Znalecký posudek č. 944/23/2026

(č.ev.047636/2026)

Znalecký úkol: Určení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu v míře 1/2 na nemovitostech nacházejících se v katastrálním území Klášterecká Jeseň, obec Klášterecká Jeseň, okres Chomutov:

- Pozemek st.p.č. 63 se stavbou č.p.52 a pozemek p.č.52/14



Zadavatel posudku: Exekutorský úřad Sokolov
Sportovní 562, 357 33 Loket
Č.j. 041 EX 7/25-48

Účel posudku: Podklad pro exekutorské řízení

Zhotovitel posudku: Ing. Jana Gruntová
Škroupova 21, 400 01 Ústí nad Labem
Tel.: 607 675 715
Email: jana.gruntova@email.cz

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika / oceňování nemovitých věcí

Podle stavu ke dni: 6.7.2026

Číslo vyhotovení: **1/1 - elektronicky**

Datum vyhotovení: 15.7.2026

Počet stran: 18 stran včetně příloh

Obsah posudku:

A. Zadání znaleckého úkolu …… 2
A.1 Odborná otázka zadavatele …….. 2
A.2 Účel znaleckého posudku …….. 2
A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku ……. 2

B. Výčet podkladů pro vypracování posudku
B.1 Popis postupu při výběru zdrojů dat…… 2
B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis…….. 3
B.3 Věrohodnost zdroje dat …… 3

C. Nález
C.1 Prohlídka a zaměření nemovitosti ……. 3
C.2 Vlastnické a evidenční údaje ……. 3
C.3 Dokumentace a skutečnost ……. 4
C.4 Celkový popis nemovitosti ……. 4

D. Posudek, analýza dat …… 7
E. Odůvodnění, výsledky analýzy dat …… 9
F. Závěr ……... 10
G. Seznam příloh …… 10
H. Údaje o znalci …… 10

A. Zadání znaleckého posudku

A.1 Odborná otázka zadavatele

Znalci se ukládá, aby ocenil spoluvlastnický podíl v míře 1/2 na nemovitostech povinného nacházejících se v katastrálním území Klášterecká Jeseň, okres Chomutov:

- Pozemek st.p.č. 63, jehož součástí je stavba č.p.52, rodinný dům
- Pozemek p.č. 52/14

Znalec ocení zvlášť nemovitost výše uvedenou a zvlášť její příslušenství.
Znalci se ukládá ocenit výše uvedené nemovitosti a v maximální lhůtě dvou měsících od doručení usnesení zaslat soudnímu exekutorovi znalecký posudek v elektronické podobě s platným elektronickým podpisem.

A.2 Účel znaleckého posudku

Ocenění bude sloužit pro exekutorské řízení č.j. 041 EX 7/25.

A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel posudku nesdělil znalkyni žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů. Znalkyně bude vycházet z podkladů zjištěných při místním šetření.

B. Výčet podkladů pro vypracování posudku

B.1 Popis postupu při výběru zdrojů dat

Úkolem znalce je určit cenu obvyklou dle zákona č.151/1997 Sb. v aktuálním znění ke dni ocenění.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Hlavní důraz při zjišťování ceny nemovitosti je dáván porovnávací metodě při dostatečném množství porovnávaných obdobných nemovitostí tak, jak je popsáno v zákoně č.151/1997 Sb. v aktuálním znění.

B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí pořízený z internetu
- snímek z katastrální mapy z internetu
- vlastní prohlídka nemovitosti za přítomnosti povinného
- Nabídky obdobných realit zjištěných na internetu, případně z databáze znalce

Dále měl znalec k dispozici tyto zákony, normy a literaturu:

- Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb.
- Úřední oceňování majetku 2021 – A.Bradáč, P.Polák
- Teorie o oceňování nemovitostí (2016) – A.Bradáč a kol.
- Nemovitosti – oceňování a právní vztahy (4.vydání) – A.Bradáč, J.Fiala, V.Hlavinková

B.3 Věrohodnost zdroje dat

Za nejvhodnější model ocenění nemovitosti v současných podmínkách považujeme využití skutečných kupních cen obdobných nemovitostí (obdobných lokalitou, velikostí stavby i pozemku, stavem). Databázi skutečných kupních cen však často znalec ke dni ocenění nemá a údaje z katastrálních úřadů z uzavřených kupních cen nedávají znalci informace o stavebním a technickém stavu nemovitosti.

Pro srovnání situace na realitním trhu byly znalci k dispozici nabídky obdobných nemovitostí inzerovaných na internetových stránkách realitních kanceláří www.reality.cz a databáze znalce.

Pro odhad obvyklé ceny porovnávací metodou je určen medián odvozený ze současné nabídky a poptávky na realitním trhu v čase a místě obdobného charakteru. Odhad předpokládané dosažitelné tržní ceny se řídí odbornou úrovní realitní kanceláře, obvykle je výsledná tržní cena cca o 10 – 15% nižší.

C. Nález

C.1 Prohlídka a zaměření nemovitostí

Prohlídka byla provedena dne 6.7.2026 za přítomnosti povinného.
Ocenění bude provedeno ke dni prohlídky a ke stavu, v jakém se toho dne oceňované nemovitosti nacházely.

C.2 Vlastnické a evidenční údaje

Veškeré oceňované nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví (LV) č. 1937 pro katastrální území Klášterecká Jeseň, okres Chomutov.

Oceňované nemovitosti se nachází v katastrálním území Klášterecká Jeseň. Jde o stavební pozemek s rodinným domem a zahradu – pozemek užívaný v jednotném funkčním celku se stavebním pozemkem a stavbou – rodinný dům. Rodinný dům je dvougenerační se 2 bytovými jednotkami.

Kraj	Ústecký
Okres	Chomutov
Obec	Klášterecká Jeseň
Katastrální území	Klášterecká Jeseň (665631)

C.3 Dokumentace a skutečnost

K oceňované nemovitosti je znalci k dispozici výpis z KN, samotná prohlídka nemovitosti včetně fotodokumentace. Ocenění bude provedeno na základě podkladů a zjištěných skutečností při místním šetření.

C.4 Celkový popis nemovitosti

Rodinný dům č.p. 52 nacházející se na pozemku st.p.č.63 je s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Jde o zděný dům z roku cca 1920, který byl v roce cca 2012 rozšířen (s přístavbou cihelnou). V 1.NP se nachází malá bytová jednotka 2+1 se samostatným vchodem a tedy samostatně uživatelná. V daném bytě jsou podlahy betonové převážně s PVC, koupelna je společná s toaletou. V další části 1.NP se nachází obývací pokoj, pokoj pro děti a koupelna druhého mezonetového bytu. Pokoje jsou s vinylovou podlahou, koupelna je s WC a sprchovým koutem. Z dané části lze vnitřním schodištěm betonovým s dřevěným obložením vejít do obytného podkroví, kde se nachází druhý obývací pokoj, koupelna s toaletou, dva pokoje. Podlahy jsou zde s keramickým obkladem. Z tohoto patra lze vyjít ven i venkovním schodištěm. V třetí části 1.NP se nachází technická místnost s kotlem na tuhá paliva a venkovní (letní) kuchyní. Objekt má elektrickou a vodovodní přípojku, kanalizace je svedena do domácí ČOV. Vytápění je centrální s kotlem na tuhá paliva pro obě bytové jednotky a se dvěma el.bojlery (pro každý byt zvlášť). Střecha je s dřevěným krovem, krytina skládaná. Střešní krytina, zateplení, kotel a rozvody byly provedeny v roce cca 2016. Přízemí mezonetového bytu bylo zrekonstruované v roce 2024 a to společně s terasou a dřevěnou konstrukcí zastřešení.

Zastavěná plocha objektu (vyměřená z map): 13 x 11,5 = 149,5 m^2

Užitná plocha (odhad): 145 + 115 = 260 m^2

Pozemek st.p.č.63 o ploše 307 m^2 je v KN evidován jako zastavěná plocha a nádvoří a je zastavěn stavbou č.p. 52.

Pozemek p.č. 52/14 o ploše 230 m^2 je v KN zapsán jako zahrada se způsobem ochrany zemědělský půdní fond. Pozemek je užíván v jednotném funkčním celku s pozemkem st.p.č.63 a stavbou č.p.52.

Jako zahrada je užívaná i část pozemku p.č 100/1 (respektive jeho okraj).

Oceňované nemovitosti se nachází v obci Klášterecká Jeseň, která je vzdálená 4 km severně od Klášterce nad Ohří v podhůří Krušných hor. Lokalita je zastavěná převážně rodinnými domy. Obec je bez jakékoliv občanské vybavenosti, občanská vybavenost se nachází v Klášterci nad Ohří a to včetně samosprávy. Z hlediska technické infastruktury jde o lokalitu částečně zainvestovanou.

Z hlediska občanské vybavenosti je tato lokalita **„nepříznivá“**.

Z hlediska technické infrastruktury je lokalita **„částečně zainvestovaná“**.

Z hlediska polohy vzhledem k účelu užití je daná lokalita **„příznivá“**.

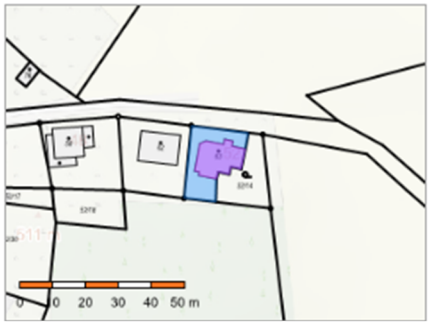
Mapa s polohou nemovitosti



Údaje z katastru nemovitostí



Parcelní číslo:	st. 63
Obec:	Klášterec nad Ohří [563129]
Katastrální území:	Klášterecká Jeseň [665631]
Číslo LV:	1937
Výměra [m^2]:	307
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:	Klášterecká Jeseň [65633]; č. p. 52; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 63
Stavební objekt:	č. p. 52
Adresní místa:	č. p. 52

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Málek Lukáš, Klášterecká Jeseň 52, 43151 Klášterec nad Ohří	1/2
Šoltésová Karolína, Žitná 663, Miřetice u Klášterce nad Ohří, 43151 Klášterec nad Ohří	1/2

Nesoulady

Popis	Řízení
Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem	ZDŘ-45/2024-503

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

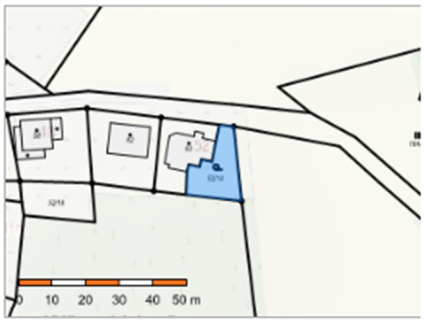
Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Parcelní číslo:	52/14
Obec:	Klášterec nad Ohří [563129]
Katastrální území:	Klášterecká Jeseň [665631]
Číslo LV:	1937
Výměra [m^2]:	230
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Málek Lukáš, Klášterecká Jeseň 52, 43151 Klášterec nad Ohří	1/2
Šoltésová Karolína, Žitná 663, Miřetice u Klášterce nad Ohří, 43151 Klášterec nad Ohří	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
73214	230

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

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

D. Posudek, analýza dat

Odhad ceny obvyklé

Porovnávací metoda

Vhodný model ocenění nemovitosti

Za nejvhodnější model ocenění nemovitosti v současných podmínkách považujeme využití skutečných kupních cen obdobných nemovitostí (obdobných lokalitou, velikostí stavby i pozemku, stavem).

Databázi skutečných kupních cen však často znalec ke dni ocenění nemá a údaje z katastrálních úřadů z uzavřených kupních cen nedávají znalci informace o stavebním a technickém stavu nemovitosti.
Pro srovnání situace na realitním trhu byly znalci k dispozici nabídky obdobných nemovitostí inzerovaných na internetových stránkách realitních kanceláří www.reality.cz a databáze znalce.
Pro odhad obvyklé ceny porovnávací metodou je určen medián odvozený ze současné nabídky a poptávky na realitním trhu v čase a místě obdobného charakteru. Odhad předpokládané dosažitelné tržní ceny se řídí odbornou úrovní realitní kanceláře, obvykle je výsledná tržní cena cca o 10 – 15% nižší.

Popis oceňovaných nemovitostí:
Jde o RD se 2 bytovými jednotkami (v části 1.NP je byt 2+1, v další části 1.NP a v podkroví je mezonetový byt s 1 NP a obytným podkrovím, zastavěná plocha je cca 149 m^2, užitná plocha cca 260 m^2, dům pochází z roku cca 1920 a prošel přestavbou včetně rozšíření (rok 2012), zateplení včetně nového kotle s rozvody je z r.2016 a část 1.NP byla dále zrekonstruovaná v r. 2024, vytápění kotlem na tuhá paliva. Za domem terasa s posezením z r.2024. Objekt napojen na vodovod a elektriku, kanalizace je do septiku. K objektu náleží zahrada travnatá, jejíž okraj se nachází již na vedlejším pozemku dle katastrálních map.

Výběr nabídky a poptávky na realitním trhu (jednotlivé nabídky realit jsou v příloze daného odhadu) v dané lokalitě – okres Kadaň:

č.	Porovnávaná nemovitost - popis	Plocha zastavěná/užitná /m2/
1	Místo, Vysoká Jedle - RD o 1PP, 1 NP a podkroví, dispozice 4+1, kotel na tuhá paliva, přípojka el., dle foto objekt prošel rekonstrukcí cca před 20 lety, vodovodní i kanalizační, zahrada středně veliká	97/153
2	Zásada u Kadaně - RD o dispozici 6+1 se 2NP, podkrovím, částečným podsklepením se studnou - zdroj vody, kanalizace svedena do domácí ČOV, vytápění centrální el.kotlem + kamna v 1.NP, k domu náleží velká stodola, větší zahrada	175/285
3	Domašín, Petlery - RD z roku 2013 s 1NP a podkrovím, dispozice 5+1 se 2 koupelnami, kotel na tuhá paliva, v 1.NP s podlah.vytápěním elektrickým, kanalizace - DČOV, vodovod + místní zdroj, velká zahrada	užit.pl.195
4	Perštejn - malý RD o 1NP s dispozicí 2+1, přípojka vodovodní, kanalizační, elektrická, vytápění krbem s výměníkem nebo elektrické, prostorná dvougaráž a další přístřešky, velká zahrada	už.pl.110
5	Okounov - RD o 1NP - novostavba s dispozicí 4+1, zdroj vytápění -tep.čerpadlo, podlah.vytápění, přípojky vodovod., kanal. a elektrická	užit.pl.112

č. nab.	Plocha zastavěná/užitná /m2/	Celková cena /Kč/	koef. vybavenosti	koef. polohy	koef. velikosti nemovitosti	koef. zdroje ceny	Upravená cena /Kč/
1	97/153	5 800 000	1,05	1,05	1,00	0,85	5 435 325,0
2	175/285	6 200 000	1,00	0,95	0,90	0,85	4 505 850,0
3	užit.pl.195	9 150 000	0,70	0,95	0,95	0,85	4 913 435,6
4	už.pl.110	7 490 000	0,95	1,05	0,90	0,85	5 715 525,4
5	užit.pl.112	7 799 000	0,70	1,05	1,10	0,85	5 359 667,8
Průměrná cena standardní							**5 185 961**

Nemovitosti použité v porovnávací metodě v tabulce (viz výše) jsou upraveny koeficientem vybavenosti (použití koeficientu vybavenosti vyšší než jedna je u nemovitostí bez rekonstrukce, případně s částečnou rekonstrukcí atd., koeficient nižší než 1,0 je použit u nemovitostí – po rekonstrukci, případně s nadstandart.vybavením apod.). U koeficientu velikosti nemovitosti je koef. vyšší u nemovitostí, které jsou o menších plochách a vyšší u nemovitostí s velkou užitnou plochou. U koeficientu polohy je koeficient nižší u nemovitostí nacházejících se blíže centru města, blíže k dopravní obslužnosti apod..

Základní cena oceňovaných nemovitostí s příslušenstvím v dané lokalitě je určená porovnávací metodou ve výši 5 185 961,-Kč.

Tato cena bude vzhledem ke stavu nemovitosti upravená – viz níže.

E. Odůvodnění, výsledky analýzy dat

Základní cena oceňovaných nemovitostí s příslušenstvím v dané lokalitě je určená porovnávací metodou ve výši: 5 185 961,-Kč.

Oceňovaná nemovitost je po rekonstrukci včetně nové fasády a bez zjevných vad.

Oceňované nemovitosti jsou s omezením vlastnického práva – zástavní právo smluvní a zahájení exekuce. Vzhledem k účelu ocenění nebude tato skutečnost v ocenění zohledněna.

Základní cena nebude dále upravena.

Cena oceňovaných nemovitostí s příslušenstvím určená porovnávací metodou je po zaokrouhlení určena ve výši: 5 185 000-Kč.

Znalec má ocenit spoluvlastnický podíl v míře 1/2 na výše uvedených nemovitostech.

Vzhledem k tomu, že nelze nemovitost rozdělit dle jednotlivých podílů tak, aby každý podíl bylo možné samostatně užívat, bude daný prostý podíl ponížen o 15%:

Prostý podíl: 5 185 000 : 2 = 2 592 500,-Kč

Ponížení o 15%: 2 592 500 x 0,85 = 2 203 625,-Kč

Cena spoluvlastnického podílu v míře ½ na pozemku st.p.č. 63 se stavbou č.p.52 a pozemku p.č.52/14, katastrální území Klášterecká Jeseň je znalcem po zaokrouhlení určena ve výši 2 204 000,-Kč.

F. Závěr

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu v míře 1/2 na nemovitostech nacházejících se v katastrálním území Klášterecká Jeseň, obec Klášterecká Jeseň, okres Chomutov - pozemek st.p.č. 63 se stavbou č.p.52 a pozemek p.č.52/14, je znalcem ke dni ocenění určena ve výši

……...2 204 000,-Kč

Slovy: dvamilionydvěstěčtyřitisícKč

G. Seznam příloh

1. Fotodokumentace	3 strany
2. Nabídky z realit použité pro porovnávací metodu	5 stran

H. Údaje o znalci

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku
Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

Znalecká doložka
Znalecký posudek jsem podal(a) jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví ocenění nemovitých věcí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 047636/2026 (944/23/2026).

V Ústí nad Labem, 15.7.2026

Ing. Jana Gruntová
Škroupova 21
400 01 Ústí nad Labem

Ing. Jana Gruntová
Digitálně podepsal Ing. Jana Gruntová
Datum: 2026.07.19 20:13:19 +02'00'

PŘÍLOHA Č.1



Pohled na bytový dům č.p.52 z ulice

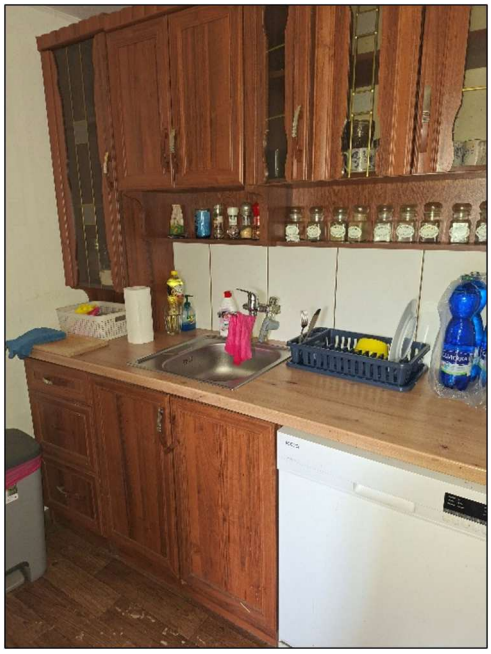


Pohled na dům ze zahrady

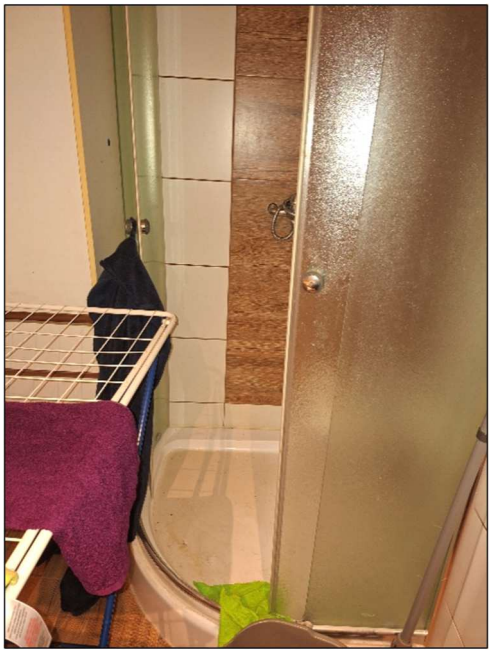


Pohled na zahradu z terasy - dětský koutek

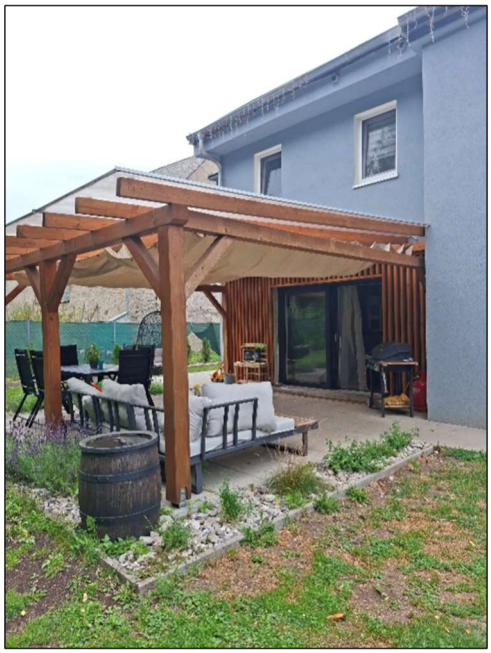
PŘÍLOHA Č.1



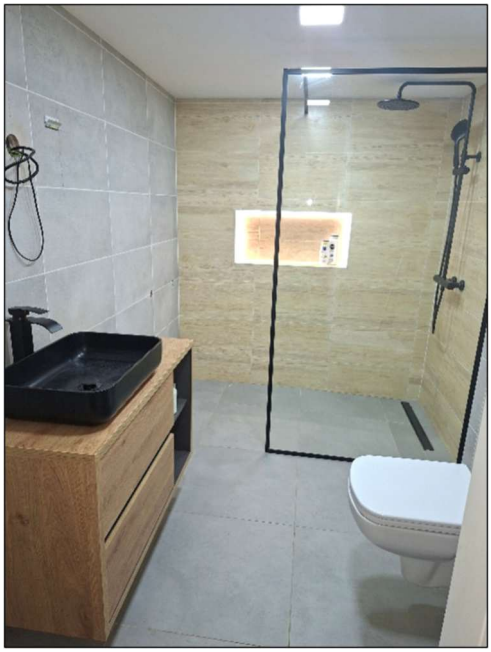
Kuchyň v malém bytě v 1.NP



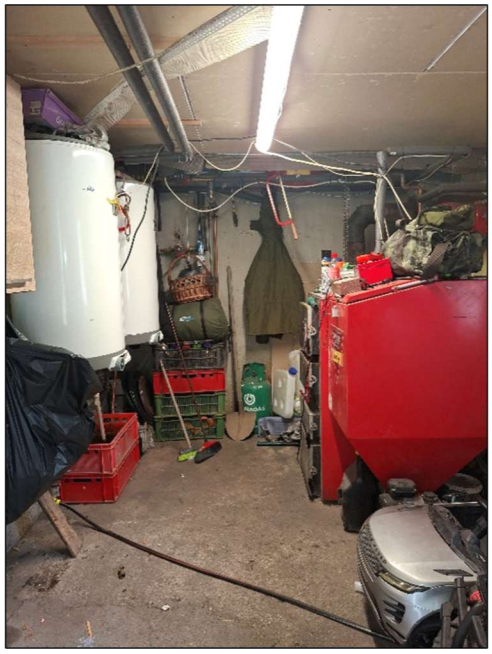
Koupelna s toaletou a sprch.koutem v malém bytě, 1.NP



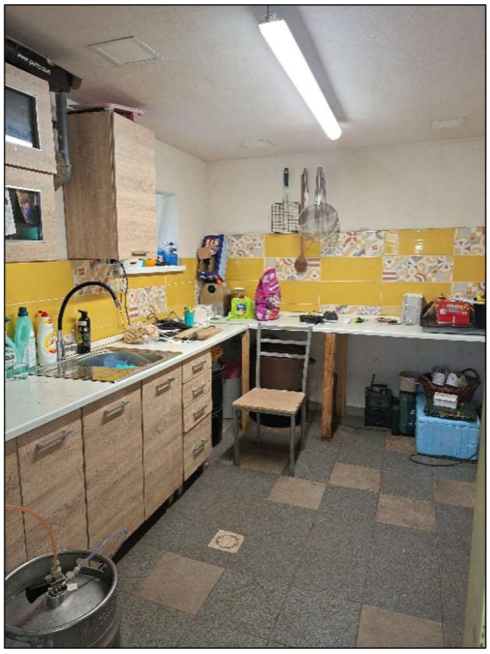
Terasa před zadním vstupem do mezonet.bytu



Koupelna v 1.NP mezonet.bytu z roku 2024



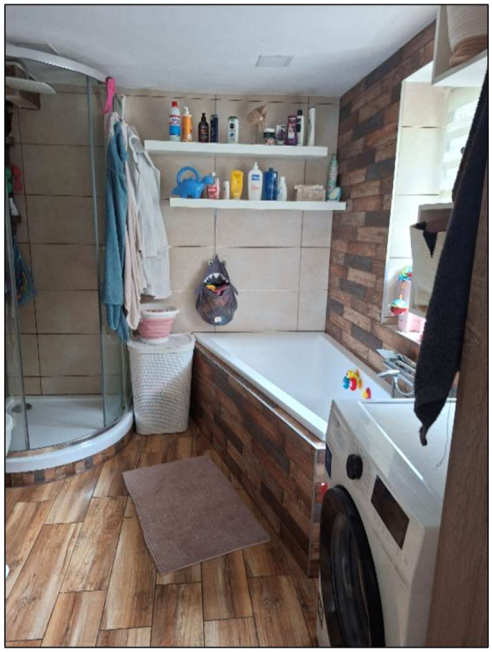
Technická místnost v 1.NP s přístupem ze zahrady



Letní kuchyň přístupná z technické místnosti ze zahrady



Kuchyň v podkroví (2.NP) mezonet.bytu



Koupelna s vanou a sprch.koutem v podkroví mezonet.bytu

Nabídka č.1



Prodej rodinného domu 130 m², pozemek 747 m²

Místo - Vysoká Jedle

5 800 000 Kč

Porovnat hypotéky G Mimořádně nehospodárná

Cenový přehled

Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Místo, konkrétně v části obce Vysoká Jedle, v okrese Chomutov. Tento patrový dům o dvou podlažích se vyznačuje dobrou konstrukcí a útulným prostorem pro bydlení. Zastavěná plocha činí 97 m², zatímco užitná plocha dosahuje 153 m². Celková plocha pozemku je 747 m², což poskytuje dostatek prostoru pro různé aktivity a zahradničení.

V přízemí domu se nachází kuchyň, 2 pokoje, koupelna a technická místnost. V patře je ložnice, dětský pokoj s podkrovní vestavbou. Dům je podsklepen a nachází se zde místnost s kotlem na pevná paliva a sklad.
Dům je napojen na kanalizaci a obecní vodovod. Elektrické vybavení je včetně standardního napětí 230 V.
Tento dům je skvělou příležitostí pro nové bydlení v klidné lokalitě, ideální pro rodiny, páry či jednotlivce hledající místo s přístupem k přírodě

. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat. Rádi pomůžeme se zajištěním financování.
Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.

Skrýt popis

Celková cena:	5 800 000 Kč
Energetická náročnost:	Mimořádně nehospodárná, č. 264/2020 Sb.
Stavba:	Smíšená, V dobrém stavu, 2 podlaží, 1 pokoj, Patrový typ objektu
Infrastruktura:	Vodovod, Plynovod, 230V, Veřejná kanalizace, Silnice
Plocha:	Plocha pozemku 747 m² Užitná plocha 130 m² Zastavěná plocha 97 m²
Ostatní:	
Historie:	Rok kolaudace 1919

Zobrazeno: 3 022× Vloženo: 2. 6. 2026 Upraveno: 5. 6. 2026 ID zakázky: 0032-NP09731

Nabídka č.2



Prodej rodinného domu 286 m², pozemek 631 m²

Kadaň - Zásada u Kadaně

~~6 940 000 Kč~~ **6 200 000 Kč**

Porovnat hypotéky | Mimořádně nehospodárná

Cenový přehled

Hledáte nemovitost k bydlení či rekreaci pro svou velkou rodinu? Jste rádi blízko přírodě mimo ruch města, ale zároveň v dostupné vzdálenosti? Nebo milujete houbaření či rybaření a hledáte místo, které by vám splnilo všechny vaše představy o bydlení či rekreaci? Pak právě pro vás máme nově v nabídce rodinný dům s rozlehlou a udržovanou zahradou v Zásadě u Kadaně. Pouhých 5 km od města Kadaň, kousek od řeky Ohře, je malá obec Zásada u Kadaně a hned na kraji obce stojí tento nádherný rodinný dům. Byl postaven kolem roku 1850 a v roce 2000 prošel velkou rekonstrukcí. Dům získal novou fasádu, byla vyměněna okna za dřevěná s dvojsklem, položeny dřevěné či plovoucí podlahy, instalováno topení do všech místností v domě, provedeny nové rozvody vody a elektřiny, upraveny omítky a stropy. Novou podobu získala i kuchyně v přízemí a koupelna s oddělenou toaletou. Bylo opraveno schodiště z přízemí do prvního patra a v rámci rekonstrukce podkroví bylo vystavěno dřevěné schodiště z 1.patra do podkroví. Byla opravena i střecha a položena nová střešní krytina.
Dispozičně dům nabízí přízemní prostornou halu s kuchyní, koupelnou a obytnou místností, v prvním patře domu je velmi prostorná hala s obývací částí a dvě samostatné ložnice a v podkroví jsou další dvě velké ložnice, samostatná toaleta a místnost pro kuchyňku či jiné využití. Dům je částečně podsklepen, ve sklepě se nachází studna, která je zdrojem vody.
Ohřev teplé vody je zajištěn bojlerem, vytápění elektrickým kotlem či kamny na dřevo v přízemí a dům má i vlastní čističku odpadních vod. Ta je umístěna na pozemku přes silnici, který je také součástí prodeje i se starou zděnou budovou sloužící původně jako hasičárna.
Vedle domu stojí velká stodola, je v udržovaném stavu a nabízí prostor pro úschovu věcí potřebných pro zahradu, kutilství a další koníčky.
Zahrada o rozloze 950m2 nabízí široké možnosti využití, například grilování, relaxování, pěstování okrasných dřevin, květin i ovocných stromů, případně chov drobných hospodářských zvířat.
Zaujala vás tato nemovitost ležící na úpatí Doupovských hor pod stolovou horou Úhošť? Přijďte na prohlídku, rádi vám tuto jedinečnou nemovitost představíme. Jsme připraveni pomoci i s nejvhodnějším způsobem financování právě pro vás.

Skrýt popis

Celková cena:	6 200 000 Kč
Poznámka k ceně:	K jednání
Měsíční výdaje:	0
Příslušenství:	Bez výtahu, Částečně zařízeno, Sklep o ploše 5 m², Zahrada
Energetická náročnost:	Mimořádně nehospodárná
Stavba:	Smíšená, V dobrém stavu, 3 podlaží, 5 a více pokojů, Patrový typ objektu
Infrastruktura:	Místní zdroj vody, 230V, Lokální elektrické vytápění, ČOV pro celý objekt, Asfaltová silnice, Silnice, Autobus
Plocha:	Plocha pozemku 631 m² Užitná plocha 286 m² Zastavěná plocha 175 m² Zahrada o ploše 950 m²
Lokalita:	Venkovská
Ostatní:	K nastěhování ihned
Historie:	Rok výstavby 1850 Rok kolaudace 2000 Rok rekonstrukce 2000

Nabídka č.3



Prodej rodinného domu 198 m², pozemek 2549 m²

Domašín - Petlery

9 150 000 Kč

Porovnat hypotéky | Mimořádně nehospodárná

Cenový přehled

Hledáte místo, kde si užijete klid venkovského bydlení, dostatek prostoru pro celou rodinu a zároveň budete mít město na dosah? Představuji Vám dvoupodlažní rodinný dům v obci Petlery. Dům z roku 2013 nabízí komfortní bydlení. V přízemí domu se nachází vstupní chodba, světlý obývací pokoj propojený s kuchyní, dva samostatné pokoje, z nichž jeden disponuje vlastní šatnou, koupelna se sprchovým koutem a samostatná toaleta. V podkroví se nachází prostorný obývací pokoj, ze kterého je vstup do dalšího pokoje. Součástí je rovněž koupelna s vanou, umyvadlem a samostatné WC. Praktickým prvkem je technická místnost přístupná samostatným vstupem z exteriéru. Přízemí je vytápěno podlahovým topením. K domu náleží pozemek o celkové výměře 2549m². Zahrada je mírně svažitá. Součástí pozemku je zastřešené posezení, kůlna a zahradní domek pro uskladnění techniky. Příjezd k domu vede po pozemku ve vlastnictví pozemkového úřadu, přičemž nájemní vztah je sjednán na dobu neurčitou. Více informací u makléře

Skrýt popis

Celková cena:	9 150 000 Kč
Poznámka k ceně:	Cena včetně právního servisu a provize RK.
Příslušenství:	Bez výtahu, Nemá bezbariérový přístup, Částečně zařízeno, Bazén, Parkovací stání s 5 místy, Garáž, Zahrada
Energetická náročnost:	Mimořádně nehospodárná, č. 148/2007 Sb.
Stavba:	Smíšená, Ve velmi dobrém stavu, 2 podlaží, 5 a více pokojů, Patrový typ objektu
Infrastruktura:	Vodovod: Místní zdroj vody, Vodovod Elektřina: 230V Vytápění: Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické, Jiné Zdroj vytápění: Elektrokotel, Kotel na tuhá paliva Vytápěcí těleso: Podlahové vytápění, Kotel na tuhá paliva Kanalizace: ČOV pro celý objekt Doprava: Silnice, Autobus
Plocha:	Plocha pozemku 2 549 m² Užitná plocha 198 m² Zahrada o ploše 2 100 m²
Lokalita:	Klidná část obce
Ostatní:	K nastěhování ihned
Historie:	Rok výstavby 2013

Nabídka č.4



Prodej rodinného domu 110 m², pozemek 3996 m²
Karlovarská, Perštejn

7 490 000 Kč

Porovnat hypotéky | Mimořádně nehospodárná

Cenový přehled

Prodej rodinného domu 110 m² se stavebním pozemkem 3,996 m² – Perštejn

Hledáte absolutní soukromí, klid a prostor, který vás nebude omezovat? Toužíte po bydlení obklopeném vzrostlými stromy, vlastním lesíkem, a přesto s kompletní občanskou vybaveností na dosah?

Exkluzivně nabízíme k prodeji samostatně stojící rodinný dům s užitnou plochou cca 110 m², který se nachází v malebné a vyhledávané obci Perštejn. K domu náleží naprosto výjimečný, rozlehlý stavební pozemek o celkové výměře 3 996 m², který vám zajistí stoprocentní soukromí a otevírá obrovské možnosti pro další využití.

Dispozice domu
* Srdcem domu je prostorný a vzdušný obývací pokoj s kuchyňským koutem, kde se nachází modernější kuchyňská linka kompletně vybavená spotřebiči.
* Samostatná ložnice nabízí dostatek místa pro manželskou postel s nočními stolky. Místnost je tichá a orientovaná do klidné části zahrady, což zajišťuje nerušený odpočinek.
* Koupelna je nadstandardně velká a nabízí jak rohovou vanu, tak samostatný sprchový kout.

Interiér je ideální k modernizaci podle vlastních představ, což vám umožní vytvořit si dokonalý moderní domov na pevných a kvalitních základech.

Technické zázemí a sítě
* Inženýrské sítě: Dům je kompletně napojen na obecní vodovod i obecní kanalizaci.
* Vytápění: Řešeno krbem s výměníkem napojeným do radiátorů (úsporné tepelné vytápění), případně lze využít elektrické vytápění.

Ráj pro kutily, podnikatele i chovatele
Na pozemku se nachází nadstandardní zázemí, které u běžných domů nenajdete:
* Prostorná dvougaráž (70 m²) s vysokým vjezdem, vhodná i pro větší automobily.
* Praktické přístřešky na dřevo, kurníky pro slepice a další hospodářské zázemí.

Pohádkový pozemek a zahrada
Zahrada je opravdovým klenotem této nemovitosti. Je kompletně skrytá před zraky sousedů, obrostlá vzrostlými stromy a její součástí je i menší soukromý lesík. Vzhledem k tomu, že se jedná o stavební pozemek, nabízí se zde do budoucna i možnost výstavby dalšího domu nebo zajímavé investiční zhodnocení.

Přijeďte se sami přesvědčit o jedinečné atmosféře tohoto místa. Pro více informací a sjednání prohlídky mě neváhejte kontaktovat!

Skrýt popis

Celková cena:	7 490 000 Kč
Příslušenství:	Částečně zařízeno · Parkovací stání s 3 místy · 2 garáže
Stavba:	Cihlová, V dobrém stavu, 1 podlaží, 2 pokoje, Přízemní typ objektu
Infrastruktura:	Vodovod: Vodovod Elektřina: 230V Kanalizace: Veřejná kanalizace Telekomunikace: Telefon, Internet, Satelit Doprava: Vlak, Silnice, Autobus Komunikace: Štěrková
Plocha:	Plocha pozemku 3 996 m² Užitná plocha 110 m² Zastavěná plocha 110 m²
Lokalita:	Okraj obce, Venkovská
Ostatní:	Samota, Polosamota, Les
Historie:	Rok výstavby 2002 Rok kolaudace 2002

Nabídka č.5



Prodej rodinného domu 112 m², pozemek 554 m²

Okounov

7 799 000 Kč

Porovnat hypotéky B Velmi úsporná

Cenový přehled

Jedná se o rodinný dům typu bungalov se šikmou valbovou střechou, zastavěná plocha je 112,5 m2, energetická třída B = velmi úsporná.
Celková výměra pozemku je 554 m2. Na vlastním pozemku je parkovací stání.
Vnitřní dispozice domu je velmi prakticky řešena – jsou zde 3 samostatné pokoje, obývací pokoj spojený s jídelnou a kuchyní. Dále příjemně velká koupelna s toaletou a technická místnost s druhým WC a umyvadlem. Šikovný je i zahradní sklad, který má samostatný vstup přímo z terasy. Terasa je na SZ straně domu, vstup na terasu je z obývacího pokoje a nabízí nádherný výhled na Krušné hory.

Fotografie jsou ilustrační a zachycují sousední již prodaný dům.

Cena nezahrnuje: kuchyňská linka, ploty, finální terénní úpravy, náklady na vyřízení kolaudace

Skrýt popis

Celková cena:	7 799 000 Kč
Příslušenství:	Parkovací stání
Energetická náročnost:	Velmi úsporná, č. 148/2007 Sb.
Stavba:	Cihlová, Novostavba, 4 pokoje, Přízemní typ objektu
Infrastruktura:	Vodovod: Vodovod Elektřina: 230V, 380V Zdroj vytápění: Tepelné čerpadlo Vytápěcí těleso: Podlahové vytápění Ohřev vody: Tepelné čerpadlo Kanalizace: Veřejná kanalizace Telekomunikace: Internet, Kabelové rozvody Typ internetového připojení: Optika Doprava: Vlak, Silnice, Autobus Komunikace: Zpevněná
Plocha:	Plocha pozemku 554 m² Užitná plocha 112 m²
Lokalita:	Klidná část obce, Bydlení
Ostatní:	K nastěhování 31. 12. 2026