

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 076912/2024

Zadavatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Plzeň-jih
JUDr. Jiří Janečka, Ph.D., soudní exekutor
V Bezovce 1896/6, 301 00 Plzeň-jih

Číslo jednací: 178 EX 3072/05

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení proti povinnému Petru Dlouhému

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

Adresa předmětu ocenění: Vrchoslav, Krupka, okres Teplice

Místní šetření provedeno dne: 01.02.2024

Zpracováno ke dni: 01.02.2024

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 13 stran příloh. Objednateli se předává v elektronickém vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 30.09.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením soudního exekutora JUDr. Jiřího Janečky, Ph.D., Exekutorský úřad Plzeň-Jih, ze dne 18.12.2023, č.j. 178 EX 3072/05-51, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k podání znaleckého posudku, kterým bude oceněn podíl povinného o velikosti 1/2 na nemovitých věcech, a to pozemku parc. č. 346/45, který je zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 3116, pro katastrální území Vrchoslav, obec Krupka, okres Teplice, včetně staveb a součástí a venkovních úprav na něm postavených.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení proti povinnému Petru Dlouhému, sp. zn. 178 EX 3072/05.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil znalci přípisem ze dne 4.4.2024, č.j. 178 EX 3072/05-64, aby při ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k pozemku parc. č. 346/45 k.ú. Vrchoslav vycházel z toho, že stavby na tomto pozemku postavené jsou jeho součástí. Zároveň zadavatel znalci sdělil, že dle sdělení stavebního úřadu nebylo dohledáno, že by kdy proběhlo nějaké správní řízení ve věci povolení staveb, tzn. jedná se patrně o stavby neohlášené.

Výše uvedené skutečnosti mají přímý vliv na ocenění.

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, částečná stavební dokumentace, 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: Rekreační objekt bez č.p. (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Vrchoslav, Krupka, okres Teplice
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Teplice
Obec: Krupka
Katastrální území: Vrchoslav
Počet obyvatel: 12 710
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 543,00 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 A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli	I	0,95
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblasti) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{2\ 115,00\ Kč/m^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 01.02.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti, Martin Svoboda. Místnímu šetření byl přítomen Petr Dlouhý, povinný spoluvlastník a JUDr. Alois Dvořák, advokát podílového spoluvlastníka Markéty Kalinové. Ani jeden z přítomných neumožnil provedení místního šetření a ohledání staveb, povinný Petr Dlouhý tvrdil, že do nemovitostí nemá přístup a přístup má pouze spoluvlastník Markéta Kalinová, advokát Markéty Kalinové přístup do nemovitostí neměl. Na místě byla provedena fotodokumentace, povinný předložil ke stavbě dílčí stavební dokumentaci, ze které bylo pro ocenění čerpáno.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Dlouhý Petr, Palackého 1559/6, Trnovany, 41501 Teplice – podíl 1/2

Kalinová Markéta, Bohosudovská 1482, Trnovany, 41501 Teplice – podíl 1/2

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 346/45, který je zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 3116, pro katastrální území Vrchoslav, obec Krupka, okres Teplice, včetně staveb a součástí a venkovních úprav na něm postavených.

4. Dokumentace a skutečnost

Nesoulad skutečného stavu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí: Na pozemku jsou postavené stavby, které nejsou zapsané v katastru nemovitostí.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis objektu:

Předmětem ocenění je stavba typově odpovídající rekreační chatě, jedná se o samostatně vystavěný v části dvoupodlažní objekt zasazený do svažitého terénu, konstrukce dle předložené projektové dokumentace je v části zděná z porobenu, v převážné části pak montována z dřevěných vázaných trámků. Tloušťka obvodové konstrukce činí ve zděné části do 30 cm, skladba dřevěné svislé konstrukce 23 cm. Stropy jsou dřevěné trámkové, střecha je sedlová, krytinu tvoří živičná nebo svařovaná lepenka a klempířské prvky jsou titanizinkové. Vnější omítky tvoří palubky s nátěry a zateplení pláště je v rámci skladby stěny.

Objekt byl dle sdělení přítomných osob stavěn průběžně mezi lety 2000 - 2018.

S ohledem na absenci možnosti prohlídky se vnitřní vybavení nepodařilo zjistit, dle předložené PD vnitřní povrchy stěn s SDK obkladem a štukem. Okna jsou EURO dřevěná s izolačním dvojsklem. V koupelně dle PD vana, umyvadlo a toaleta. Další informace nezjištěny

Dle předložené PD dispozičně řešeno:

Plochy stavby dle dokumentace		
Příslušenství	Terasa	11,76 m ²
Pokoj	Pokoj s kuchyňským koutem	15,31 m ²
Pokoj	Pokoj	5,70 m ²
Pokoj	Pokoj	6,90 m ²
Ostatní prostory	Spíž	3,50 m ²
Pokoj	Ložnice	6,55 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	12,38 m ²
Podkrovní část		
Pokoj	Pokoj	15,77 m ²
Podlahová plocha		66,11 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		77,87 m ²

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: prkenná podlaha z palubek

Napojení na inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV:

Objekt napojen na elektřinu 230 a 400 V z rozvodné sítě. Zdrojem vody je sezonní vodovod, jelikož stavba se nachází v chatkové oblasti. Svod splašků je řešen pravděpodobně do stávající jímky. Vytápění je dle PD řešeno lokálně krbovými kamny.

Stavebně technický stav a vady rekreačního objektu:

Stavebně technický stav je hodnocen pouze na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis pozemku, oplocení, trvalé porosty:

Celková výměra pozemku parc. č. 346/45 činí 553 m². Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek s oplocením, v přední části dřevěná pole na podezdívku a sloupky z KB bloků. Trvalé porosty - okrasné dřeviny. Pozemek je územní plánem regulován jako plochy zastavitelné „RD – plochy bydlení v rodinných domech“.

Vedlejší stavba a další venkovní úpravy:

Na pozemku se dále nachází: bazén, pergola, kolna a ostatní venk. úpravy.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rekreační objekt je postaven na západním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenčně-rekreační zóně.

V obci 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 pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V obci zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku. Obec se středním indexem kriminality.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou k oceňovanému spoluvlastnickému podílu zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení

exekuce - Dlouhý Petr, zahájení exekuce - Dlouhý Petr), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis			
Popis objektu	Typ objektu	samostatný objekt rekreačního typu	
	Počet nadzemních podlaží	2	
	Podsklepení	nezjištěno	
	Dům byl postaven v roce	2000 - 2018	
	Základy	nezjištěno – předpoklad: betonové pasy	
	Konstrukce	nezjištěno – předpoklad: částečně zděná z porobetonu, převážně montovaná z dřevěných vázaných trámů	
	Tloušťka obvodové konstrukce	nezjištěno – předpoklad: 23 - 30 cm	
	Stropy	nezjištěno – předpoklad: dřevěné trámové	
	Střecha	sedlová a pultová	
	Krytina střechy	nezjištěno – předpoklad: živičná lepenka	
	Klempířské prvky	nezjištěno – předpoklad: titanzinkové	
	Vnější omítky	palubky - nátěry	
	Vnitřní omítky	nezjištěno – předpoklad: SDK obklad, štukové	
	Vady domu	nezjištěno	
Popis součástí, vybavení a další vlastnosti	Dispozice	nezjištěno	
	Typ oken	nezjištěno – předpoklad: dřevěná EURO s dvojsklem	
	Koupelna(y)	nezjištěno	
	Toaleta(y)	nezjištěno	
	Dveře a zárubně	nezjištěno	
	Popis místností a rozměry v m ²	Plochy stavby dle dokumentace	
		Příslušenství	11,76 m ²
		Pokoj	15,31 m ²
		Pokoj	5,70 m ²
		Pokoj	6,90 m ²
		Ostatní prostory	3,50 m ²
		Pokoj	6,55 m ²
		Pokoj	12,38 m ²
		Podkrovní část	
		Pokoj	15,77 m ²
		Podlahová plocha	
		Podlahová plocha vč. příslušenství	
	Elektrina	230V a 400V	
	Vodovod	sezonní vodovod	

	Svod splašků	nezjištěno – předpoklad: jímka
	Plynovod	nezjištěno
	Řešení vytápění v objektu	nezjištěno – předpoklad: kamna
	Topná tělesa	nezjištěno
	Řešení ohřevu vody v objektu	nezjištěno
	Podlahy	nezjištěno – předpoklad: prkenné
	Popis stavu	dobrý
Popis pozemku	Velikost pozemku	553 m ²
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	bazén, pergola, kolna
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	ano
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Širší vztahy	Popis okolí	rezidenčně – rekreační zástavba
	Poloha v obci	západní 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 pouze částečná 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 zdravích ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka vlakových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obec se středním indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou k oceňovanému spoluvlastnickému podílu zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Dlouhý Petr, zahájení exekuce - Dlouhý Petr), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 01.02.2024 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 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.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Ve smyslu ust. § 1b oceňovací vyhlášky se určuje tržní hodnota nemovitých věcí.

Pro určení hodnoty nemovitých věcí 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 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, byla určena cena zjištěná.

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. 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: 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: Negativní - prodej podílu, nezapsané stavby na pozemku	I	-0,04
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: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,220}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,01
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,859}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,048}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,807}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,940}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,859}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,859 = \mathbf{0,807}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	2 115,-	0,807		1 706,81

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	346/45	553	1 706,81	943 865,93
Stavební pozemek - celkem			553		943 865,93

1.2. Stavba bez čp/če na p.č. 346/45

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	6 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 401,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	10,90*9,50-4,80*5,50	=	77,15 m ²
2.NP:	4,05*5,15	=	20,86 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	77,15 m ²	2,40 m
2.NP:	20,86 m ²	2,10 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(10,90*9,50-4,80*5,50)*(2,40)	=	185,16 m ³
2.NP:	(4,05*5,15)*(2,10)	=	43,80 m ³
Zastřešení:	5,00*6,00*0,45/2+10,90*5,20*0,70/2	=	26,59 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	255,55 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	77,15 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	98,01 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,27	

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 L
1. Druh stavby: rekreační chalupa a rekreační domek	I	-0,02
2. Provedení obvodových stěn: dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	IV	0,04
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01

5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD 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: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,10
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 6 let:

$$s = 1 - 0,005 * 6 = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,970 = \mathbf{1,049}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,940}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,859}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,401,- \text{ Kč/m}^3 * 1,049 = 3\,567,65 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 255,55 \text{ m}^3 * 3\,567,65 \text{ Kč/m}^3 * 0,940 * 0,859 = 736\,171,74 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 736 171,74 Kč

1.3. Porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upř. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Listnaté stromy I	32 410,-		50 roků	1,00 ks 32 410,- 32 410,-
Jehličnaté stromy I	15 840,-		25 roků	10,00 ks 15 840,- 158 400,-
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-		20 roků	8,00 ks 1 090,- 8 720,-
Součet:				199 530,-
Koeficient stanoviště K_z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny			=	149 647,50 Kč

Porosty = 149 647,50 Kč

Oceňované nemovitosti - rekapitulace

1.1. Pozemky: 943 865,93 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Stavba bez čp/če na p.č. 346/45

736 171,74 Kč

1.3. Porosty

149 647,50 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem

+

885 819,24 Kč

Oceňované nemovitosti - cena zjištěná celkem**= 1 829 685,17 Kč****Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:****1 829 690,- 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

Vrchoslav, Krupka, okres Teplice						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - vedlejší stavby, venkovní úpravy	K6 - jiné
Oceňovaný objekt	Vrchoslav, Krupka, okres Teplice	66 m ²	dobrý	553 m ²	pergola, kolna, bazén, pěkné venk. úpravy	stavby nezapsané v KN
1	Na Výšině, Dubí, okres Teplice	40 m ²	dobrý	1047 m ²	horší	stavby nezapsané v KN
2	Chlumec, okres Ústí nad Labem	41 m ²	dobrý	882 m ²	horší	mobilheim - horší typ stavby, diskutabilní možnost zápisu do KN
3	Ječná, Novosedlice, okres Teplice	95 m ²	dobrý	m ²	srovnatelné	stavby nezapsané v KN, jinak srovnatelné
4	Stradov, Chlumec, okres Ústí nad Labem	36 m ²	dobrý	460 m ²	srovnatelné	stavby zapsané v KN

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, venkovní úpravy	K6 jiné	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 590 000,00 Kč	0.9	1 431 000,00 Kč	1	0.9	0.95	1.05	0.95	1	0.8528625	1 677 878,91 Kč
2	1 590 000,00 Kč	0.9	1 431 000,00 Kč	1	0.9	0.95	1.04	1	0.97	0.862524	1 659 084,27 Kč
3	1 760 000,00 Kč	0.9	1 584 000,00 Kč	1	1.12	1	1	1	1	1.12	1 414 285,71 Kč
4	1 500 000,00 Kč	1	1 500 000,00 Kč	1	0.88	0.95	0.98	1	1.05	0.860244	1 743 691,32 Kč
Celkem průměr										1 623 735,00 Kč	
Minimum										1 414 285,71 Kč	
Maximum										1 743 691,32 Kč	
Směrodatná odchylka - s										144 267,87 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										1 479 467,13 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										1 768 002,87 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inserce 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: Koef. redukce na pramen – u inserce přiměřeně redukováno. K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 diferencuje rozdíly v kvalitě, rozsahu a provedení vedlejších staveb a venkovních úprav. K6 ostatní rozhodné dle popisu.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

= 1 623 735 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 624 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **1.829.690,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **1.624.000,- 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.

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se zpravidla určuje na základě výběru z více způsobů oceňování. Při určení tržní hodnoty se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl předmět ocenění obchodován. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se přihlíží k možnosti jeho nejlepšího využití, které je ke dni ocenění množné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. Veškeré atributy a širší souvislosti byly znalcem na základě místní znalosti a odbornosti řádně zkoumány a výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o tržní hodnotě a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění. Tržní hodnota je výrokem znaleckého posudku určena na základě výsledku dle porovnávací metody.

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 je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu v případě takového prodeje, a proto vypočtenou cenu spoluvlastnického podílu následně redukuje o 25 %.

$$1.624.000 * 1/2 = 812.000 - 25 \% = \underline{609.000 \text{ Kč}}$$

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením soudního exekutora JUDr. Jiřího Janečky, Ph.D., Exekutorský úřad Plzeň-Jih, ze dne 18.12.2023, č.j. 178 EX 3072/05-51, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k podání znaleckého posudku, kterým bude oceněn podíl povinného o velikosti 1/2 na nemovitých věcech, a to pozemku parc. č. 346/45, který je zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 3116, pro katastrální území Vrchoslav, obec Krupka, okres Teplice, včetně staveb a součástí a venkovních úprav na něm postavených.

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

610.000,- Kč

Slovy: Šestsetdesettisíc Kč

V y p r a c o v a l :

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

Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 30.09.2024

.....
Martin Svoboda

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

O s t a t n í ú d a j e :

- 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 076912/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- Katastrální mapa
- Územní plán výřez
- Situační mapa
- Fotodokumentace předmětu ocenění
- Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	346/45
Obec:	Krupka [567639]
Katastrální území:	Vrchoslav [675351]
Číslo LV:	3116
Výměra [m ²]:	553
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dlouhý Petr, Palackého 1559/6, Trnovany, 41501 Teplice	1/2
Kalinová Markéta, Bohosudovská 1482, Trnovany, 41501 Teplice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
25211	553

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

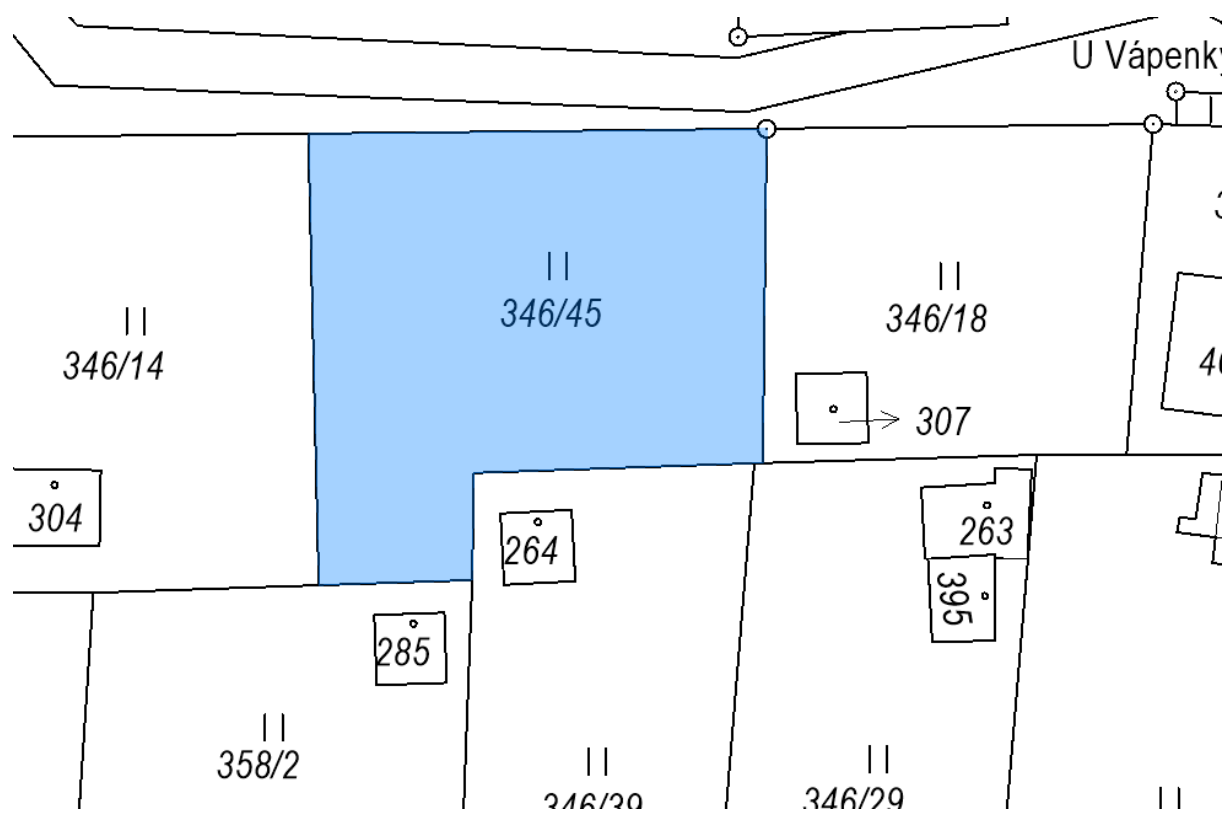
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Dlouhý Petr
Zahájení exekuce - Dlouhý Petr

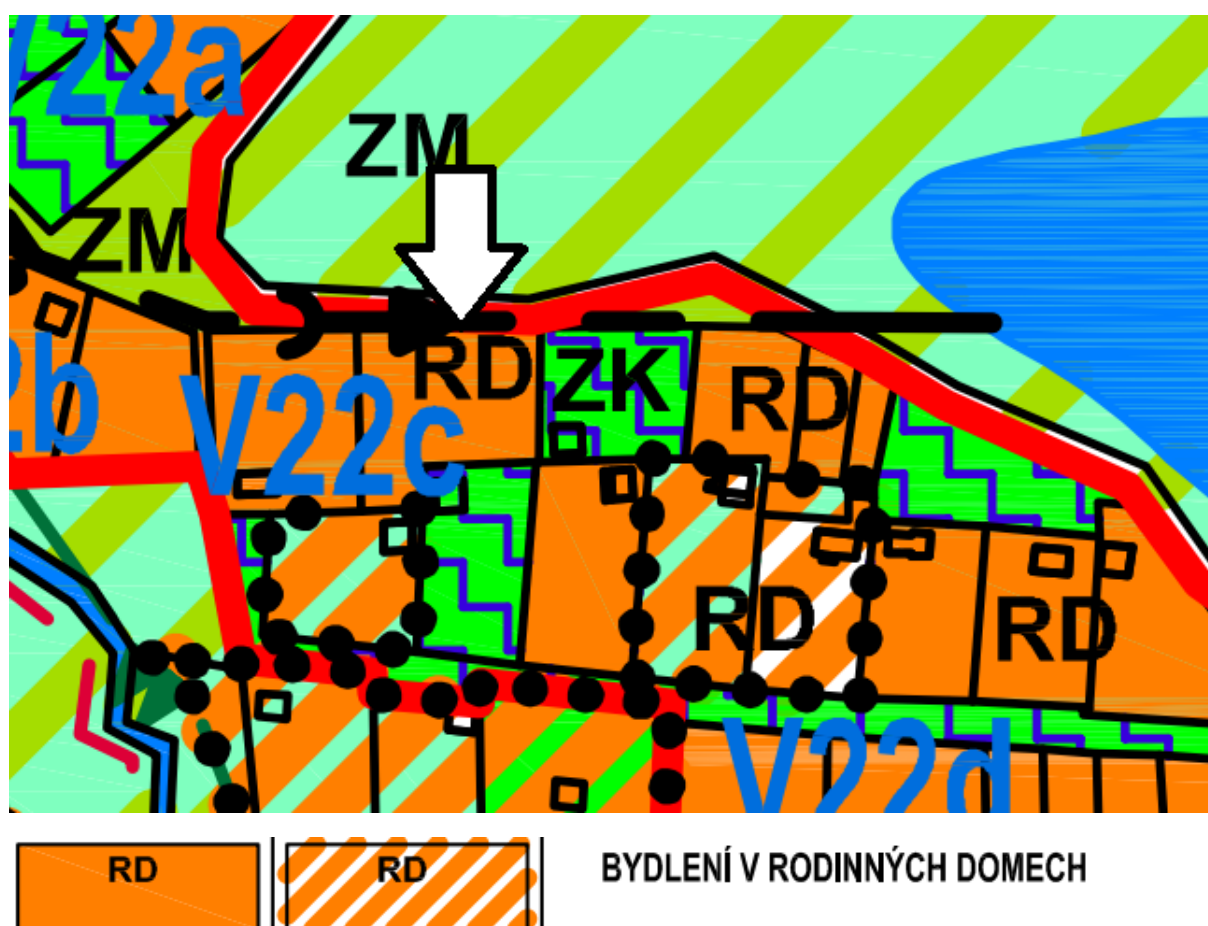
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

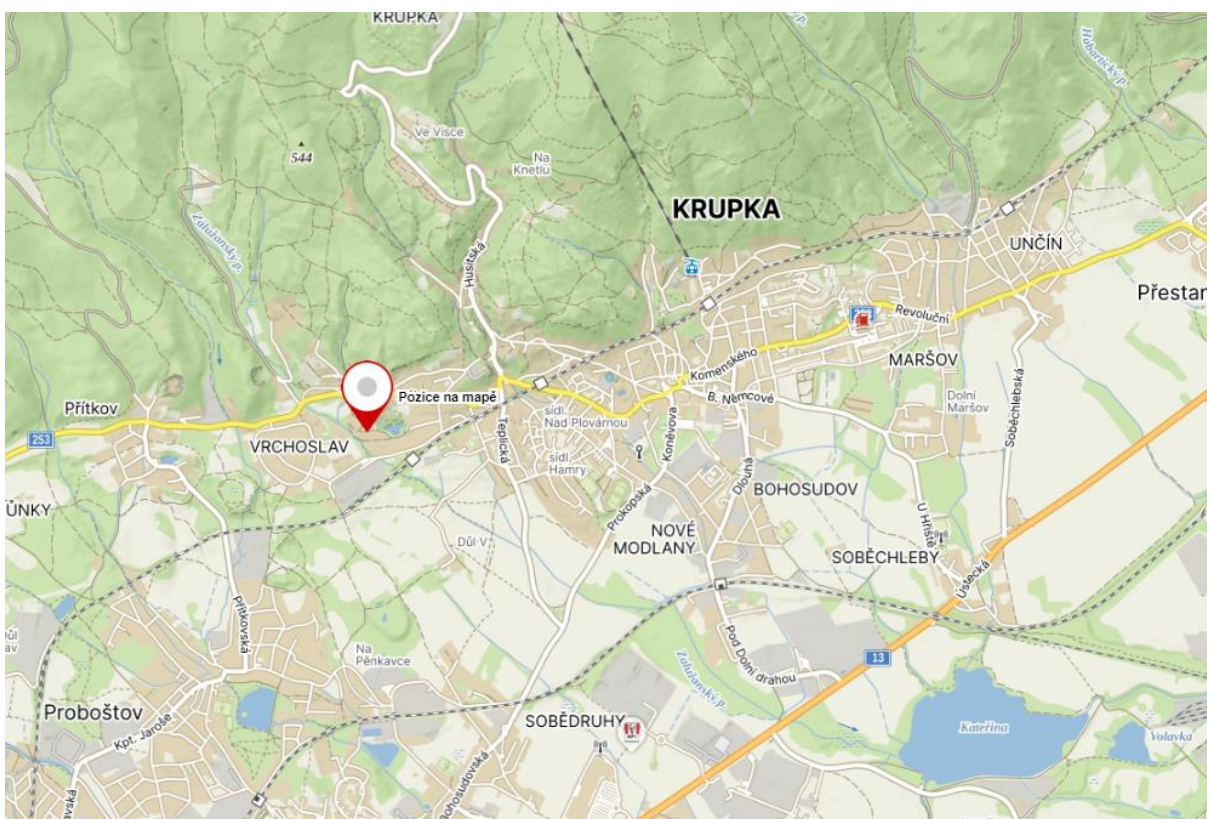
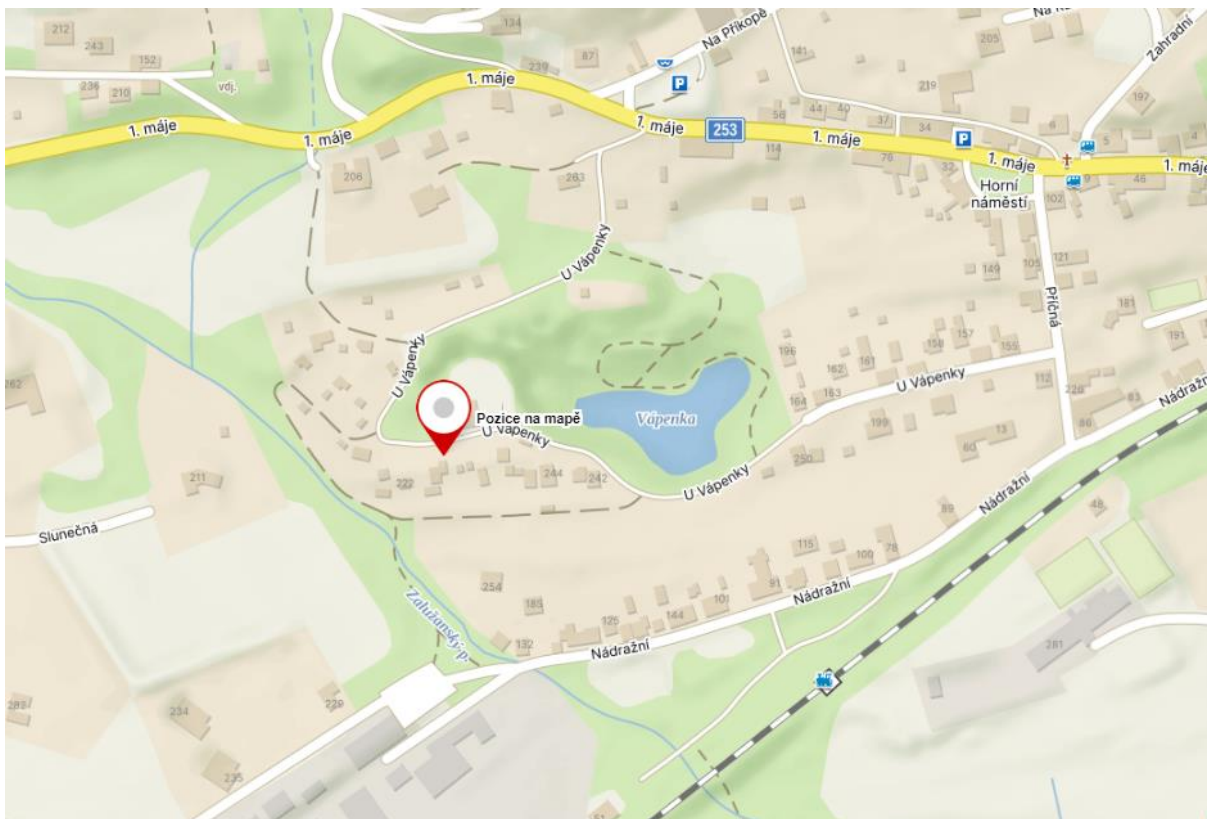
Katastrální mapa



Územní plán výřez



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

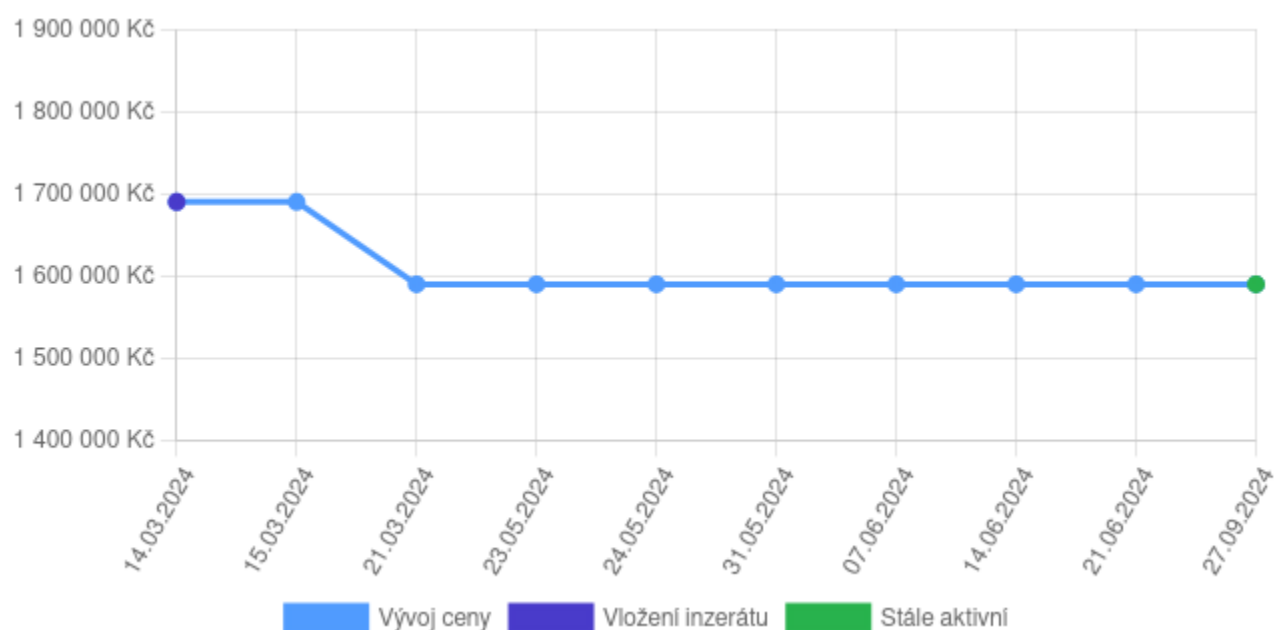
Lokalita	Na Výšině, Dubí, okres Teplice	Cena	1 590 000 Kč
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	1047 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V	Užitná plocha	40 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Voda	Místní zdroj

Nabídkou k prodeji je rekreační objekt se zahrádkou v obci Dubí, do 10 minut autem do centra Teplic. Objekt k sezonnímu užívání s pěknou a prostornou oplocenou zahradou se nachází přímo u lesa a nabízí krásný klid stranou ruchu měst. Na svažitéjším pozemku je drobná stavba pro rodinou rekreaci bez čísla popisného (není zapsána v KN) a pergola. Zahrada je umístěna na severním okraji obce. Objekt je napojen na sezónní vodu, rozvod el. energie je od sousední chaty (možnost budoucího vlastního připojení). Přístup k nemovitosti je řešen přes obecní pozemky. Prodej je řešen v insolvenčním řízení (veškeré omezení zapsané na LV budou po převodu vymazány).

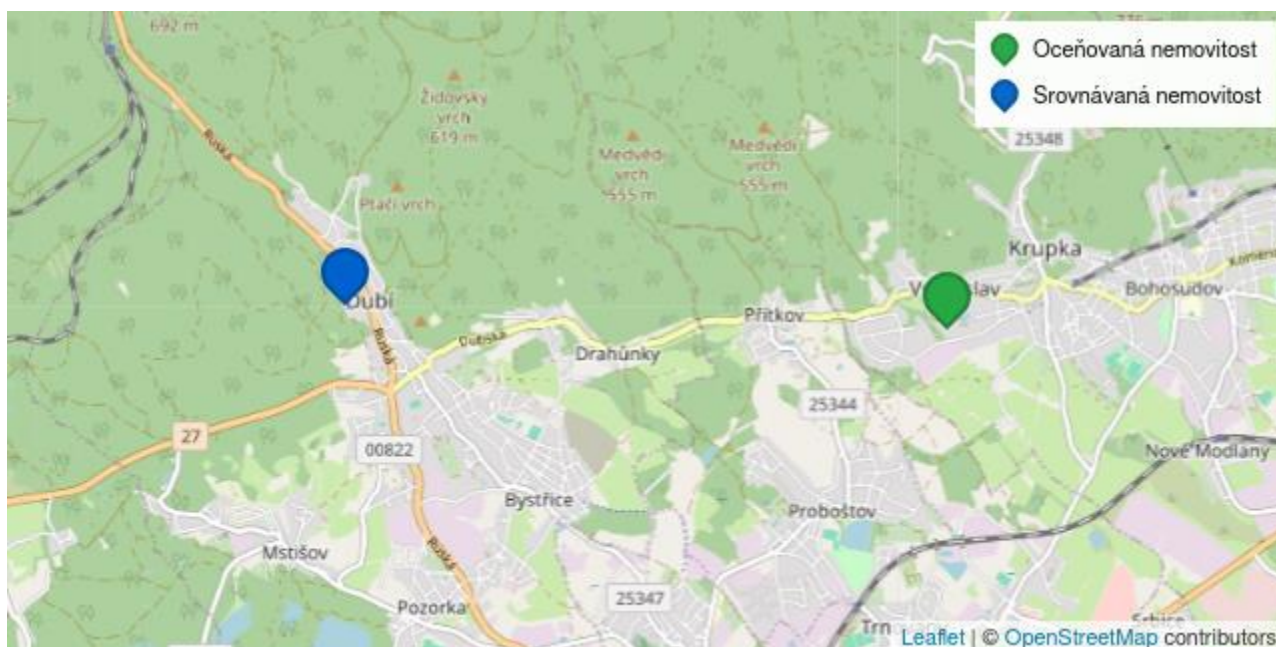
2. Fotodokumentace



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)

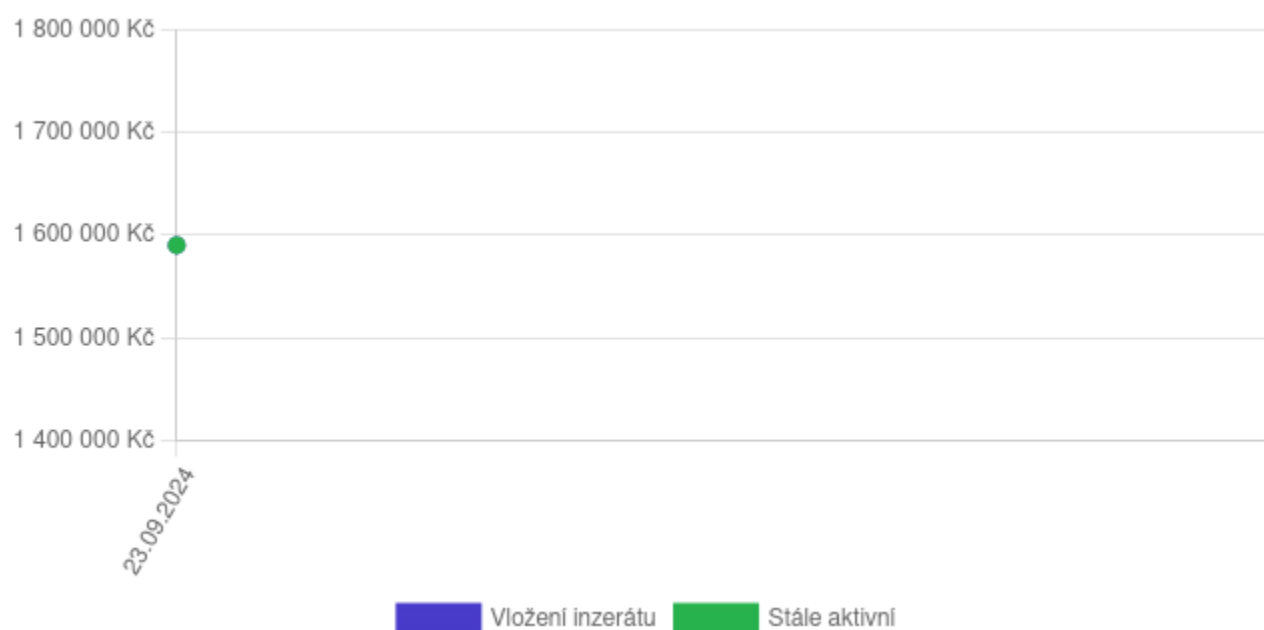
Lokalita	Chlumec, okres Ústí nad Labem	Cena	1 590 000 Kč
Konstrukce	Montovaná na bázi dřevní hmoty	Plocha pozemku	882 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Přízemní
Elektřina	230V a 400V	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Užitná plocha	41 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	1
Voda	Připojení ke studni		

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji zahradu o celkové výměře 882 m² Hrbovice, Ústí nad Labem. Jedná se o rovinatou parcelu, na které je nyní umístěn mobilheim 41m² a starší usedlost 78 m². Na pozemku je přípojka na elektřinu, užitková voda je zajištěna ze studny. Na pozemku je i sklípek, gril, udírna a fóliovník. K pozemku vede asfaltová obecní cesta. Parkování možné na silnici. Mobilheim 41m² (3+ kk) poskytuje veškerý komfort. Je zateplen s plastovými okny a je určen k celoročnímu užívání. Je do něj přivedena elektřina a voda. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler, Součástí mobilheimu je zimní zahrada, která láká k posezení třeba při sklence vína či piva. Mobilheim je vybaven prostorným obývacím pokojem s kuchyňským koutem, ložnicí a dalším pokojem, sprchovým koutem a odděleným splachovacím WC. Starší usedlost nyní slouží k uskladnění nářadí a materiálu potřebného pro kutily. Nemovitost se nachází na velmi klidném místě v kolonii chatařů, vede k ní obecní cesta. K jezeru Milada 1,5 km, do centra Ústí nad Labem 5 km, stejně tak do Chabařovic. Nájezd na dálnici 1,5km. S financováním Vám moc rádi pomůžeme. Pokud Vás nabídka zaujala, kontaktujte makléře nemovitosti pro více informací a sjednání konkrétního termínu prohlídky.

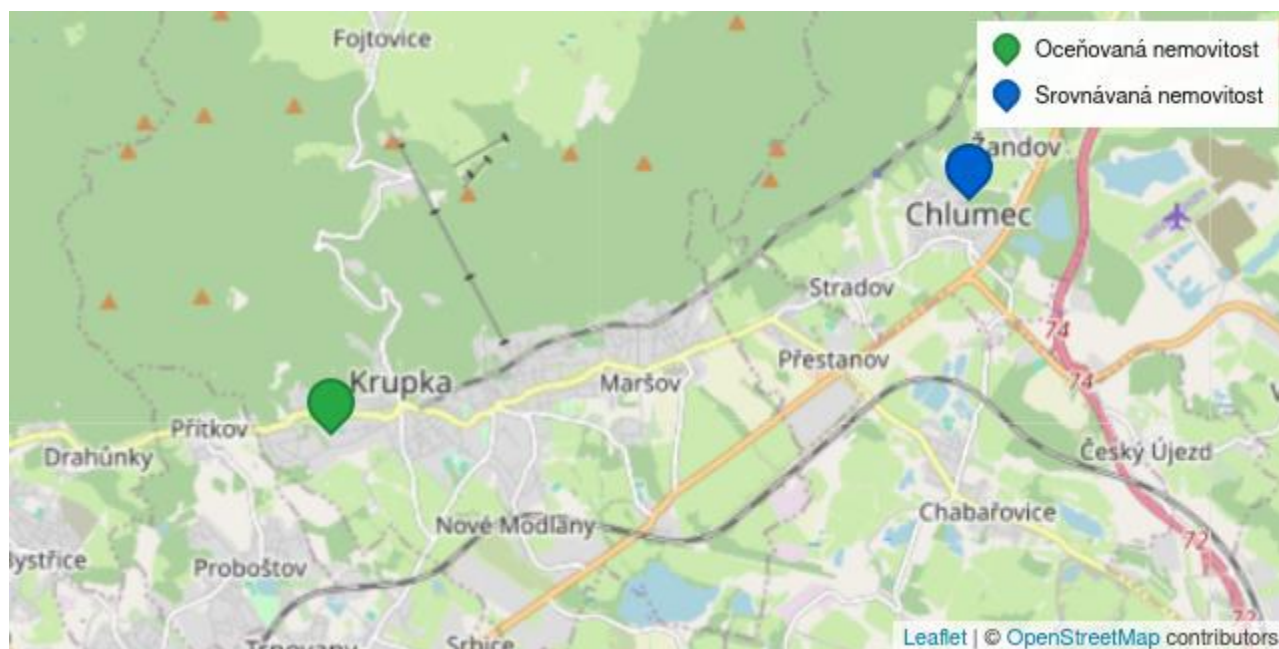
2. Fotodokumentace



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)

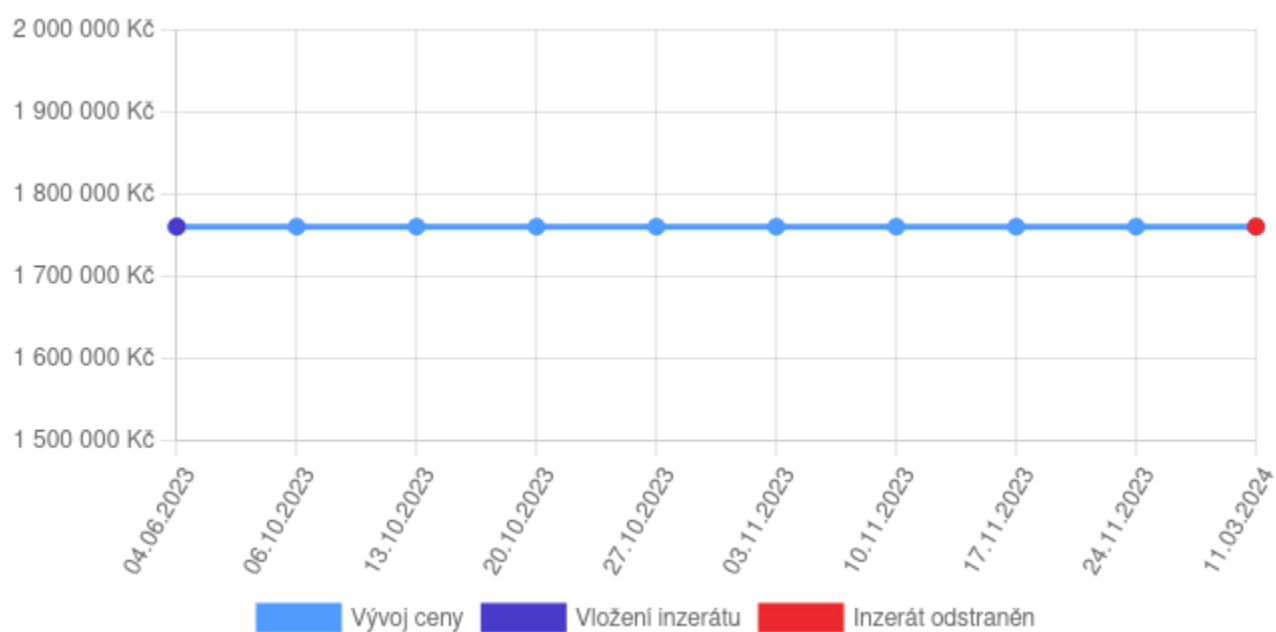
Lokalita	Ječná, Novosedlice, okres Teplice	Cena	1 760 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně právního servisu	Konstrukce	Smíšená
Stav	Dobrý	Elektřina	230V
Užitná plocha	95 m ²	Voda	Vodovod

K prodeji zahrada (520 m²), s chatou (95 m²) v obci Novosedlice. Pozemek se nachází v zahrádkářské kolonii, do centra Teplic je dojezdová vzdálenost jen 5 minut. Parcela je soukromém vlastnictví, číslo p. 705/13 (520 m²) Chata je prošla rekonstrukcí a přestavbou před 5 lety, kdy byli dostavěny další místnosti + terasa, ve stávajících místnostech proběhla rekonstrukce a výměna oken. Dispozice: Kuchyně (vchod na terasu), chodba, další kuchyně, koupelna se sprchovým koutem a WC (pračka, sušička), ložnice s krbem na tuhá paliva, obývací pokoj s elektrickým krbem (vstup na terasu), krytá terasa, místnost na nádrže s vodou. Součástí prodeje je veškerý nábytek na fotografiích, včetně TV, grilu, satelitu a dalších spotřebičů. Na pozemku je přístřešek na dřevo, skleník, kotec pro psy, další posezení které je kryté pouze slunečníkem, jezírko, přístřešek na další nádrže s pitnou vodou. K pozemku vede příjezdová cesta přes kolonii. Před zahradou je parkoviště, kde je vymezeno jedno parkovací místo patřící k zahradě. Další místa pro návštěvníky jsou hned po vjezdu do zahrádkářské kolonie. Pitná voda je k dispozici od cca začátku března (dle počasí) a vypíná se přibližně 20. října. Bývalý majitel využíval zahradu k celoročnímu bydlení z tohoto důvodu jsou na pozemku a v chatě nádrže na pitnou vodu o objemu 8.000 litrů. Tyto nádrže za pomoci čerpadel a topení zajišťovaly vodu v zimním období. Odpad je sváděn do jímky o velikosti 1.000 litrů s trativodem. Chata má svůj vlastní elektroměr. Internet - možné zapojení vzduchem (bývalý majitel využíval). TV příjem satelitem. Případné financování Vám zajistíme. Více konkrétních informací u makléře 7 dní v týdnu. Možné nabídnout jinou svou nemovitost protiúctem (byt, dům, chatu, garáž). Vzhledem k tomu, že není k dispozici průkaz energetické náročnosti budovy je uvedena nejhorší možnost třídy energetické náročnosti (vzhledem k rekonstrukci budovy se dá předpokládat energetická třída C-D).

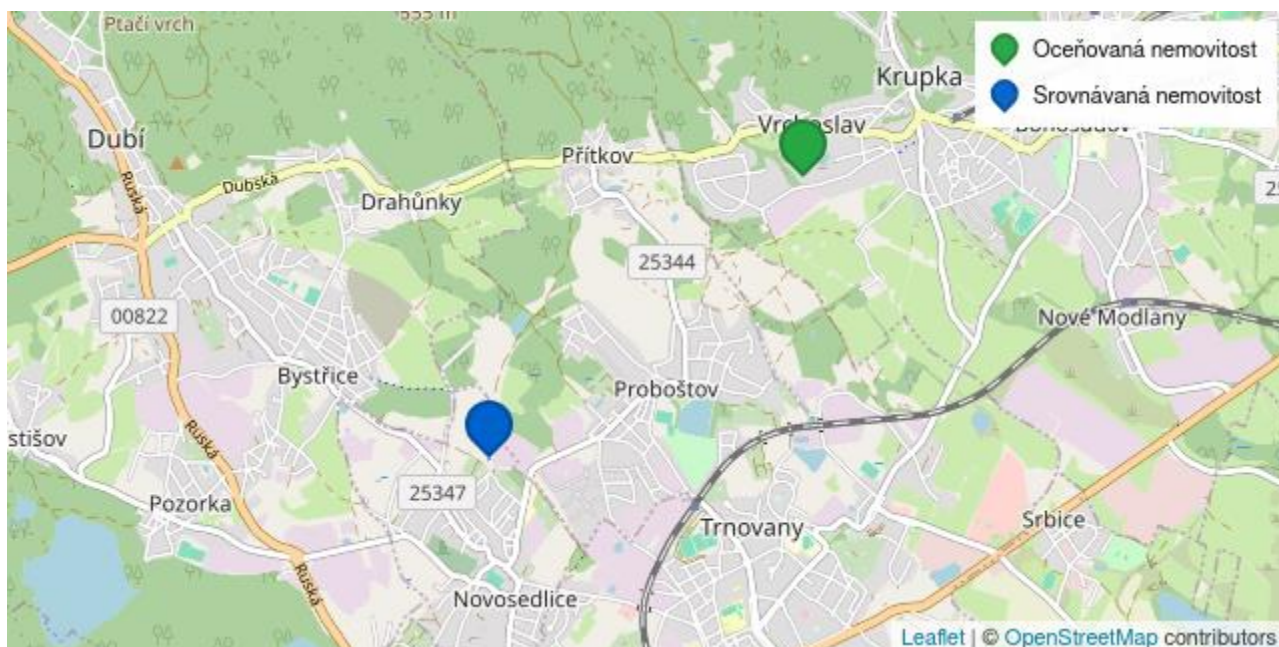
2. Fotodokumentace



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)

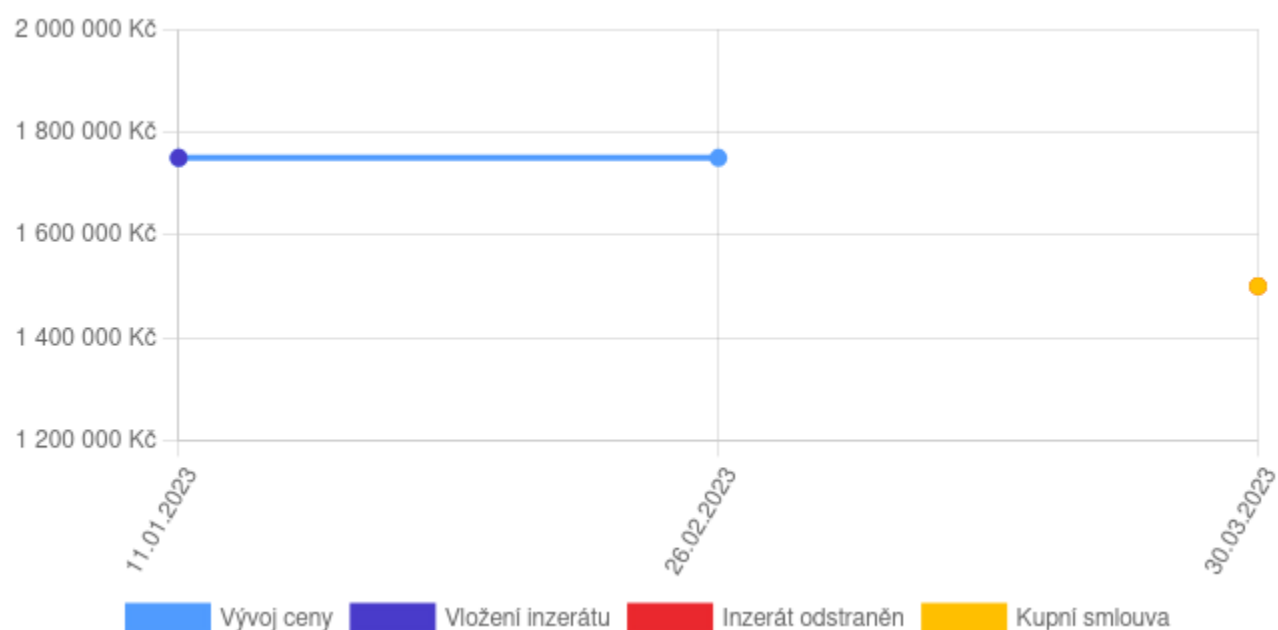
Lokalita	Stradov, Chlumec, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	1 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	30.03.2023	Číslo řízení	V-1728/2023-510
Konstrukce	Dřevěná	Plocha pozemku	460 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V	Vytápění	Elektrokotel, Ústřední vytápění
Podlahová plocha	36 m ²	Užitná plocha	36 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Voda	Vodovod

Nabízíme k prodeji rekreační chatu se zahradou ve Stradově, Chlumec, okr. Ústí nad Labem. Chata se nachází na rovinném pozemku o celkové výměře 460 m². V přízemí chaty se nachází obývací pokoj s kuchyňským koutem, v podkroví je ložnice s krytou lodžii. Do chaty se vstupuje přes krytou terasu. Vedle chaty je posezení s grilem obehnané okrasným dřevěným větrolamem. Zahrada je velmi dobře udržovaná. U chaty je umístěno malé okrasné jezírko, v zadní části zahrady se nachází plechová kolna na zahradní nářadí, studna, vířivka, zahradní solární sprcha (nová) a posezení kolem ohniště. Za chatou je druhá kolna, dřevěná, která je rozdělená na dvě části. V jedné je dílna, ve druhé místnost s chemickým WC. Chata je napojena na veřejný vodovod a elektřinu. Elektřina je dále rozvedena do plechové kolny a ke studni. Chata a plechová kolna jsou zabezpečené elektronickým bezpečnostním systémem. Lokalita je klidná, tichá, nabízí krásný výhled na vrcholky Krušných hor, kam lze vyrazit od chaty přes sousední louku. Parkovat lze bez problémů kolem přístupové cesty.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

