

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6364-14-19

<b>NEMOVITÁ VĚC:</b>	<b>Rodinný dům č.p. 7 včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc. č. st. 200 a pozemek parc. č. st. 200</b>
Katastrální údaje :	Kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Jiřice u Miroslavi, k.ú. Jiřice u Miroslavi
Adresa nemovité věci:	Jiřice u Miroslavi 7, 671 78 Jiřice u Miroslavi

<b>OBJEDNAVATEL:</b>	<b>Burián &amp; Penka, insolvence, v.o.s., insolvenční správce dlužníka Martin Švábenský</b>
Adresa objednavatele:	Zahradnická 223/6, 603 00 Brno - Staré Brno

<b>ZHOTOVITEL:</b>	<b>Ing. Milan Kroupa</b>
Adresa zhotovitele:	Stupno 227, 338 24 Břasy

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Odhad ceny obvyklé pro stanovení prodejní ceny pro účely zpeněžení formou přímého prodeje, výběrového řízení, veřejné dobrovolné dražby (ocenění stávajícího stavu)</b>
----------------------	--



<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>1 190 000,- Kč</b>
---------------------	-----------------------

Datum místního šetření: 8.1.2018      Stav ke dni : 8.1.2018  
Za přítomnosti: bez umožnění vstupu do objektu a na zahradu

Posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení zůstává v archivu znalce.

**V Praze, dne 10.1.2019**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek s odhadem ceny obvyklé v místě a čase souboru nemovitých věcí - rodinný dům č.p. 7 včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc. č. st. 200 a pozemek parc. č. st. 200, vše zapsané na LV č. 349, k.ú. Jiřice u Miroslavi, obec Jiřice u Miroslavi, kraj Jihomoravský.

Ocenění je vypracováno na žádost objednatele a bude použito jako podklad za účelem aktualizace prodejní ceny pro zpeněžení.

### Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 349, k.ú. Jiřice u Miroslavi, obec Jiřice u Miroslavi ze dne 8.1.2019
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Jiřice u Miroslavi, obec Jiřice u Miroslavi
- informace o stáří a rekonstrukci stavby a napojení IS od vlastníka
- informace zjištěné při místním šetření
- fotodokumentace z místního šetření
- inzerce nabídek prodeje rodinných domů na realitních serverech sreality.cz

### Vlastnické údaje a specifikace předmětu ocenění

Dle listu vlastnictví LV č. 349, k.ú. Jiřice u Miroslavi, obec Jiřice u Miroslavi ze dne 8.1.2019

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :

Martin Švábenský, Jiřice u Miroslavi č.p. 7, 671 78 Jiřice u Miroslavi,

oddíl B - nemovitosti:

- pozemek parc. č. st. 200 o výměře 548 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří

součástí pozemku je stavba - rodinný dům, Jiřice u Miroslavi č.p. 7 stojící na pozemku parc. č. st. 200

oddíl B1 - jiná práva:

bez zápisu

oddíl C - omezení vlastnického práva:

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Zástavní právo soudcovské

oddíl D - jiné zápisy:

změna výměr obnovou operátu

### Dokumentace a skutečnost:

Při ocenění bylo vycházeno z dostupných informací o stavu objektu bez umožnění vstupu do objektu a z informací od vlastníka ze dne 16.6.2017 využitých při ocenění objektu ve znaleckém posudku č. 5867-102-17. Současně byl z omezených informací posouzen stavebně technický stav jednotlivých konstrukčních prvků, charakter jejich údržby a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení bez stavební dokumentace.

Využití objektu jako rodinný dům odpovídá zápisu způsobu užití stavby zapsaném na LV č. 349, k.ú. Jiřice u Miroslavi, obec Jiřice u Miroslavi ze dne 8.1.2019.

## Celkový popis

Předmět ocenění je řadový jednopodlažní nepodsklepený objekt rodinného domu č.p. 7 včetně příslušenství na vlastním pozemku o celkové výměře všech pozemků 548 m<sup>2</sup>. Příslušenství tvoří zahradní domek s chlívkem a kůlnou, garáž a venkovní úpravy přípojky IS - elektro, veřejný vodovod, kanalizace do vlastní žumpy, plyn, zpevněná plocha, oplocení.

Předmět ocenění se nachází na jižním okraji obce podél veřejné ulice směr Pohořelice - Hrušovany nad Jevišovkou s přístupem z této ulice. Jedná se o dopravně rušnou stavebně stabilizovanou lokalitu rodinných domů s dobrou dopravní dostupností do centra obce se základní občansko-obchodní vybaveností (obecní úřad, základní škola, mateřská školka, pošta, restaurace, obchod) a cca 13 km do města Pohořelice s rozšířenou občansko-obchodní vybaveností.

Pozemky v této lokalitě lze napojit na veškeré IS - elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace v přípravě, plyn a telefon.

Objekt č.p. 7 byl dle dostupných informací a dle odhadu znalce postaven cca v roce 1925. V roce 2009 byla provedena rekonstrukce prostor koupelny s WC (rohová vana, sprchový kout), výměna krytiny a částečně krovu střechy, výměna rozvodů elektro, vody, kanalizace, nové vnitřní omítky a povrchy podlah, v roce 2014 výměna oken a vstupních dveří za plastové.

Stavebně technický stav objektu je v dobrém až zanedbaném stavu odpovídající stáří rekonstrukcí.

## OBSAH

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 7 vč. příslušenství a pozemku

## OCENĚNÍ

### Základní pojmy, metody a způsob ocenění

**Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.**

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalámit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

Pro zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku byla použita pouze metoda porovnávací, neboť je v místě a blízkém okolí dostatek srovnávacích nabídek prodeje rodinných domů k porovnání:

**Metoda porovnávací:** je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí.

## **1. Porovnávací hodnota**

### **1.1. Rodinný dům č.p. 7 vč. příslušenství a pozemku**

#### **Popis oceňované nemovité věci**

Vzhledem k tomu, že nebyl umožněn vstup do objektu, bylo při popisu a ocenění vycházeno z informací sdělených vlastníkem při vypracování znaleckého posudku č. 5867-102-17 ke dni 16.6.2017. Vzhled z venku objektu zůstal stejný jako 16.6.2017.

Jedná se o řadový nepodsklepený jednopodlažní rodinný dům č.p 7 s bytem dispozice 4+1 včetně příslušenství, vše na vlastních pozemcích zastavěné plochy a zahrady o celkové výměře 548 m<sup>2</sup>. Příslušenství tvoří zahradní domek s chlívkem a kůlnou, garáž a venkovní úpravy přípojky IS - elektro, veřejný vodovod, kanalizace do vlastní žumpy, plyn, žumpa, zpevněná plocha, oplocení.

Objekt je obdélníkového půdorysu na parcele č. st. 200. Z hlediska konstrukčního se jedná o zděnou stěnovou konstrukci. Obvodové stěny jsou z kamene a z cihel. Stropní konstrukce je dřevěná trámová. Střecha je sedlová dřevěného vázaného trámového krovu o střešní krytině betonová taška. Klempířské konstrukce pozinkovaný plech. Krytina podlahy keramická dlažba, prkna, betonový potěr. Okna plastová zdvojená. Dveře venkovní jsou plastové a vnitřní dveře dřevěné v ocelových zárubních. Vrata průjezdu jsou plechová. Vytápění je lokální na krbovou vložku na dřevo a v obývacím pokoji lokální plynové WAW. Rozvody elektro, vody a kanalizace jsou nové v roce 2009. Vybavení koupelny a WC je rohová vana, sprchový kout (nedokončený) s novou sanitou z roku 2009. Vybavení kuchyně plynový sporák.

Objekt je napojen na elektro, veřejný vodovod, kanalizaci do vlastní žumpy a plyn.

Stavebně technický stav objektu je v dobrém stavu odpovídající stáří rekonstrukcí a modernizace. V roce 2009 byla provedena rekonstrukce prostor koupelny s WC (rohová vana, sprchový kout), výměna krytiny a částečně krovu střechy, výměna rozvodů elektro, vody, kanalizace, nové vnitřní omítky a povrchy podlah, v roce 2014 výměna oken a vstupních dveří za plastové.

Objekt č.p. 7 byl dle dostupných informací a dle odhadu znalce postaven cca v roce 1925.

Dispoziční členění domu vč. příslušenství:

1.NP- byt 4+1 (kuchyň, obývací pokoj, ložnice, 2x pokoj, koupelna, WC) průjezd, podlahová plocha je cca 135 m<sup>2</sup>.

Garáž samostatně stojící

Zahradní domek s WC splachovací s chlívkem a kůlnou navazující na rodinný dům

Závady vizuálně zjištěné znalcem dle dostupných informací:

- poškozená vnější omítka okolo oken způsobená při výměně za plastová
- sprchový kout stavebně nedokončený bez obkladů a sanity
- stavby příslušenství zahradního domku s kůlnou a dílnou se zvýšeným opotřebením

#### **Ocenění porovnáním**

Jedná se o ocenění přímým porovnáním nabídkových cen prodeje rodinných domů, vybraných z nabídek prodeje rodinných domů podobných parametrů na realitních serverech sreality.cz v lokalitě Jiříce u Miroslavi a okolí.

V porovnávací hodnotě se odráží kladně umístění v klidné rezidenční lokalitě s možností parkování v garáži na dvoře, vytápění plynem a krbovou vložkou, napojení na IS kromě kanalizace, která je napojena na vlastní žumpu a záporně zhoršený stav venkovní fasády, dokončení stavebních prací sprchového koutu a napojení kanalizace pouze na vlastní žumpu.

Charakteristika oceňovaného objektu a srovnávacích objektů

název	nabídková prodejní cena v Kč	umístění	užitná plocha v m <sup>2</sup>	jednotková nabídková cena v Kč/m <sup>2</sup>	pozemek celkem v m <sup>2</sup>	parkování	reko	stav	vlastnosti, vybavení,	provize RK + právní servis
<b>Rodinný dům č.p. 7, Jiřice u Miroslavi</b>		<b>obec se základní OV</b>	<b>135</b>		<b>548</b>	<b>garáž</b>	<b>částečná</b>	<b>dobry standard až zanedbaný</b>	<b>IS-E,V, žumpa, P, topení lokální na VAV a krb</b>	<b>byt 4+1, zahr. domeks chlévem a kůlnou, garáž ve zhoršeném stavu</b>
Srovnávací objekty										
Jiřice u Miroslavi	3 200 000	obec se základní OV	170	18 824	1674	v průjezdu	po reko	velmi dobrý standard	IS-E,V,K, P, topení lokální na plyn	byt 4+1, stodola, vinice ANO
Olbramovice	2 890 000	obec se základní OV	220	13 136	1928	garáž	částečná	dobry standard	IS-E,V,K, topení ústřední na plyn	byt 4+1, zahrada NE
Troskovice	1 590 000	obec se základní OV	150	10 600	2442	garáž	není	dobry až zhoršený standard	IS-E,V,žumpa, P, topení ústřední na plyn	byt 4+1, stodola, pole NE
Litobratřice	890 000	obec se základní OV	146	6 096	717	na dvoře	není	zhoršený standard	IS-E,V,K, topení ústřední na krb	byt 2+1, stodola NE
Miroslavské Knínice	4 000 000	obec se základní OV blízko Miroslavi	180	22 222	894	na dvoře	po reko	velmi dobrý standard	IS-E,V,K, P, topení ústřední a lokální na plyn	byt 3+kk stodola, NE

Oceňovaný objekt

**Rodinný dům č.p. 7, Jiřice u Miroslavi**

Srovnávací objekty

název	jednotková nabídková cena v Kč/m <sup>2</sup>	koef. redukce	cena po redukcí Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	I	cena po srovnání s objektem
Jiřice u Miroslavi	18 824	0,80	15 059	1,00	0,90	1,50	0,95	1,20	1,00	1,15	1,77	8 509
Olbramovice	13 136	0,85	11 166	1,00	0,80	1,50	1,00	1,05	1,05	1,05	1,39	8 038
Troskovice	10 600	0,85	9 010	1,00	0,95	1,50	1,00	0,95	1,00	0,95	1,29	7 006
Litobratřice	6 096	0,85	5 182	1,00	0,95	1,10	0,90	0,85	0,90	0,85	0,61	8 473
Miroslavské Knínice	22 222	0,85	18 889	1,10	0,90	1,10	0,90	1,20	1,10	1,20	1,55	12 167
celkem Kč											44 192	
<b>průměr v Kč</b>											<b>8 838</b>	
max Kč											12 167	
min Kč											7 006	

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnost prodejní ceny

K1 koeficient úpravy na polohu objektu a umístění

K2 koeficient úpravy na užitná plocha,

K3 koeficient úpravy na velikost pozemku

K4 koeficient úpravy na podmínky parkování

K5 koeficient úpravy na celkový stav

K6 koeficient úpravy na další vlastnosti (IS, vybavení, dispozice,...)

K7 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)

I index odlišnosti  $I=K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7$

**Jednotková cena rodinného domu č.p. 7 po zaokrouhlení**

**8 840,- Kč/m<sup>2</sup>**

**Výpočet porovnávací hodnoty RD dle jednotkové ceny**

Podlahová plocha 135 m<sup>2</sup>

Jednotková cena RD 9 570,- Kč/m<sup>2</sup>

Výpočet: 8 840,- Kč/m<sup>2</sup> \* 135 m<sup>2</sup> = 1 193 400,- Kč

**Budoucí porovnávací hodnota RD č.p. 7 vč. příslušenství a pozemků**

**1 193 400,- Kč**

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 7 vč. příslušenství a pozemku

1 193 400,- Kč

### Stanovisko znalce:

Při odhad výsledné obvyklé ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí - bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka prodeje rodinných domů v této lokalitě je v souladu s poptávkou,
- b) parametry zvyšující cenu - dobrý až zanedbaný stavebně technický stav domu po částečné rekonstrukci  
- možnost parkování v garáži ve dvoře
- c) parametry snižující cenu - umístění v obci se základní občanskou vybaveností a cca 13 km do města Pohořelice s rozšířenou občanskou vybaveností  
- nutné investice na dokončení stavebních prací - oprava venkovní fasády a dokončení sprchového koutu  
- dům napojen na kanalizaci do vlastní žumpy  
- zhoršený stav příslušenství  
- neumožnění vstupu do objektu

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 349, k.ú. Jiřice u Miroslavi, obec Jiřice u Miroslavi ze dne 8.1.2019.

Na základě zjištěných hodnot, standardu vnitřního vybavení a výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 8.1.2019 cenu obvyklou předmětu ocenění v současném stavu ve výši 1 190 000,- Kč.

**Obvyklá cena  
1 190 000,- Kč**

V Praze 10.1.2019

Ing. Milan Kroupa  
Stupno 227, 338 24 Břasy  
tel.: 603 963 092

### Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 6364-14-19 znaleckého deníku.

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce se společností B plus B, spol. s r.o., Holečkova 657,150 00 Praha 5 - Košíře, IČO: 61056049, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 5 pod č.j. ZIV/U5037/2006/JKU dne 3.5.2006, která současně zajistila a zpracovala podklady pod poř. č. 15/19.

## **SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH**

- 1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 349, k.ú. Jiřice u Miroslavi, obec Jiřice u Miroslavi ze dne 8.1.2019
- 2) kopie katastrální mapy , k.ú. Jiřice u Miroslavi, obec Jiřice u Miroslavi
- 3) fotopříloha
- 4) srovnávací nabídky rodinných domů k porovnání

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 08.01.2019 00:00:00

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594229 Jiřice u Miroslavi

Kat.území: 661058 Jiřice u Miroslavi

List vlastnictví: 349

**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Švábenský Martin, č.p. 7, 67178 Jiřice u Miroslavi

790527/3816

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 200 548 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba: Jiřice u Miroslavi, č.p. 7, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 200

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- k zajištění pohledávky ve výši 660.600,- Kč včetně úroku, úplaty, poplatku a s příslušenstvím a smluvními pokutami

Oprávnění pro

FINWAY a.s., K Brance 1171/11, Stodůlky, 15500 Praha 5,  
RČ/IČO: 28420098

Povinnost k

Parcela: St. 200

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.07.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.07.2011; uloženo na prac. Znojmo

V-841/2011-743

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 31.05.2013.

Z-8808/2013-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

- k zajištění pohledávky ve výši 29.985,- Kč s příslušenstvím den vzniku práva 30.9.2013

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Znojmo, Vídeňská  
třída 701/31, 66902 Znojmo

Povinnost k

Parcela: St. 200

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 47015/220-9010-29.8.13-565/cí-3 ze dne 30.09.2013.

Z-16308/2013-713

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí k rozhodnutí č.j. 47015/220-9010-29.8.13-565/cí-3 ze dne 30.9.2013. Právní moc ke dni 30.10.2013.

Z-17736/2013-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

- pro částku ve výši celkem 144.675,11 Kč



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 08.01.2019 00:00:00

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594229 Jiřice u Miroslavi

Kat.území: 661058 Jiřice u Miroslavi

List vlastnictví: 349

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Typ vztahu*

**návrh k soudu došel dne 31.7.2013**

*Oprávnění pro*

**CASPER UNION s.r.o., Olivova 948/6, Nové Město, 11000  
Praha 1, RČ/IČO: 24830801**

*Povinnost k*

**Parcela: St. 200**

*Listina* **Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva  
Okresního soudu ve Znojmě 8E-30/2013 -12 ze dne 02.09.2013. Právní moc ke dni  
26.09.2013.**

Z-16628/2013-713

*Listina* **Usnesení soudu Okresního soudu ve Znojmě 8 E-30/2013 -42 změna oprávněného ze  
dne 06.05.2016. Právní moc ke dni 28.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni  
01.06.2016. Zápis proveden dne 06.06.2016.**

Z-3980/2016-713

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

---

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

---

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

---

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*  
o Smlouva kupní ze dne 07.07.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.07.2008.

V-917/2008-743

Pro: Švábenský Martin, č.p. 7, 67178 Jiřice u Miroslavi

RČ/IČO: 790527/3816

---

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu*

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.**

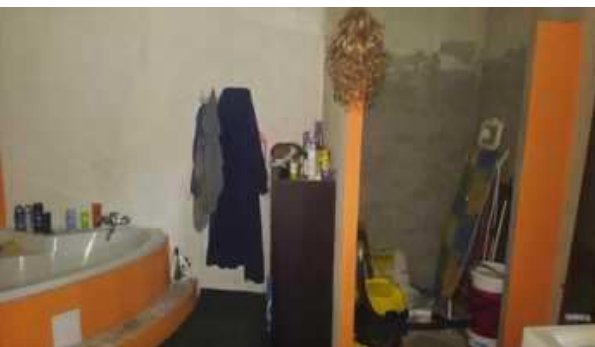
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 10.01.2019 09:44:01

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....







### Prodej rodinného domu 170 m<sup>2</sup>, pozemek 1674 m<sup>2</sup>Jiřice u Miroslavi - část obce Jiřice u Miroslavi, okres



#### **Znojmo**

3 200 000 Kč

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji zemědělskou usedlost – rodinný dům s velkou zahradou. Nabízená nemovitost se nachází v obci Jiřice u Miroslavi (42km od Brna, 29km od Znojma). Obytná část prošla v posledních letech kompletní rekonstrukcí a je připravena k okamžitému užívání bez nutnosti investic !

Dispozice domu je v současné chvíli řešena 3-mi obytnými pokoji, jídelnou, kuchyní, komorou, spíží, prostornou koupelnou s vanou i sprchovacím koutem. Užitná plocha cca 170m<sup>2</sup>. Ve dvorním traktu jsou hospodářská stavení s možností dalšího využití. Z pohledu technického stavu ideální využití jako ubytovací zařízení, penzion, dílenskou

provozovnu, zemědělství, agroturistiku, vinné sklepy, stavbu další nemovitosti atd. Zahrady jsou přístupné z přední i zadní části parcely. Dům je opravdu krásný a prostorný.

- Celková cena:**3 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu**
- Poznámka k ceně:**včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu, cena bez daně z nabytí**
- ID zakázky:**00031**
- Aktualizace:**Dnes**
- Stavba:**Cihlová**
- Stav objektu:**Velmi dobrý**
- Poloha domu:**Řadový**
- Umístění objektu:**Centrum obce**
- Typ domu:**Přízemní**
- Podlaží:**1**
- Plocha zastavěná:**500 m<sup>2</sup>**
- Užitná plocha:**170 m<sup>2</sup>**
- Plocha pozemku:**1674 m<sup>2</sup>**
- Voda:**Místní zdroj**
- Topení:**Lokální plynové**
- Plyn:**Plynovod**
- Odpad:**Veřejná kanalizace**
- Elektřina:**230V, 400V**
- Doprava:**Silnice, MHD, Autobus**
- Energetická náročnost budovy:**Třída G - Mimořádně nehospodárná**

### Prodej rodinného domu 220 m<sup>2</sup>, pozemek 1 928 m<sup>2</sup>Olbramovice - část obce Olbramovice, okres Znojmo



2 890 000 Kč

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji rohový přízemní rodinný dům s garáží a se zahradou za domem o výměře 1.442 m<sup>2</sup> v Olbramovicích v Jihomoravském kraji. Dům nabízí bydlení v klidné lokalitě s rychlým dopravním napojením na větší města (Brno, Znojmo a další). Svou dispozicí nabízí dům také možnost spojení vlastního bydlení s podnikáním. Výměra zastavěné plochy a nádvoří je 486 m<sup>2</sup>. Dům má půdorys ve tvaru písmene „L“. V přízemí přední části domu se nachází vstupní hala, 3 obytné pokoje, dále obývací pokoj, kuchyně, 2 koupelny, samostatné WC, prostorná spíž a prosklená veranda. V zadní části domu jsou

místnosti, ze kterých lze vybudovat další obytnou jednotku a vytvořit tak například dům pro dvougenerační bydlení. Tři obytné pokoje a jedna koupelna již prošly rekonstrukcí. Dům je částečně podsklepen a je napojen na dálkový vodovod i veřejnou kanalizaci. Na pozemku se nachází také studna a septik. Do domu je zavedena elektřina i plyn. Vytápění je řešeno přes plynový kotel a funkční krbová kamna s výměníkem.

Zlevněno:**2 890 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně poplatků, včetně právního servisu**

- Původní cena:**3 090 000 Kč**
- ID zakázky:**201812**
- Aktualizace:**08.01.2019**
- Stavba:**Cihlová**
- Stav objektu:**Dobrý**
- Poloha domu:**Rohový**
- Umístění objektu:**Klidná část obce**
- Typ domu:**Přízemní**
- Plocha zastavěná:**486 m<sup>2</sup>**
- Užitná plocha:**220 m<sup>2</sup>**
- Plocha pozemku:**1928 m<sup>2</sup>**
- Plocha zahrady:**1442 m<sup>2</sup>**



- Sklep:
- Garáž:
- Voda: **Místní zdroj, Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální tuhá paliva, Ústřední plynové**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace, Septik**
- Telekomunikace: **Internet**
- Elektřina: **230V**
- Doprava: **Silnice, Autobus**
- Komunikace: **Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně neohospodárná**

---

**Prodej rodinného domu 150 m<sup>2</sup>, pozemek 2 442 m<sup>2</sup> Troskotovice - část obce Troskotovice, okres Brno-**



venkov

1 590 000 Kč

Nabízíme k prodeji polořadový rodinný dům o dispozici 4+1 v obci Troskotovice s pozemkem o celkové výměře 2442 m<sup>2</sup>. Stavba se nachází na okraji obce Troskotovice. Dům je cihlový, náleží k němu garáž a hospodářská stavení. Stavba je ve stavu vhodném k celkové rekonstrukci. Napojení na všechny inženýrské sítě, které se v obci nachází (v obci není rozvedena kanalizace).

**Celková cena: 1 590 000 Kč za nemovitost, + provize RK**

**ID zakázky: 943/3653**

- **Aktualizace: 14.11.2018**
- **Stavba: Cihlová**
- **Stav objektu: Před rekonstrukcí**
- **Poloha domu: Řadový**
- **Typ domu: Přizemní**
- **Podlaží: 1**
- **Plocha zastavěná: 200 m<sup>2</sup>**
- **Užitná plocha: 150 m<sup>2</sup>**
- **Plocha podlahová: 150 m<sup>2</sup>**
- **Plocha pozemku: 2442 m<sup>2</sup>**
- **Plocha zahrady: 2242 m<sup>2</sup>**
- **Garáž:**
- **Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně neohospodárná**

---

**Prodej rodinného domu 146 m<sup>2</sup>, pozemek 717 m<sup>2</sup> Litobratřice - část obce Litobratřice, okres Znojmo**



890 000 Kč

Nabízíme k prodeji rodinný dům 2+1, nacházející se v klidné části obce Litobratřice, přibližně 15 km jihovýchodně od Pohofelic. Dům je připraven k celkové rekonstrukci, zavedená je elektřina i voda. Na okraji pozemku je přípojka plynu, dům lze napojit na veřejnou kanalizaci. Další informace v RK. S financováním Vám rádi pomůžeme.

- **Celková cena: 890 000 Kč za nemovitost, + provize RK**
- **Poznámka k ceně: Cena neobsahuje daň z nabytí nemovitosti a provizi RK**
- **ID zakázky: 664800**
- **Aktualizace: 28.11.2018**

- **Stavba: Cihlová**
  - **Stav objektu: Před rekonstrukcí**
  - **Poloha domu: Rohový**
  - **Umístění objektu: Klidná část obce**
  - **Typ domu: Přizemní**
  - **Podlaží: 1**
  - **Plocha zastavěná: 186 m<sup>2</sup>**
  - **Užitná plocha: 146 m<sup>2</sup>**
  - **Plocha podlahová: 158 m<sup>2</sup>**
  - **Plocha pozemku: 717 m<sup>2</sup>**
  - **Plocha zahrady: 253 m<sup>2</sup>**
  - **Parkování: 2**
  - **Voda: Dálkový vodovod**
  - **Odpad: Veřejná kanalizace**
  - **Elektřina: 120V, 230V**
-

- Doprava:**Autobus**
- Energetická náročnost budovy:**Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**

**Prodej rodinného domu 180 m<sup>2</sup>, pozemek 894 m<sup>2</sup> Miroslavské Knínice, okres Znojmo**



4 000 000 Kč

Se souhlasem majitele nabízím k prodeji rodinný dům po velmi zdařilé rekonstrukci v obci Miroslavské Knínice v okrese Znojmo. Veškerá občanská vybavenost v nedaleké Miroslavi (3,7 km). Dostupnost - Znojmo (32,6 km), Moravský Krumlov (10 km) a Brno (48 km). Nemovitost je ve tvaru L. Dům prošel velmi zdařilou rekonstrukcí. Je dispozičně řešen jako 3+kk. Je napojen na veškeré IS, i ty prošly celkovou rekonstrukcí (elektrina v mědi, voda a odpady v plastu). Dům má novou sedlovou střechu s novou omítkou. Podlahy jsou - keramická dlažba a plovoucí. Topení je podlahové, vyhřívávané plynovým kotlem, který zajišťuje i teplou vodu. Za vchodovými

dveřmi je chodba a z ní lze vejít vpravo do první ložnice, za ní je koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a s toaletou. Na konci chodby vlevo je vchod do velkého obývacího pokoje s kuchyňským koutem. Dominantou této místnosti je francouzské okno, kterým lze vejít na terasu před domem. Z kuchyňského koutu lze též vejít do další ložnice, ke které též náleží koupelna. Ta je vybavena sedací vanou, umyvadlem, sprchovým koutem a oddělenou toaletou s WC, bidetem a umyvadlem se zrcadlem. Z této ložnice lze vejít na dvůr. Po jeho levé části pokračuje stavba domu a můžeme zde nalézt místnost, sloužící jako prádelna. Za ní je další místnost se vchodem do pěkného kvelbeného sklepa. V zadní části pozemku je velká stodola (165 m<sup>2</sup>), kterou lze využít různým způsobem - posezení, trojgaráž, nebo další bydlení. Velkou výhodou je to, že je pozemek přístupný ze dvou stran. Jak přes dům, tak i přes stodolu. Doporučuji prohlídku tohoto velmi pěkného domu. Jsem schopen zajistit financování koupě pomocí profesionálního hypotečního partnera. jelikož nebyl dodán PENB, uvádím třídu G.

Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N80195.

- Celková cena:**4 000 000 Kč za nemovitost**
- Poznámka k ceně:**+ provize realitní kanceláře + daň z nabytí nemovitosti**
- ID zakázky:**N80195**
- Aktualizace:**19.11.2018**
- Stavba:**Cihlová**
- Stav objektu:**Velmi dobrý**
- Poloha domu:**Řadový**
- Umístění objektu:**Klidná část obce**
- Typ domu:**Přízemní**
- Podlaží:**1**
- Plocha zastavěná:**360 m<sup>2</sup>**
- Užitná plocha:**180 m<sup>2</sup>**
- Plocha pozemku:**894 m<sup>2</sup>**
- Plocha zahrady:**534 m<sup>2</sup>**
- Sklep:**10 m<sup>2</sup>**
- Voda:**Dálkový vodovod**
- Topení:**Lokální plynové, Ústřední plynové**
- Plyn:**Plynovod**
- Odpad:**Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace:**Internet, Satelit**
- Elektrina:**230V**
- Doprava:**Silnice, Autobus**
- Energetická náročnost budovy:**Třída G - Mimořádně ne hospodárná**