

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 064045/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 1495/24
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Svéšedlice č.p. 37, okres Olomouc
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	18.09.2024
Zpracováno ke dni:	18.09.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 02.10.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 rodinného domu č.p. 37 a pozemku parc. č. 48 v obci Svěsedlice, okres Olomouc, katastrální území Svěsedlice na listu vlastnictví č. 104.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, 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

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 37
Adresa předmětu ocenění:	Svéšedlice č.p. 37, okres Olomouc
Kraj:	Olomoucký kraj
Okres:	Olomouc
Obec:	Svéšedlice
Katastrální území:	Svéšedlice
Počet obyvatel:	276
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	3 017,00 Kč/m²

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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brnu) 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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **594,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 18.09.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Pavel Nesvadba.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Nesvadba Pavel, č. p. 37, 78354 Svěšedlice	1/2
O.R.KA. - Olomoucká realitní kancelář, s.r.o., Polská 595/12, 77900 Olomouc	1/2

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 37 a pozemek parc. č. 48 v obci Svěšedlice, okres Olomouc, katastrální území Svěšedlice na listu vlastnictví č. 104.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je řadový objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má kamenné a objekt je smíšené konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou pozinkované a částečně plastové. Vnější omítky chybí a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven katastr nemovitostí v roce 1919.

Vady rodinného domu:

rozvody: poškozený prvek

vybavení: poškozený prvek

podlahy: poškozený prvek

okna: poškozený prvek

střecha: poškozený prvek - zatéká

zdvo: poškozený prvek – vlhké, praskliny, omítky z dvorní části chybí

Stav objektu lze charakterizovat jako špatný.

Stav rodinného domu vykazuje známky zanedbané dlouhodobé i běžné údržby. Dispozice rodinného domu je 3+1.

1.NP		
Ostatní prostory	Chodba	2,70 m ²
Koupelna, WC	WC	1,20 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	5,14 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	12,67 m ²
Pokoj	Pokoj	23,08 m ²
Kuchyně	Kuchyně	5,55 m ²
Pokoj	Pokoj	16,84 m ²
Příslušenství	Sklep	11,34 m ²
Příslušenství	Půda	27,00 m ²
Podlahová plocha		67,18 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		105,52 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou dřevěná zdvojená. Příslušenství oken chybí. Obytné místnosti jsou orientované na sever, jih. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. V koupelně se nachází rohová vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: lino

kuchyně: keramická dlažba

koupelna, wc: keramická dlažba

Další vybavení rodinného domu chybí.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je odebírána ze studny. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. V domě je používán zemní plyn s individuálním napojením na tlakovou lahev. Vytápění je řešeno lokálně kamny, topná tělesa tvoří chybí, ohřev vody zajišťuje bojler a ohřev vody zajišťuje elektrický průtokový ohřivač.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku, parc. č. 48, zastavěná plocha a nádvoří činí 218 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený betonovým plotem. Trvalé porosty - bez porostů. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - hospodářská stavba.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
160/1	ostatní plocha	Obec Svěsedlice, č. p. 58, 78354 Svěsedlice

Rodinný dům je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. 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.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	částečné
	PENB	nezjištěno
	Dům byl postaven v roce	1919
	Rozsah rekonstrukce domu	/
	Základy	kamenné
	Konstrukce	smíšená
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	eternitové šablony
	Klempířské prvky	pozinkované, plastové
	Vnější omítky	chybí
	Vnitřní omítky	vápenné
	Vady domu	rozvody: poškozený prvek vybavení: poškozený prvek podlahy: poškozený prvek okna: poškozený prvek střecha: poškozený prvek zdivo: poškozený prvek

Popis vnitřních prostor	Dispozice	3+1		
	Typ oken	dřevěná zdvojená		
	Příslušenství oken	chybí		
	Orientace oken obytných místností	sever, jih		
	Koupelna(y)	rohová vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m ²	1.NP		
		Ostatní prostory	Chodba	2,70 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,20 m ²

		Koupelna, WC	Koupelna	5,14 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	12,67 m ²
		Pokoj	Pokoj	23,08 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	5,55 m ²
		Pokoj	Pokoj	16,84 m ²
		Příslušenství	Sklep	11,34 m ²
		Příslušenství	Půda	27,00 m ²
		Podlahová plocha		67,18 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		105,52 m ²
	Elektřina	230V		
	Vodovod	připojení ke studni		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	individuální		
	Řešení vytápění v domě	kamna		
	Topná tělesa	chybí		
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler, elektrický průtokový ohříváč		
	Podlahy v domě	místnosti: lino kuchyně: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba		
	Popis stavu	špatný		

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	218 m ²
	Trvalé porosty	bez porostů
	Vedlejší stavby	Hospodářská stavba
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	betonový plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; 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	pouze zastávka autobusových spojů; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 18.09.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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).
- metodika popsáná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění cenou zjištěnou

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. 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: 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: 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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,810}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

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

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

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,834}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,009}$$

1. Rodinný dům č.p. 37

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomoucký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	105 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 957,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	3,50*5,00	=	17,50 m ²
1.NP:	12,80*9,30	=	119,04 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	17,50 m ²	3,00 m
1.NP:	119,04 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(3,50*5,00)*(3,00)	=	52,50 m ³
1.NP:	(12,80*9,30)*(3,00)	=	357,12 m ³
Půda, zastřešení:	(12,80*9,30)*3,50/2	=	208,32 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	617,94 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	119,04 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	136,54 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,15	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, vlastní studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 105 let:

$$s = 1 - 0,005 * 105 = \mathbf{0,475}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,175}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,030}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,957,- \text{ Kč/m}^3 * 0,175 = 517,48 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 617,94 \text{ m}^3 * 517,48 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 1,030 = 322\,777,44 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{322\,777,44 \text{ Kč}}$$

$$\text{Rodinný dům č.p. 37 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu} = \mathbf{322\,777,44 \text{ Kč}}$$

$$\text{Úprava ceny vlastnickým podílem} = \mathbf{1 / 2}$$

$$\text{Rodinný dům č.p. 37 - cena zjištěná} = \mathbf{161\,388,72 \text{ Kč}}$$

2. Studná kopaná

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 3,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 3,00 m * 1 950,- Kč/m

+ 5 850,- Kč

Základní cena celkem

= 5 850,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

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

* 3,3440

Upravená cena studny

= 15 649,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 85 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 100 = 15,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 15,0 \% / 100)$

* 0,850

= 13 302,43 Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 9 480,- Kč/ks

+ 9 480,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 9 480,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

* 0,8000

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

* 3,3440

= 25 360,90 Kč

opotřebení čerpadel 15,0 %

* 0,850

= 21 556,76 Kč

Upravená cena čerpadel

+ 21 556,76 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 34 859,20 Kč

Koeficient pp

* 1,009

Cena stavby CS

= 35 172,93 Kč

Studná kopaná - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 35 172,93 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Studná kopaná - cena zjištěná

= 17 586,47 Kč

3. Pozemek parc. č. 48

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

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

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

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,030 = 1,009$

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	594,-	1,009		599,35

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	48	218	599,35	130 658,30

Stavební pozemek - celkem	218	130 658,30
Pozemek parc. č. 48 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	130 658,30 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2

Pozemek parc. č. 48 - cena zjištěná celkem = 65 329,15 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 37	161 389,- Kč
2. Studná kopaná	17 586,- Kč
3. Pozemek parc. č. 48	65 329,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 244 304,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 244 300,- Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Svěsedlice č.p. 37, okres Olomouc

Svěsedlice č.p. 37, okres Olomouc						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - příslušenství	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Svěsedlice č.p. 37, okres Olomouc	67 m ²	špatný	218 m ²	hospodářská stavba	/
1	Maloprosenská č.p. 228, Prosenice, okres Přerov	57 m ²	špatný	138 m ²	hospodářská přístavba	/
2	Sobíšky č.p. 9, okres Přerov	98 m ²	před rekonstrukcí	902 m ²	dílna, kůlna, půdní prostory	/
3	Daskabát č.p. 121, okres Olomouc	83 m ²	před rekonstrukcí	1182 m ²	hospodářská přístavba	/

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 příslušenství	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	14 035,09 Kč	1	14 035,09 Kč	1.02	1.01	1	0.97	1	1	0.999294	14 045,01 Kč
2	16 326,53 Kč	1	16 326,53 Kč	1	0.97	1.1	1.12	1.05	1	1.254792	13 011,34 Kč
3	24 096,39 Kč	1	24 096,39 Kč	1.02	0.98	1.1	1.15	1	1	1.264494	19 056,15 Kč
Celkem průměr											15 370,84 Kč
Minimum											13 011,34 Kč
Maximum											19 056,15 Kč
Směrodatná odchylka - s											3 233,16 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											12 137,68 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											18 603,99 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: Jedná se o srovnatelné objekty ze srovnatelných lokalit. Cenotvorné rozdíly byly shledány u lokality, u velikosti podlahové plochy, u stavu nemovitosti, u velikosti pozemku a u příslušenství.

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

15 370,84 Kč/m²

* 67 m²

= 1 029 846 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 030 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Svéšedlice č.p. 37, okres Olomouc						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - příslušenství	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Svéšedlice č.p. 37, okres Olomouc	67 m ²	špatný	218 m ²	hospodářská stavba	/
1	Maloprosenská č.p. 228, Prosenice, okres Přerov	57 m ²	špatný	138 m ²	hospodářská přístavba	/
2	Sobíšky č.p. 9, okres Přerov	98 m ²	před rekonstrukcí	902 m ²	dílna, kůlna, půdní prostory	/
3	Daskabát č.p. 121, okres Olomouc	83 m ²	před rekonstrukcí	1182 m ²	hospodářská přístavba	/

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	14 035,09 Kč	1	14 035,09 Kč
2	16 326,53 Kč	1	16 326,53 Kč
3	24 096,39 Kč	1	24 096,39 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	14 035,09 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	24 096,39 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.72
Střední hodnota			18 152,67 Kč
Medián			24 096,39 Kč
Rozdíl max-min			10 061,30 Kč

Základní cena: 18 152,67 Kč/m²

Úprava ceny: 18 152,67 Kč * 1,0000 = 18 152,67 Kč/m²

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

18 152,67 Kč/m²

* 67 m²

= 1 216 229 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 216 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Svéšedlice č.p. 37, okres Olomouc						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - příslušenství	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Svéšedlice č.p. 37, okres Olomouc	67 m ²	špatný	218 m ²	hospodářská stavba	/
1	Maloprosenská č.p. 228, Prosenice, okres Přerov	57 m ²	špatný	138 m ²	hospodářská přístavba	/
2	Sobíšky č.p. 9, okres Přerov	98 m ²	před rekonstrukcí	902 m ²	dílna, kůlna, půdní prostory	/
3	Daskabát č.p. 121, okres Olomouc	83 m ²	před rekonstrukcí	1182 m ²	hospodářská přístavba	/

Vyloučení extrémní hodnoty

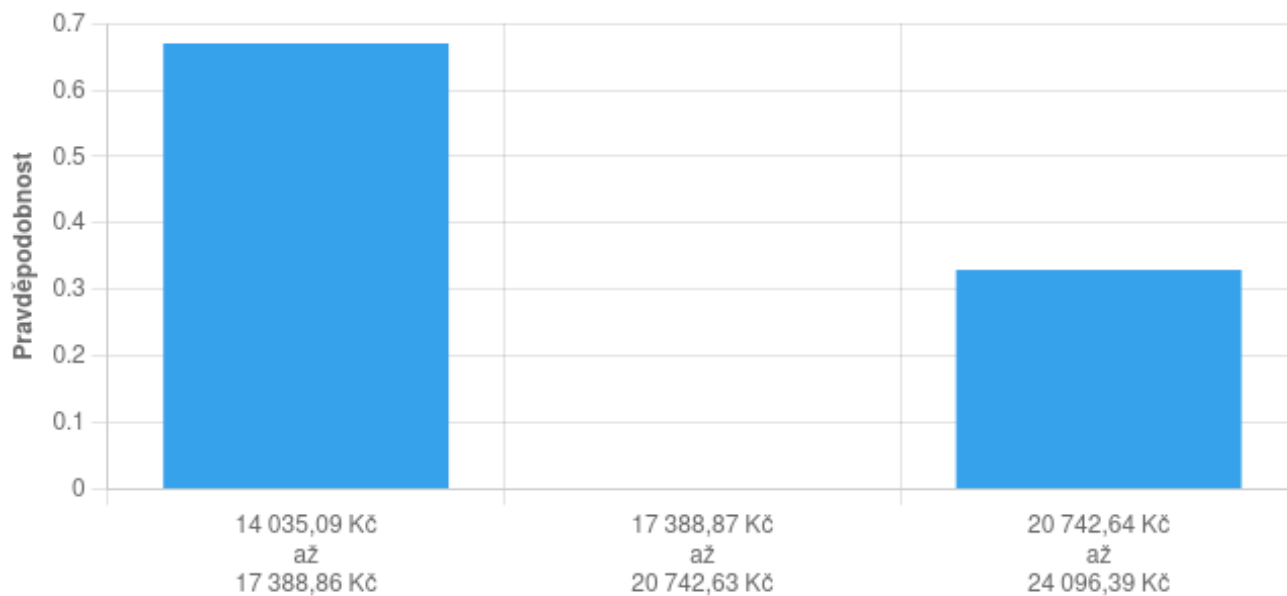
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	14 035,09 Kč	1	14 035,09 Kč
2	16 326,53 Kč	1	16 326,53 Kč
3	24 096,39 Kč	1	24 096,39 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	14 035,09 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	24 096,39 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.72
Aritmetický průměr			18 152,67 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
14 035,09 Kč	až	17 388,86 Kč	2	0.67
17 388,87 Kč	až	20 742,63 Kč	0	0
20 742,64 Kč	až	24 096,39 Kč	1	0.33

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 14 035,09 Kč/m² do 17 388,86 Kč/m²

* 67 m²

od 940 351,00 Kč do 1 165 054,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 940 000 Kč do 1 165 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

Cena podílu id. 1/2

244 300 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

1 030 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

515 000,00 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1 216 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

608 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 940 000 Kč do 1 165 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

od 470 000 Kč do 583 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 10 %. Odůvodnění: z důvodu horší prodejnosti

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

463 000,00 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky ÚZSVM

547 000 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky MFČR

od 423 000 Kč do 524 000 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 spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 rodinného domu č.p. 37 a pozemku parc. č. 48 v obci Svěsedlice, okres Olomouc, katastrální území Svěsedlice na listu vlastnictví č. 104.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitosti je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase a po úpravě srážkou ve výši 10% z důvodu horší prodejnosti spoluvlastnického podílu určena po zaokrouhlení na

463 000 Kč

Slovy: čtyřistašedesátitisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
Pavel Hurtík, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 02.10.2024

.....
Pavel Hurtík

Martin Málek

František Kořínek

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 064045/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
Ortofoto mapa
Výřez z povodňové mapy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	104
Katastrální území:	Svéšedlice (760315)

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Nesvadba Pavel, č. p. 37, 78354 Svěšedlice	1/2
O.R.KA. - Olomoucká realitní kancelář, s.r.o., Polská 595/12, 77900 Olomouc	1/2

Pozemky

Parcelní číslo
48: součástí pozemku je stavba

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

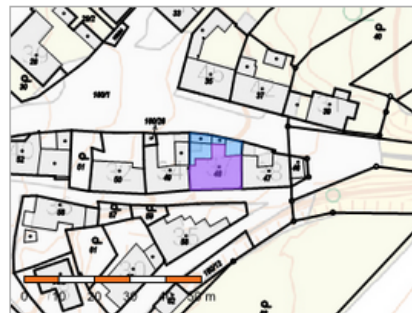
Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.
--

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	48
Obec:	Svéšedlice (552429)
Katastrální území:	Svéšedlice (760315)
Číslo LV:	104
Výměra [m ²]:	218
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Svéšedlice (160318) ; č. p. 37; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 48
Stavební objekt:	č. p. 37
Adresní místa:	č. p. 37

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Nesvadba Pavel, č. p. 37, 78354 Svěšedlice	1/2
O.R.KA. - Olomoucká realitní kancelář, s.r.o., Polská 595/12, 77900 Olomouc	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Nesvadba Pavel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

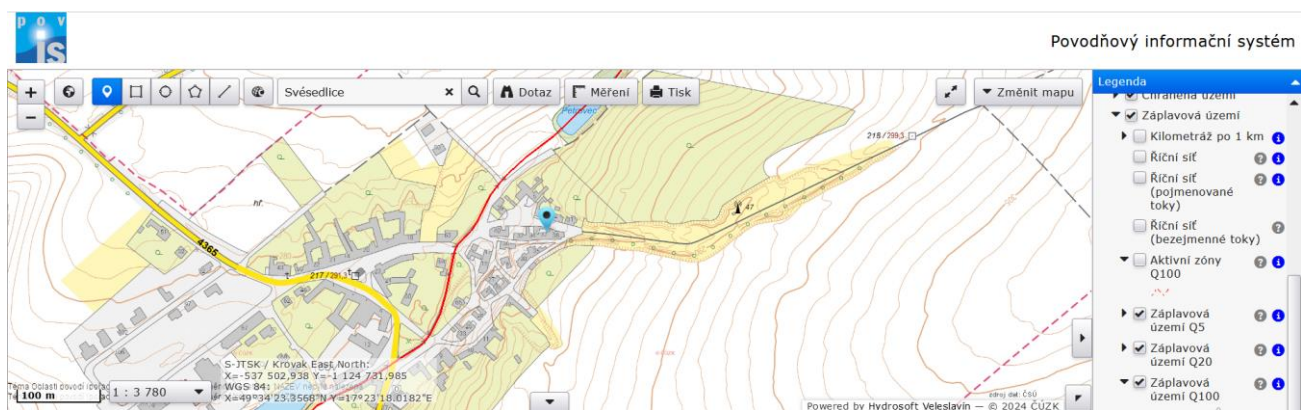
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc](#)



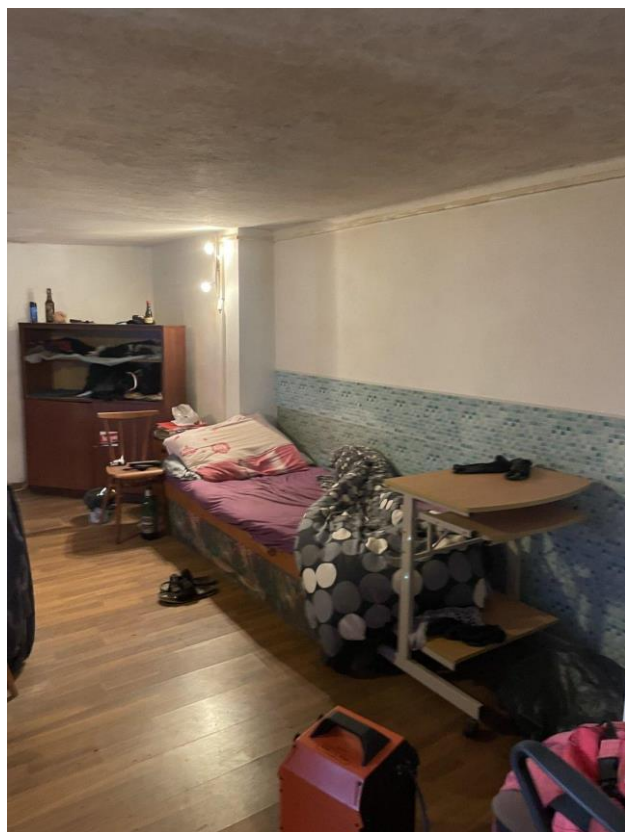
Ortofoto mapa

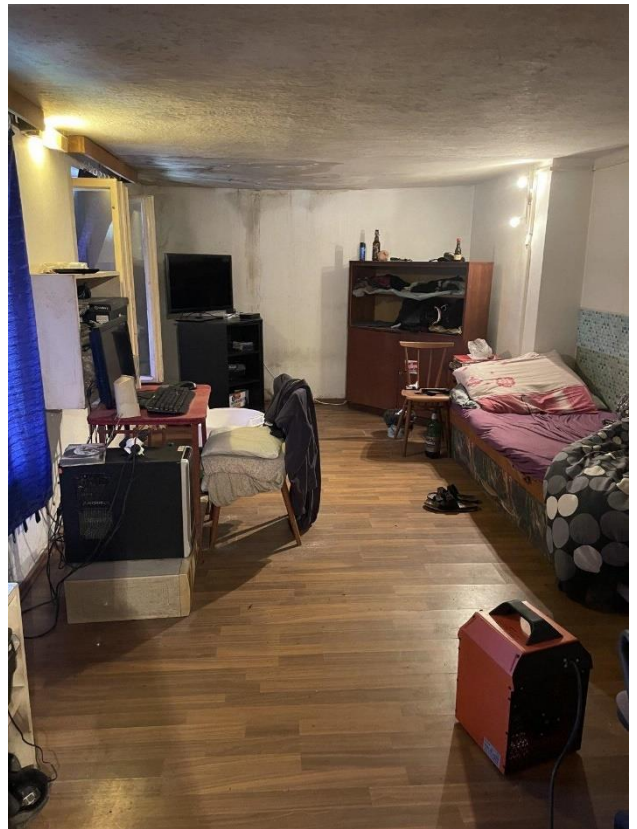
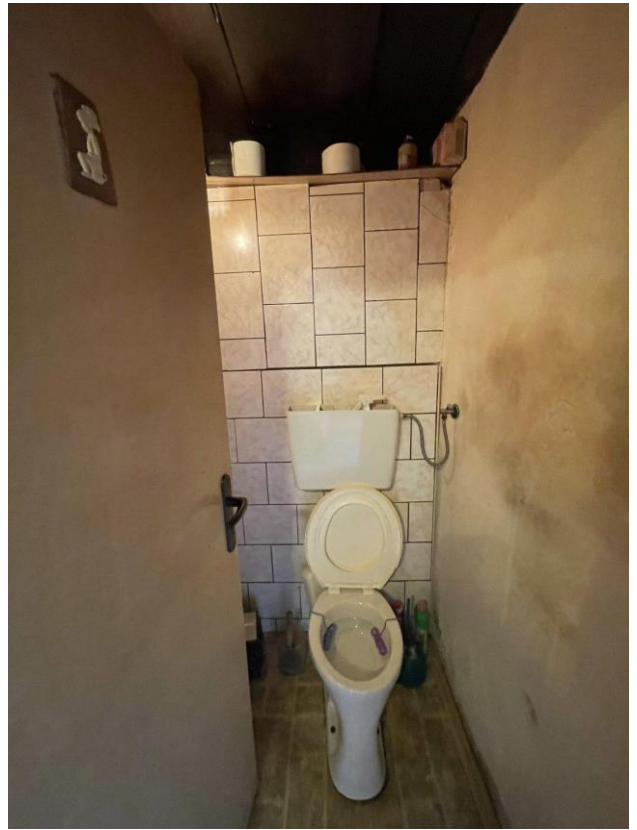


Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění

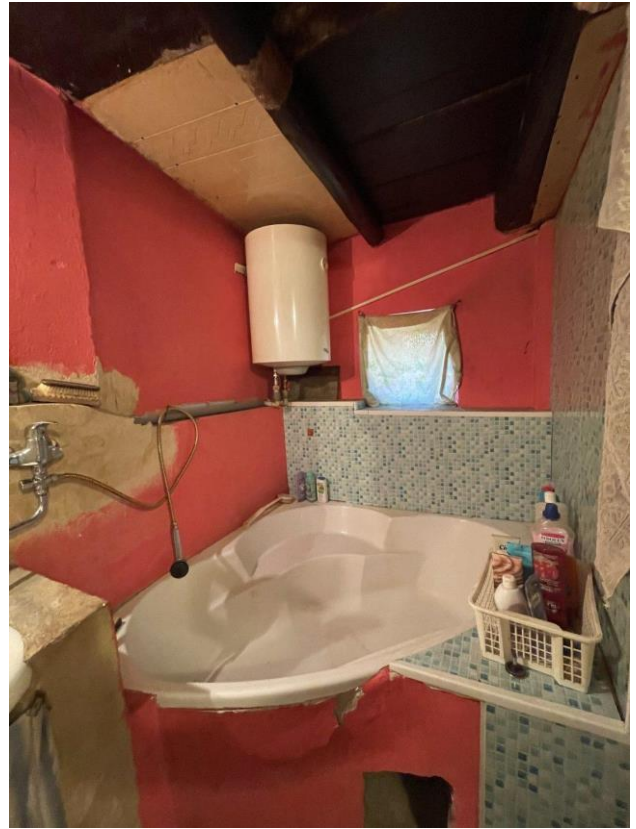












Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

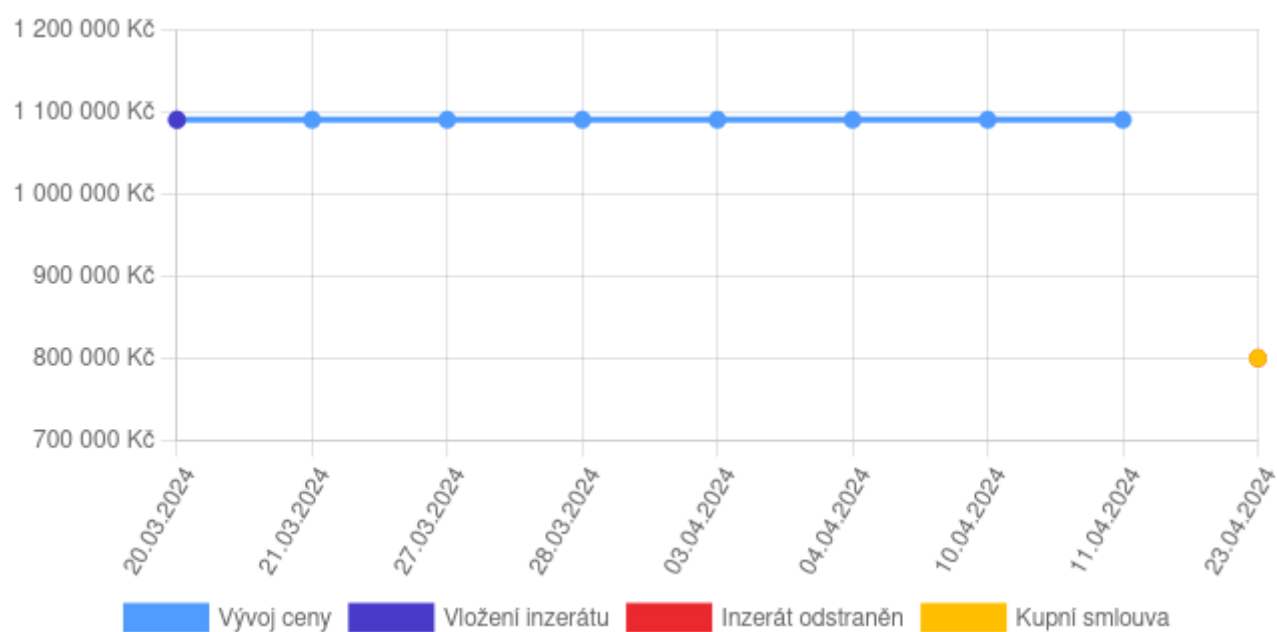
Lokalita	Maloprosenská č.p. 228, Prosenice, okres Přerov	Cena dle KS	800 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.04.2024	Číslo řízení	V-2307/2024-808
Poznámka k ceně	Rezervováno, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	138 m ²	Stav	Špatný
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V
Užitná plocha	57 m ²	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Plyn	Ano

Exkluzivně si Vám dovoluujeme nabídnout k prodeji rodinný dům o velikosti 1+1 v obci Prosenice, okr. Přerov. Tato nemovitost je určena ke kompletní rekonstrukci a díky tomu splnit budoucím majitelům vlastní představu o bydlení. Půda a dvorní trakt umožňují další rozšíření obytného prostoru. Dům je napojen na elektřinu, obecní vodovod a kanalizaci. Obec Prosenice je vzdálena 6km Přerova, v obci je pošta, zdravotnické zařízení, škola, školka, obchody... V případě dalších dotazů, nás neváhejte kontaktovat.

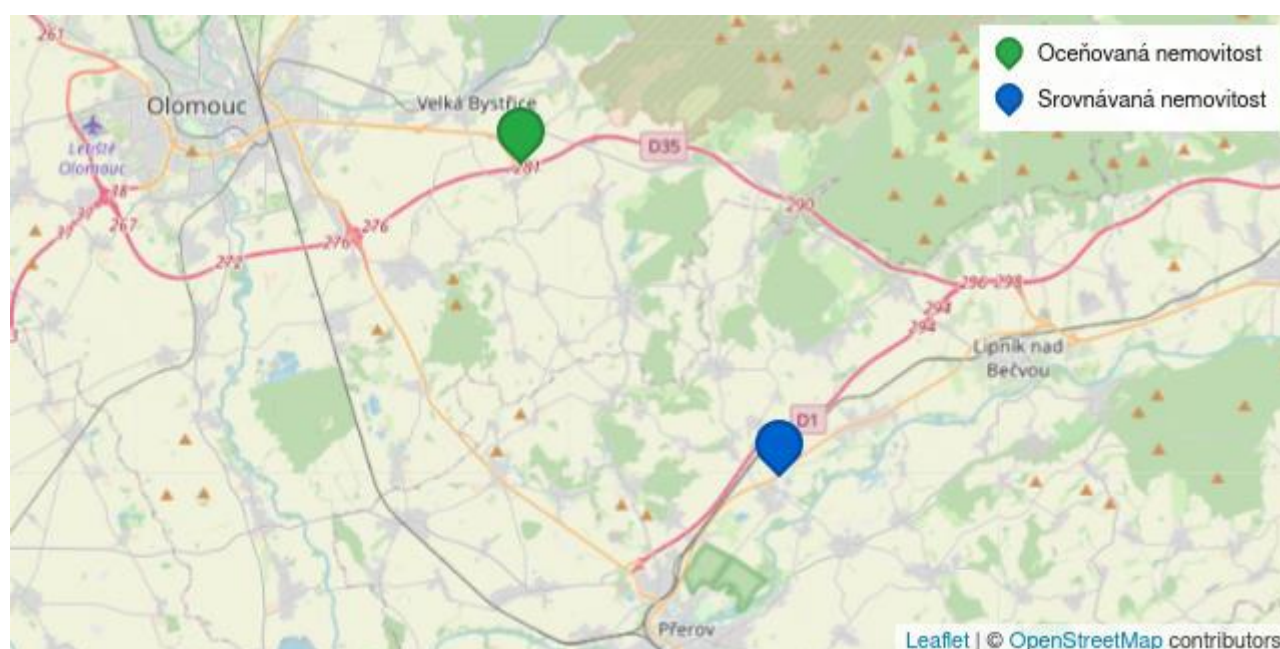
2. Fotodokumentace



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	Sobíšky č.p. 9, okres Přerov	Cena dle KS	1 600 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.01.2024	Číslo řízení	V-80/2024-808
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	902 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Přízemní
Elektřina	230V a 400V	Vytápění	Plynový kotel
Užitná plocha	98 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod, Připojení ke studni

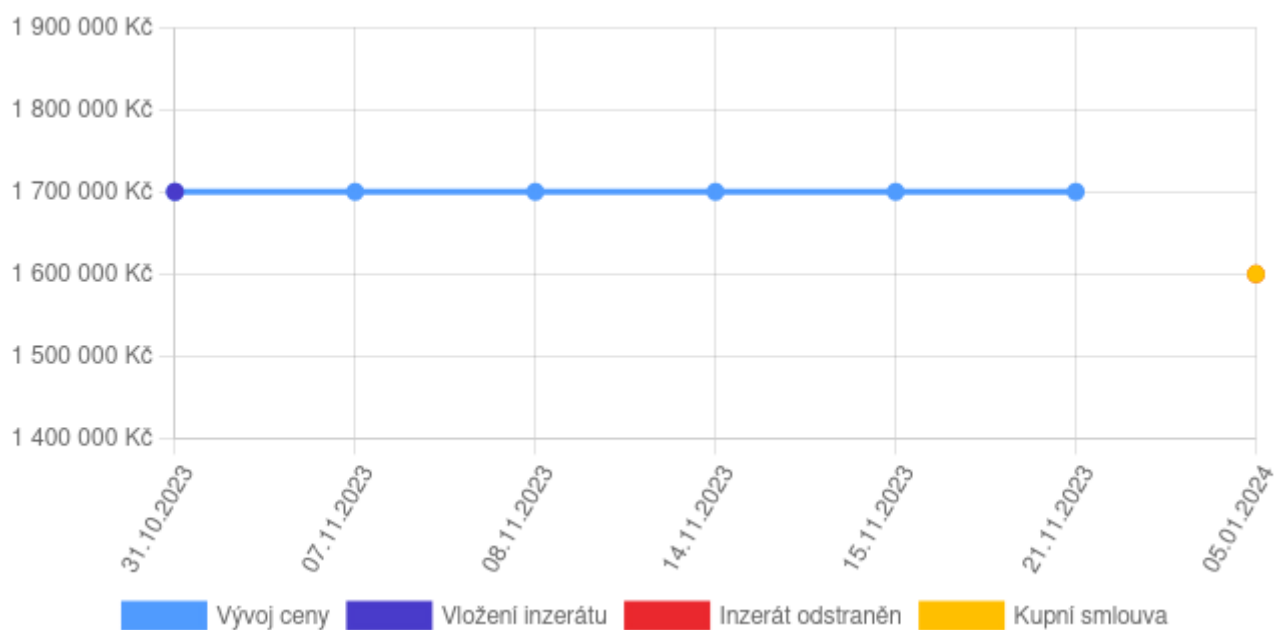
Hledáte rodinný dům k rekonstrukci s velkorysým pozemkem v malebné přírodě? Anebo dům s inženýrskými sítěmi a pozemkem, který je celý stavební a můžete si tak postavit nový dům dle vlastních představ v blízkosti centra obce? Potom by se Vám mohla líbit právě tato nabídka. Realitní kancelář OKF REALITY má pro Vás na prodej koncový, rohový, cihlový, nepodsklepený rodinný dům jehož užitná plocha činí 98 m² a celková plocha pozemku má krásných 902 m². Dům je umístěn v klidné části obce Sobíšky v okrese Přerov. Postaven na úpatí kopce v údolí, které se mírně svažuje směrem k Vinarům. Vzhledem ke svému umístění budete mít jen jednoho přímého souseda. Orientován je na jih, východ a západ. O slunné paprsky tak nebudete mít nouze a ve večerních hodinách můžete sledovat západ slunce. Dispozičně je řešen jako 2+1. V přízemí se nachází vstupní chodba, kde je umístěno WC a spíž. Dále pak obývací pokoj, ložnice, kuchyně a koupelna s vanou. Koupelna byla v minulosti přistavována a vlivem nefunkčního propojení došlo na obvodové stěně k prasklině, která nijak extrémně nenarušuje statiku samotného domu. Na půdě je pak další prostor který může sloužit k uskladnění různého materiálu anebo k vybudování obytného podkroví. To už je však na Vás. Dům není izolovaný ani zateplený. Je připojen na inženýrské sítě (elektřina, plynovod, obecní kanalizace). Odpady jsou svedeny do jímky. V obci se nachází obecní kanalizace a je tak možné připojení, přičemž kanalizace je přímo před domem. Vytápění je řešeno lokálními plynovými topidly. Ohřev vody je zajištěn elektrickým bojlerem. Na podlahách se nachází z převážně části beton a PVC, keramická dlažba a v jednom pokoji jsou původní dřevěná prkna. Okna dřevěná špaletová. Na pozemku se pak nachází vedlejší stavby v podobě dílny a kůlny pro uskladnění různého nářadí a materiálu. Jsou zde také 2 studny jako další vodní zdroj. Na zahradě jsou vzrostlé a ovocné stromy, přičemž zahrada je dle platného územního plánu stabilizovanou plochou plochy smíšené obytné venkovské. Což je bezesporu velkou výhodou, když si budete chtít splnit své sny o bydlení. Obec Sobíšky je malebná obec vzdálená 7 km od města Přerov. V obci je knihovna a obecní úřad. Cesty jsou asfaltové s pouličním osvětlením. Do obce zajíždí autobus směr Záběštní Lhota a Potštát. Mateřská školka je vedlejší obci Buk ve vzdálenosti 1,5 km. Dům je volný a ihned k dispozici. Pro více informací a případnou prohlídku neváhejte kontaktovat makléře.

2. Fotodokumentace

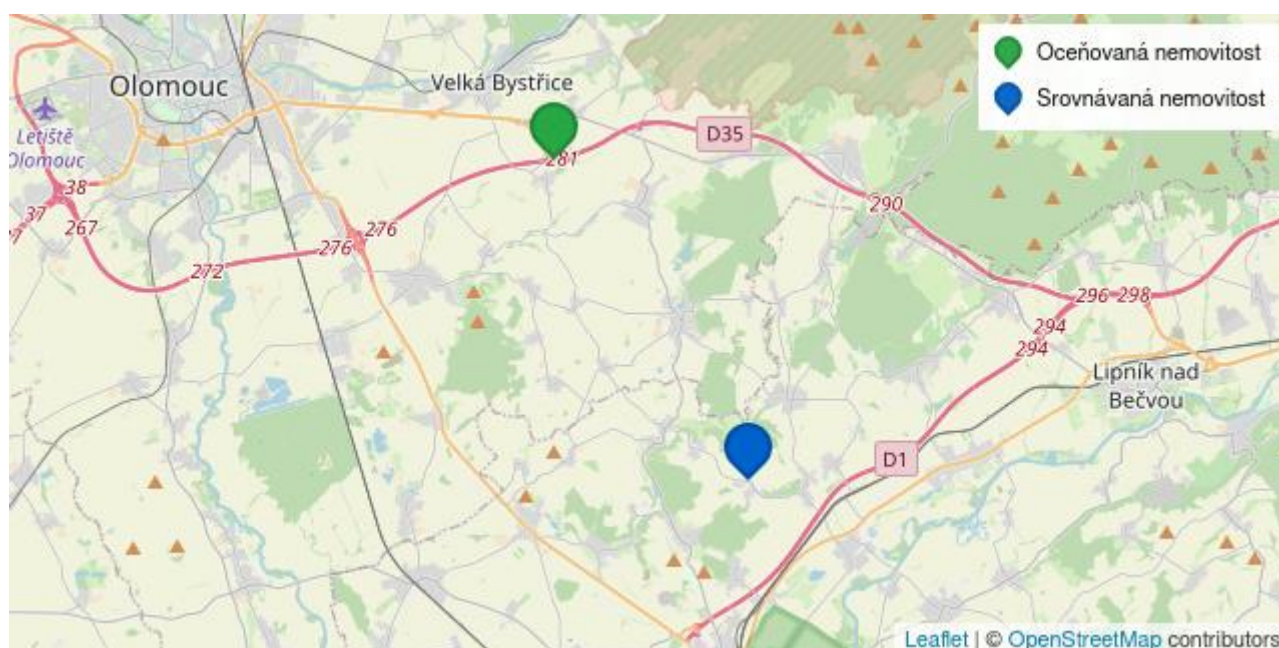




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



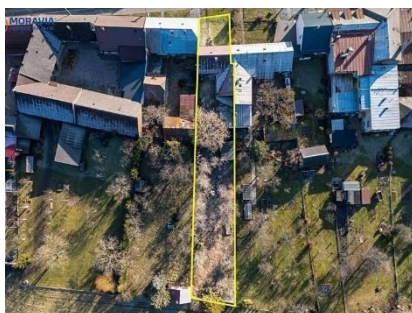
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

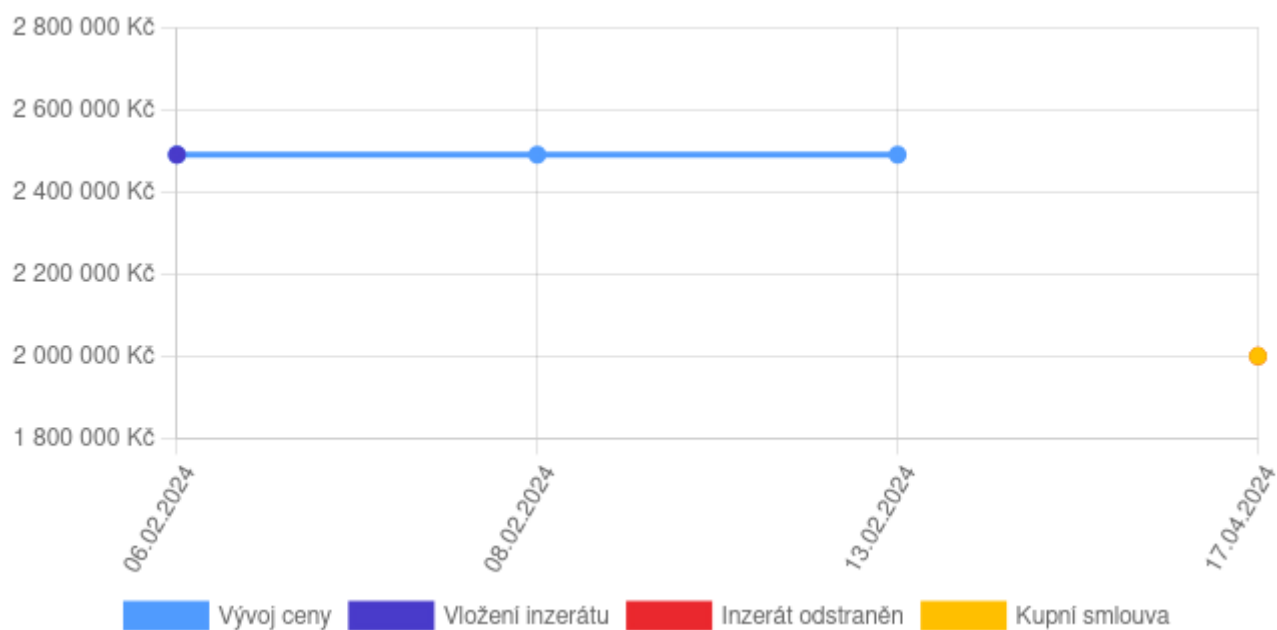
Lokalita	Daskabát č.p. 121, okres Olomouc	Cena dle KS	2 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.04.2024	Číslo řízení	V-5127/2024-805
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1182 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V a 400V
Podlahová plocha	83 m ²	Užitná plocha	174 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Voda	Vodovod

Nabízíme k prodeji rodinný dům daskabát o rozloze 1 182m² v centru obce. Tento dům je vhodný ke kompletní rekonstrukci a nabízí skvělý potenciál pro vytvoření vašeho vysněného domova. Momentálně má dům zastavěnou plochu 174m², nádvoří o rozloze 262m² a předzahrádku před domem o rozloze 91m². K dispozici je také zahrada o rozloze 655m², která nabízí možnost relaxace a zahradních aktivit. Tento dům má veškeré přípoje na inženýrské sítě, což zajišťuje komfortní bydlení. Momentálně je dům vystěhovaný a připravený na rekonstrukci, takže si ho můžete přizpůsobit podle svých představ. Pokud máte zájem o více informací nebo byste si chtěli tento dům prohlédnout, neváhejte kontaktovat našeho makléře. Tento rodinný dům představuje výjimečnou příležitost pro ty, kteří chtějí žít v centru obce a upravit si dům podle svého vkusu. Nechte svou kreativitu rozkvést a vytvořte si zde svůj nový domov!

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

