

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 6474-1317/2018

Objednatel znaleckého posudku: Indra- Šebesta v.o.s.
Čechyňská 361/16
602 00 Brno
IČO: 26919877

insolvenční správce dlužníka Skřivánková Jarmila,
bytem Prušánky 482, 696 21

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení sp. zn. KSBR 52 INS
2876 / 2016.

Adresa předmětu ocenění: Prušánky 482, okres Hodonín

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 30.07.2018

Zpracováno ke dni: 30.07.2018

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Mgr. Tomáš Doležal
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 09.08.2018

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 482 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 1445, 1448, 1449 v obci Prušánky, okres Hodonín, katastrální území Prušánky.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 482, obec Prušánky
Adresa předmětu ocenění:	Prušánky 482, okres Hodonín
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Hodonín
Obec:	Prušánky
Ulice:	
Katastrální území:	Prušánky

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 30.07.2018 za přítomnosti vlastníka paní Jarmily Skřivánkové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 06.08.2018
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 30.07.2018
- informace a údaje sdělené při prohlídce paní Skřivánkovou
- pořízená fotodokumentace
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabídek nemovitostí

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Skřivánková Jarmila, č. p. 482, 69621 Prušánky

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 482 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 1445, 1448, 1449 v obci Prušánky, okres Hodonín, katastrální území Prušánky.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla předložena.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je řadový objekt a má dvě nadzemní podlaží, přičemž k bydlení slouží pouze přízemí. Dům nemá podsklepení, nachází se zde půda. Stáří stavby nebylo zjištěno, jedná se pravděpodobně o původní sýpku, odhadované stáří je asi 100 roků. V letech 2012-2018 proběhla rozsáhlá rekonstrukce objektu – kompletní modernizace interiéru (výměna veškerých konstrukcí krátkodobé životnosti), okna, částečné zateplení objektu, podřezání. V současné době se předpokládají spíše dokončovací úpravy, do budoucna výměna střešní krytiny a fasáda.

Základy jsou pravděpodobně kamenné, objekt je zděné konstrukce, stropy jsou převážně klenuté nad 1. NP, dřevěné trámové nad 2. NP. Dům má sedlovou střechu, střešní krytina je tvořena pálenou taškou a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové a plášť je pouze částečně zateplen polystyrenem.

Dispozičně je dům řešen jako 5+kk+1. V domě se nachází sklad o výměře 3,20 m², hala o výměře 14,80 m², chodba o výměře 5,50 m², pokoj o výměře 19,40 m², obývací pokoj s kuchyňským koutem o výměře 41,95 m², pokoj o výměře 17,75 m², pokoj o výměře 14,15 m², pokoj o výměře 12,25 m², kuchyně o výměře 6,95 m², koupelna o výměře 7,50 m², WC o výměře 1,15 m². Podlahová plocha činí 144,60 m².

Vstup do objektu je řešen skrze průjezd z ulice. Vnitřní omítky jsou štukové. Jsou zde instalována plastová okna s trojsklem, v celém objektu jsou instalovány žaluzie. Obytné prostory jsou orientovány na severovýchod, jihovýchod. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, sprchový kout, umyvadlo a WC je vybaveno závěsnou toaletou. V domě jsou použity dřevěné plné interiérové dveře, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou plastové. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka, elektrický sporák. Osvětlovací techniku tvoří běžné osvětlovací prvky. V obytných místnostech jsou na podlaze vlýsky, koberce, v kuchyni je dlážděná podlaha nebo lino, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu Ostatní místnosti mají na podlaze lino. Mezi další vybavení domu patří krb.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V. Do objektu je zaveden vodovod, je napojen na veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu není připojen. Řešení vytápění v domě pomocí stropních infrapanelů, případně krbové vložky. Ohřev vody je řešen bojlerem.

Stav rodinného domu je velmi dobrý, po rozsáhlé rekonstrukci, s předpokladem dokončovacích prací.

Na pozemcích parc. č. 1448, 1449 se mimo rodinného domu nachází zemědělská stavba – stodola, přístřešek pro posezení, okrasné a ovocné dřeviny a 2x studna. Oplocení tvoří pletivo do ocelových sloupků. Samotný pozemek je rovinatý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku – v průjezdu. Pozemek parc. č. 1445 (37 m²) se nachází asi 50m severně od hranice pozemků, netvoří funkční celek. Celková výměra pozemků činí 1562 m².

Dům je situovaný ve střední části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska

kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí domu 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	2 (obytné pouze 1. NP)
	Podsklepení	ne
	Podkroví	-
	Půda	ano
	Dům byl postaven v roce	nezjištěno, odhadem cca 100 roků
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	2012-2018 kompletní modernizace interiéru, okna, částečné zateplení objektu, podřezání
	Základy	kamenné
	Konstrukce	zděná
	Stropy	převážně klenba nad 1. NP, dřevěné trámové nad 2. NP
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břízolitové
	Vnitřní omítky	štukové
	Typ oken v domě	plastová s trojsklem
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, jihovýchod
	Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta(y)	závěsná toaleta
	Vstupní dveře	plastové
	Typ zárubní	ocelové

	Vnitřní dveře	dřevěné plné	
	Osvětlovací technika	běžné osvětlovací prvky	
	Kuchyně	kuchyňská linka, elektrický sporák	
	Dispozice RD	5+kk+1	
	Popis místností a rozměry v m2	Ostatní prostory	sklad 3,20 m ²
		Ostatní prostory	hala 14,80 m ²
		Ostatní prostory	chodba 5,50 m ²
		Pokoj	pokoj 19,40 m ²
		Pokoj	obývací pokoj s kuchyňským koutem 41,95 m ²
		Pokoj	pokoj 17,75 m ²
		Pokoj	pokoj 14,15 m ²
		Pokoj	pokoj 12,25 m ²
		Kuchyně	Kuchyně 6,95 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna 7,50 m ²
		Koupelna, WC	WC 1,15 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství 144,60 m ²	
	Elektřina	230V a 400V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	veřejná kanalizace	
	Plynovod	ne	
	Řešení vytápění v domě	stropní infrapanely, krbová vložka	
	Topná tělesa	závěsné zářiče	
	Řešení ohřevu vody	bojler	
Popis pozemku	Podlahy v domě	místnosti: vlýsky, koberce kuchyně: koberce, lino koupelna, WC: keramická dlažba ostatní: lino	
	Popis stavu rodinného domu	velmi dobrý, po rekonstrukci, předpoklad dokončovacích prací	
	Vady rodinného domu	bez závažných závad, v budoucnu střešní krytina, fasáda	
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny	
	Venkovní stavby	stodola, 2x studna, přístřešek	
	Sklon pozemku	rovinatý	
Popis okolí	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků	
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě	
	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami	
	Poloha v obci	střední část obce	
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání	

		a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 30.07.2018 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. 1:

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

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 482, obec Prušánky

Rodinný dům č.p. 482 obec Prušánky					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Prušánky, okres Hodonín	144,6 m ² , Patrový (obytné jen 1. NP)	Velmi dobrý	1562 m ²	průjezd, stodola, přístřešek
1	Kyjovská, Dolní Bojanovice, okres Hodonín	142 m ² , Patrový	Velmi dobrý	369 m ²	garáž, zahradní domek
2	Za dvorem, Hrušky, okres Břeclav	135 m ² , Přízemní	Po rekonstrukci	959 m ²	garáž, dílna
3	U Kyjovky, Týnec, okres Břeclav	140 m ² , Přízemní	Dobrý	533 m ²	bazén, garáž
4	U Jordánky, Moravská Nová Ves, okres Břeclav	102 m ² , Přízemní	Po rekonstrukci	595 m ²	průjezd, vedlejší stavby

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	11.619,72 Kč	Nepoužit	11.619,72 Kč	0.98	1.00	1.00	0.91	0.96	0.98	0.8390	13.849,49 Kč
2	18.444,44 Kč	0.9	16.600,00 Kč	1.02	1.01	1.10	0.94	0.98	1.05	1.0961	15.144,61 Kč
3	12.142,86 Kč	Nepoužit	12.142,86 Kč	0.98	1.00	0.90	0.90	0.96	1.04	0.7925	15.322,22 Kč
4	20.686,27 Kč	Nepoužit	20.686,27 Kč	1.04	1.04	1.05	0.91	0.98	1.05	1.0634	19.452,96 Kč
Celkem průměr										15.942,32 Kč	
Minimum										13.849,49 Kč	
Maximum										19.452,96 Kč	
Směrodatná odchylka - s										2.430,73 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										13.511,59 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										18.373,05 Kč	
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav											
K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

15.900,- Kč/m²

*

144,60 m²

= 2.299.140,-- Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.300.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Rodinný dům č.p. 482 obec Prušánky					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Prušánky, okres Hodonín	144.6 m ² , Patrový (obytné jen 1. NP)	Velmi dobrý	1562 m ²	průjezd, stodola, přístřešek
1	Kyjovská, Dolní Bojanovice, okres Hodonín	142 m ² , Patrový	Velmi dobrý	369 m ²	garáž, zahradní domek
2	Za dvorem, Hrušky, okres Břeclav	135 m ² , Přízemní	Po rekonstrukci	959 m ²	garáž, dílna
3	U Kyjovky, Týnec, okres Břeclav	140 m ² , Přízemní	Dobrý	533 m ²	bazén, garáž
4	U Jordánky, Moravská Nová Ves, okres Břeclav	102 m ² , Přízemní	Po rekonstrukci	595 m ²	průjezd, vedlejší stavby

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	11.619,72	-	11.619,72
2	18.444,44	0,90	16.600,00
3	12.142,86	-	12.142,86
4	20.686,27	-	20.686,27
Maximální hodnota		20.686,27	(případ č.4)
Minimální hodnota		11.619,72	(případ č.1)
Relace min vs. max hodnoty		1,7803	OK
Aritmetický průměr		15.262,21	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 482 obec Prušánky						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Prušánky, okres Hodonín	144.6 m ² , Patrový (obytné jen 1. NP)	Velmi dobrý	1562 m ²	průjezd, stodola, přístřešek	X
1	Kyjovská, Dolní Bojanovice, okres Hodonín	142 m ² , Patrový	Velmi dobrý	369 m ²	garáž, zahradní domek	2
2	Za dvorem, Hrušky, okres Břeclav	135 m ² , Přizemní	Po rekonstrukci	959 m ²	garáž, dílna	3
3	U Kyjovky, Týnec, okres Břeclav	140 m ² , Přizemní	Dobrý	533 m ²	bazén, garáž	1
4	U Jordánky, Moravská Nová Ves, okres Břeclav	102 m ² , Přizemní	Po rekonstrukci	595 m ²	průjezd, vedlejší stavby	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	11.619,72	-	11.619,72	2	23.239,44
2	18.444,44	0,90	16.600,00	3	49.800,00
3	12.142,86	-	12.142,86	1	12.142,86
4	20.686,27	-	20.686,27	3	62.058,81
Mezisoučet				9	147.241,11
Celkem					<u>16.360,12</u>

Základní cena: 16.360,12 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$16.360,12 * 0,9700 = \mathbf{15.869,32 \text{ Kč/m}^2}$$

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

$$\mathbf{15.869,32 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\underline{\quad * 144,60 \text{ m}^2 \quad}$$

$$\mathbf{= 2.294.703,67 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{2.290.000,-- \text{ Kč}}$$

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

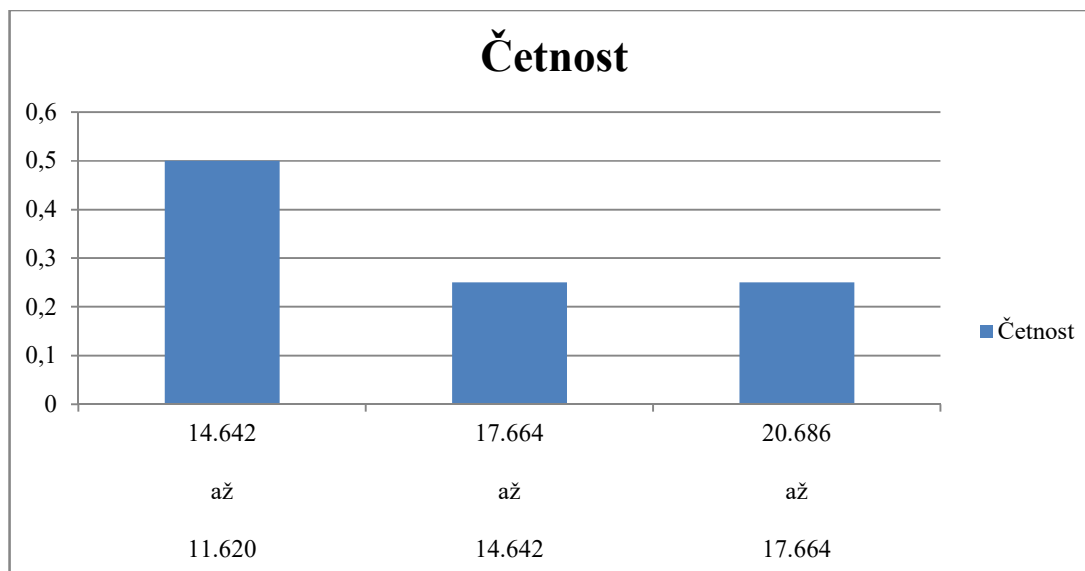
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	11.620	-	11.619,72
2	18.444	0,90	16.600,00
3	12.143	-	12.142,86
4	20.686	-	20.686,27

Sřední hodnota	15.262,21
Medián	14.371,43
Rozdíl max-min	9.066,55
Minimum	11.619,72
Maximum	20.686,27

Rozdělení četnosti

Třidy			Četnost	Pravděpodobnost
11.620	až	14.642	2	0.5
14.642	až	17.664	1	0.25
17.664	až	20.686	1	0.25



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 11.619,72 Kč/m² do 14.641,89 Kč/m²

_____ * 144,60 m²

od 1.680.211,51 Kč do 2.117.217,29 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 1.680.000,-- Kč do 2.120.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

2.300.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2.290.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 1.680.000,-- Kč do 2.120.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

2.300.000 Kč

Slovy: dvamilionytřístatisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Mgr. Tomáš Doležal
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 09.08.2018

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 6474-1317/2018 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Parcelní číslo:	1445
Obec:	Prušánky (5864981)
Katastrální území:	Prušánky (734021)
Číslo LV:	1795
Výměra [m ²]:	37
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahradá



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
------------------	-------

Skřivánková Jarmila, č. p. 482, 69621 Prušánky

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
------	--------

00501	37
-------	----

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Skřivánková Jarmila

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Skřivánková Jarmila

Zahájení exekuce - Skřivánková Jarmila

Parcelní číslo:	1448
Obec:	Prušánky (586498)
Katastrální území:	Prušánky (734021)
Číslo LV:	1795
Výměra [m²]:	888
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Prušánky (134023) č. p. 482; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1448
Stavební objekt:	č. p. 482
Adresní místa:	č. p. 482

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Skřivánková Jarmila, č. p. 482, 69621 Prušánky	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Skřivánková Jarmila
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Skřivánková Jarmila
Zahájení exekuce - Skřivánková Jarmila

Parcelní číslo:	1449
Obec:	Prušánky [586498]
Katastrální území:	Prušánky [734021]
Číslo LV:	1735
Výměra [m ²]:	637
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Skřivánková Jarmila, ž. p. 482, 69621 Prušánky	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
00501 637	

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Skřivánková Jarmila
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Skřivánková Jarmila
Zahájení exekuce - Skřivánková Jarmila

Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

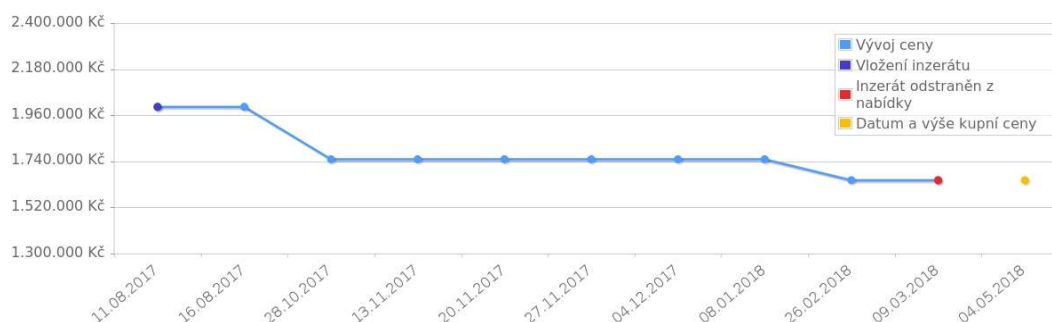


**Prodej, Rodinný dům, 142 m²,
Kyjovská, Dolní Bojanovice, okres
Hodonín**

Celková cena: 1.650.000 Kč

Adresa: Kyjovská, Dolní Bojanovice,
okres Hodonín

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Kyjovská, Dolní Bojanovice, okres Hodonín	Zastavěná plocha (m ²)	210
Cena dle kupní smlouvy	1 650 000 Kč	Plocha užitná	142
Kupní smlouva podepsaná dne	04.05.2018	Podlahová plocha	Neuvedeno
Číslo řízení	V-3941/2018-706	Plocha přidruženého pozemku	369
Poznámka k ceně	1 650 000 Kč za nemovitost	Elektřina	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Voda	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	Plyn	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	2	Topení	Neuvedeno
Stav objektu	Po rekonstrukci	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Nabízíme rodinný dům 4+1 v Dolních Bojanovicích. Dům prošel před 4 lety částečnou rekonstrukcí - byla vyměněna elektroinstalace do mědi, dům má nová plastová okna a vchodové dveře, nová koupelna (keramický obklad, sprchový kout, WC, umývadlo, koupelnová skříňka, otopný žebřík), v kuchyni je nová kuchyňská linka. Dispozice domu: do domu vstupujeme přes zádveří (9m²) - je zde spousta místa pro vestavěné skříně pro uskladnění bot a kabátů, dále pokračujeme chodbou (9,88m²) ze které

se vchází do: - pokoje č.1 (20,37m²) - koupelny (5,02m²) - komory nebo menší pracovny (5,63m²) - kuchyně (16,63m²) - dále pak do pokoje č.2 (16,54m²) Betonovým schodištěm se dostaneme do 2.patra kde jsou 2 obytné pokoje (17,41m² a 16,42m²). Možnost rozšíření je půdní vestavbou (35m²). Návrh přestavby je ve fotografiích. Návrh zobrazuje rozšíření o další pokoj, koupelnu, vybudování chodby, aby pokoje v patře byly samostatně přístupné z chodby. Podlahová krytina v koupelně je keramická dlažba, obytné pokoje parkety, kuchyně keramická dlažba a koberec, chodba lité teraso a koberec, zádveří beton a PVC. Vytápění domu je plynovým kotlem, který je umístěn v suterénu domu, pro ohřev vody je zde bojler. Dům je podsklepený. Pro parkování auta je kryté stání přiléhající k domu, v zadní části lze uskladnit kola. Na dvoře je cihlový zahradní domek, který může sloužit pro posezení s přáteli a jako letní kuchyně, je zde zavedena elektrina, vytápění kamny na tuhá paliva. V přední části zahrady jsou okrasné stromky, švestka a květiny, zbývající část dvoru je vybetonována. Pod zahradním domkem je kvelbený sklep na potraviny či víno. Dům má zavedeny všechny IS (voda, elektrika, plyn, kanalizace). Nyní jsou sundány měřáky pro vodu a plyn. Nový majitel bude muset požádat dodavatele o znovu připojení.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

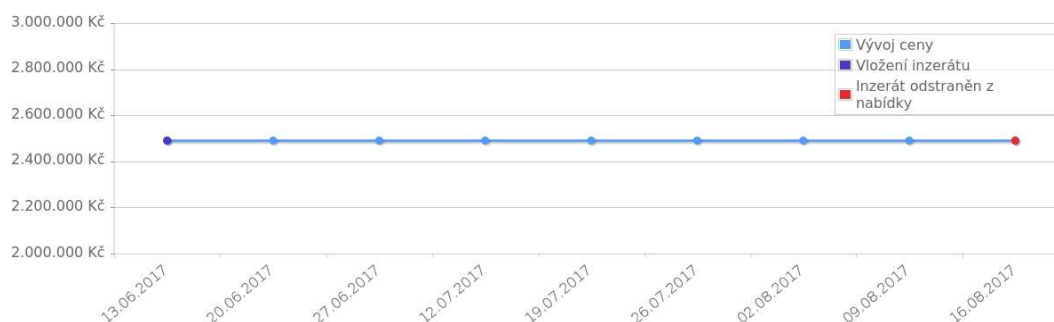


Prodej, Rodinný dům, 135 m², Za dvorem, Hrušky, okres Břeclav

Celková cena: 2.490.000 Kč

Adresa: Za dvorem, Hrušky, okres Břeclav

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Za dvorem, Hrušky, okres Břeclav	Plocha užitná	135
Cena	2 490 000 Kč	Podlahová plocha	Neuvedeno
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Plocha přidruženého pozemku	959
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Přízemní	Odpad	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Po rekonstrukci	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	Neuvedeno	Umístění objektu	Neuvedeno

Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům v řadové zástavbě o dispozici 5+KK v Hruškách. Rodinný dům prošel rozsáhlou rekonstrukcí v r. 2016 a je na 90% dokončen. CP pozemku má 959 m², ZP domu je 135 m². Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Dispozičním řešením: garáž, chodba, prádelna+technická místnost, obývací pokoj s kuchyňským koutem a jídelnou, koupelna s rohovou vanou, sprchovým koutem, WC a bidet, tři pokoje. V zadní části pozemku se nachází dílna a velká zahrada s vlastní

studnou. Průkaz energetické náročnosti nebyl dodán, z toho důvodu je uvedena třída G. Dům se nabízí včetně jeho vybavení. V obci je veškerá občanská vybavenost a pravidelná autobusová linka spojuje obec se svým okolím. S financováním nemovitosti Vám rádi pomůžeme. Pro více informací či případnou prohlídku kontaktujte realitního makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 140 m², U Kyjovky, Týnec, okres Břeclav

Celková cena: 1.700.000 Kč

Adresa: U Kyjovky, Týnec, okres Břeclav

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	U Kyjovky, Týnec, okres Břeclav	Zastavěná plocha (m ²)	140
Cena dle kupní smlouvy	1 700 000 Kč	Plocha užitná	140
Kupní smlouva podepsaná dne	16.11.2017	Podlahová plocha	140
Číslo řízení	V-10215/2017-704	Plocha přidruženého pozemku	533
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Voda	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Neuvedeno
Typ domu	Přízemní	Plyn	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	1	Topení	Neuvedeno
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Umístění objektu	Neuvedeno

Slovní popis

Naše společnost Vám zprostředkuje výhradní prodej rodinného domu o velikosti 5+1 na ulici U Kyjovky v obci Týnec. Celý dům je celkově podsklepen, ve sklepě se nachází plynový kotel a také bojler na vodu. Dům je vhodný na modernizaci s možností přestavby podkrovní na bydlení. Dům je možné modernizací přebudovat na 2 samostatné velké prostorové bytové jednotky. Modernizace proběhla pouze v koupelně. Ve dvoře se nachází bazén. Z boku je vjezd do dvora, kde se nachází zahradní bazén a je zde vstup na

zahradu o velikosti 386 m². Vedle vchodu do domu se nachází garáž o velikosti 26 m². Další možnost parkování pro dvě osobní auta je přímo před domem. V obci se nachází mateřská škola, škola, obchod i restaurace. Autobusová zastávka a pošta je vzdálena 510 m od domu a 320 m je obchod. Kompletní financování koupě i modernizace Vám rádi zajistíme. Uvedená cena je včetně provize pro RK. Cena k jednání. Doporučujeme osobní prohlídku. Ev. číslo: 611641.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 102 m², U Jordánky, Moravská Nová Ves, okres Břeclav

Celková cena: 2.110.000 Kč

Adresa: U Jordánky, Moravská Nová Ves, okres Břeclav

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	U Jordánky, Moravská Nová Ves, okres Břeclav	Zastavěná plocha (m2)	337
Cena dle kupní smlouvy	2 110 000 Kč	Plocha užitná	165
Kupní smlouva podepsaná dne	16.02.2018	Podlahová plocha	102
Číslo řízení	V-1834/2018-704	Plocha přidruženého pozemku	595
Poznámka k ceně	2 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	Elektřina	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Voda	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Prizemní	Plyn	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	Topení	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Ve výhradním zastoupení majitelů nabízíme k prodeji pěkný, rekonstruovaný, částečně podsklepený řadový rodinný dům 4+1, s klimatizací, 2 koupelnami a zahradou, v Moravské Nové Vsi, na ulici U Jordánky. Zastavěná plocha a nádvoří je dle KN 337 m², užitná plocha domu je 164,66 m², zahrada má 258 m² a celková plocha pozemku je 595 m². Dům se nachází v klidné části obce, blízko centra s dobrou občanskou vybaveností. Základní a mateřská škola, zastávka autobusu a vlakové nádraží jsou od domu do 1 minuty chůze, večerka 3 minuty. Dopravu DO a Z obce zajišťují linky IDS JMK. Hodonín je vzdálený cca 12 km a do Břeclavi je to přibližně 13 km. Prizemní cihlový dům je napojen na všechny inženýrské sítě včetně obecní kanalizace a přípojky optického kabelu pro příjem digitální televize a internetu. Na Zahradě je kopaná cihlová studna s průměrem 0,9 m a hloubkou cca 3,2 m, další

studna s průměrem 0,9 m a hloubkou cca 6 metrů je v průjezdu domu. Obě studny mají dostatek užitkové vody. Dům prošel v roce 2005 rozsáhlou rekonstrukcí a stavebními úpravami: byly provedeny izolace proti vlhkosti podřezáním zdiva, instalovány nové měděné rozvody elektřiny do husích krků a nové rozvody topení včetně radiátorů. Krbová kamna včetně nové nerezové komínové vložky byla instalována v roce 2008, kotel na vytápění zn. Buderus Logamax včetně bojleru o objemu 160 l v roce 2013. Okna v čelní části domu byla vyměněna za plastová v roce 2007, ve dvorní části v roce 2013. V ložnici byla nainstalována v roce 2015 klimatizační jednotka zn. Samsung s nízkou hlučností. Zahrada byla obestavěna plotem z betonových tvarovek v roce 2015 a zateplení čelní části domu je z roku 2016. Dům je velmi pěkně řešený, čelní částí je orientovaný na jihozápad, zadní částí na severovýchod. V domě jsou 4 obytné místnosti, kuchyně a dvě koupelny. Vstup do domu je přes průjezd (12,80 m²) a dvůr (87,35 m²), ze kterého se vchází verandou o velikosti 6,04 m² do obytné části domu. Za verandou je chodba 6,44 m², ze které je vstup do koupelny s vanou a toaletou velké 4,01 m². Z chodby se jde dále do 1. dětského pokoje o velikosti 12,44 m², ložnice velikosti 18,25 m², komory 3,28 m² a obývacího pokoje o velikosti 30,09 m². Z obývacího se vchází do kuchyně velké 10,08 m². Za kuchyní je chodba (2,34 m²), ze které se dá jít do koupelny se sprchovým koutem o velikosti 2,38 m², 2. dětského pokoje velikosti 9,64 m² a na dvůr. Sklep pod zadní částí domu má celkem 3 místnosti (9,69 m², 8,66 m² a 2,72 m²). Na dvoře jsou ve zděných přístavcích další místnosti (12,64 m², 13,16 m² a 1,0 m²) využívané jako skladiště. Zahrada za domem je osázena ovocnými stromy (jabloně, hrušeň, broskvoň, třešeň, švestka), keřem malin a 3 druhy šeráků. Na zahradě je připravený základ pro bazén o průměru 4,6 metru.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

