnatelné
3	Mladoboleslavská č.p. 1938, Varnsdorf, okres Děčín	250 m ²	dobry	965 m ²	Viz příloha	srovnatelné
4	Erbenova č.p. 1119, Varnsdorf, okres Děčín	190 m ²	před rekonstrukcí	1199 m ²	Viz příloha	srovnatelné

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	20 000,00 Kč	1	20 000,00 Kč	1	0.99	1.18	0.85	1.1 ¹	1	1.092267	18 310,54 Kč
2	21 538,46 Kč	1	21 538,46 Kč	1	1	1.18	0.84	1.1 ²	1	1.09032	19 754,26 Kč
3	12 000,00 Kč	1	12 000,00 Kč	1	0.94	1.18	0.86	1.1 ³	1	1.0493032	11 436,16 Kč
4	14 210,53 Kč	1	14 210,53 Kč	1	0.97	0.98	0.94	1.1 ⁴	1	0.9829204	14 457,46 Kč
Celkem průměr										15 989,60 Kč	
Minimum										11 436,16 Kč	
Maximum										19 754,26 Kč	
Směrodatná odchylka - s										3 770,09 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										12 219,51 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										19 759,69 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											
Komentáře:											
¹ [K5; č.1] světlá výška místností u oceňované nemovitosti je cca 2m											
² [K5; č.2] dtto č. 1											
³ [K5; č.3] dtto č. 1											
⁴ [K5; č.4] dtto č. 1											

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

$$15\,989,60 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 138 \text{ m}^2$$

$$= 2\,206\,565 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

2 207 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

369 320,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

2 207 000 Kč

Cena podílu id. 1/6

368 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 25 %. Odůvodnění: minoritní podíl hůře obchodovatelný na realitním trhu

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

276 000 Kč

Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu 1/6 rodinného domu č.p. 802 a pozemků parc. č. 5206; 5207/1 v obci Varnsdorf, okres Děčín, katastrální území Varnsdorf na listu vlastnictví č. 794.

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

276 000,- Kč

Slovy: dvěsetšedmdesátšesttisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing.
Aleš Novák, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 16.05.2024

.....
Ing. Aleš Novák

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

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 034488/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Ortofoto mapa,

Výřez z povodňové mapy,

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

12.05.24 10:44

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5206
Obec:	Varnsdorf [562882]
Katastrální území:	Varnsdorf [776971]
Číslo LV:	794
Výměra [m ²]:	138
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Varnsdorf [407828] ; č. p. 802; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 5206
Stavební objekt:	č. p. 802
Ulice:	Zimní
Adresní místa:	Zimní č. p. 802

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Babík David, Lipská 817, 40747 Varnsdorf	1/6
Babíková Alena, Lipská 817, 40747 Varnsdorf	1/4
Babíková Daniela, Národní 1133, 40747 Varnsdorf	1/6
Málková Jaroslava, Lesní 2968, 40747 Varnsdorf	1/4
Prosová Málková Simona, č. p. 33, 47155 Kunratice u Cvikova	1/6

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5207/1
Obec:	Varnsdorf [562882]
Katastrální území:	Varnsdorf [776971]
Číslo LV:	794
Výměra [m ²]:	1254
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Babík David, Lipská 817, 40747 Varnsdorf	1/6
Babíková Alena, Lipská 817, 40747 Varnsdorf	1/4
Babíková Daniela, Národní 1133, 40747 Varnsdorf	1/6
Málková Jaroslava, Lesní 2968, 40747 Varnsdorf	1/4
Prosová Málková Simona, č. p. 33, 47155 Kunratice u Cvikova	1/6

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
75011	1254

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

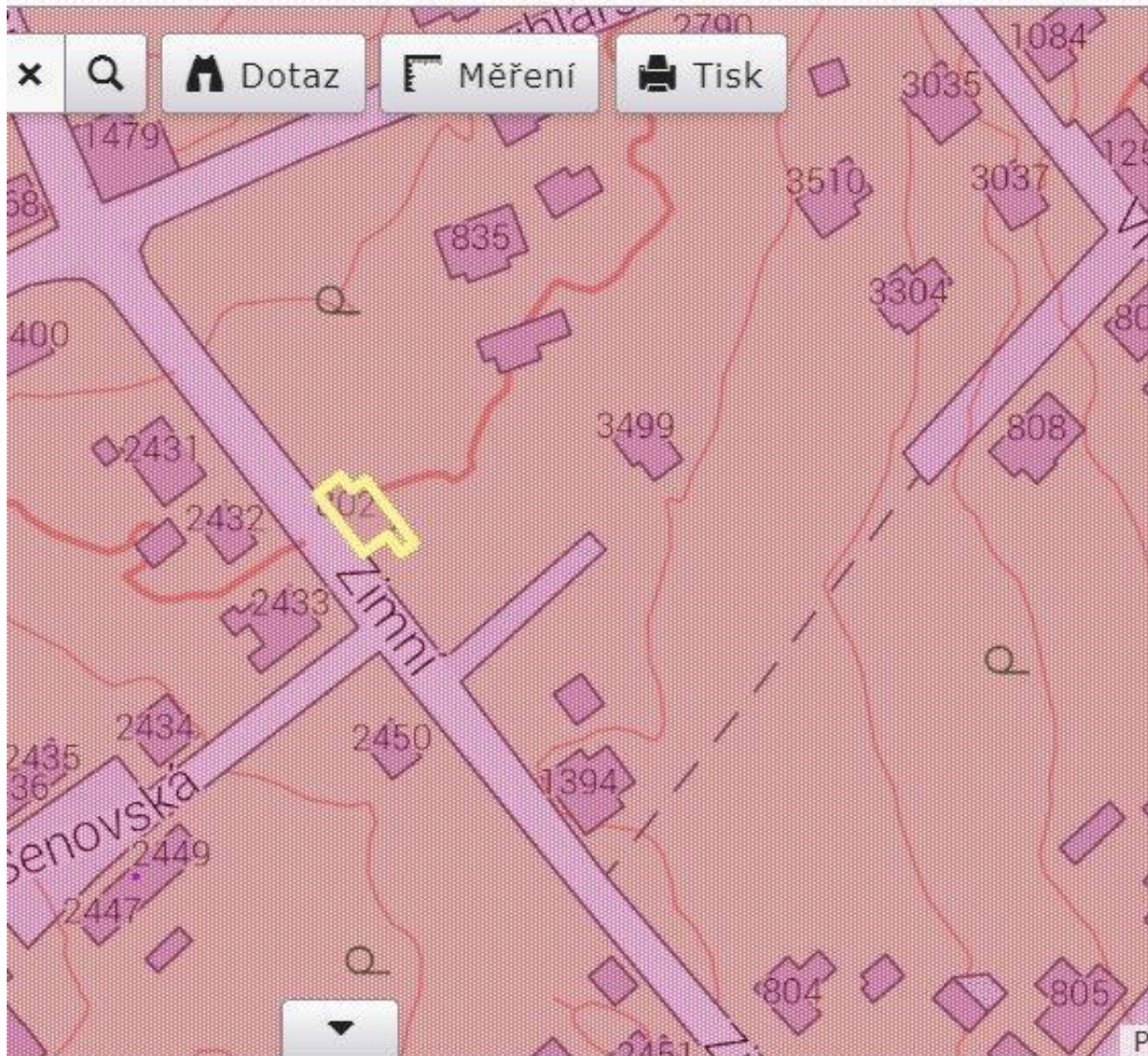
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Babíková Daniela

Ortofoto mapa



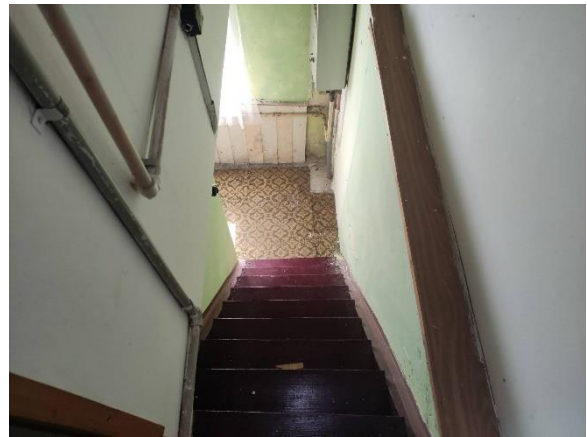
Výřez z povodňové mapy



ování: Pozemková
arcely: 138 m²

Veřejný dálko
Veřejný dálko

Fotodokumentace předmětu ocenění







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

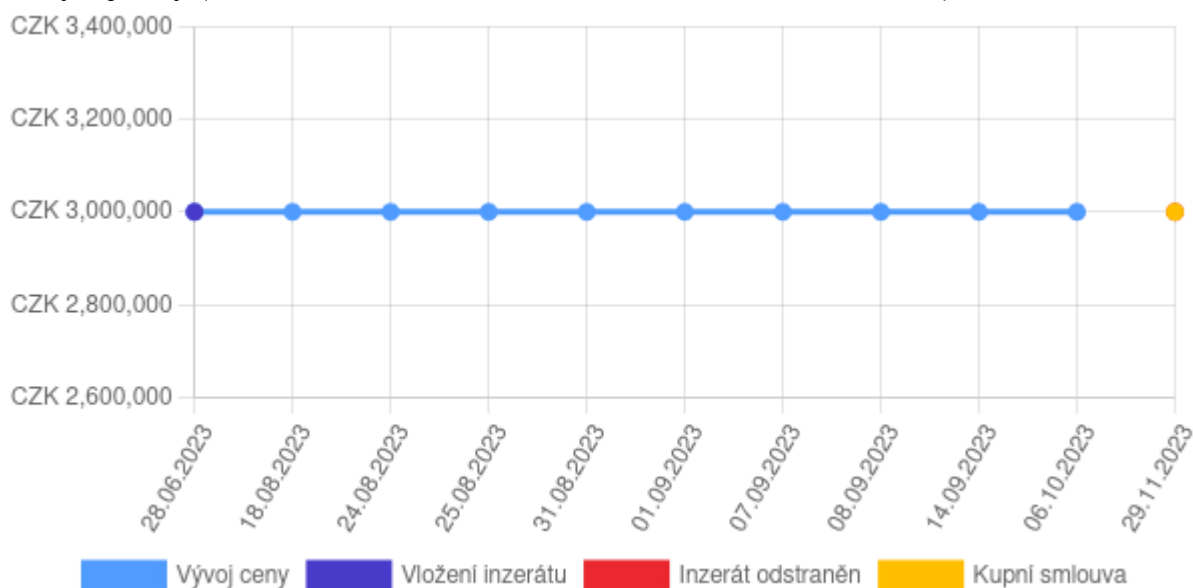


Rodinný dům, 150 m², Čelakovická č.p. 2407, Varnsdorf, okres Děčín

Celková cena: 3 000 000 Kč

Lokalita: Čelakovická č.p. 2407, Varnsdorf, okres Děčín

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	Čelakovická č.p. 2407, Varnsdorf, okres Děčín	Cena dle KS	3 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.11.2023	Číslo řízení	V-3165/2023-531
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	916 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Užitná plocha	150 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

Naše společnost Vám nabízí prodej rodinného domu v obci Varnsdorf na ulici Čelakovická. Samostatně stojící rodinný dům s garáží se nachází na pozemku o výměře 834 m² v klidné části obce. Dispozice: vstupní chodba, kuchyně, 2x pokoj, koupelna s WC, vstup do sklepa a podkroví, navazující dílna a garáž. V podkroví se nachází chodba, dva pokoje a půda. Nemovitost je celá podsklepena. Topení je plynové, voda městská. Objekt je v původním ale udržovaném stavu, nachází se v okrajové části zástavby, tudíž se jedná o klidné místo vhodné

nejen k bydlení, ale i k rekreaci. Zda je tato nemovitost vhodná právě pro Vás a Vaše plány nejlépe posoudíte při osobní prohlídce. Koupí nemovitosti lze financovat hypotečním úvěrem, jehož vyřízení Vám rádi zajistíme. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

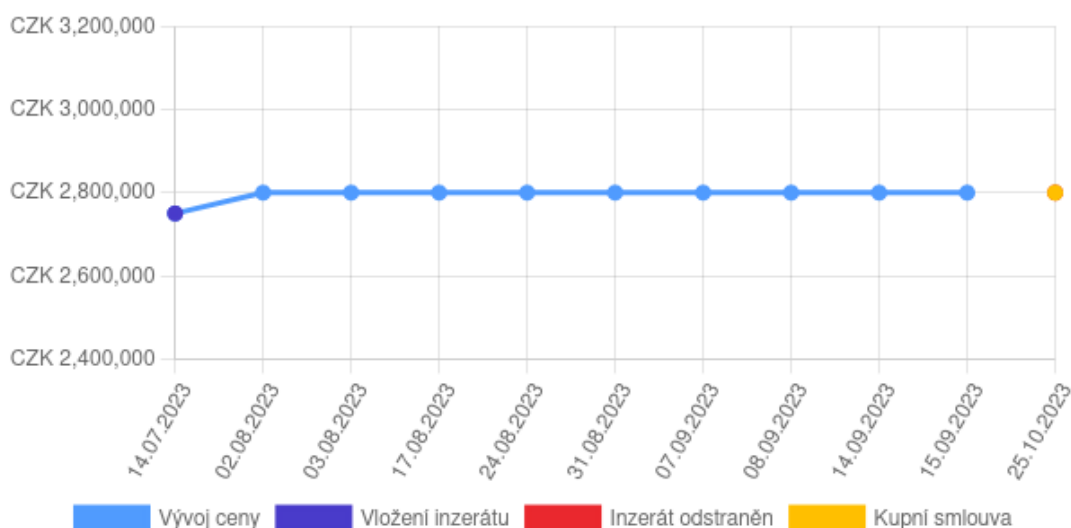


Rodinný dům, 130 m², Josefa Lady č.p. 672,
Varnsdorf, okres Děčín

Celková cena: 2 800 000 Kč

Lokalita: Josefa Lady č.p. 672, Varnsdorf, okres Děčín

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	Josefa Lady č.p. 672, Varnsdorf, okres Děčín	Cena dle KS	2 800 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.10.2023	Číslo řízení	V-2830/2023-531
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	901 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V a 400V, 230V	Vytápění	Ústřední vytápění
Zastavěná plocha	123 m ²	Garáž	Ano
Užitná plocha	130 m ²	Kanalizace	Septik
Počet nadzemních podlaží domu	1	Voda	Připojení ke studni

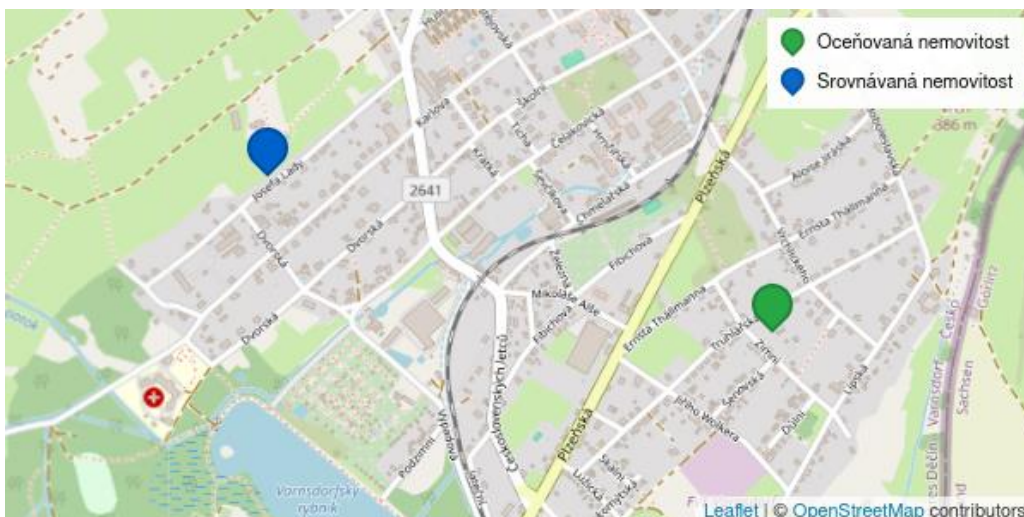
Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 4+1 a přibližné užitné ploše 130 m² ve městě Varnsdorf ulice Josefa Lady. Samostatně stojící dům se sedlovou střechou ze skládané břidlice je v udržovaném původním stavu po předchozí rekonstrukci z roku 1980. V přízemí se nachází obývací pokoj, kuchyň, jídelna, ložnice, koupelnou se samostatnou toaletou, špíz a v chod do garáže. Z chodby se po schodišti přes podkrovní chodbu dostanete do podkroví, kde se nachází dva prostorné pokoje. Případné zájemce chceme upozornit na výšku stropu v podkroví, stropy jsou zde, jak zvykem u těchto nemovitostí, sníženy na výšku ca. 1.8 m. Ohřev vody je řešen elektrickým bojlerem. Vytápění je centrální, kotlem na pevná paliva. Voda je vlastní, dům

disponuje dvěma studnami, jedna na pitnou vodu a druhá na užitkovou. Okna jsou dřevěná. Elektrika je vedena částečně v mědi a částečně v hliníku. Kanalizace je řešena jímkou s přepadem. Součástí domu je garaž. Na pozemku je vystavěna dílna s kolnou. Celková plocha pozemku je 901 m². Na zahradě rostou okrasné keře – růže a ovocné stromy - jabloně, višně. Nemovitost Vám poskytne veškeré možnosti, které pro své bydlení nebo rekreaci hledáte. Tento rodinný dům je skvělou volbou pro váš klidný a pohodový život. Pokud jste zaujati touto nabídkou, neváhejte nás kontaktovat rádi vám poskytneme další informace a domluvíme prohlídku. S financování rádi pomůžeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

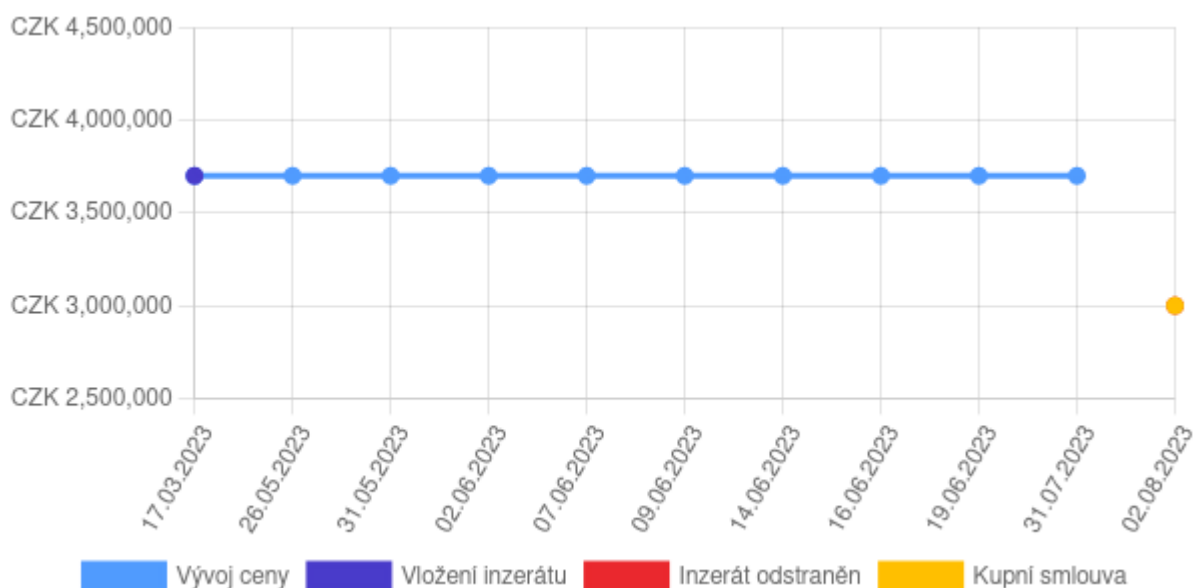


Rodinný dům, 250 m², Mladoboleslavská č.p. 1938, Varnsdorf, okres Děčín

Celková cena: 3 000 000 Kč

Lokalita: Mladoboleslavská č.p. 1938, Varnsdorf, okres Děčín

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	Mladoboleslavská č.p. 1938, Varnsdorf, okres Děčín	Cena dle KS	3 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.08.2023	Číslo řízení	V-2034/2023-531
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	965 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Užitná plocha	250 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží domu	1		

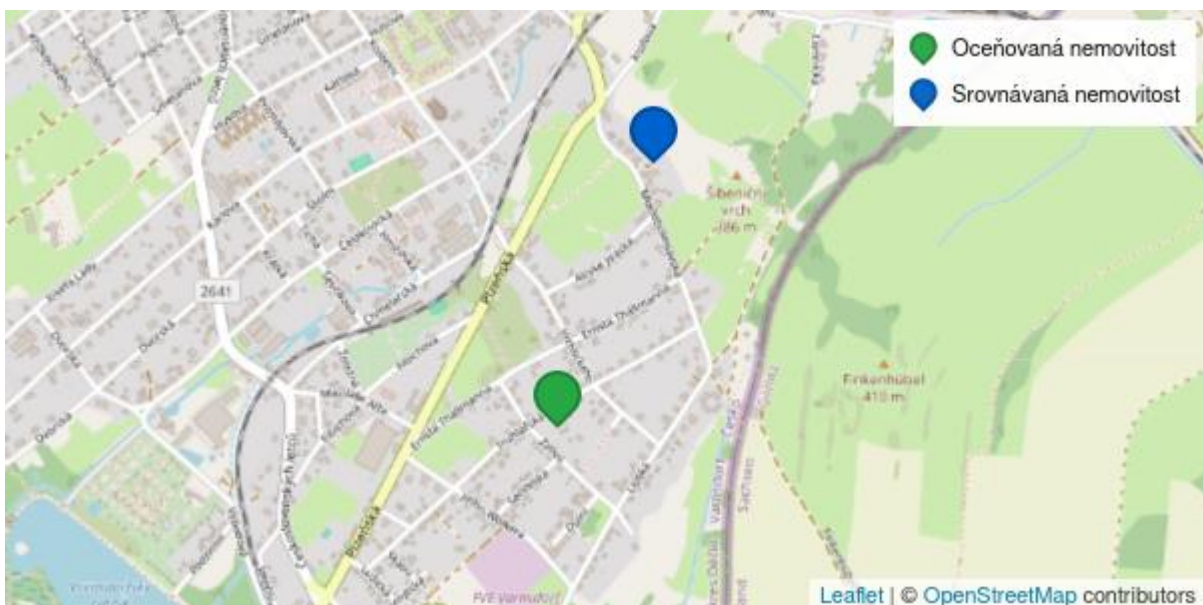
Nabízíme k prodeji podsklepený rodinný dům s garáží v klidné lokalitě a s překrásným výhledem do okolí ve Varnsdorfu, ul. Mladoboleslavská. Dům o zastavěné ploše 127 m² je v udržovaném a dobrém stavu a po interiérových úpravách dle osobních potřeb vhodný k celoročnímu bydlení a užívání. Dům lze rozdělit na dvě samostatné bytové jednotky, kdy každá disponuje vlastní kuchyňskou linkou, koupelnou a WC. Dům je vytápěn kotlem na tuhá paliva, druhou možností vytápění jsou krbová kamna s výměníkem a průduchy do 1. patra, voda městská, elektřina v přízemí původní a 1. patře nově tažená, odpad sveden do kanalizace. Střešní krytina byla nově položena před 8 lety a plastová okna mají stáří 5 let. Garáž s dvoukřídlými vraty má zastavěnou plochu 33 m². Ve sklepě se nachází nádrže na dešťovou vodu, která je využívána pro splachování, kotel na dřevo a spousta prostoru pro skladování. Zahrada za domem o výměře 797 m² nabízí absolutní klid a soukromí. Je osázená ovocnými stromy (jabloně, třešně, švestky), ovocnými keři (borůvky, rybíz, angrešt) a je zde také funkční skleník o velikosti 7,5 m x 2,5 m. Všem zájemcům poskytneme a zajistíme plnohodnotný realitní servis s bezplatným finančním poradenstvím včetně výběru bankovního ústavu. Pokud Vás tato nemovitost zaujala a chcete se o ní dozvědět více informací, případně si ji prohlédnout, můžete nás kdykoliv kontaktovat, rádi Vám poskytneme naše veškeré služby.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

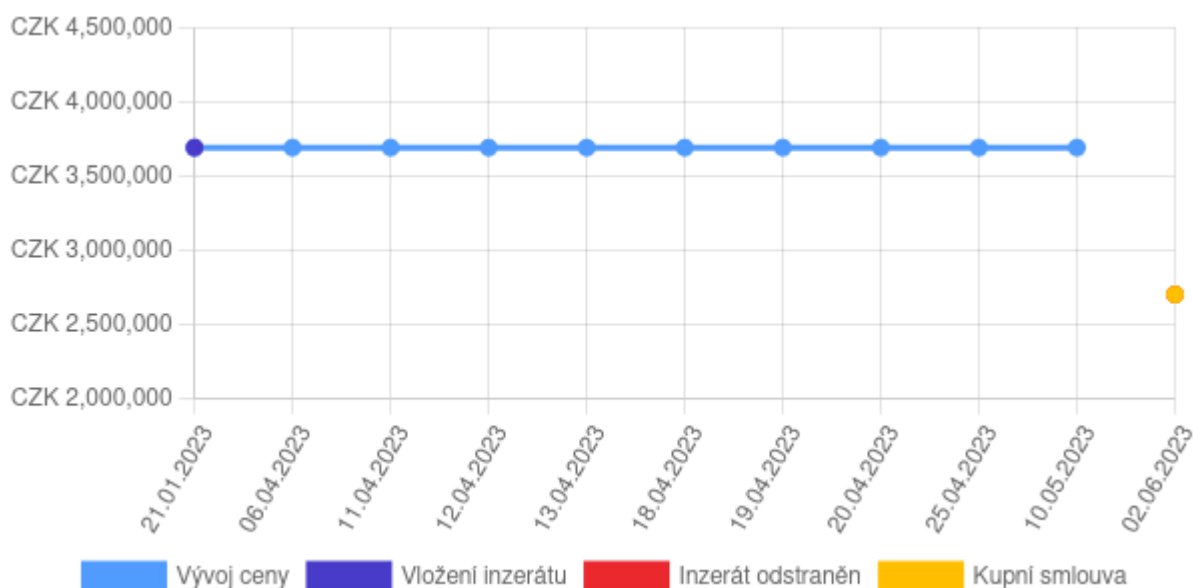


Rodinný dům, 190 m², Erbenova č.p. 1119,
Varnsdorf, okres Děčín

Celková cena: 2 700 000 Kč

Lokalita: Erbenova č.p. 1119, Varnsdorf, okres Děčín

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	Erbenova č.p. 1119, Varnsdorf, okres Děčín	Cena dle KS	2 700 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.06.2023	Číslo řízení	V-1477/2023-531
Poznámka k ceně	cena k jednání	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1199 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Zastavěná plocha	190 m ²	Užitná plocha	190 m ²
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Voda	Vodovod		

Naše společnost vám zprostředkuje prodej rodinného domu Erbenova č.p. 1119 a zemědělské stavby bez čp/če. Obě nemovitosti jsou přístupné z pozemní komunikace ulice Erbenova. Jde o dvě samostatně stojící budovy v jednom funkčním celku na pozemcích parcelního čísla 332/1 a 332/2. Stavba rodinného domu je plně podsklepená s jedním nadzemní podlažím a jedním podkrovím. V současné době je ve fázi hrubé stavby, finální střešní krytina chybí. Stavba je dlouhodobě rozestavěna. Vnitřní úpravy jsou hotové s cca. 80%. Vnitřní vybavení zcela chybí. Stavba je napojena na kanalizaci, vodu, elektřinu, topení řešeno krbovými kamny. Zemědělská stavba je v obdobném stavebně technickém stavu jako stavba rodinného domu. Chybí zde vstupní vrata. Pro více informací kontaktujte makléře. S financováním vám zdarma pomůžeme.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení

