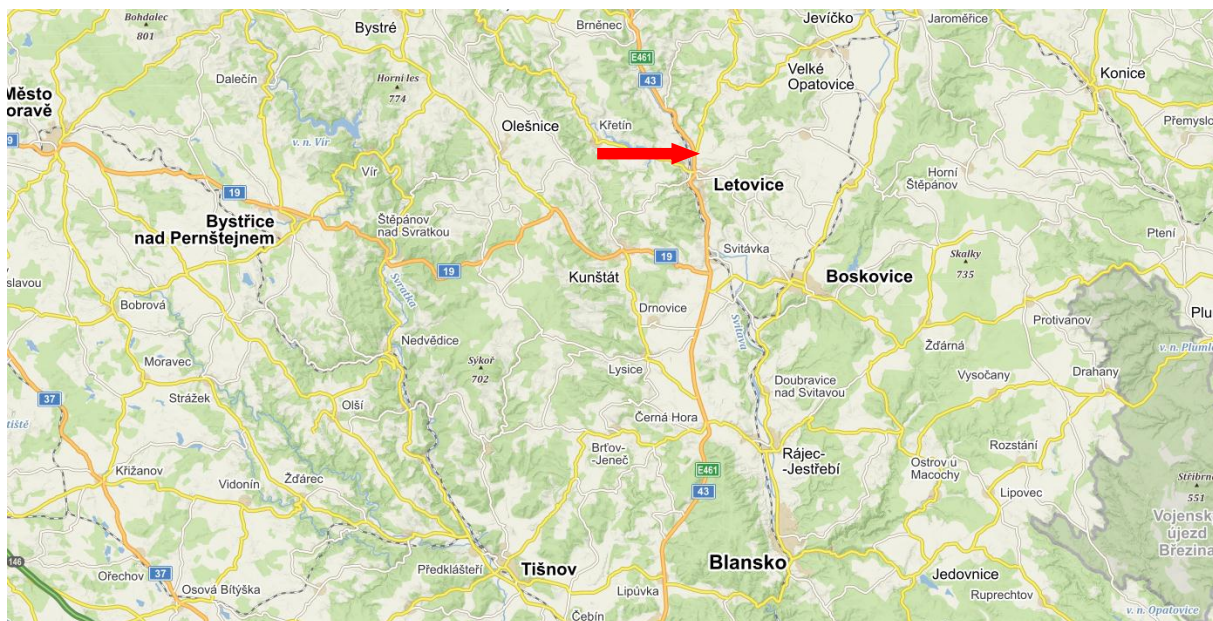


Znalecký posudek č. 6631 – 31/2019

v oboru ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí

o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemku **parcelní číslo st. 376**, jehož součástí je **rodinný dům č.p. 237** a pozemků **parcelní číslo 129/138, 129/141 a 129/145** v katastrálním území Třebětín u Letovic, obci Letovice, okrese Blansko



Objednatel posudku:

PROKONZULTA, a.s., IČ 263 07 367
Křenová 299/26
602 00 Brno

Objednávka ze dne 21. 1. 2019
KSBR 37 INS 3941 / 2018

Účel posudku:

stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí
v insolvenčním řízení

Podle stavu ke dni 23. 1. 2019 posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil
Tyršova 2376/9
769 01 Holešov

Posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních v listinné podobě a 1 v elektronické podobě prostřednictvím emailu.

V Holešově, dne 24. ledna 2019

A. Nález:

1. Znalecký úkol:

Znalecký posudek je vypracován na základě požadavku objednatele. Úkolem znalce je: „...ocenění nemovitých věcí se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a jejich součástí, tj. vše, co k nim podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitě věci znehodnotily a jejich příslušenství, tj. nemovitě či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s ní byly užívány....“

Předmětem ocenění jsou nemovitě věci – pozemek parcelní číslo st. 376 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č.p. 237 a pozemky parcelní číslo 129/138 – orná půda, parcelní číslo 129/141 – orná půda a parcelní číslo 129/145 – orná půda v katastrálním území Třebětín u Letovic, obci Letovice, okrese Blansko.

2. Informace o nemovitých věcech:

Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Blansko
Obec:	Letovice
Katastrální území:	Třebětín u Letovic

3. Podklady pro vypracování ocenění:

Dodané zadavatelem:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Třebětín u Letovic, LV č. 2299 ze dne 17. 1. 2019

Zjištěné znalcem:

- 1) Kopie katastrální mapy dle cuzk.cz
- 2) Mapa okolí a obce včetně panoramatických pohledů na oceňované nemovitě věci
- 3) Informace o obci a okolí z internetových serverů
- 4) Malý lexikon obcí 2018
- 5) Informace a sdělení z veřejných seznamů

4. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí:

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 23. ledna 2019, vlastník umožnil vstup do objektu a poskytl informace o historii a technickém stavu objektu.

5. Použitá literatura:

- A. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- B. Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008.
- C. Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy, LINDE, a.s. - Právnícké a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2004.

6. Metody zjištění hodnoty:

a) Zjištění ceny nemovitých věcí, která je v místě a čase obvyklá

V této části bude nejprve provedena analýza trhu s obdobnými nemovitými věcmi, bude tedy zjištěna srovnatelná cena, na základě které bude určena cena nemovitě věci, která je v místě a čase obvyklá - „obvyklá cena“. Definice obvyklé ceny dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění:

„...obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Nelze opomenout ani zjištění možného budoucího využití nemovitě věci.

Určení ceny porovnávacím způsobem vychází z informací zjištěných o realizovaných obchodech obdobného majetku. Jako relevantní se v tomto případě pokládají kupní smlouvy, informace účastníků trhu, spolupracujících znalců a odhadců, obcí, realitních kanceláří a vlastní databáze statistických údajů.

Postup pro oceňování staveb porovnávacím způsobem:

Cena stavby se zjistí vynásobením zvolené měrné jednotky, charakteristického porovnatelného parametru daného typu stavby, např. obestavěný prostor, zastavěná plocha, užitná plocha, podlahová plocha atp., jednotkovou cenou určenou porovnávací metodou.

Na základě skutečného užití oceňované stavby bude zjištěna cena staveb obdobného využití, pokud toto nebude možné tak cena nabídek staveb obdobného využití, popřípadě kombinace výše uvedeného. U všech informací platí pravidlo aktuálnosti cen, stárí do 12-ti měsíců, popřípadě 6-ti měsíců. U nabídkových cen je možné použít objektivizační koeficient v rozmezí 0,7 – 1,0 se zdůvodněním, zohledňující zejména transakční náklady, nebo dobu zveřejnění nabídky.

Kritéria pro výběr porovnatelných případů jsou u staveb zejména: účel užití, poloha v obci vzhledem k účelu užití, stavebně technický stav, materiálové charakteristiky, vybavenost, velikost a možnost komerční využitelnosti.

Zjištěným cenám se následně přidělí body v rozmezí 1 až 3, vyjadřující míru shody s oceňovanou stavbou a určí se základní cena, jako vážený průměr cenových údajů a jim přiřazených vah.

Základní cenu lze dále upravit cenovými faktory zohledňujícími: polohou stavby v obci popřípadě v lokalitě, příslušenství stavby, pozemky tvořící jednotný funkční celek se stavbou, technickou vybavenost pozemku, právní vztahy a širší vztahy. Jednotlivé faktory mohou cenu snížit nebo zvýšit až o 20%.

V případě velmi špatného stavebně-technického stavu objektu lze základní cenu snížit až o 30%.

Určení obvyklé ceny:

K určení obvyklé ceny je nutno přistupovat komplexně a zhodnotit všechny faktory a vlivy na cenu, včetně zjištění možného budoucího využití nemovité věci. Cena obvyklá vychází z porovnávací ceny obdobného majetku na trhu s nemovitými věcmi a to jak z již realizovaných obchodů, tak i nabídek. Neopomenutelnou součástí je také zohlednění ceny určené dle vyhlášky o oceňování majetku.

7. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2299 jsou

***manželé Oldřich Dvořáček, nar. dne 24. 3. 1977, a Pavla Dvořáčková, nar. dne 12. 2. 1981
oba bytem 679 61 Letovice, Třebětín, P. Františka Kruchňáka 237/17***

vlastníky (SJM) oceňovaných nemovitých věcí – pozemku parcelní číslo st. 376 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 95,0 m², jehož součástí je rodinný dům č.p. 237 a pozemků parcelní číslo 129/138 – orná půda o výměře 486,0 m², parcelní číslo 129/141 – orná půda o výměře 18,0 m² a parcelní číslo 129/145 – orná půda o výměře 22,0 m² v katastrálním území Třebětín u Letovic, obci Letovice, okrese Blansko.

8. Věcná břemena, závazky a omezení:

K nemovitým věcem se dle listu vlastnictví nevází věcná břemena ani jiná omezení. Finanční závazky vlastníků evidované na předloženém LV se do výsledné ceny nemovitých věcí dle tohoto posudku nezahrnují. Převod nemovitých věcí nepodléhá odvodu DPH.

9. Přírodní katastrofy, povodňové a radonové riziko:

Dle mapy záplavových území je v dané lokalitě zanedbatelné riziko povodně. V místě nehrozí sesuv půdy. Pozemky se nenacházejí v poddolovaném území ani zde není hrozba jiných přírodních katastrof. Nebylo předloženo měření vnitřní koncentrace radonu v místě, je proto proveden odhad na základě odvozené mapy radonového rizika pro lokalitu Třebětín u Letovic I. kategorie – nízké radonové riziko.

10. Základní popis lokality:

Obec

Obec Letovice se nachází na území okresu Blansko a náleží pod Jihomoravský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Boskovice. Letovice se nachází přibližně 10 km severozápadně od Boskovic a 22 km severně od Blanska. Úředně žije v katastru této obce 6 744 obyvatel (Malý lexikon obcí 2018).

Děti školního věku mohou v obci navštěvovat základní školu, předškoláci mohou chodit do mateřské školy. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště a jiné sportoviště. V obci má ordinaci několik lékařů. Obec nabízí kompletní občanskou vybavenost, včetně sítě obchodů a služeb, poštovního úřadu a kulturních zařízení. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. V obci se nachází vlaková stanice a několik zastávek meziměstských autobusů.

Obec Letovice leží v průměrné výšce 330 metrů nad mořem. Celková katastrální plocha obce je 5 101 ha.

Posuzované nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek zastavěný rodinným domem a pozemky užívané s ním v jednotném funkčním celku v katastrálním území Třebětín u Letovic, obci Letovice. Jedná se o přízemní samostatně stojící dům, který není podsklepen a je zastřešen sedlovou střechou. Dům byl zkolaudován v roce 2010, od té doby je také trvale užíván. Příslušenství domu tvoří přístřešek pro parkování osobního automobilu.

Obsah ocenění:

- Stavební pozemky parcelní číslo st. 376, 129/138, 129/141 a 129/145 v katastrální území Třebětín u Letovic, obci Letovice, okres Blansko
- Rodinný dům č.p. 237 na pozemku parcelní číslo st. 376 včetně příslušenství v katastrálním území Třebětín u Letovic, obci Letovice, okres Blansko

11. Kopie katastrální mapy:



Pozemky zapsané na LV č. 2299, které jsou předmětem ocenění, v katastrálním území Třebětín u Letovic, obci Letovice, okres Blansko.

12. Popis nemovitých věcí:

- Stavební pozemky parcelní číslo st. 376, 129/138, 129/141 a 129/145 v katastrální území Třebětín u Letovic, obci Letovice, okres Blansko

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané na LV č. 2299 vedeném pro katastrální území Třebětín u Letovic, obec Letovice. Pozemky jsou užívány v jednotném funkčním celku s rodinným domem č.p. 237.

Celková plocha pozemků je průměrná, v místě obvyklá. Pozemky jsou rovinné, se svažitostí terénu do 15%. V místě je možnost napojení staveb na obecní vodovod, kanalizaci, plyn i síť elektrické energie. Občanská vybavenost obce je částečně dostupná. Obyvatelstvo v okolí je bezproblémové. V obci Letovice není zpracována cenová mapa stavebních pozemků.

b) Rodinný dům č.p. 237 na pozemku parcelní číslo st. 376 včetně příslušenství v katastrálním území Třebětín u Letovice, obci Letovice, okres Blansko

Předmětem ocenění je rodinný dům v obci Letovice, místní části Třebětín, jenž byl zkolaudován v roce 2010 a od tohoto roku je také trvale užíván. Jedná se o přízemní samostatně stojící dům, který není podsklepen a je zastřešen sedlovou střechou, podkroví je plně využíváno.

Konstrukční řešení stavby:

Posuzovaný dům je založen na betonových základech, izolovaný proti zemní vlhkosti. Konstrukční systém je stěnový, zdivo cihelné v tloušťce 40 cm, opatřeno kontaktním zateplovacím systémem. Stropní konstrukce železobetonové monolitické. Střešní konstrukci tvoří dřevěný krov, krytina střechy skládaná, keramické tašky, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu kompletní.

Vnitřní příčky, které v budově vymezují jednotlivé prostory, jsou taktéž zděné. Nášlapné vrstvy vnitřních prostor tvoří vinylové vlys.

Výplně otvorů tvoří plastová okna, vstupní dveře obdobné materiálové provedení jako okna. Vnitřní dveře v obložkových zárubních, křídla na bázi dřevních hmot. Fasádní omítka silikátová probarvená, částečně obloženo cihelnými pásky, vnitřní omítky štukové, obklady moderní v běžném rozsahu.

Stavba je napojena na elektřinu, světelnou i motorovou, kanalizaci a vodovod. Dům je vytápěn ústředně, ve většině prostor plechové radiátory, částečně topení podlahové. Zdrojem tepla je elektrický kotel, alternativně krbová kamna s výměníkem napojená na topný systém. Ohřev TUV pomocí elektrického bojleru.

Dispoziční řešení stavby:

Vstup do domu je na úrovni terénu do zádveří, ze kterého je přístupná chodba. Z chodby je vstup do obývacího pokoje spojeného s kuchyní, koupelny sdružené s WC, technické místnosti a ložnice. V chodbě je také schodiště do podkroví, které ústí do chodby, ze které jsou přístupné tři samostatné obytné pokoje a koupelna sdružená s WC.

Koupelna v 1. NP je vybavena WC, umyvadlem a sprchovým koutem. Koupelna v podkroví je vybavena rohovou vanou, umyvadlem, WC a bidetem. Kuchyně je vybavena moderní kuchyňskou linkou s integrovanými spotřebiči, včetně varné desky, odsavače par, trouby a myčky nádobí.

Přehled využitelných kapacit objektu:

Celková užitná plocha:	159,0 m ²
Zastavěná plocha:	95,0 m ²
Obestavěný prostor objektu:	$(95,0 * 3,3) + (7,8 * 9,55 * 3,8 * 0,5) = 455,03 \text{ m}^3$

Objekty technické infrastruktury:

Přípojka elektrické energie, kanalizace a vody.

Příslušenství stavby:

Příslušenství stavby tvoří přístřešek pro parkování osobního automobilu, který přímo navazuje na dům. Dále oplocení pozemků a zpevněné plochy kolem domu v nadstandardním rozsahu.

Technický stav, vady a nedodělky:

Technický stav domu je dobrý, jedná se o novostavbu. Na objektu byly zjištěny drobné nedodělky. Chybí podbití přesahů krovu. Dále není zcela dokončeno zděné oplocení a některé terénní úpravy v okolí domu. Vybavení domu je kompletní, moderní a funkční. V některých ohledech je dům i nadstandardně vybaven, co se týká podlahového topení, nebo alternativního způsobu vytápění.

B. Posudek:**1. Zjištění ceny nemovitých věcí, která je v místě a čase obvyklá**

Pozemek parcelní číslo st. 376, jehož součástí je rodinný dům č.p. 237 a pozemky parcelní číslo 129/138, 129/141 a 129/145 vše v katastrálním území Třebětín u Letovic, obci Letovice, okres Blansko

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 237 v obci Letovice, místní části Třebětín, okresu Blansko. Jedná se o přízemní samostatně stojící dům, který není podsklepen a je zastřešen sedlovou střechou, podkroví je využíváno. Objekt je zděnou stavbu, stáří 9 let, užíváno od roku 2010. Až na drobné nedodělky odpovídá technický stav domu stáří. Vybavení objektu je kompletní, moderní a funkční. Nadstandardně je dům vybaven krbovými kamny s výměníkem připojeným na systém ústředního vytápění. Součástí domu je přístřešek pro parkování automobilu. Příslušenství stavby tvoří dále oplocení pozemků a zpevněné plochy kolem domu v nadstandardním rozsahu. Celková užitná plocha domu je 159,0 m². Celková plocha pozemků v jednotném funkčním celku byla 621,0 m².

Analýza trhu:

Pro určení porovnávací ceny bude z údajů o prodejkách a nabídkách prodejků určena cena za m² podlahové plochy obdobných rodinných domů.

Uskutečněné prodeje obdobných domů v místě a okolí:Prodej č. 1*Místo zveřejnění: KN**Datum prodeje: 18. 9. 2018**Číslo řízení: V-3752/2018-731*

Popis: Uskutečněný prodej samostatně stojícího domu v obci Boskovice. Jednalo se o přízemní podsklepený objekt, s využívaným podkrovím. Jednalo se o novostavbu. Příslušenství tvořily vedlejší stavby, bazén, součástí domu byla také garáž. Celková plocha pozemků byla větší, činila 908,0 m². Celková sjednaná cena 5.500.000,00 Kč.

*Cena: 24.363,24 Kč/m²**Bodové zhodnocení dle míry shody: 2 – obdobný dům, větší plocha pozemků, novostavba, větší blízká obec*Prodej č. 2*Místo zveřejnění: KN**Datum prodeje: 17. 10. 2018**Číslo řízení: V-4180/2018-731*

Popis: Uskutečněný prodej samostatně stojícího domu v obci Lysice. Jednalo se o přízemní podsklepený objekt, s využívaným podkrovím. Jednalo se o novostavbu. Příslušenství tvořily vedlejší stavby, bazén, součástí domu byla také garáž. Celková plocha pozemků byla větší, činila 1.017,0 m². Celková sjednaná cena 5.995.000,00 Kč.

*Cena: 19.031,75 Kč/m²**Bodové zhodnocení dle míry shody: 2 – obdobný dům, větší plocha pozemků, novostavba, menší blízká obec***Nabídky prodeje obdobných domů v místě a okolí:**Nabídka č. 1*Místo zveřejnění: www.sreality.cz**Datum inzerce: 9. 1. 2018**Subjekt: RK*

Text inzerce: „Novostavba je typu bungalov s dispozicí 4+kk. Při koupi tohoto domu se neplatí daň z nabytí nemovitosti, platí se pouze daň z pozemku. Dům se prodává kompletně dokončený, včetně moderní kuchyňské linky ve vysokém lesku s vestavěnými spotřebiči (sklokeramická varná deska, elektrická trouba, lednice s mrazákem, myčka, digestoř). Podlahy v obytných pokojích jsou plovoucí, v předstíni, chodbě a technické místnosti je velkoformátová keramická dlažba. Novostavba je zděná a zateplená, okna i vstupní dveře jsou plastová, topení domu je podlahové - elektrické s regulací každého pokoje zvlášť, obřev vody je zajištěn elektrickým bojlerem. Dům je napojen na obecní vodovod, elektřinu, odpady jsou svedeny do ČOV. Na zahradě je umístěna nádrž na dešťovou vodu. K domu náleží i prostorná, jižně orientovaná terasa, na kterou se vchází z obytného pokoje. Okolo domu je oplocená, jihozápadně orientovaná zahrada s výměrou 796m², je zde parkovací stání pro dvě auta. Obytná plocha domu je 121m².“

Inzerce:

**Prodej rodinného domu 121 m², pozemek 796 m²**

Knínice, okres Blansko

4 138 295 Kč

Parkování Vybavený Sklep

Objektivizační koeficient: 0,95 – nabídka RK bez provize

Cena za m²: 34.200,00 Kč/m²

Bodové zhodnocení dle míry shody: 3 – menší dům, větší plocha pozemků, novostavba, menší blízká obec

Nabídka č. 2Místo zveřejnění: www.sreality.cz

Datum inzerce: 9. 1. 2018

Subjekt: RK

Text inzerce: „Novostavba má dispozici 6+kk, je samostatně stojící, náleží k ní prostorná dvou garáž a před domem je parkovací stání pro další dvě auta. Při koupi tohoto domu se neplatí daň z nabytí nemovitosti, platí se pouze daň z pozemku, což znamená úsporu cca 200.00,- Kč. Novostavba je zděná, zateplená a je kompletně dokončená, včetně koupelen, podlah a dveří s obložkovými zárubněmi. Okna i vstupní dveře jsou plastová, vytápění je podlahové - elektrické s regulací každého pokoje zvlášť, ohřev vody je zajištěn elektrickým bojlerem. V obývacím pokoji je provedena příprava pro krbová kamna. Novostavba je napojena na obecní vodovod, elektřinu, odpady jsou svedeny do ČOV s napojením do obecní kanalizace. Je postavena na pozemku o výměře 823 m² s jihozápadní orientací, užitná plocha domu je 229 m². Pozemek je celý oplocen a byly zde provedeny terénní úpravy, které pozemek rozdělily na dvě části. V první části pozemku je prostorná, dlážděná terasa, na kterou je možné vejít rovnou z obývacího pokoje. Druhá část pozemku přímo vybízí k vybudování bazénu či herní části pro děti. Je možné jej využít i jako klidovou zónu. Na zahradě je zabudovaná nádrž na dešťovou vodu.“

Inzerce:

**Prodej rodinného domu 229 m², pozemek 823 m²**

Knínice, okres Blansko

5 312 487 Kč

Garáž Půdorys

Objektivizační koeficient: 0,95 – nabídka RK bez provize

Cena za m²: 23.198,63 Kč/m²

Bodové zhodnocení dle míry shody: 2 – obdobný dům, větší plocha pozemků, novostavba, menší blízká obec

Vyhodnocení základní ceny a její úpravy:Výpočet váženého průměru cen z uvedených příkladů nabídek prodeje:

Označení	Cena Kč za m ²	Objektivizační koeficient	Bodové zhodnocení dle míry shody	Upravená cena Kč za m ²
Prodej č. 1	24 363,24	1,00	2	24 363,24
Prodej č. 2	19 031,75	1,00	2	19 031,75
Nabídka č. 1	34 200,00	0,95	3	32 490,00
Nabídka č. 2	23 198,63	0,95	2	22 038,70
Vážený průměr základních cen v Kč za m²				25 370,82

Úprava základní ceny:1. Poloha stavby v obci, popřípadě v lokalitě (hodnocení 0,8 – 1,2)

Objekt se nachází v klidné části obce Letovice, v lokalitě výstavby samostatných rodinných domů, občanská vybavenost obce je částečně dostupná. Obec Letovice nabízí komplexní občanskou vybavenost.

2. Příslušenství stavby (hodnocení 0,8 – 1,2)

Příslušenství stavby tvoří přístřešek pro parkování, oplocení a zpevněné plochy.

3. Pozemek tvořící jednotný funkční celek se stavbou (hodnocení 0,8 – 1,2)

Pozemky v jednotném funkčním celku má srovnatelnou výměru.

4. Technická vybavenost pozemku (hodnocení 0,8 -1,2)

Pozemky jsou dobře přístupné z místní komunikace. V místě je možnost napojení staveb na všechny inženýrské sítě v obci. Dům není napojen na plyn.

5. Právní vztahy (hodnocení 0,8 – 1,2)

K oceňovaným nemovitým věcem se nevážejí věcná břemena ani jiné omezení užívání.

6. Širší vztahy (hodnocení 0,8 – 1,2)

Celkově technický stav objektu je dobrý, pouze s drobnými nedodělkami. Vnitřní vybavení kompletní, moderní a funkční. Objekt je vybaven keramickými kamny jako alternativou vytápění.

Vážený průměr upravených základních cen (Kč/m²)		25 370,82
Číslo faktoru	Název faktoru	Hodnota faktoru
1	Poloha stavby v obci	1,05
2	Příslušenství stavby	0,98
3	Pozemek tvořící jednotný funkční celek	1,00
4	Technická vybavenost pozemku	0,98
5	Právní vztahy	1,00
6	Širší vztahy	1,03
Upravená základní cena v Kč za m²		26 351,98

Základní upravená cena dle metody srovnání je 26.351,98 Kč/m².

Celková plocha prostor užitných je **159,0 m²**, celková cena stavby metodou porovnání tedy činí **4.189.964,820 Kč**.

S ohledem na výše uvedené určuji cenu v místě a čase obvyklou za posuzované nemovité věci ve výši:

Obvyklá cena nemovitých věcí ke dni ocenění 4.200.000,00 Kč

C. Rekapitulace:

Obvyklá cena nemovitých věcí.....4.200.000,00 Kč

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2299, tj. pozemku parcelní číslo st. 376, jehož součástí je rodinný dům č.p. 237 a pozemků parcelní číslo 129/138, 129/141 a 129/145 v katastrálním území Třebětín u Letovic, obci Letovice, okrese Blansko vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák. č. 151/97 Sb. určuji ve výši:

4.200.000,00 Kč

Slovy: čtyřmiliondvěstětisíc korun českých

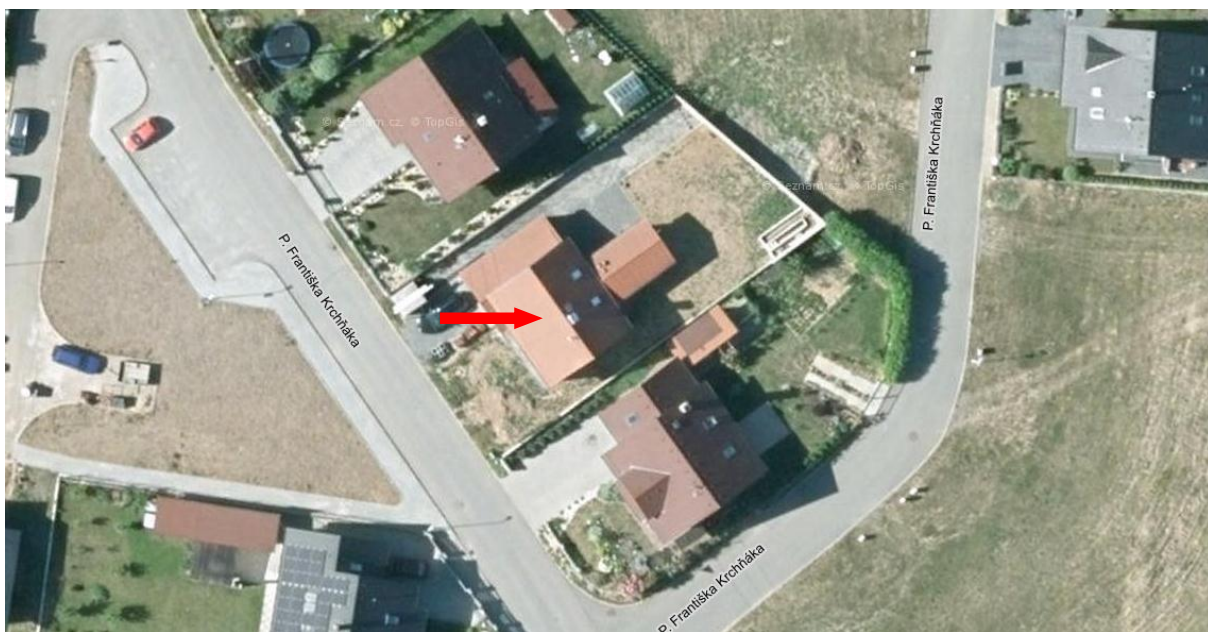
Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 11. 12. 1995, č.j.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové zapsaná v seznamu znalců a tlumočníků vedeném Krajským soudem v Brně.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 6831 – 31/2019.

V Holešově, dne 24. ledna 2019

Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

D. Přílohy:**Mapové podklady:**

Posuzovaný rodinný dům č.p. 237 v obci Letovice, místní část Třebětín, okrese Blansko.

Fotodokumentace:

Rodinný dům č.p. 237 v obci Letovice, místní části Třebětín, pohled z ulice a ze zahrady.



Kuchyň vybavena varnou deskou, odsavačem par, myčkou nádobí a troubou; krbová kamna umístěná v obývacím pokoji, která zároveň slouží jako alternativní zdroj vytápění.



Elektrický kotel sloužící jako hlavní zdroj tepla a elektrický bojler pro ohřev TUV; koupelna v podkroví domu.

Informace z veřejného seznamu:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 17.01.2019 14:55:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581917 Letovice
 Kat.území: 680745 Třebětín u Letovic List vlastnictví: 2299
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Dvořáček Oldřich a Dvořáčková Pavla, P. Františka Krchňáka 237/17, Třebětín, 67961 Letovice		
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 376	95	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Třebětín, č.p. 237, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 376				
129/138	486	orná půda		zemědělský půdní fond
129/141	18	orná půda		zemědělský půdní fond
129/145	22	orná půda		zemědělský půdní fond

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

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**Listina**

o Smlouva kupní ze dne 14.06.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.06.2006.

Listina

Pro: Dvořáček Oldřich a Dvořáčková Pavla, P. Františka Krchňáka
 237/17, Třebětín, 67961 Letovice V-1415/2006-731
 RČ/IČO:

o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 25.01.2010.

Pro: Dvořáček Oldřich a Dvořáčková Pavla, P. Františka Krchňáka
 237/17, Třebětín, 67961 Letovice Z-541/2010-731
 RČ/IČO:

o Kolaudační rozhodnutí odboru výstavby a ŽP MěÚ Letovice č.j. MLE-02671/2010 /Ba ze dne 06.04.2010. Právní moc ke dni 08.04.2010.

Pro: Dvořáček Oldřich a Dvořáčková Pavla, P. Františka Krchňáka
 237/17, Třebětín, 67961 Letovice Z-2297/2010-731
 RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
129/138	33011	486
129/141	33011	18
129/145	33011	22

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 17.01.2019 15:08:17