

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 012177/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Děčín Mgr. Zdeněk Pánek - soudní exekutor Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín IV
Číslo jednací:	112 EX 4299/17-134
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Krásný Les č.p. 22, Petrovice, okres Ústí nad Labem
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	07.03.2024
Zpracováno ke dni:	07.03.2024
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 18 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 14.06.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením soudního exekutora Mgr. Zdeňka Pánka, Exekutorský úřad Děčín, ze dne 25.01.2024, č.j. 112 EX 4299/17-134, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k podání znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Jaromíra Rozmary, a to pozemku parc. č. st. 162/1 jehož součástí je stavba č.p. 22, jiná stavba, a pozemků parc. č. 2296/3 a parc. č. 2406/2, to vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 173 pro katastrální území Krásný Les v Krušných horách, obec Petrovice, okres Ústí nad Labem.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení proti povinnému Jaromíru Rozmarovi, sp. zn. 112 EX 4299/17.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Stavba č.p. 22 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Krásný Les č.p. 22, Petrovice, okres Ústí nad Labem
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Petrovice
Katastrální území: Krásný Les v Krušných horách
Počet obyvatel: 896
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 618,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 773,00$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 07.03.2024. Povinný nebyl i přes doručované výzvy místnímu šetření přítomen, nebyly přítomny ani jiné osoby, objekt dle provedeného ohledání zjevně prázdný a neužívaný. Obhlídka byla tedy provedena pouze z vně objektu, stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby, užitná plocha stavby je dovozována dle plochy zastavěné a podlažnosti stavby. Další informace o nemovitých věcech byly čerpány z veřejně dostupných dat (katastr nemovitostí, technicko-ekonomické atributy dle detailu stavebního objektu RÚIAN apod.).

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Rozmara Jaromír, Krásný Les 22, 40337 Petrovice.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 162/1 jehož součástí je stavba č.p. 22, jiná stavba, a dále parcely č. 2296/3 a č. 2406/2, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 173 pro katastrální území Krásný Les v Krušných horách, obec Petrovice, okres Ústí nad Labem.

4. Dokumentace a skutečnost

Upozornění na zjištěné katastrální nesoulady: Obvod budovy neodpovídá stavu zanesenému v mapě katastru nemovitostí – u nemovitosti byly zjevně provedeny boční přístavby, z pohledu ocenění se jedná o černé stavby – vady mající vliv na ocenění.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis stavby:

Samostatný dvoupodlažní objekt půdorysně ve tvaru „L“, pravděpodobně nepodsklepený se sedlovou střechou.

Základy pravděpodobně kamennými pasy, svislé nosné konstrukce převážně kamenné nebo smíšené (kámen/cihla). Tloušťka obvodové konstrukce odhadem do 60 cm. Stropy jsou pravděpodobně dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt odhadem z počátku 20. století, u objektu provedeny boční jednopodlažní zděné přístavby s pultovou střechou

Prohlídka objektu nebyla umožněna, s ohledem na stavebně technický stav lze předpokládat, že interiéry stavby jsou zcela dožité, stavba je zjevně neužívána. Vnitřní součásti se předpokládají podstandardní, dožité nebo v mezním stavu. Podlahová plocha stavby se odvozuje z plochy zastavěné a podlažnosti stavby celkem cca do 450 m².

Napojení na inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV:

Dle údajů RÚIAN je objekt napojen na vodovod, ostatní sítě nezjištěno. Předpokládá se, že je objekt odpojen od distribuční sítě elektřiny, pravděpodobně je objekt napojen na žumpu (septik apod.). Způsob vytápění a ohřev TUV - nezjištěno.

Stavebně technický stav a vady objektu:

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímě. Vizuálně konstrukce dožité, do stavby zatéká, zavlhnutí zdiva od základů viditelné prakticky až cca do výšky 1,5 m. Střešní konstrukce v hřebeni s patrným průhybem trámů, střešní krytina zcela dožitá, poškozená. Fasáda domu poškozená. Okna stavby zcela dožitá. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako špatný.

Popis pozemku, oplocení a trvalé porosty:

Celková výměra pozemků činí v součtu 3176 m². Pozemky jsou rovinaté, oplocené dřevěným plotem. Trvalé porosty - jehličnany jako živý plot.

Vedlejší stavby, garáže, případně další venkovní úpravy:

Zpevněné asfaltové plochy v části, dožitý stav. Ostatní nezjištěno.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Dům je postaven v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V obci dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět 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 lokalitu bez ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku. Obec se zvýšeným indexem kriminality.

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

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce - Rozmara Jaromír, závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Způsob ochrany nemovitosti: ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně (bez vlivu).

Tabulkový popis	
Popis objektu	Typ stavby samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží 2
	Podsklepení neuvažuje se
	Dům byl postaven v roce odhadem začátek 20. století
	Rozsah rekonstrukce domu v minulosti provedené boční přístavby
	Základy předpoklad kamenné
	Konstrukce kamenná, smíšená
	Tloušťka obvodové konstrukce odhadem do 60 cm
	Stropy nezjištěno – předpoklad: dřevěné trámové
	Střecha sedlová
	Krytina střechy eternitové šablony
	Klempířské prvky plechové
	Vnější omítky vápenocementové

	Vnitřní omítky	nezjištěno – předpoklad: vápenocementové	
	Vady domu	dožité konstrukční prvky, zatékání do stavby, poškozená střecha, zavlhnuté zdívo	
Popis součástí, vybavení a dalších vlastností	Dispozice	nezjištěno	
	Typ oken	dřevěná zdvojená	
	Koupelna(y)	nezjištěno	
	Toaleta(y)	nezjištěno	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	nezjištěno	
	Vnitřní dveře	nezjištěno	
	Osvětlovací technika	nezjištěno	
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha odvozená	450,00 m ²
	Elektrina	nezjištěno - předpoklad: odpojeno od distribuční sítě	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	nezjištěno	
	Plynovod	nezjištěno	
	Řešení vytápění v domě	nezjištěno	
	Řešení ohřevu vody v domě	nezjištěno	
	Podlahy v domě	nezjištěno	
	Popis stavu	špatný	
Popis pozemku	Velikost pozemku	3176 m ²	
	Trvalé porosty	jehličnany jako živý plot	
	Vedlejší stavby	nezjištěno	
	Sklon pozemku	rovinatý	
	Oplocení	dřevěný plot	
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě	
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami	
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce	
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití; nej důležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty	

	Životní prostředí	klidná lokalita se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obec se zvýšeným indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	nezjištěna
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce - Rozmara Jaromír, závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí. Způsob ochrany nemovitosti: ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 07.03.2024 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., 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: Negativní - katastrální nesoulady	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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,881}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,02
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

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,881}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,960}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 3\,176,00 \text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 3\,176,00) / 3\,176,00 = \mathbf{0,863}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,960}$

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

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 1,000 = \mathbf{0,960}$$

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	773,-	0,960		742,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 162/1	1 217	742,08	
	Redukční koeficient R = 0,863			640,42	779 391,14
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	2296/3	1 882	742,08	
	Redukční koeficient R = 0,863			640,42	1 205 270,44
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2406/2	77	742,08	
	Redukční koeficient R = 0,863			640,42	49 312,34
Stavební pozemky - celkem			3 176		2 033 973,92

1.2. Stavba č.p. 22

Kapacita stavby se omezuje na dostupná zjištění. Součinnost pro provedení místního šetření nebyla poskytnuta.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: K. domy vícebytové (netypové)
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
Vrchní stavba	9,20*19,20	=	176,64
	34,45*10,00	=	344,50
	30,00*2,80+29,70*3,40	=	184,98

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
Vrchní stavba	176,64	6,60	5,00	883,20
	344,50	5,00	5,00	1 722,50
	184,98	3,80	5,00	924,90
Součet	706,12			3 530,60

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $3\,530,60 / 706,12 = 5,00$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $706,12 / 1 = 706,12$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	(9,20*19,20)*(6,60)	=	1 165,82 m ³
	(34,45*10,00)*(5,00)	=	1 722,50 m ³
	(30,00*2,80+29,70*3,40)*(3,80)	=	702,92 m ³
Zastřešení	(9,20*19,20)*4,50/2	=	397,44 m ³
	(34,45*10,00)*4,00/2	=	689,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	1 165,82 m ³
	NP	1 722,50 m ³
	NP	702,92 m ³
Zastřešení	Z	397,44 m ³
	Z	689,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 677,68 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	P	18,80	100	0,46	8,65
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	P	4,70	100	0,46	2,16
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	P	2,10	100	0,46	0,97
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	100	0,46	0,83
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					74,27

Koeficient vybavení K₄:

0,7427

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100,00	0,46	2,76	3,71	110	130	84,62	3,1394
2. Svislé konstrukce	P	18,80	100,00	0,46	8,65	11,65	110	130	84,62	9,8582
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	11,04	110	130	84,62	9,3420
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	7,14	110	110	100,00	7,1400
5. Krytiny střeš	S	2,40	100,00	1,00	2,40	3,23	110	110	100,00	3,2300
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,94	110	110	100,00	0,9400
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	9,29	110	110	100,00	9,2900
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	4,17	110	110	100,00	4,1700
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,83	110	110	100,00	2,8300
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	4,04	110	110	100,00	4,0400
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,31	110	110	100,00	4,3100
13. Okna	S	5,40	100,00	1,00	5,40	7,27	110	110	100,00	7,2700
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	4,17	110	110	100,00	4,1700
15. Vytápění	P	4,70	100,00	0,46	2,16	2,91	110	110	100,00	2,9100
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	7,00	110	110	100,00	7,0000
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,44	110	110	100,00	4,4400
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,31	110	110	100,00	4,3100
21. Ohřev teplé vody	P	2,10	100,00	0,46	0,97	1,31	110	110	100,00	1,3100
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	100,00	0,46	0,83	1,12	110	110	100,00	1,1200
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100,00	1,00	3,80	5,12	110	110	100,00	5,1200
Opotřebení:									95,9 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 150,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9293

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,7200

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,7427

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

* 0,8000

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

* 3,0130

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **2 418,22**

Plná cena: 4 677,68 m³ * 2 418,22 Kč/m³

= **11 311 659,33 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 95,9 % /100)

* 0,041

Nákladová cena stavby CS_N

= **463 778,03 Kč**

Koeficient pp

* 0,960

Cena stavby CS

= **445 226,91 Kč**

Stavba č.p. 22 - zjištěná cena

= **445 226,91 Kč**

1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Součinnost pro provedení místního šetření nebyla poskytnuta. Ocenění je provedeno zjednodušeným způsobem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Stavba č.p. 22	445 226,91 Kč
Celkem	445 226,91 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	445 226,91
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = **15 582,94 Kč**

1.4. Porosty**Okrasné rostliny: příloha č. 39**

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Živé ploty z jehl. dřevin (smrk ztepilý, douglaska)	5 040,-	- 50 %	25 roků 2 520,-	85,00 m 214 200,-
Součet:				214 200,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	128 520,- Kč

Porosty - zjištěná cena celkem = **128 520,- Kč**

Oceňované nemovitosti - rekapitulace

1.1. Pozemky: 2 033 973,92 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Stavba č.p. 22	445 226,91 Kč
1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	15 582,94 Kč
1.4. Porosty	128 520,- Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+ 589 329,85 Kč

Oceňované nemovitosti - zjištěná cena celkem = **2 623 303,77 Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 623 300,- 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

Krásný Les č.p. 22, Petrovice, okres Ústí nad Labem						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - nesoulady
Oceňovaný objekt	Krásný Les č.p. 22, Petrovice, okres Ústí nad Labem	450 m ²	špatný	3176 m ²	rovinatý pozemek a poměrně solidní zahrada a průměrné venk. úpravy	katastrální nesoulady - obvod budovy neodpovídá katastrální mapě
1	Krásný Les č.p. 61, Petrovice, okres Ústí nad Labem	310 m ²	špatný	524 m ²	zanedbaný pozemek a venk. úpravy dožité či poničené	nesoulady nezjištěny
2	Petrovice č.p. 546, okres Ústí nad Labem	128 m ²	před rekonstrukcí	340 m ²	v části svažité pozemek, vedlejší stavba ve špatném stavu, venk. úpravy standardní	katastrální nesoulady - nezapsané vedlejší stavby nad 25 m ²
3	Krušnohorská č.p. 206, Krupka, okres Teplice	230 m ²	dobrý	888 m ²	pěkná udržovaná zahrada s vedlejšími stavbami a zpevněnými plochami, venk. úpravy standardní dobré	nesoulady nezjištěny
4	Dobkovice č.p. 8, okres Děčín	235 m ²	dobrý	3488 m ²	poměrně solidní spíše rovinatý pozemek s průměrnými venk. úpravami	nesoulady nezjištěny

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 jiné	K6 nesoulady	K1 x ... x K6	Cena oceňvanéh o objektu odvozená ze srovnání	
1	1 450 000,00 Kč	1	1 450 000,00 Kč	1	0.93	0.95	0.87	0.95	1.05	0.7667233875	1 891 164,43 Kč	
2	1 700 000,00 Kč	1	1 700 000,00 Kč	1	0.84	1.1	0.86	0.97	1.03	0.793924824	2 141 260,67 Kč	
3	4 300 000,00 Kč	1	4 300 000,00 Kč	1.15	0.89	1.2	0.89	1.15	1.05	1.319915835	3 257 783,48 Kč	
4	4 000 000,00 Kč	1	4 000 000,00 Kč	1.05	0.89	1.17	1.01	1.03	1.05	1.194298989975	3 349 245,07 Kč	
Celkem průměr												2 659 863,00 Kč
Minimum												1 891 164,43 Kč
Maximum												3 349 245,07 Kč
Směrodatná odchylka - s												751 133,01 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s												1 908 729,99 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s												3 410 996,01 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												

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 další vlastnosti dle popisu. K6 zohledňuje zjištěné katastrální nesoulady.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$= 2\,659\,863 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$2\,660\,000 \text{ Kč}$$

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **2.623.000,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **2.660.000,- Kč**

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením soudního exekutora Mgr. Zdeňka Pánka, Exekutorský úřad Děčín, ze dne 25.01.2024, č.j. 112 EX 4299/17-134, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k podání znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Jaromíra Rozmary, a to pozemku parc. č. st. 162/1 jehož součástí je stavba č.p. 22, jiná stavba, a pozemků parc. č. 2296/3 a parc. č. 2406/2, to vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 173 pro katastrální území Krásný Les v Krušných horách, obec Petrovice, okres Ústí nad Labem.

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

2.660.000,- Kč

Slovy: Dvamilionyšestsetšedesáttisíc 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, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 14.06.2024



.....

Martin Svoboda

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

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 je účtována odměna dle zákona.

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 012177/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

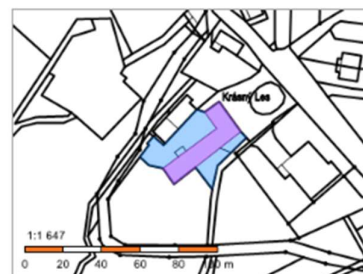
- Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- Situační mapa
- Fotodokumentace předmětu ocenění
- Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 162/1
Obec:	Petrovice [568147]
Katastrální území:	Krásný Les v Krušných horách [673986]
Číslo LV:	173
Výměra [m ²]:	1217
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:	Krásný Les [73989] ; č. p. 22; jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 162/1
Stavební objekt:	č. p. 22
Adresní místa:	č. p. 22

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Rozmára Jaromír, Krásný Les 22, 40337 Petrovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Rozmára Jaromír
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

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 Ústí nad Labem](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2296/3
Obec:	Petrovice [568147]
Katastrální území:	Krásný Les v Krušných horách [673986]
Číslo LV:	173
Výměra [m ²]:	1882
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Rozmára Jaromír, Krásný Les 22, 40337 Petrovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
95011	1882

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Rozmára Jaromír
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

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 Ústí nad Labem](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2406/2
Obec:	Petrovice [568147]
Katastrální území:	Krásný Les v Krušných horách [673986]
Číslo LV:	173
Výměra [m ²]:	77
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Rozmára Jaromír, Krásný Les 22, 40337 Petrovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

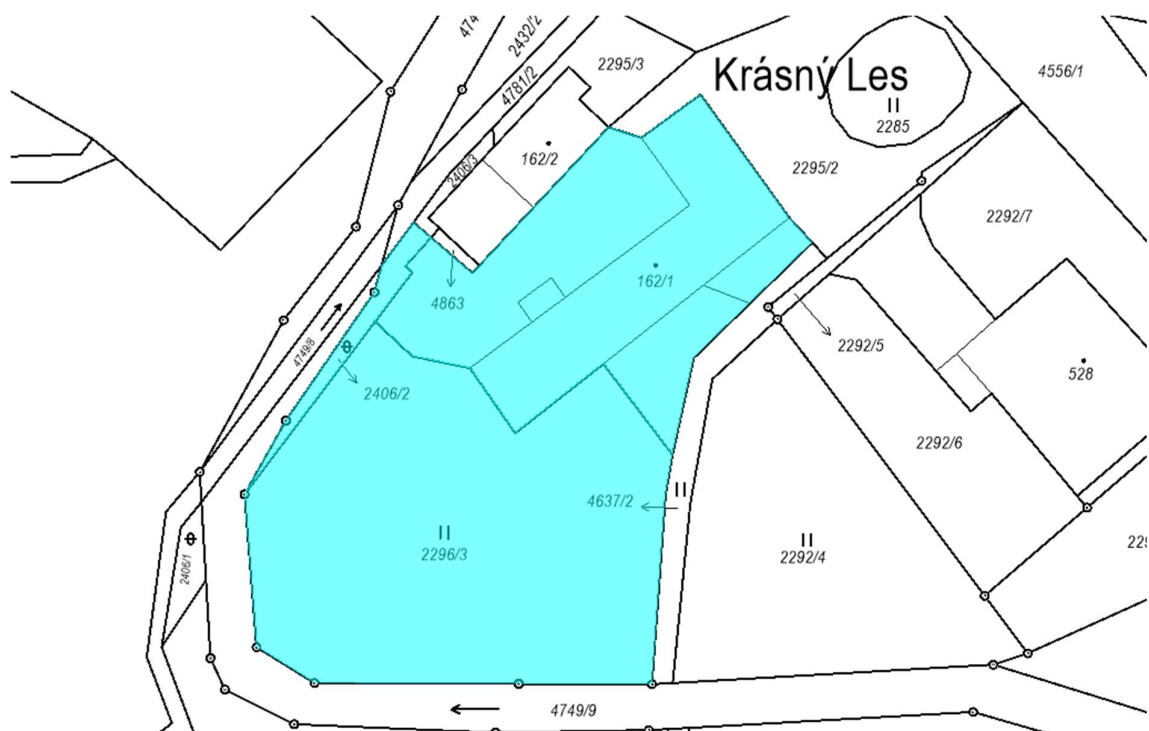
Typ
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

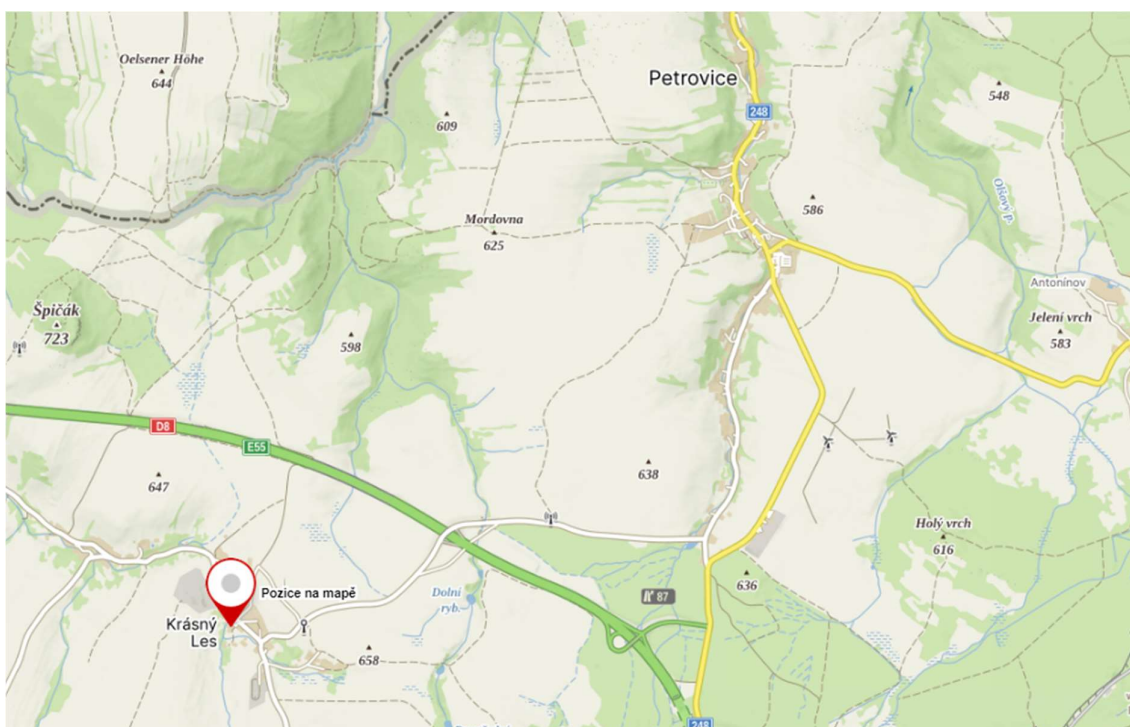
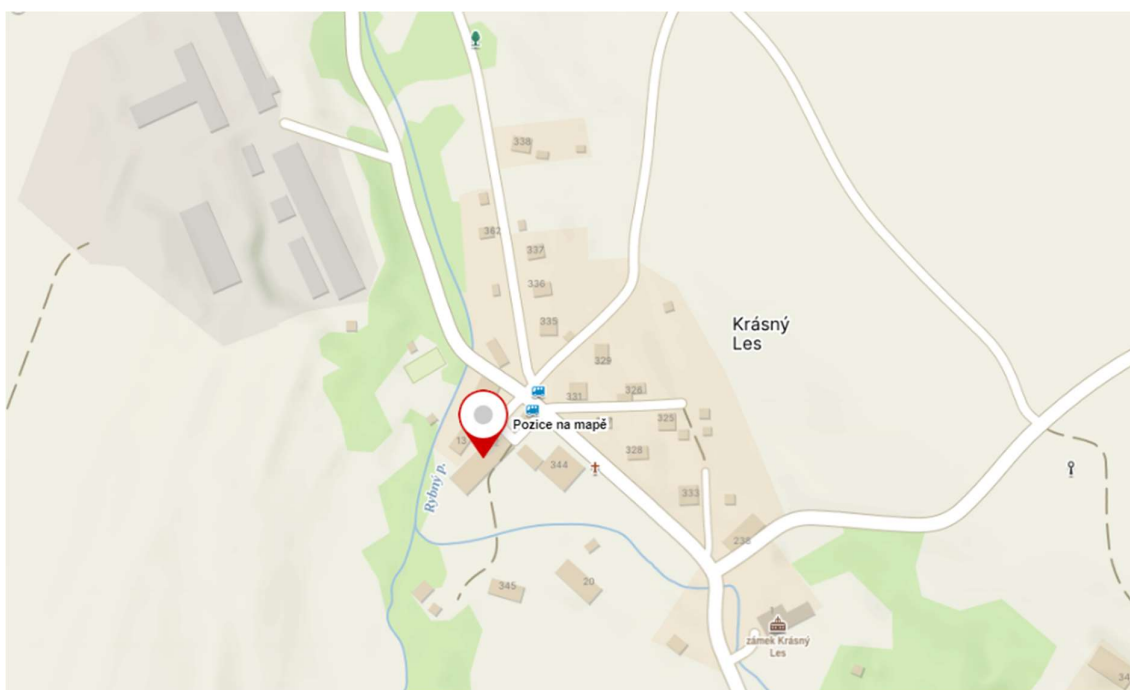
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Rozmára Jaromír
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

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 Ústí nad Labem](#)



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

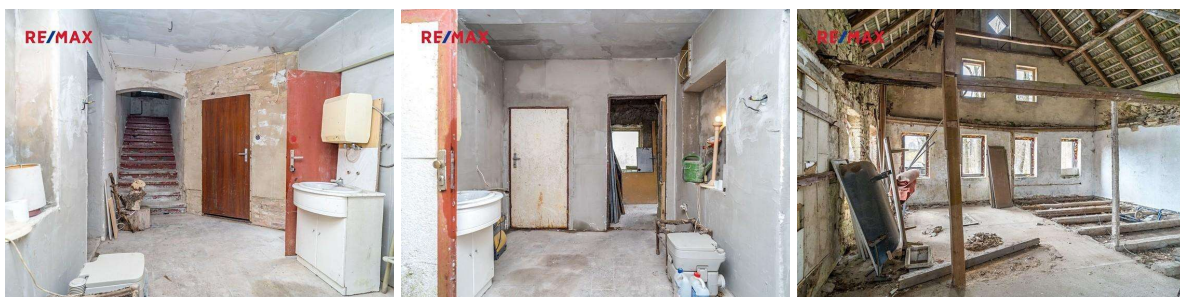
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Krásný Les č.p. 61, Petrovice, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	1 450 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.06.2023	Číslo řízení	V-3085/2023-510
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	524 m ²	Stav	Špatný
Typ objektu	Patrový	Zastavěná plocha	221 m ²
Užitná plocha	310 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Počet nadzemních podlaží domu	2		

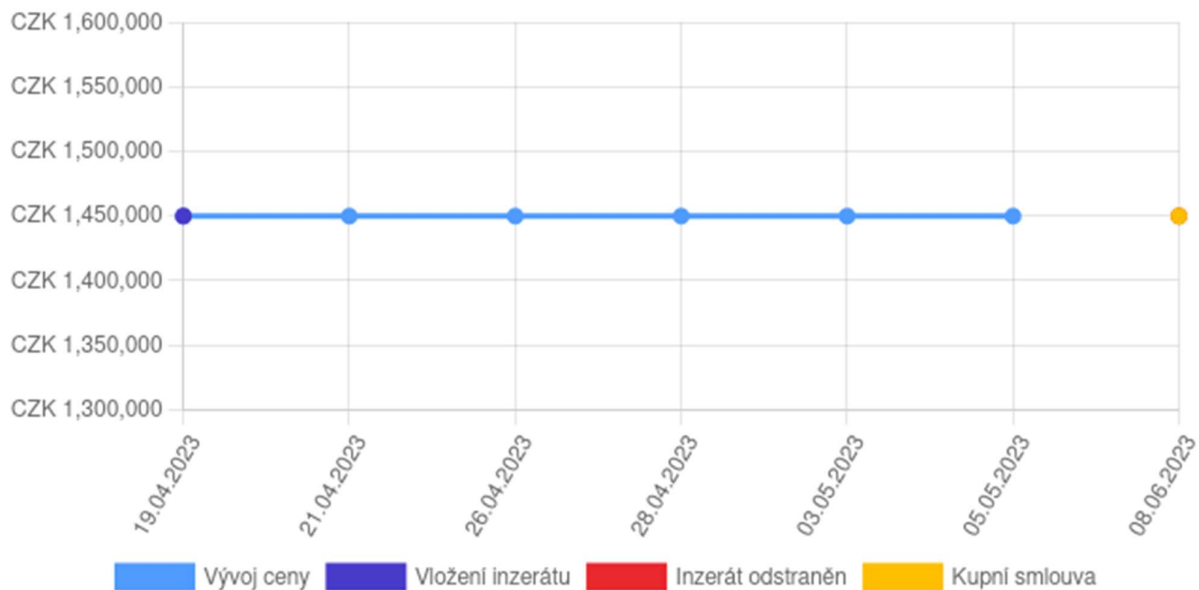
V exkluzivním zastoupení majitele nabízím k prodeji starý selský dům, který je určen k celkové rekonstrukci a bude tudíž skvělou příležitostí pro splnění snů milovníků starých domů s tzv. "duší domu" a jejich proměnám dle individuálních představ. Nemovitost se nachází v klidné části obce a bude jistě vhodným objektem ať k rekreaci či trvalému bydlení. Vhodné místo pro inspiraci by zde také mohli nalézt osoby s uměleckým zaměřením. Dům má vlastní studnu ve sklepě a je připojen na el. energii, tudíž je možné případně ihned započít s realizací rekonstrukce. Krásný Les, do roku 1948 známý pod německým názvem Schönwald, je část obce Petrovice v okrese Ústí nad Labem, nacházející se v Krušných horách, v blízkosti česko-německé státní hranice, asi 15 kilometrů od krajského města Ústí nad Labem. Tvoří jej osady (základní sídelní jednotky) Krásný Les, Nakléřov a Větrov s vlastními katastrálními územími. Katastrální území Krásného Lesa se rozkládá na zhruba 23 km² a leží v nadmořské výšce od 500 do 734 m n. m. K roku 2011 zde žilo 120 obyvatel. Tato dříve samostatná vesnice byla založena ve 13. století německou kolonizací. V době pobělohorské se z Schönwaldu stalo středisko zemědělské výroby. V polovině 19. století zde žilo téměř 3400 obyvatel a svého času šlo o největší sídlo mikroregionu Krušnohoří. Populačně však bylo dlouhodobě ztrátové a největší pokles počtu obyvatel způsobil odsun sudetských Němců po druhé světové válce, po němž se dříve dominantně německá vesnice stala výrazně nedosídlenou. V 50. letech byla zbořena celá severozápadní část Krásného Lesa, zasahující do hraničního pásma, a v téže době byl založen státní statek. V roce 1980 se vesnice stala administrativně součástí obce Petrovice. V okolí Krásného Lesa se nachází velké množství objektů individuální rekreace a řada přírodních a kulturně-historických atraktivit. Na jeho katastrální území zasahují čtyři typy chráněných území, a to přírodní rezervace, přírodní park, ptačí oblast a evropsky významná lokalita. Přímo ve vesnici pak stojí památný strom a několik kulturních památek. Ráda vám pomohu se zajištěním financování pro tuto nemovitost. Pro domluvení termínu a času prohlídky a další dotazy mne kontaktujte na tel. č. +420 607 955 345.

2. Fotodokumentace

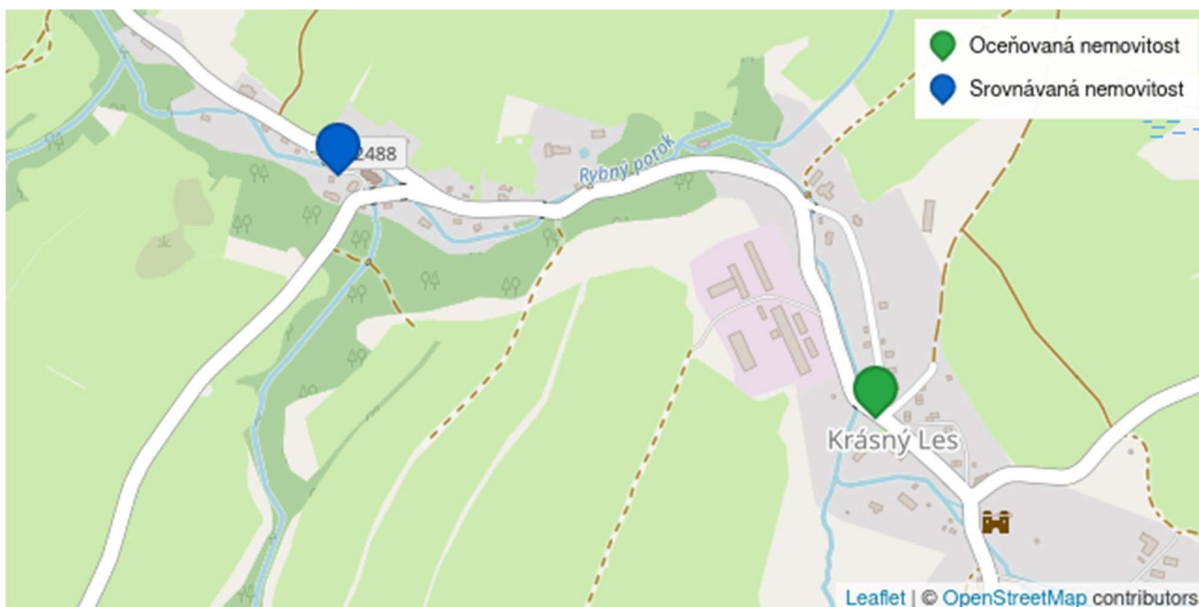




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



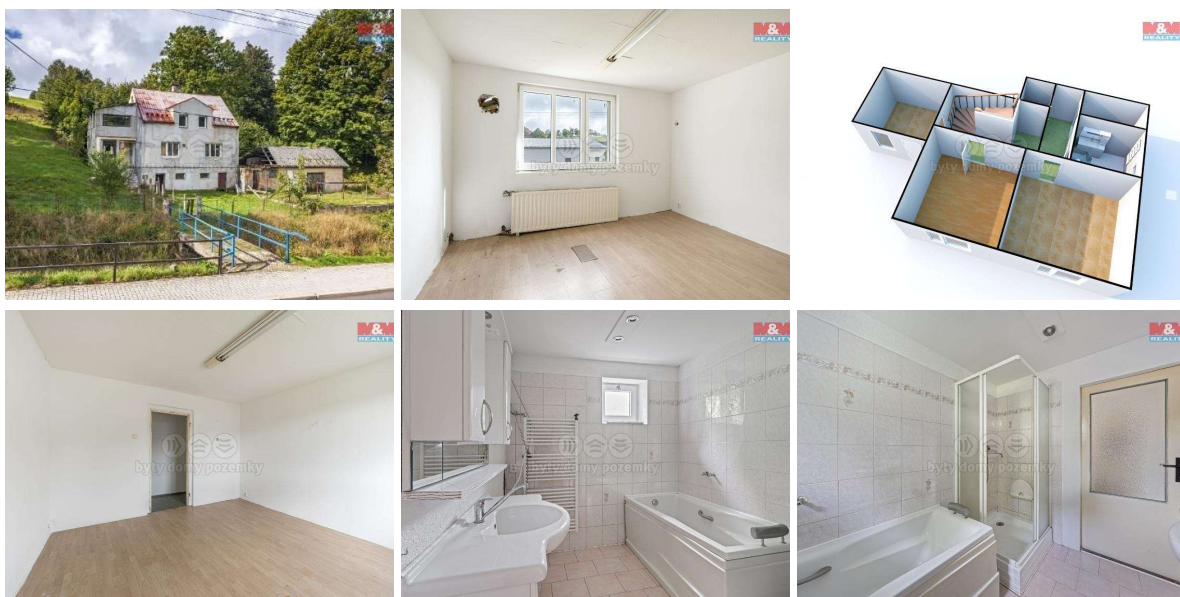
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

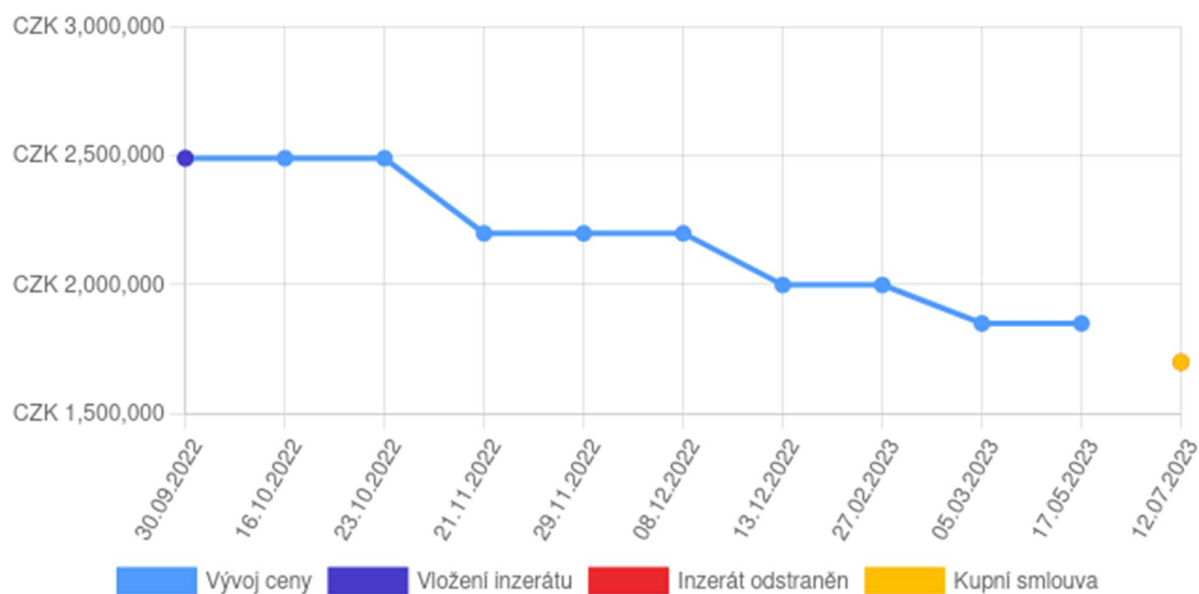
Lokalita	Petrovice č.p. 546, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	1 700 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.07.2023	Číslo řízení	V-3736/2023-510
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	340 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Přízemní
Elektrina	120V	Vytápění	Jiné
Podlahová plocha	128 m ²	Užitná plocha	128 m ²
Dispozice	5+kk	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Ne	Voda	Vodovod

Nabízíme jednopodlažní rodinný dům s obytným podkrovím o dispozici 5+1 a pozemky o celkové výměře 340 m² v obci Petrovice. Dům stojí samostatně a je téměř bez sousedů, je plně podsklepený a v minulosti zde byla zahájena rekonstrukce. Dům je z velké části zateplený a jsou zde plastová okna, jinak bude potřeba celková rekonstrukce. U domu je menší zahrada, z části ve svahu a je zde příjezd po obecní cestě. Je napojen na vodovodní řad, kanalizaci a elektřinu. K dispozici autobusová doprava (zastávky kousek od domu), nedaleko je i obchodní dům. V obci veškerá základní vybavenost, kousek od hranic s Německem (nájezd na dálnici 2 minuty jízdy) a nedaleko populárních Tiských stěn. Ústí nad Labem 20 km, Děčín 23 km, Teplice 24 km. S financováním Vám rádi pomůžeme.

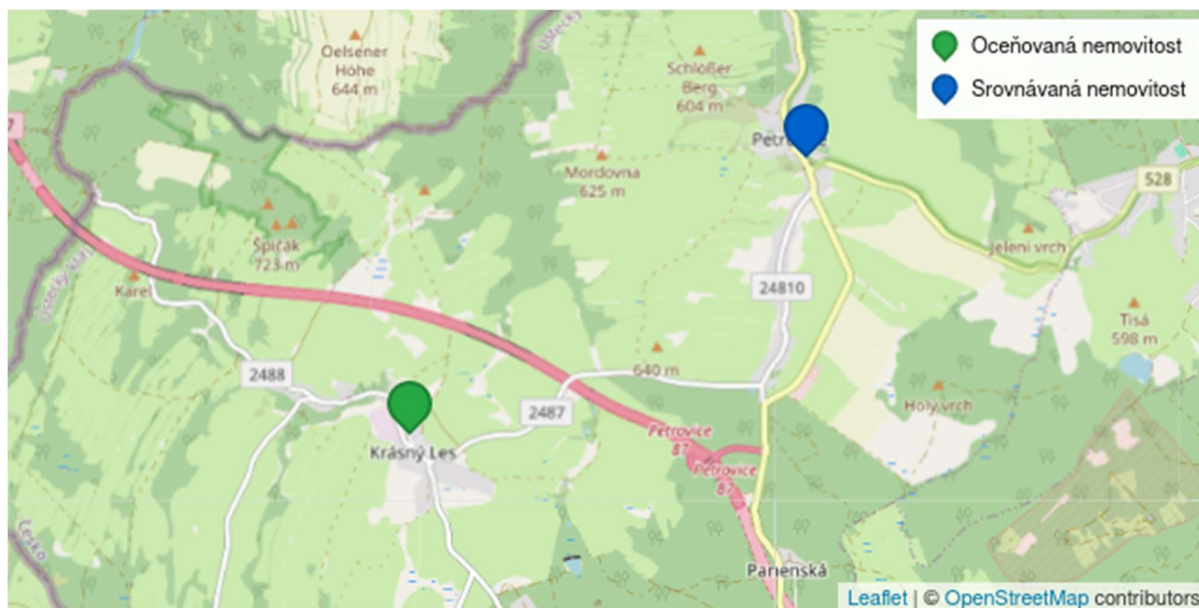
2. Fotodokumentace



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)

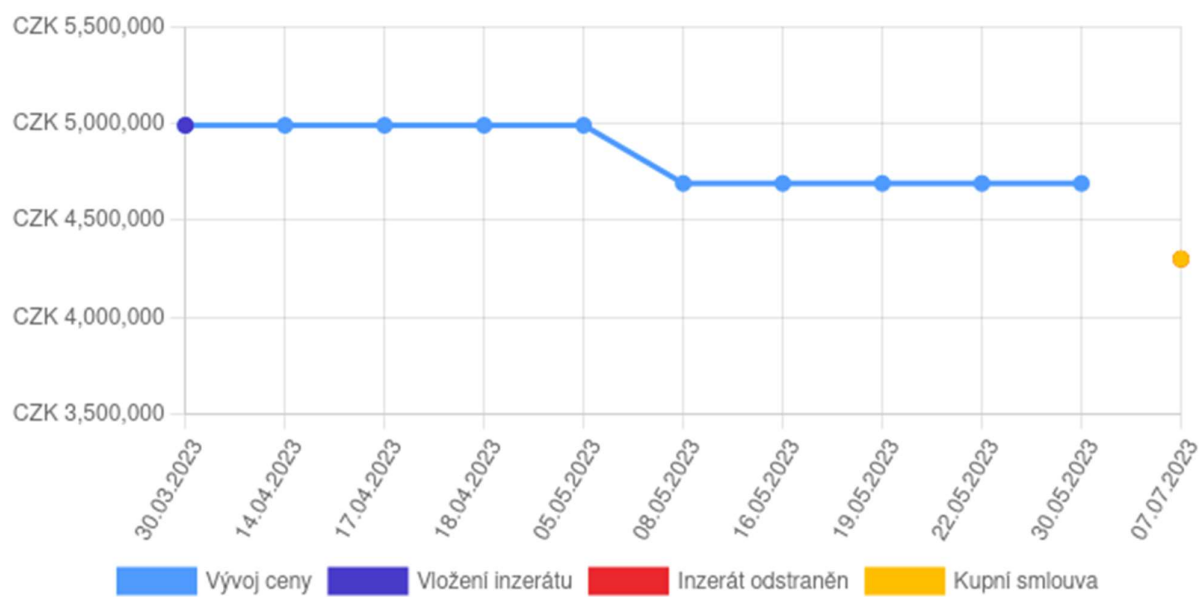
Lokalita	Krušnohorská č.p. 206, Krupka, okres Teplice	Cena dle KS	4 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.07.2023	Číslo řízení	V-3399/2023-509
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	888 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektrika	230V a 400V, 230V	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Podlahová plocha	230 m ²	Užitná plocha	230 m ²
Dispozice	5+kk	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Septik	Počet nadzemních podlaží domu	2
Plyn	Ano	Voda	Vodovod

Vážení zájemci, rádi bychom Vám nabídli prodej rodinného domu s třemi bytovými jednotkami, které jsou dispozičně řešeny jako 2+1, 1+1 a mezonet. Dům se nachází v klidné oblasti a je ideální pro rodinu, která hledá prostorné bydlení s možností pronájmu dalších bytových jednotek. Dům nabízí celkovou plochu 230m² se zahrádkou o velikosti 704m². Každá bytová jednotka má samostatný vstup, koupelnu, kuchyňský kout a ložnici. Prostorné interiéry umožňují přizpůsobit dispozice podle vašich potřeb a přání. Dům se nachází v blízkosti veškeré občanské vybavenosti, jako jsou školy, obchody a zdravotnická zařízení. Pokud hledáte rodinný dům s možností pronajímání dalších bytových jednotek, neváhejte nás kontaktovat. Rádi Vám poskytneme více informací a domluvíme prohlídku.

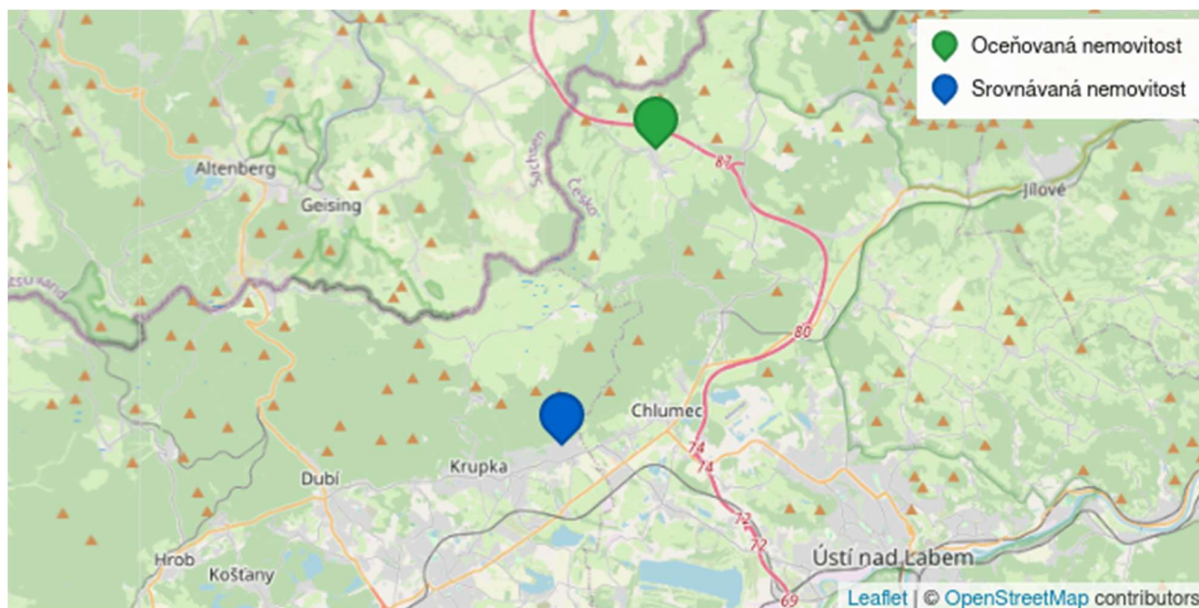
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

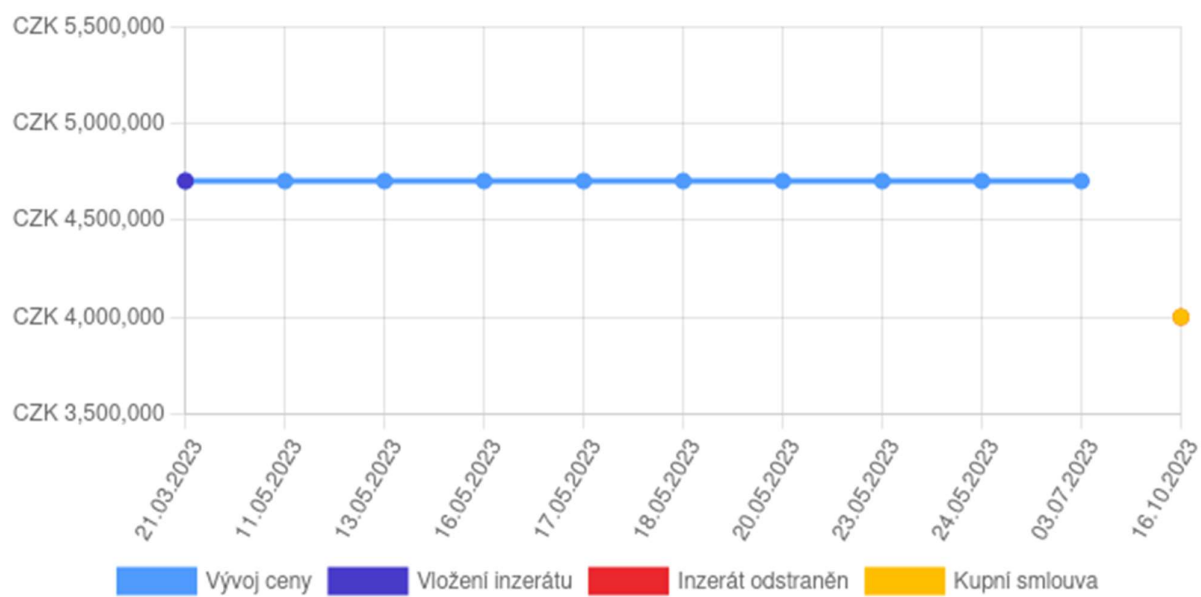
Lokalita	Dobkovice č.p. 8, okres Děčín	Cena dle KS	4 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.10.2023	Číslo řízení	V-4237/2023-502
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	3488 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektrina	230V a 400V, 230V, 120V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Garáž	Ano
Podlahová plocha	235 m ²	Užitná plocha	285 m ²
Dispozice	5+kk	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Kanalizace	Jímka	Počet nadzemních podlaží domu	2
Voda	Vodovod		

Mezi městy Ústí nad Labem a Děčín leží malebná obec Dobkovice. My vám přinášíme skvělou zprávu, že právě v této obci vám představujeme rodinný dům k prodeji. Dům je velice prostorný a v případě potřeby poslouží k bydlení i jako vícegenerační. V přízemí se nachází prostor o dispozici 2+1 – obývací pokoj, kuchyně, ložnice a koupelna. Součástí přízemí je garáž, hobby místnost a místnosti pro skladování paliv. Výhodou je sklep, který skýtá mnoho možností k využití. V patře nalezneme celkem 5 pokojů, kuchyň, koupelnu a prostornou chodbu se zákoutím na krásné posezení. Dům je napojen na vodu z veřejného řádu, možnost vytápění na tuhá paliva centrálně či lokálně, kanalizace je řešena žumpou. Jistě vás také nadchne velikost pozemku, která činí 3488m², na kterých si člověk může krásně opečovávat zahrádku, hospodařit či pouze relaxovat. Součástí pozemku jsou dva rybníčky, které navodí správný pocit klidu k odpočívání. Přijďte se o kouzlu nemovitosti přesvědčit na prohlídku, rádi vám provedeme.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

