

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 060413/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Prokonzulta, a.s. dražební společnost Křenová 299/26, 602 00 Brno,
Číslo jednací:	KSPL 56 INS 12334 / 2024
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Vysoká Pec č.e. 12, okres Karlovy Vary
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	24.07.2025
Zpracováno ke dni:	24.07.2025
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 18 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává v elektronickém vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 31.08.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rekreačního objektu č.e. 12 a pozemků parc. č. st. 142 a p.č. 1105 v obci Vysoká Pec, okres Karlovy Vary, katastrální území Vysoká Pec u Nejdku na listu vlastnictví č. 1598.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního 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, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, postupy ÚZSVM, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rekreační objekt č.e. 12
Adresa předmětu ocenění: Vysoká Pec č.e. 12, okres Karlovy Vary
Kraj: Karlovarský kraj
Okres: Karlovy Vary
Obec: Vysoká Pec
Ulice: Vysoká Pec u Nejdku
Katastrální území: Vysoká Pec u Nejdku
Počet obyvatel: 348
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 3\,786,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,70
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 městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 574,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 24.07.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Pavel Hrouda. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Ing. Eva Cimická, Wolkerova 1512/4, Karlovy Vary 360 01

Nemovitosti:

Rekreační objekt č.e. 12 a pozemek parc. č. st. 142 a p.č. 1105 v obci Vysoká Pec, okres Karlovy Vary, katastrální území Vysoká Pec u Nejdku na listu vlastnictví č. 1598.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rekreačního objektu

Oceňovaný rekreační objekt je samostatný. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Stavba je částečně podsklepená. V objektu se v části nachází půda a má nejspíše v části vybudované podkroví.

Základy má smíšené a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí převážně 45 cm. Stropy jsou pravděpodobně dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytina je nejspíše použita plechové tašky a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1930.

Nejspíše v roce 2020 proběhla celková rekonstrukce střechy a úpravu vnitřních prostor.

Stav objektu lze charakterizovat jako relativně dobrý.

-1.PP		
Příslušenství	Sklep	48,00 m ²
1.NP		
Ostatní prostory	Místnost	62,00 m ²
Podkroví a půda		
Ostatní prostory	Místnost	25,00 m ²
Příslušenství	Půda	40,00 m ²
Podlahová plocha		87,00 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		175,00 m ²

Okna jsou dřevěná zdvojená. Informace o rozměrech nebylo možno ověřit a jsou převzaty z katastru nemovitostí.

Do rekreačního objektu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 2245 m². Sklon pozemku je svažité a pozemek není oplocený. Je bez trvalých udržovaných či pěstěných porostů. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavba – prázdný přístavek na dřevo.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Rekreační objekt je postaven na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenčně-rekreační zóně.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

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 z Nejdku je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Na oceňovaném majetku vázne věcné břemeno dodavatelů energií ČEZ Distribuce - bez vlivu na cenu objektu a nebránící ocenění.

Tabulkový popis			
Popis rekreačního objektu	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt	
	Počet nadzemních podlaží	1	
	Podsklepení	částečné	
	Objekt byl postaven v roce	1930 - odhadem	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah
		střecha	celková
		vnitřní prostory	částečná
	Rok		
	2020		
	2020		
	Základy	smíšené	
	Konstrukce	cihlová nebo smíšená	
	Tloušťka obvodové konstrukce	převážně 45 cm	
	Stropy	nejspíše dřevěné trámové	

	Typ oken	dřevěná zdvojená	
	Popis místností a rozměry v m ²	-1.PP	
		Příslušenství	Sklep
		48,00 m ²	
		1.NP	
		Ostatní prostory	Místnost
		62,00 m ²	
		Podkroví a půda	
		Ostatní prostory	Místnost
		25,00 m ²	
		Příslušenství	Půda
		40,00 m ²	
		Podlahová plocha	
		87,00 m ²	
		Podlahová plocha vč. příslušenství	
		175,00 m ²	

	Elektrina	230V a 400V
	Popis stavu	dobrý, odpovídající době postavení a zanedbané údržbě
Popis pozemku rekreačního objektu	Velikost pozemku	2245 m ²
	Trvalé porosty	bez trvalých porostů, v části možná lesní porost, musí být ověřeno geodetickým zaměřením
	Vedlejší stavby	přístavek na dřevo - prázdný
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	rezidenčně - rekreační zóna
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	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; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu
	Další informace	zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn a nemůže odpovídat za kvalitu, výměru a vybavení veškerých vnitřních prostor domu. Může zde dojít ke značným rozdílům. Nicméně zpracovatel získal dostatek informací pro vypracování znaleckého posudku na základě venkovní obhlídky.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 24.07.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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:

- 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.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se 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: V ostatních případech	VII	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,720}$$

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: 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: Rekreační oblasti	III	0,05
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, dobré parkovací možnosti	VI	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: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - místo přímo navazující na komunikaci	III	0,03

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,918}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,661}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,918}$$

1. Chata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	95 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 961,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

-1.PP:	6*7	=	42,00 m ²
1.NP:	7,6*8,8	=	66,88 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
-1.PP:	42,00 m ²	2,20 m
1.NP:	66,88 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

-1.PP:	(6*7)*(2,20)	=	92,40 m ³
1.NP:	(7,6*8,8)*(2,50)	=	167,20 m ³
Podkroví a střecha:	7,6*8,8*0,8+8,8*3,8*2,2	=	127,07 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	386,67 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	66,88 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	108,88 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,63		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: rekreační chalupa a rekreační domek	I	-0,02
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty - nezateplené; 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, studna na pozemku	II	-0,05
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 - přístavek na dřevo	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stáří 95 let:

$$s = 1 - 0,005 * 95 = \mathbf{0,525}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,428}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,918}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,961,- \text{ Kč/m}^3 * 0,428 = 1\,267,31 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 386,67 \text{ m}^3 * 1\,267,31 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,918 = 449\,848,24 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

= 449 848,24 Kč

2. Pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 2\,245,00 \text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 2\,245,00) / 2\,245,00 = \mathbf{0,889}$$

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,918}$

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 nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,02
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park - evropsky významná lokalita	III	-0,02
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,960$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,960 * 0,918 = 0,881$$

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	574,-	0,881		505,69	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	Pozemek 1	142	71	505,69	
	Redukční koeficient R = 0,889			449,56	31 918,76
§ 4 odst. 1	Pozemek 2	1105	2 174	505,69	
	Redukční koeficient R = 0,889			449,56	977 343,44
Stavební pozemky - celkem			2 245		1 009 262,20

Pozemky - cena zjištěná celkem = **1 009 262,20 Kč**

3. Porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	1 009 262,20
Celková výměra pozemku	m ²	2 245,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	71,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	31 918,76
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	2 074,72
Porosty	=	2 074,72 Kč

Věcná břemena a závady vážnouce na majetku

1. věcné břemeno pro technickou infrastrukturu - zjednodušený způsob

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39b.

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu - zjednodušený způsob.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Typ uložení: Vložení do krajnice - šířka zatížené plochy větší než 0,5 m a menší než 1 m včetně

Typ objektu: Podzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně

Základní cena stavebního pozemku:

		574,-
	*	0,015
Diferenciační konstanta D_k	*	2,00
Roční užitek: ruz [Kč]	=	17,22
Délka d [m]	*	70,00
Výchozí koeficient míry užitku:	5,50	
Úprava koeficientu	3,0 %	
Upravený koeficient míry užitku	5,67	
Koeficient míry užitku	*	5,67
Cena věcného břemene CB_z [Kč]	=	6 834,62

Hodnota věcného břemene činí = **6 834,62 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Chata	449 848,- Kč
2. Pozemky	1 009 262,- Kč
3. Porosty	2 075,- Kč
Ocenění - celkem:	1 461 185,- Kč

Věcná břemena a závady vážnouce na majetku

1. věcné břemeno pro technickou infrastrukturu - zjednodušený způsob	-6 835,- Kč
Věcná břemena a závady vážnouce na majetku - celkem:	-6 835,- Kč

Cena zjištěná po odečtení břemen a závad - celkem: **1 454 350,- Kč**

Cena zjištěná - celkem: **1 454 350,- Kč**

slovy: Jeden milion čtyři sta padesát čtyři tisíc tři sta padesát 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.

Rekreační objekt Vysoká Pec č.ev. 12, okres Karlovy Vary

Vysoká Pec č.e. 12, okres Karlovy Vary						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - Vedlejší stavby
Oceňovaný objekt	Vysoká Pec č.e. 12, okres Karlovy Vary	75 m ²	dobrý	2245 m ²	bez prohlídky vnitřních prostor, podsklepeno, půda, neoploceno, neudržovaný pozemek	podsklepení, prázdný přístavek na dřevo
1	Rájec č.e. 45, Černava, okres Karlovy Vary	65 m ²	dobrý	1681 m ²	kotel na tuhá paliva, elektřina, studna, septik, klidné místo	prostor na uložení dřeva, udrži s krbem, vzrostlé stromy
2	Radošov č.e. 40, Kyselka, okres Karlovy Vary	160 m ²	velmi dobrý	2642 m ²	kotel na tuhá paliva, elektřina, jímka a trativod, studna, původní střecha, balkon	zděný objekt pro uskladnění věcí, jehličnany a ovocné stromy
3	Horní předměstí č.e. 145, Kraslice, okres Sokolov	110 m ²	dobrý	2979 m ²	kotel na tuhá paliva a elektrokotel, elektřina, jímka, studna, nová koupelna	2místnosti ve sklepě, možné jako herna
4	Suchá č.e. 36, Nejdek, okres Karlovy Vary	95 m ²	dobrý	1028 m ²	kotel na tuhá paliva, elektřina, trativod, pramen s vodárnou, nová koupelna	garáž pro parkování, dřevěná kůlna s dílnou

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 Vedlejší stavby	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	26 141,85 Kč	1	26 141,85 Kč	1.02	1.01	1.05	0.92	1.1	1.07	1.1713188564	22 318,30 Kč
2	30 937,50 Kč	1	30 937,50 Kč	1	0.96	1.1	1.05	1.1	1.12	1.3660416	22 647,55 Kč
3	28 181,82 Kč	1	28 181,82 Kč	1.05	0.99	1.03	1.1	1.1	1.05	1.3603052925	20 717,28 Kč
4	24 210,53 Kč	1	24 210,53 Kč	1.05	1	1.13	0.85	1.12	1.1	1.2425028	19 485,29 Kč
Celkem průměr											21 292,11 Kč
Minimum											19 485,29 Kč
Maximum											22 647,55 Kč
Směrodatná odchylka - s											1 470,30 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											19 821,81 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											22 762,40 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost je relativně lepší polohou, stavem a vybavením než oceňovaná nemovitost.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost je relativně lepší velikostí pozemku, stavem a vybavením než oceňovaná nemovitost.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost je relativně lepší polohou, velikostí pozemku, stavem a vybavením než oceňovaná nemovitost.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost je relativně lepší polohou, stavem a vybavením než oceňovaná nemovitost.

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

$$21\,292,11 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 75 \text{ m}^2$$

$$= 1\,596\,908 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 597 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Vysoká Pec č.e. 12, okres Karlovy Vary						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - Vedlejší stavby
Oceňovaný objekt	Vysoká Pec č.e. 12, okres Karlovy Vary	75 m ²	dobrý	2245 m ²	bez prohlídky vnitřních prostor, podsklepeno, půda, neoploceno, neudržovaný pozemek	podsklepení, prázdný přístavek na dřevo
1	Rájec č.e. 45, Černava, okres Karlovy Vary	65 m ²	dobrý	1681 m ²	kotel na tuhá paliva, elektřina, studna, septik, klidné místo	prostor na uložení dřeva, udrna s krbem, vzrostlé stromy
2	Radošov č.e. 40, Kyselka, okres Karlovy Vary	160 m ²	velmi dobrý	2642 m ²	kotel na tuhá paliva, elektřina, jímka a trativod, studna, původní střecha, balkón	zděný objekt pro uskladnění věcí, jehličnany a ovocné stromy
3	Horní předměstí č.e. 145, Kraslice, okres Sokolov	110 m ²	dobrý	2979 m ²	kotel na tuhá paliva a elektrokotel, elektřina, jímka, studna, nová koupelna	2místnosti ve sklepě, možné jako herna
4	Suchá č.e. 36, Nejdek, okres Karlovy Vary	95 m ²	dobrý	1028 m ²	kotel na tuhá paliva, elektřina, trativod, pramen s vodárnou, nová koupelna	garáž pro parkování, dřevěná kůlna s dílnou

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	26 141,85 Kč	1	26 141,85 Kč
2	30 937,50 Kč	1	30 937,50 Kč
3	28 181,82 Kč	1	28 181,82 Kč
4	24 210,53 Kč	1	24 210,53 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	24 210,53 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	30 937,50 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.28
Střední hodnota			27 367,93 Kč
Medián			27 161,84 Kč
Rozdíl max-min			6 726,97 Kč

Základní cena: 27 367,93 Kč/m²

Úprava ceny: 27 367,93 Kč * 0,8500 = 23 262,74 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

23 262,74 Kč/m²

* 75 m²

= 1 744 706 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 745 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

1 454 350 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

1 597 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1 745 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rekreačního objektu č.e. 12 a pozemků parc. č. st. 142 a p.č. 1105 v obci Vysoká Pec, okres Karlovy Vary, katastrální území Vysoká Pec u Nejdku na listu vlastnictví č. 1598.

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

1 597 000,- Kč

Slovy: jedenmiliónpětsetdevadesátsedmtisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Pavel Hrouda, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 31.08.2025

.....
Ing. Pavel Hrouda

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

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 060413/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Mapové a katastrální podklady

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 142
Obec:	Vysoká Pec [578029]
Katastrální území:	Vysoká Pec u Nejdku [702668]
Číslo LV:	1598
Výměra [m ²]:	71
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem evidenčním:	Vysoká Pec [102661] ; č. ev. 12; stavba pro rodinnou rekreaci
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 142
Stavební objekt:	č. ev. 12
Adresní místa:	č. ev. 12

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Cimická Eva Ing., Wolkerova 1512/4, 36001 Karlovy Vary	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Ing. Cimická Eva
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ing. Cimická Eva
Zahájení exekuce - Ing. Cimická Eva
Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

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

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	1598
Katastrální území:	Vysoká Pec u Nejdku [702668]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Cimická Eva Ing., Wolkerova 1512/4, 36001 Karlovy Vary	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 142 ; součástí pozemku je stavba
1105

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

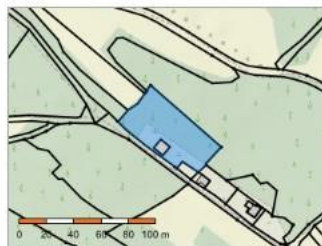
Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.
--

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1105
Obec:	Vysoká Pec (578029)
Katastrální území:	Vysoká Pec u Nejdku (702668)
Číslo LV:	1598
Výměra [m ²]:	2174
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
Cimická Eva Ing., Wolkerova 1512/4, 36001 Karlovy Vary	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
evropsky významná lokalita
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
94078	2173

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Ing. Cimická Eva
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ing. Cimická Eva
Zahájení exekuce - Ing. Cimická Eva
Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

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

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

Stavební objekt - detail

Kód: 11887150

Aktuální údaje

Obec:	Vysoká Pec
Část obce:	Vysoká Pec
Parcela a katastrální území:	st. 142, k.ú. Vysoká Pec u Nejdku

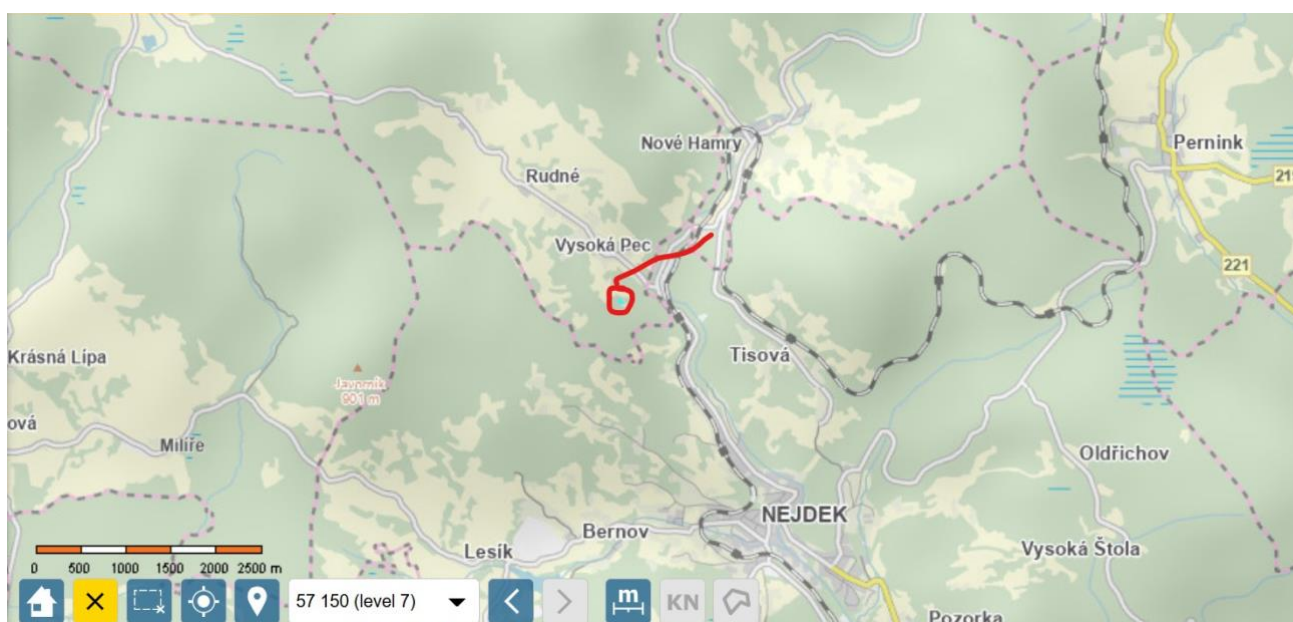
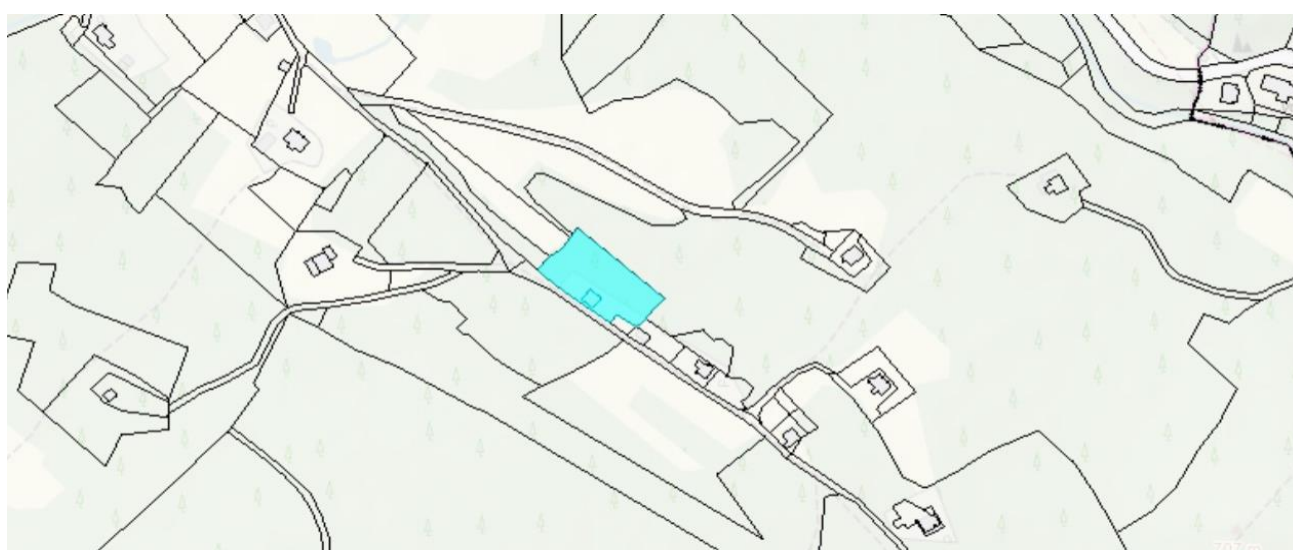
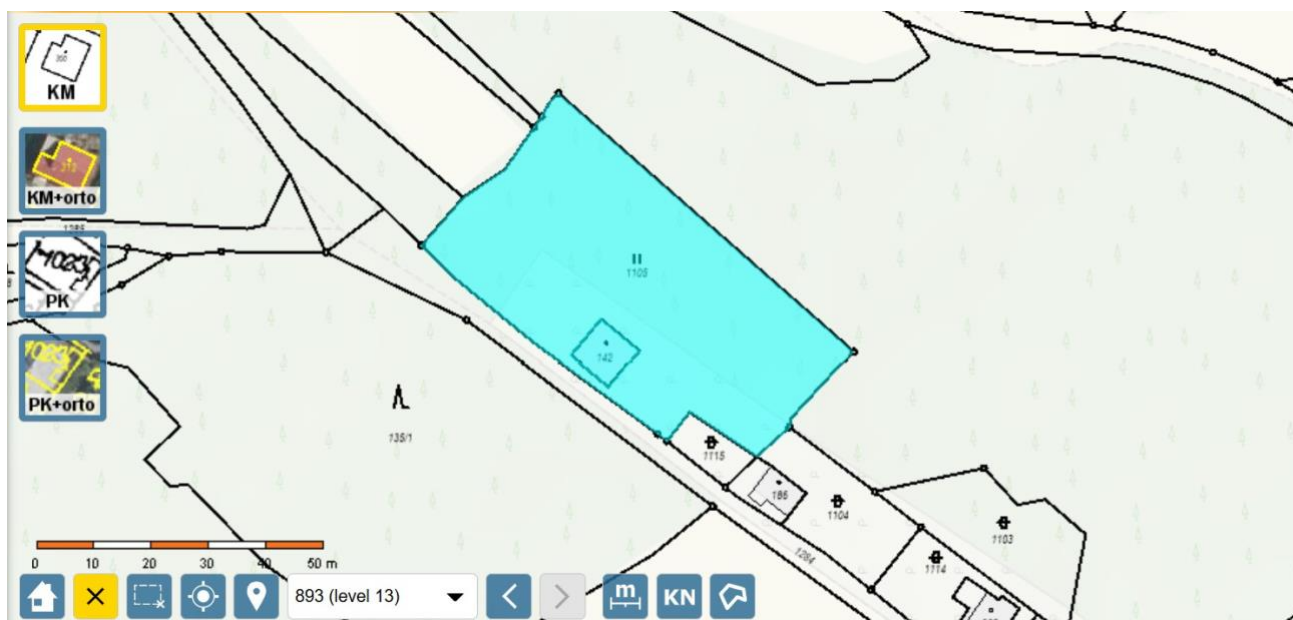
Údaje o vlastnictví

Číslo popisná nebo evidenční:	12
Typ:	budova s číslem evidenčním
Způsob využití:	stavba pro rodinnou rekreaci



Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:		Druh svislé nosné konstrukce:	
Počet bytů:	0	Připojení na vodovod:	
Zastavěná plocha [m ²]:	71	Připojení na kanalizační síť:	
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	
Počet podlaží:		Vybavení vytáhem:	
Počet vchodů:	0		





Web: www.vysokapec.eu

vytvářetelstvo

SLDB 2001

SLDB 2011

SLDB 2021

Nezaměstnanost

Zdravotnictví

Zdravotnictví

Samost.ord.prakt.lék. pro dospělé 1

Data pro rok 1999

Zdroj dat: ČSÚ

Terénní šetření SMS ČR

Otázka	Odpověď	Počet
Nachází se v obci LDN?	Ne	
Nachází se v obci Lékárna?	Ne	
Nachází se v obci Ordinance lékaře?	Ne	
Nachází se v obci Hospic?	Ne	

Zdroj dat: SMS ČR

olství

Sociální oblast

Hospodářské prostředí

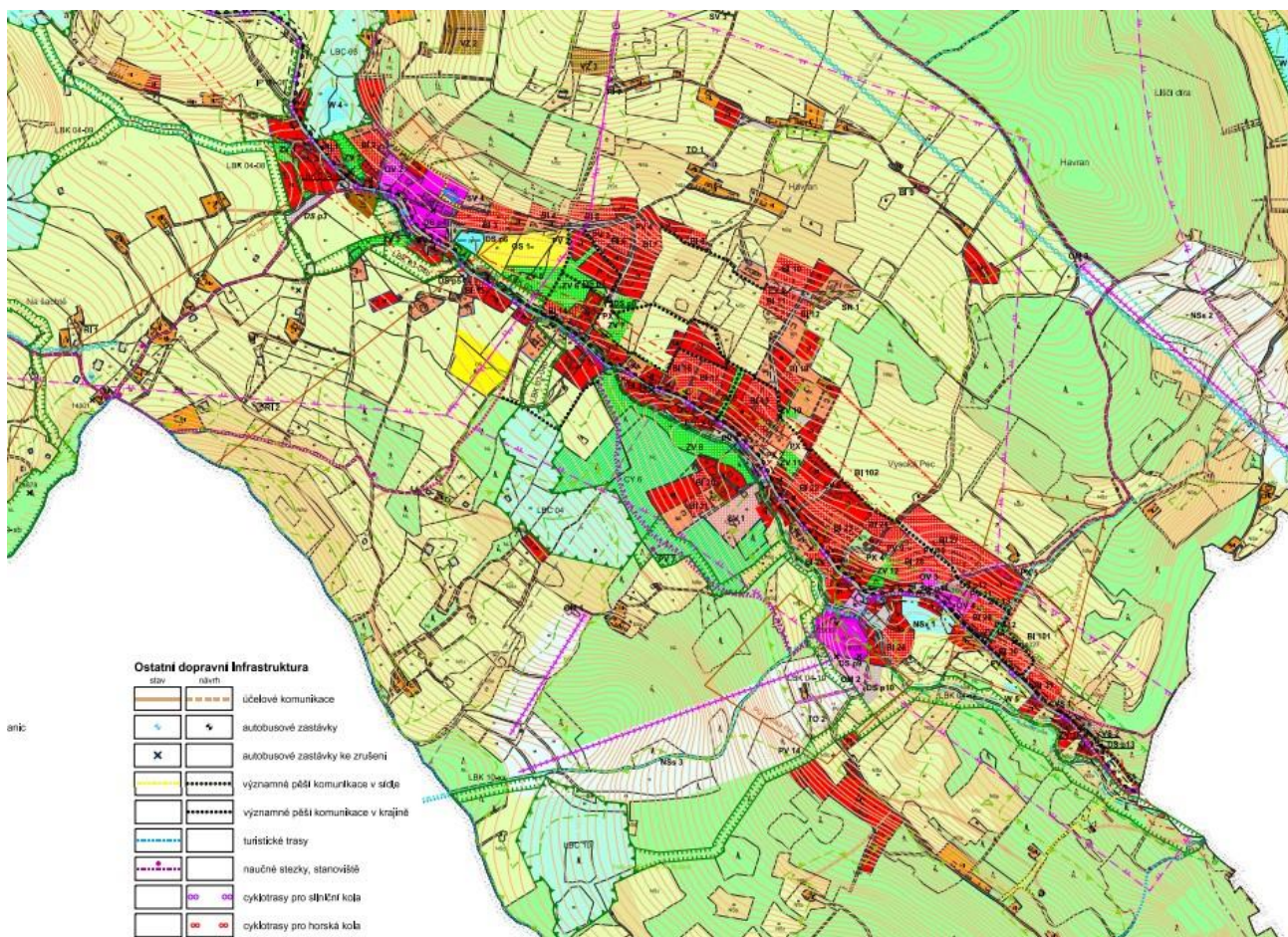
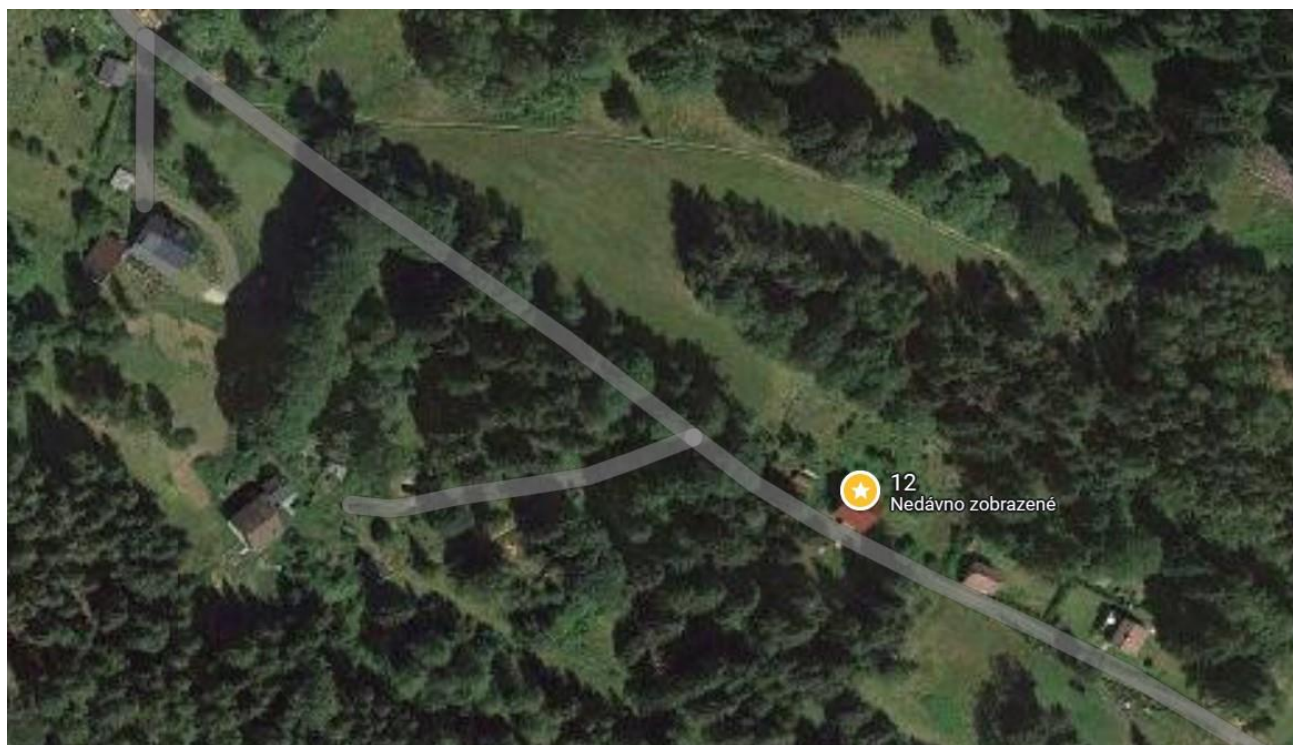
Technické a občanské vybavení

Technické a občanské vybavení

Byty napojené na veřejný vodovod	ano
Byty napojené na veřejnou kanalizaci	ano
Byty napojené na veřejnou kanalizaci s ČOV	ano
Byty napojené na veřejný rozvod plynu	ne
Délka místních komunikací bez cyklostezek a stezek pro pěší	ano
Sběrný dvůr nebezpečných a objemných odpadů	ne
Dům s pečovatelskou službou	ne
Počet bytů v domech s pečovatelskou službou (ČSÚ)	ne
Kino	ne
Kulturní dům (sál) pro pořádání společenských akcí	ano
Turistické informační centrum	ne
Středisko pro volný čas dětí a mládeže	ne
Kostel s náboženským využitím	ano
Koupaliště	ne
Krytý bazén	ne
Hřiště	ano
Dětské hřiště	ano
Víceúčelová tělocvična; sokolovna; sportovní hala	ne

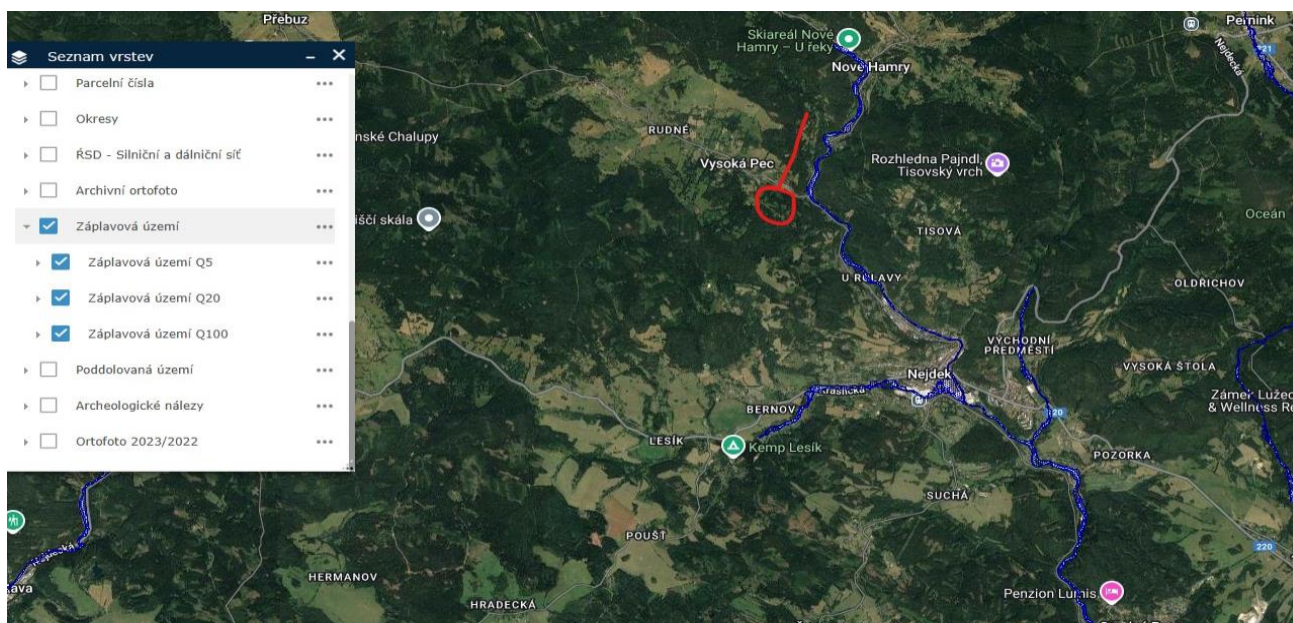
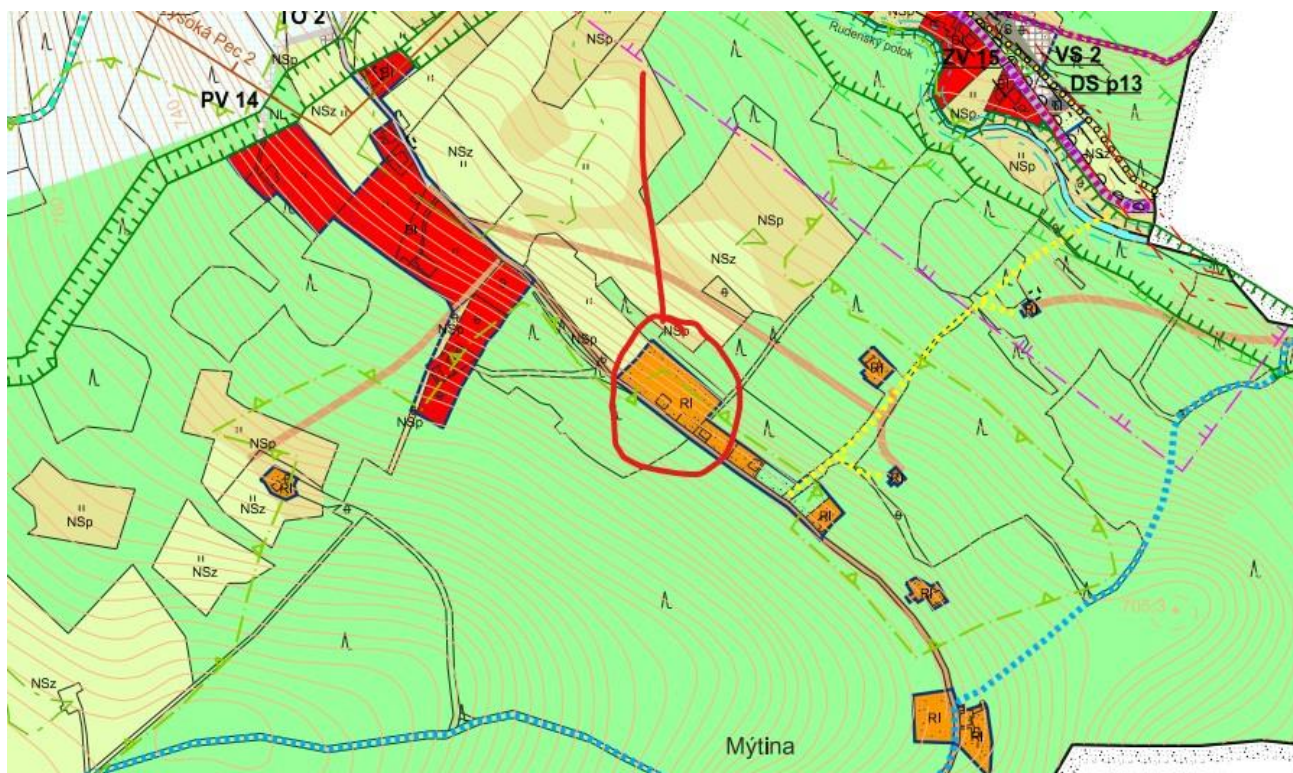
Terénní šetření SMS ČR

Otázka	Odpověď	Počet
Nachází se v obci Bankomat?	Ne	
Nachází se v obci Brownfield pouze mapování?	Ne	
Nachází se v obci ČOV?	Ne	
Nachází se v obci Hasičská zbrojnice?	Ne	
Nachází se v obci Herna?	Ne	
Nachází se v obci Hřbitov?	Ano	1
Nachází se v obci Infocentrum?	Ne	
Nachází se v obci Kulturní objekt?	Ne	
Nachází se v obci most?	Ano	6
Nachází se v obci Obecní úřad?	Ano	1
Nachází se v obci Obchod s potravinami?	Ano	1
Nachází se v obci Parkoviště?	Ne	
Nachází se v obci Policejní stanice?	Ne	
Nachází se v obci Pošta?	Ne	
Nachází se v obci Restaurace?	Ano	1
Nachází se v obci Rybníky, vodní nádrže (body + polygóny)?	Ne	
Nachází se v obci Sběr recyklovatelného odpadu?	Ano	4



Plochy s rozdílným způsobem využití

I.	II.	III.	IV.	
				bydlení - v bytových domech (BH)
				bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské (BI)
				rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)
				občanské vybavení - veřejná infrastruktura (OV)
				občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)
				občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)
				občanské vybavení - hřiště (OH)
				veřejná prostranství (PV)
				veřejná prostranství - se speciálním využitím (PX)
				veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV)
				plochy smíšené obytné - venkovské (SV)
				plochy smíšené obytné - rekreační (SR)
				dopravní infrastruktura - silniční (DS)



I. PŘÍLOHY

Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

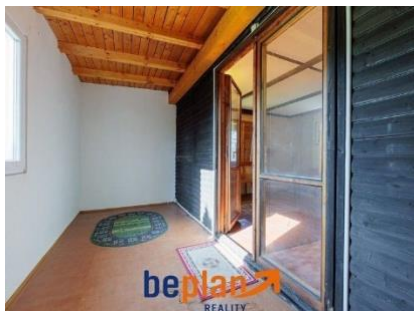
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

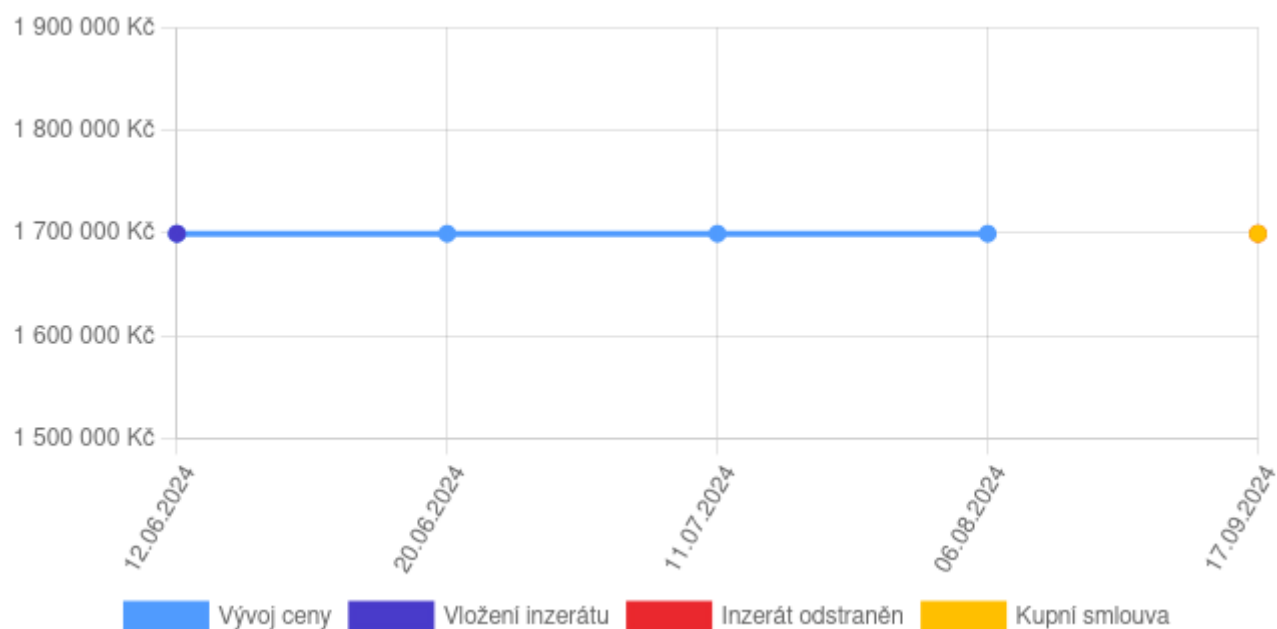
Lokalita	Rájec č.e. 45, Černava, okres Karlovy Vary	Cena dle KS	1 699 220 Kč
Právní účinky ke dni	17.09.2024	Číslo řízení	V-6753/2024-403
Poznámka k ceně	včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	Vlastnictví	Osobní
Voda	Připojení ke studni	Kanalizace	Septik
Vybaveno	Částečně	Počet nadzemních podlaží domu	2
Výtah	Ne	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	1 681 m ²	Užitná plocha	65 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Dostupnost dopravy	Autobus
Typ objektu	Patrový		

Znáte malebný kraj Rájec u Černavy? Tady je svět ještě v pořádku. Příroda tak čistá, že se Vám z těchto míst nebude chtít. Mám pro Vás v tomto krásném místě chatku 65m² Na pozemku o výměře 1681m², který nabízí soukromí a možnosti o kterých sníte. Chata čeká na nového majitele , který jí opět dodá teplo a krásu dle své vlastní představy. Na pozemku je vlastní vrtaná studna a septik. Toto nádherné místo nabízí spousty možností k rekreaci v krásné přírodě, která vás pohladí na duši. Lesy jsou zde plné hub a borůvek. Po náročné procházce se můžete stavět v místní hospůdce na pivečko. Nebo toto místo můžete využít jako investici a nabídnout k pronájmu, pro ty co hledají klid, turistiku, cykloturistiku, nebo venkovský způsob života.

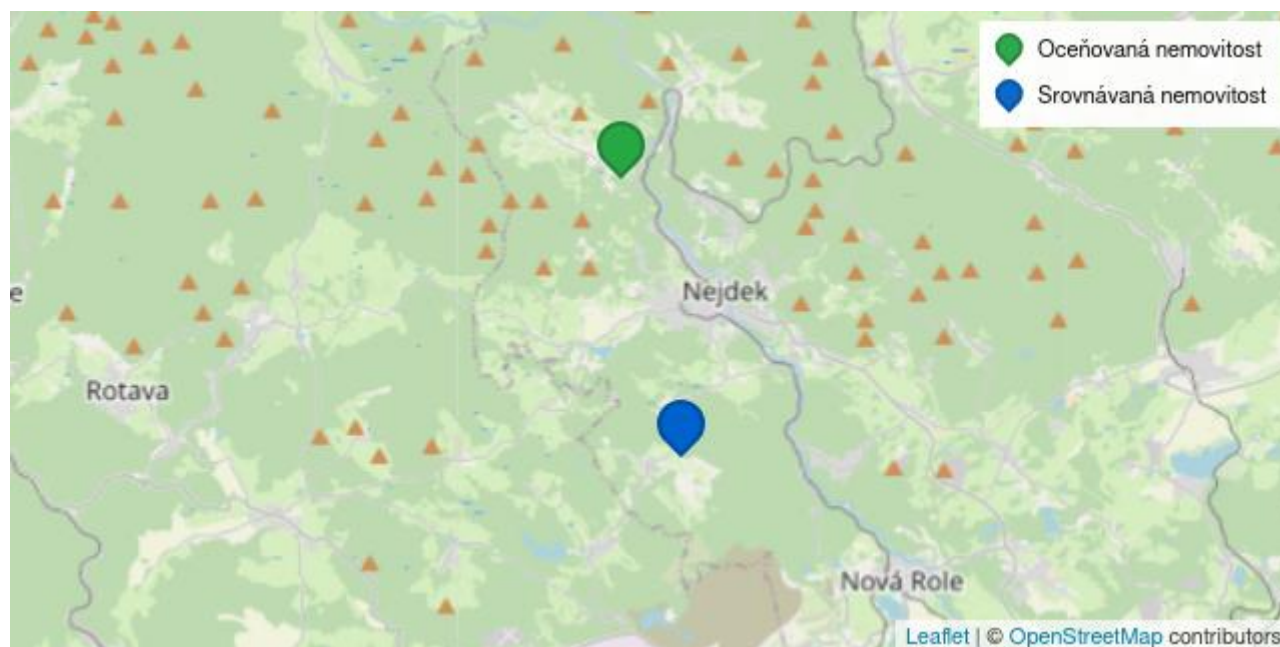
2. Fotodokumentace



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)

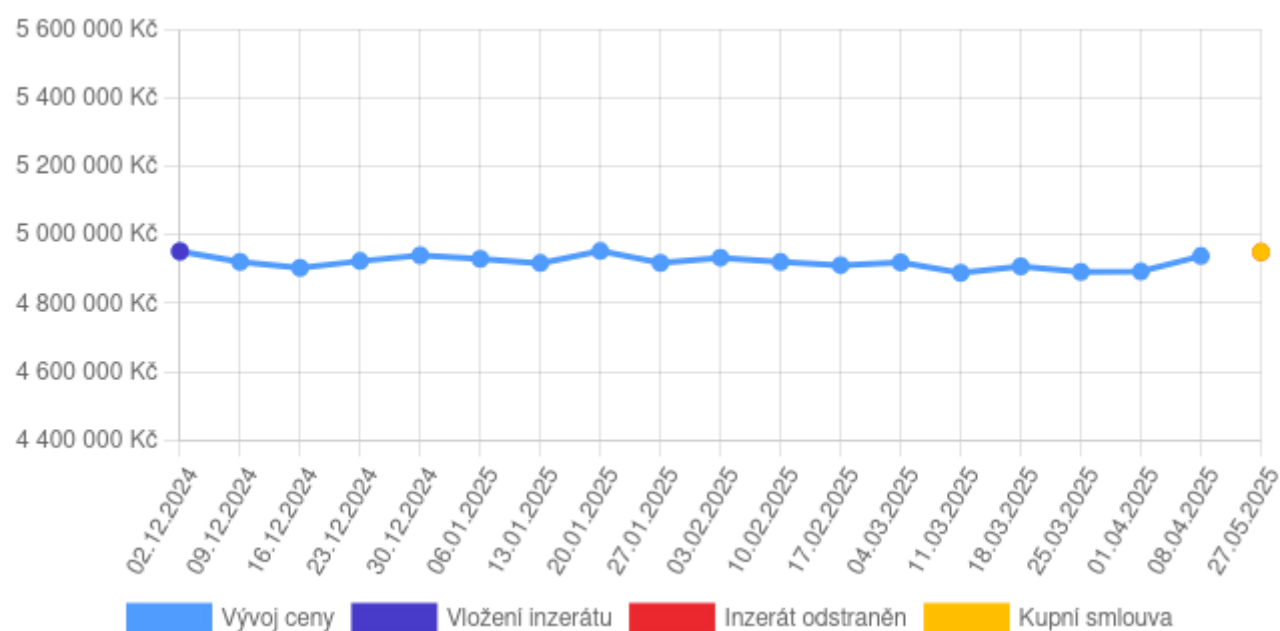
Lokalita	Radošov č.e. 40, Kyselka, okres Karlovy Vary	Cena dle KS	4 950 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.05.2025	Číslo řízení	V-3900/2025-403
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	2 642 m ²	Užitná plocha	160 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Typ objektu	Patrový

Nabízíme k prodeji chalupu v obci Radošov situovanou na jedinečném místě na kraji obce s překrásným výhledem na údolí řeky Kyselky a okolní krajinu. Ve spodním podlaží chalupy se nachází kuchyň, obývací pokoj, komora a koupelna, kdy u spodního podlaží domu je zároveň situována prostorná terasa. V horním patře se dále nachází samostatná šatna a dvě místnosti sloužící jako ložnice, kdy z obou z nich je výstup na balkon s výhledem na okolní krajinu a rozlehlou zahradu domu o celkové výměře 2642 m² s ovocnými stromy, vzrostlými jehličnany a dalšími dřevinami. Ve spodním podlaží domu je umístěno technické zázemí a skladovací prostory domu. Na pozemku za domem se nachází zděná stavba využívaná pro uskladnění zahradního náčiní. Přístup k domu je po samostatné přístupové cestě. Nemovitost nabízí absolutní soukromí s bezprostřední návazností okolní přírody.

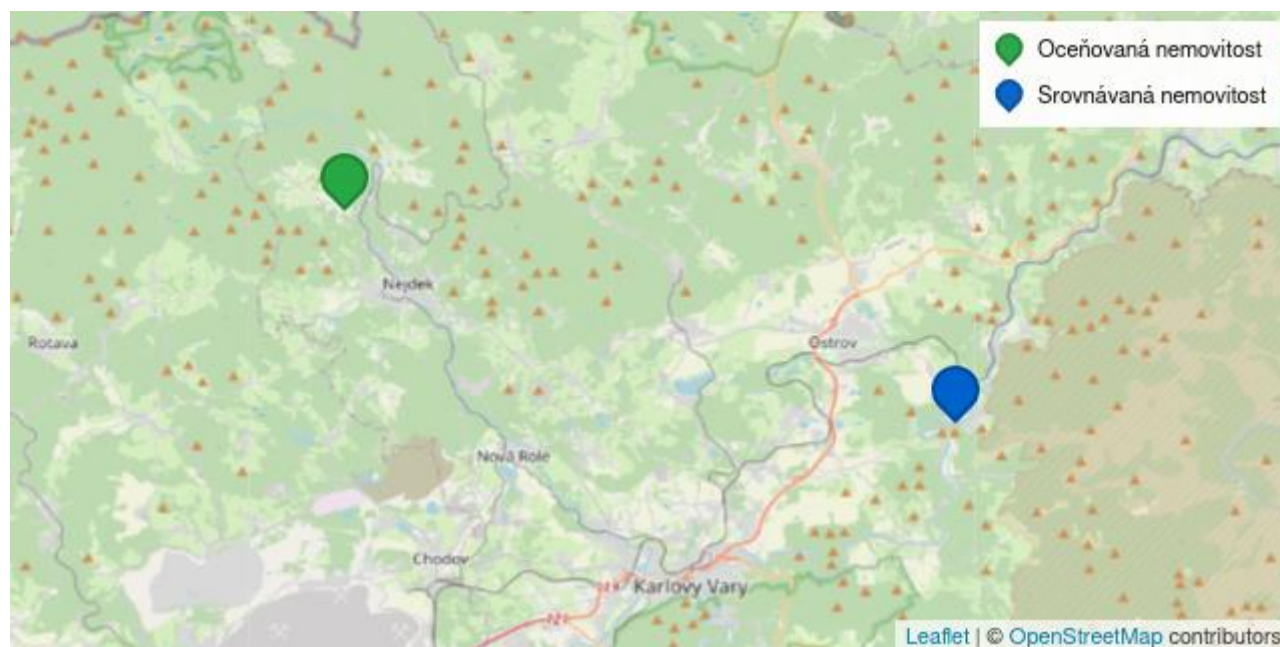
2. Fotodokumentace



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)

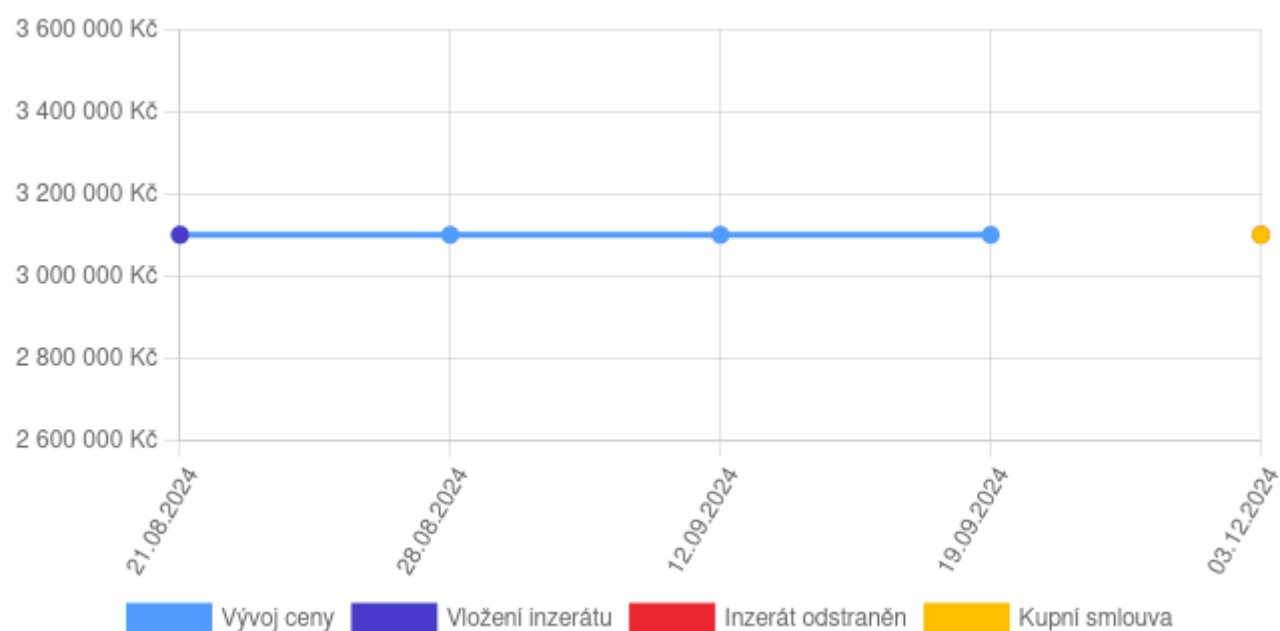
Lokalita	Horní předměstí č.e. 145, Kraslice, okres Sokolov	Cena dle KS	3 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	03.12.2024	Číslo řízení	V-5924/2024-409
Vlastnictví	Osobní	Voda	Místní zdroj
Kanalizace	Septik, Jímka	Vybaveno	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	3	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	2 979 m ²	Užitná plocha	110 m ²
Plocha zahrady	2 941 m ²	Vytápění	Elektrokotel, Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Polosamota	Příjezdová cesta	Nezpevněná
Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus, Silnice, Dálnice	Typ objektu	Patrový

Nabízíme k prodeji chalupu - dům o dispozici 3+kk, umístěný na pozemcích o celkové výměře 2979 m² v Kraslicích, Horním Předměstí. Město Kraslice se rozkládá podél toku řeky Svatavy v Kraslickém průsmyku, jenž odděluje masiv Krušných hor od pohoří Halštrov. Ski Centrum Bublava se nachází cca 5 km od objektu. V přízemí je předsíň, kterou se vchází do obývacího pokoje s kuchyňským koutem, dále do koupelny s vanou, sprchovým koutem a WC. Vnitřní dřevěné schodiště propojuje přízemí se 2.NP, kde s z chodby vcházíme do prostorné ložnice, vedle které se nachází komora, ve 3.NP je další samostatný pokoj, jenž lze využít jako pokoj pro hosty, či dětský pokojíček. Chalupa je podsklepena, v suterénu se nachází 2 místnosti, které lze využít buď jako další pokoj, hernu či dílnu. Nemovitost je napojena na elektřinu, má vlastní studnu, ohřev vody zajišťuje bojler. Vytápění je řešeno akumulací kamny a také kachlovými kamny, které mají vybudovaný průduch do patra a vytápí tak i ložnici. Veškerá občanská vybavenost se nachází přímo v Kraslicích - pošta, obchody, škola, školka, restaurace atd.

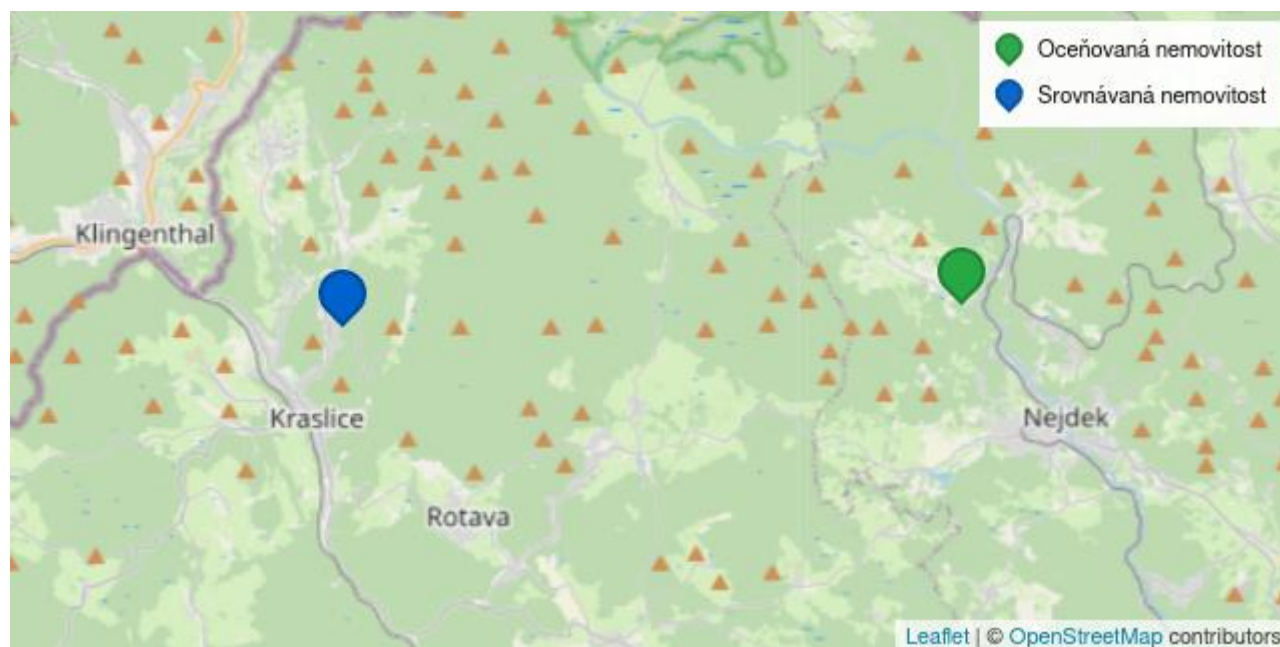
2. Fotodokumentace



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)

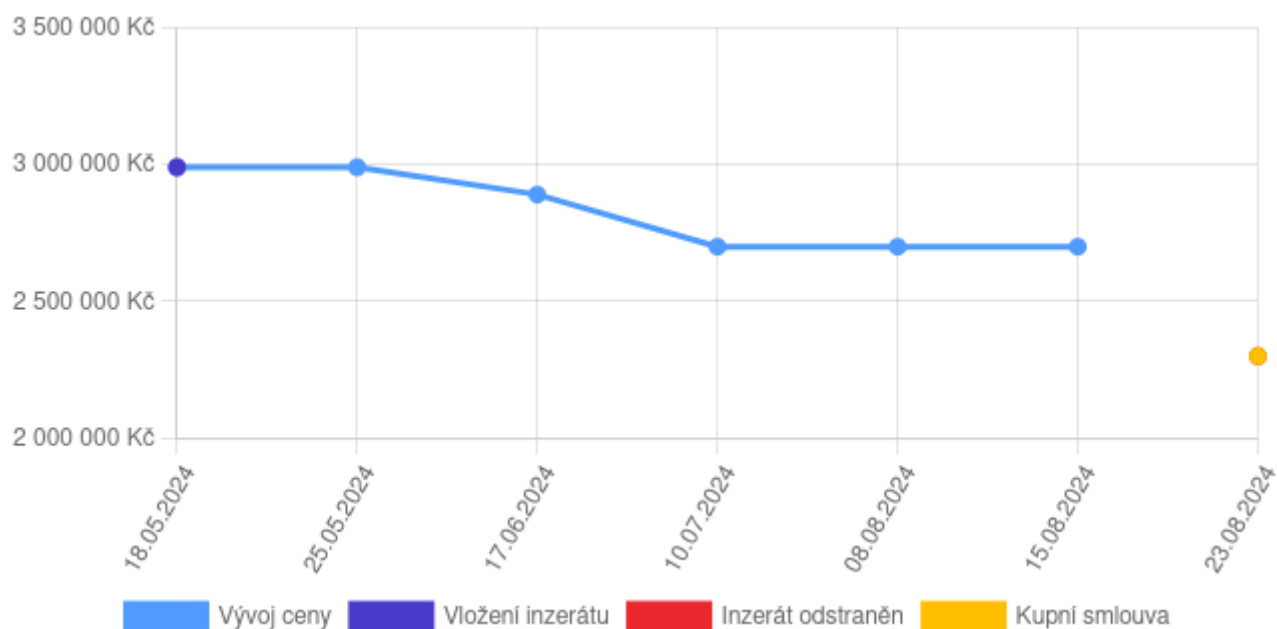
Lokalita	Suchá č.e. 36, Nejdek, okres Karlovy Vary	Cena dle KS	2 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.08.2024	Číslo řízení	V-6113/2024-403
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Místní zdroj	Vybaveno	Částečně
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Výtah	Ne	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Rok výstavby	1982	Rok rekonstrukce	2023
Plocha pozemku	1 028 m ²	Užitná plocha	95 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Poloha nemovitosti	Samota
Příjezdová cesta	Nezpevněná	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme k prodeji chalupu na samotě u lesa v Suché u Nejdku o užitné ploše 95 m². Stavení z roku 1982 má na vlastním pozemku o ploše 947 m² povrchový pramen s malou vodárnou. Odpady jsou svedeny do trativodu. Vytápění zajišťuje krb v obývacím pokoji, v podkroví najdeme dvě ložnice. V roce 2023 proběhla kompletní rekonstrukce koupelny a WC. Nové omítky, lino, bojler, odpady, rozvody vody, nová kuchyňská linka, terasa a fasáda. Elektřina původní hliník. Částečně podsklepeno. Na pozemku stojí stará dřevěná garáž, kůlna a dílna. Příjezdová lesní cesta k chalupě je posledních 300 m sjízdná se zvýšenou opatrností. V okolí se nachází celkem 5 stavení, z toho jedno trvale obývané. V docházkové vzdálenosti je koupaliště a kemp Lesík. Chalupa má evidenční číslo a lze na ni získat hypotéku.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

