

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 14100-1322/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Prokonzulta, a.s. Křenová 299/26, 602 00 Brno
Číslo jednací:	/
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Tleskačova č.p. 1699/14, Kuřim, okres Brno-venkov
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	15.01.2021
Zpracováno ke dni:	28.09.2020
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 28.06.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 1699/14 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 2642/895 a 2642/658 v obci Kuřim, okres Brno-venkov, katastrální území Kuřim.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.1699/14, obec Kuřim
Adresa předmětu ocenění:	Tleskačova č.p. 1699/14, Kuřim, okres Brno-venkov
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Brno-venkov
Obec:	Kuřim
Ulice:	Tleskačova
Katastrální území:	Kuřim

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla dodatečně provedena dne 15.01.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

SJM Zapletal Pavel RSDr. a Malá Romana, Tleskačova 1699/14, 66434 Kuřim

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 1699/14 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 2642/895 a 2642/658 v obci Kuřim, okres Brno-venkov, katastrální území Kuřim.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je řadový objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený, není zde půda a je zde vybudováno obytné podkroví – 2. NP. Zdroj informace o době výstavby: okna jsou z roku 2005, v katastru je uvedeno 2007, rok výstavby: 2005.

Základy má betonové izolované, konstrukce objektu je zděná, stropní materiál nezjištěn - s rovným podhledem. Tvar střechy je sedlový, střešní krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější úprava pláště objektu: vnější plášť je zateplen polystyrenem s tenkovrstvými omítkami a zateplení pláště je z polystyrenu.

Dispozičně je dům řešen jako 6+kk. V domě se nachází chodba o výměře 7,60 m², koupelna s WC o výměře 2,40 m², kotelna o výměře 3,25 m², obývací pokoj s kuchyňským koutem o výměře 43,10 m², schodiště o výměře 3,60 m², chodba o výměře 7,80 m², pokoj o výměře 11,90 m², pokoj o výměře 11,45 m², šatna o výměře 3,65 m², pokoj o výměře 13,15 m², koupelna s WC o výměře 8,00 m², pokoj o výměře 14,85 m², pokoj o výměře 10,40 m², sklad o výměře 2,60 m², garáž + sauna o výměře 28,90 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 172,35 m².

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem, dřevěná s dvojsklem, v celém objektu s žaluziemi. Orientace obytných prostor je na severozápad, jihovýchod. Koupelnové vybavení tvoří v přízemí sprchový kout, umyvadlo a WC, v patře rohová vana, závěsné WC, závěsný bidet, umyvadla a na WC je toto vybavení: klasická toaleta, závěsná toaleta, bidet. V domě jsou použity dřevěné plné interiérové dveře, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou plastové. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči. Osvětlovací techniku tvoří běžné osvětlovací prvky - stropní svítidla.

V obytných místnostech je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, koberce, kuchyně má na podlaze keramickou dlažbu, v koupelně jsou podlahy tvořeny

keramickou dlažbou a v chodbě je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba.

Dalším vybavením domu je pohybový alarm - nefunkční, kamna, digestoř.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V. Objekt je připojen na vodovodní řad, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a je zde zaveden zemní plyn. Dům má ústřední topení pomocí plynového kotle a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen plynovým kombinovaným kotlem.

Objekt je bez vad, stav je velmi dobrý.

Na pozemku jsou okrasné dřeviny, jako oplocení pozemku byl použit pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot s podezdívkou, zděný plot. Sklon pozemku je mírně svažité. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: venkovní terasa částečně zastřešená, zahradní domek.

Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vady, okna jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vybavení objektu je bez vad a rozvody v objektu jsou bez vad. Stav rodinného domu je velmi dobrý.

Na pozemku jsou okrasné dřeviny, jako oplocení pozemku byl použit pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot s podezdívkou, zděný plot. Sklon pozemku je mírně svažité. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: venkovní terasa částečně zastřešená, zahradní domek.

Dům je situovaný v jižní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti 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 parků. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis

Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	řadový objekt	
	Počet nadzemních podlaží	2	
	Dům byl postaven v roce	2005	
	Zdroj informace o době výstavby	okna jsou z roku 2005, v katastru je uvedeno 2007	
	Rozsah rekonstrukce domu	/	
	Základy	betonové izolované	
	Konstrukce	zděná	
	Stropy	materiál nezjištěn - s rovným podhledem	
	Střecha	sedlová	
	Krytina střechy	pálená taška	
	Klempířské prvky	pozinkované	
	Vnější omítky	vnější plášť je zateplen polystyrenem s tenkovrstvými omítkami	
	Vnitřní omítky	štukové	
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem, dřevěná s dvojsklem	
	Orientace oken obytných místností	severozápad, jihovýchod	
	Vybavení koupelny	v přízemí sprchový kout, umyvadlo a WC, v patře rohová vana, závěsné WC, závěsný bidet, umyvadla	
	Toaleta	klasická toaleta, závěsná toaleta, bidet	
	Typ zárubní	ocelové	
	Vnitřní dveře	dřevěné plné	
	Osvětlovací technika	běžné osvětlovací prvky - stropní svítidla	
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči	
	Dispozice RD	6+kk	
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Chodba 7,60 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC 2,40 m ²
		Ostatní prostory	Kotelna 3,25 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem 43,10 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště 3,60 m ²
		Ostatní prostory	Chodba 7,80 m ²
		Pokoj	Pokoj 11,90 m ²
		Pokoj	Pokoj 11,45 m ²
		Ostatní	Šatna 3,65 m ²

		<table><tr><td>prostory</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>13,15 m²</td></tr><tr><td>Koupelna, WC</td><td>Koupelna s WC</td><td>8,00 m²</td></tr><tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>14,85 m²</td></tr><tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>10,40 m²</td></tr><tr><td>Ostatní prostory</td><td>Sklad</td><td>2,60 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha</td><td>143,75 m²</td></tr><tr><td>Příslušenství</td><td>Garáž+ sauna</td><td>28,60 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td><td>172,35 m²</td></tr></table>	prostory			Pokoj	Pokoj	13,15 m ²	Koupelna, WC	Koupelna s WC	8,00 m ²	Pokoj	Pokoj	14,85 m ²	Pokoj	Pokoj	10,40 m ²	Ostatní prostory	Sklad	2,60 m ²	Podlahová plocha		143,75 m ²	Příslušenství	Garáž+ sauna	28,60 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		172,35 m ²
	prostory																												
	Pokoj	Pokoj	13,15 m ²																										
	Koupelna, WC	Koupelna s WC	8,00 m ²																										
	Pokoj	Pokoj	14,85 m ²																										
	Pokoj	Pokoj	10,40 m ²																										
	Ostatní prostory	Sklad	2,60 m ²																										
	Podlahová plocha		143,75 m ²																										
	Příslušenství	Garáž+ sauna	28,60 m ²																										
	Podlahová plocha vč. příslušenství		172,35 m ²																										
	Elektrína	230V																											
	Vodovod	vodovod																											
	Svod splašek	veřejná kanalizace																											
Plynovod	ano																												
Řešení vytápění v domě	plynový kotel																												
Topná tělesa	závěsné radiátory																												
Řešení ohřevu vody	plynový kotel																												
Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha, koberce kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba																												
Popis stavu rodinného domu	velmi dobrý																												
Vady rodinného domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad																												
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny																											
	Venkovní stavby	venkovní terasa částečně zastřešená, zahradní domek																											
	Sklon pozemku	mírně svažitý																											
	Oplocení	dřevěný plot s podezdívkou																											
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě																											
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami																											
	Poloha v obci	jižní část obce																											
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných																											

		zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	bez problémů
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	/	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 28.09.2020 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:

„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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle 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.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění tržním porovnáním

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 ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. 1699/14, obec Kuřim

Rodinný dům č.p. 1699/14 v ulici Tleskačova, obec Kuřim					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Tleskačova, Kuřim, okres Brno-venkov	173 m ² , podsklepený: ne	Velmi dobrý	368 m ²	
1	Tleskačova, Kuřim, okres Brno-venkov	176 m ² , Patrový	Novostavba	342 m ²	
2	Česká, okres Brno-venkov	161 m ² , Patrový	Velmi dobrý	544 m ²	
3	Rozdělovací, Kuřim, okres Brno-venkov	178 m ² , Patrový	Velmi dobrý	300 m ²	
4	Červenáčkova, Kuřim, okres Brno-venkov	159 m ² , Patrový	Velmi dobrý	367 m ²	
5	Kuřim, okres Brno-venkov	237 m ² , Patrový	Velmi dobrý	1007 m ²	
6	Na zahrádkách, Kuřim, okres Brno-venkov	100 m ² , Patrový	Velmi dobrý	468 m ²	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité 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	60.767,05 Kč	0.95	57.728,69 Kč	0.95	1.00	1.03	0.97	1.00	0.95	0.9017	64.022,06 Kč
2	80.745,34 Kč	0.98	79.130,43 Kč	1.00	1.01	1.00	1.15	1.00	0.95	1.1034	71.715,09 Kč
3	50.280,90 Kč	0.95	47.766,85 Kč	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.9200	51.920,49 Kč
4	46.540,88 Kč	Nepoužit	46.540,88 Kč	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	0.95	0.9595	48.505,35 Kč
5	58.860,76 Kč	0.95	55.917,72 Kč	1.00	0.97	1.00	1.25	1.00	1.00	1.2125	46.117,71 Kč
6	71.500,00 Kč	0.98	62.622,00 Kč	1.00	1.04	1.00	1.10	1.00	1.00	1.1440	54.739,51 Kč
Celkem průměr											56.170,04 Kč
Minimum											46.117,71 Kč
Maximum											71.715,09 Kč
Směrodatná odchylka - s											9.830,61 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											46.339,43 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											66.000,65 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 průměrně 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

56.170,04 Kč/m²

*

173,00 m²

= 9.717.416 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

9.717.000,-- Kč

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Rodinný dům č.p. 1699/14 v ulici Tleskačova, obec Kuřim					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Tleskačova, Kuřim, okres Brno-venkov	173 m ² , podsklepený: ne	Velmi dobrý	368 m ²	
1	Tleskačova, Kuřim, okres Brno-venkov	176 m ² , Patrový	Novostavba	342 m ²	
2	Česká, okres Brno-venkov	161 m ² , Patrový	Velmi dobrý	544 m ²	
3	Rozdělovací, Kuřim, okres Brno-venkov	178 m ² , Patrový	Velmi dobrý	300 m ²	
4	Červenáčkova, Kuřim, okres Brno-venkov	159 m ² , Patrový	Velmi dobrý	367 m ²	
5	Kuřim, okres Brno-venkov	237 m ² , Patrový	Velmi dobrý	1007 m ²	
6	Na zahrádkách, Kuřim, okres Brno-venkov	100 m ² , Patrový	Velmi dobrý	468 m ²	

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	60.767,05	0,95	57.728,69
2	80.745,34	0,98	79.130,43
3	50.280,90	0,95	47.766,85
4	46.540,88	-	46.540,88
5	58.860,76	0,95	55.917,72
6	71.500,00	0,98	62.622,00
Maximální hodnota		79.130,43	(případ č.2)
Minimální hodnota		46.540,88	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		1,7002	OK
Aritmetický průměr		58.284,43	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 1699/14 v ulici Tleskačova, obec Kuřim						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Tleskačova, Kuřim, okres Brno-venkov	173 m ² , podsklepený: ne	Velmi dobrý	368 m ²		X
1	Tleskačova, Kuřim, okres Brno-venkov	176 m ² , Patrový	Novostavba	342 m ²		3
2	Česká, okres Brno-venkov	161 m ² , Patrový	Velmi dobrý	544 m ²		2
3	Rozdělovací, Kuřim, okres Brno-venkov	178 m ² , Patrový	Velmi dobrý	300 m ²		3
4	Červenáčkova, Kuřim, okres Brno-venkov	159 m ² , Patrový	Velmi dobrý	367 m ²		3
5	Kuřim, okres Brno-venkov	237 m ² , Patrový	Velmi dobrý	1007 m ²		1
6	Na zahrádkách, Kuřim, okres Brno-venkov	100 m ² , Patrový	Velmi dobrý	468 m ²		2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	60.767,05	0,95	57.728,69	3	173.186,07
2	80.745,34	0,98	79.130,43	2	158.260,86
3	50.280,90	0,95	47.766,85	3	143.300,55
4	46.540,88	-	46.540,88	3	139.622,64
5	58.860,76	0,95	55.917,72	1	55.917,72
6	71.500,00	0,98	62.622,00	2	125.244,00
Mezisoučet				14	795.531,84
Celkem					<u>56.823,70</u>

Základní cena: 56.823,70 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$56.823,70 * 1,0250 = \mathbf{58.244,30 \text{ Kč/m}^2}$$

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

58.244,30 Kč/m²

* 173,00 m²

= 10.076.263,90 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

10.100.000,-- Kč

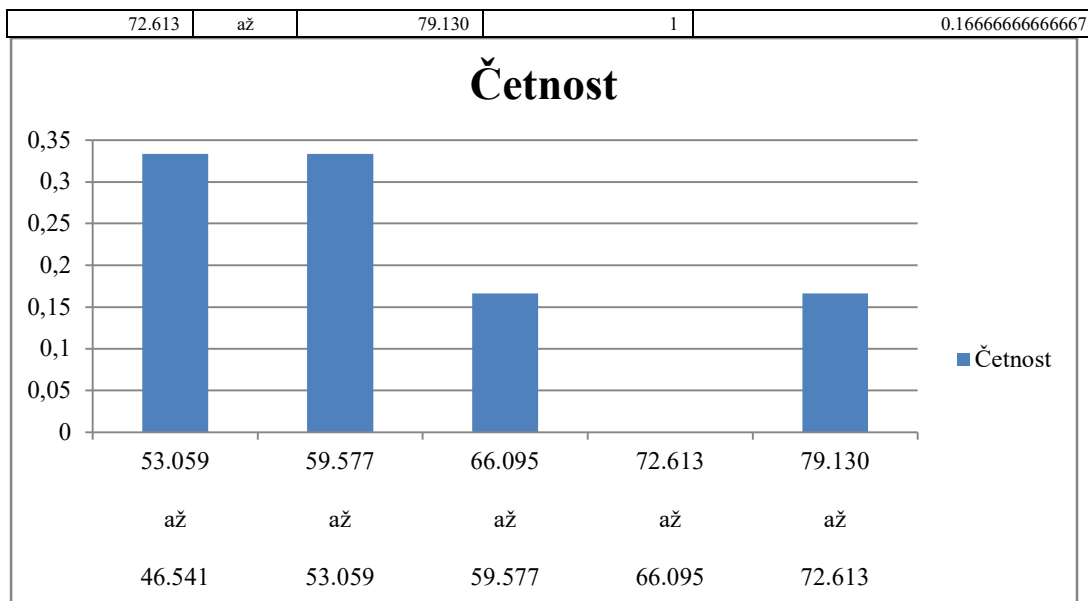
Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	60.767	0,95	57.728,69
2	80.745	0,98	79.130,43
3	50.281	0,95	47.766,85
4	46.541	-	46.540,88
5	58.861	0,95	55.917,72
6	71.500	0,98	62.622,00
Střední hodnota			58.284,43
Medián			56.823,21
Rozdíl max-min			32.589,55
Minimum			46.540,88
Maximum			79.130,43

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
46.541	až	53.059	2	0.3333333333333333
53.059	až	59.577	2	0.3333333333333333
59.577	až	66.095	1	0.1666666666666667
66.095	až	72.613	0	0



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 46.540,88 Kč/m² do 59.576,69 Kč/m²

* 173,00 m²

od 8.051.572,24 Kč do 10.306.767,37 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 8.050.000,-- Kč do 10.300.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

9.717.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

10.100.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 8.050.000,-- Kč do 10.300.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny.

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

9.717.000 Kč

Slovy: devětmilionůsedmsetšedmnácttisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 28.06.2021



.....
Martin Málek

František Kořínek

G. 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 14100-1322/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2642/895
Obec:	Kuřim [583251]
Katastrální území:	Kuřim [677655]
Číslo LV:	6120
Výměra [m ²]:	168
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:	Kuřim [412015] , č. p. 1699; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2642/895
Stavební objekt:	č. p. 1699
Ulice:	Tleskačova
Adresní místa:	Tleskačova 1699/14

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Zapletal Pavel RSDr. a Malá Romana, Tleskačova 1699/14, 66434 Kuřim	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

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

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.09.2020 11:00:02.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2642/658
Obec:	Kuřim [583251]
Katastrální území:	Kuřim [677655]
Číslo LV:	6120
Výměra [m ²]:	200
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
SJM Zapletal Pavel RSDr. a Malá Romana, Tleskačova 1699/14, 66434 Kuřim	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
30200	200

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

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

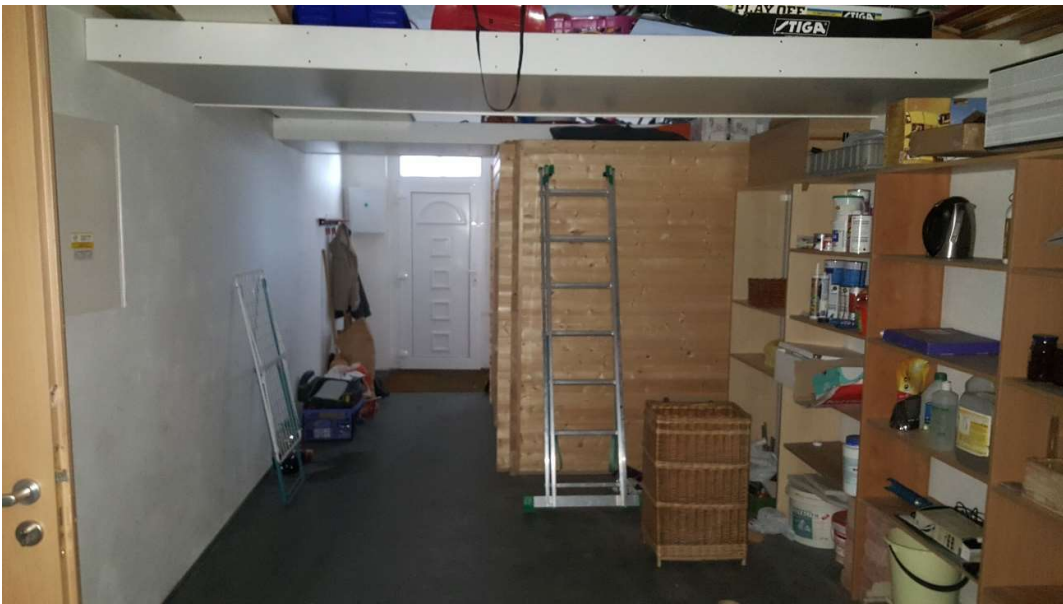
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.09.2020 11:00:02.

Pořízená fotodokumentace











Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

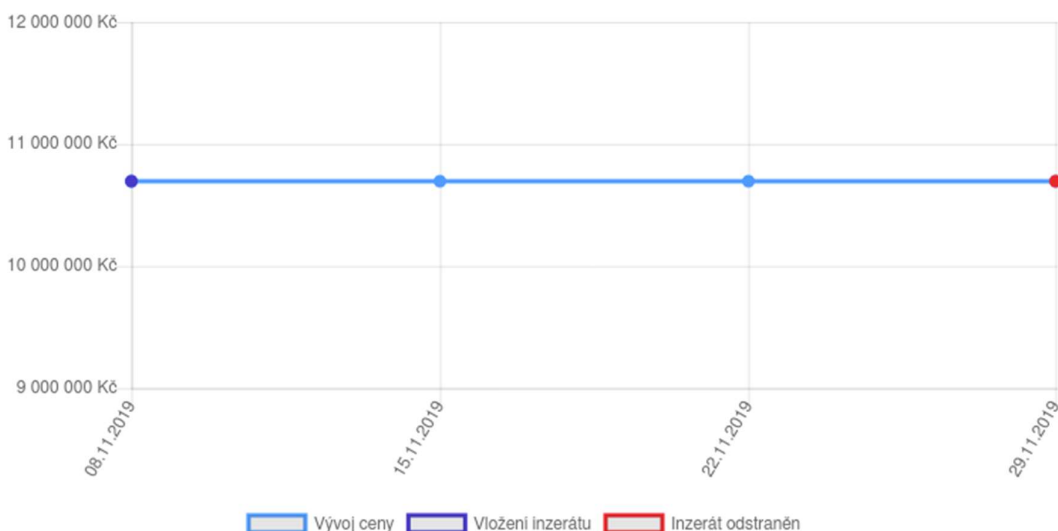


**Prodej, Rodinný dům, 166 m²,
Tleskačova, Kuřim, okres Brno-venkov**

Celková cena: 10.695.000 Kč

Adresa: Tleskačova, Kuřim, okres Brno-venkov

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



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

Adresa	Tleskačova, Kuřim, okres Brno-venkov	Počet nadzemních podlaží	2
Cena	10 695 000 Kč	Stav objektu	Novostavba
Poznámka k ceně	10 695 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	166
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	176
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	342

Slovní popis

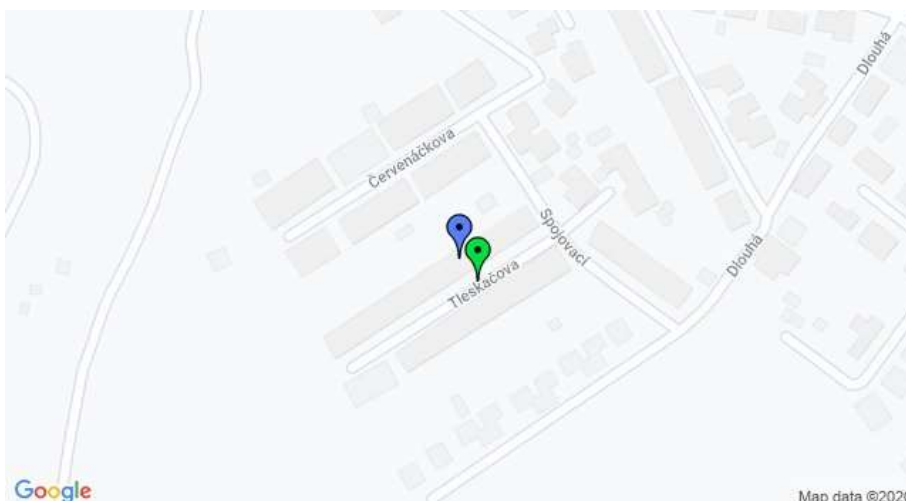
Nízkoenergetický dům s plochou 176m² a uspořádáním 5+kk, které poskytuje pohodlí a prostor celé rodině. Leží na okraji Kuřimi, moderním městě disponujícím všemi

potřebnými službami a perfektním spojením s Brnem. Rodinné domy pod Babou kupujete přímo od developera, bez účasti realitní kanceláře! Projekt Pod Babou představuje nadstandardní rodinné bydlení na jihozápadním okraji města Kuřim. Lokalita je výjimečná jak svým umístěním v rámci Kuřimi, tak bezprostřední blízkostí k Brnu. Velkými výhodami území je jeho příznivá orientace ke světovým stranám, členité a rozmanité okolí a zejména pozice u lesa na okraji přírodního parku Baba. Při návrhu samotných domů jsme kladli důraz na to, aby domy byly pro budoucí obyvatele uživatelsky co nejpříjemnější a zároveň zajišťovaly dostatek soukromí pro pohodlný rodinný život jak v domě, tak na zahradě. Samozřejmostí je garáž přímo propojená s domem a nadstandardní 2 parkovací stání před domem. U vstupu do domu je samostatný pokoj pro hosty se sociálním zařízením a technická místnost. Velký důraz jsme kladli na vytvoření velkorysého prostoru obývacího pokoje s kuchyní a jídelnou, který je propojen přímým vstupem na terasu a zahradu. Při návrhu klidové zóny ve druhém patře jsme dbali na perfektní proslunění interiéru a tomu je přizpůsobená orientace oken ke světovým stranám. Klidovou zónu tvoří velká ložnice s vlastní šatnou, 2 dětské pokoje, koupelna s vanou a dvojitým umyvadlem a samostatné WC. Architektura rodinných domů Pod Babou je nadčasová. Díky pečlivému výběru použitých materiálů a technologií tak soubor Pod Babou převyšuje současné standardy bydlení ve své kategorii.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

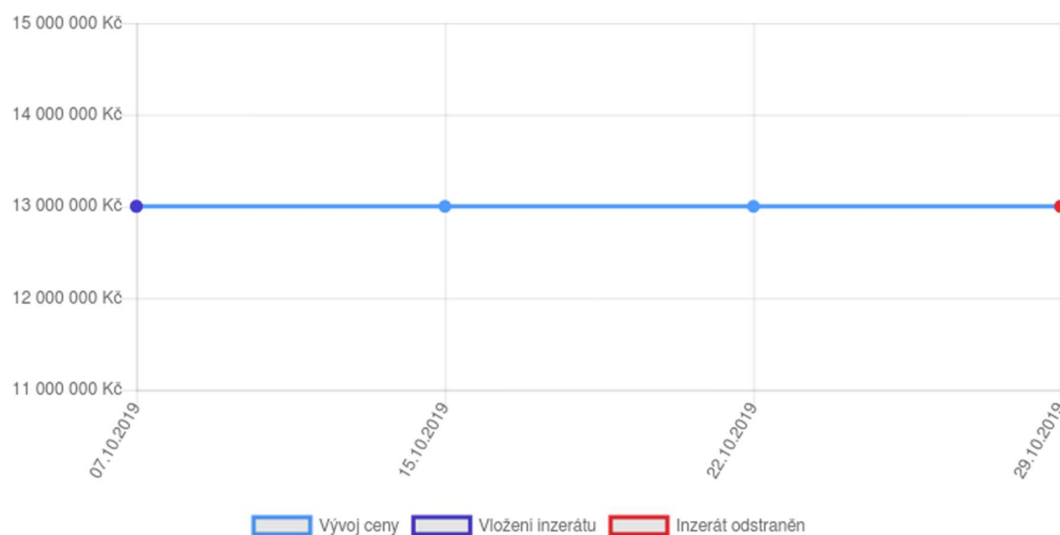


Prodej, Rodinný dům, 161 m², Česká, okres Brno-venkov

Celková cena: 13.000.000 Kč

Adresa: Česká, okres Brno-venkov

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



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

Adresa	Česká, okres Brno-venkov	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	13 000 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	151
Poznámka k ceně	13 000 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Plocha užitná	161
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	544
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

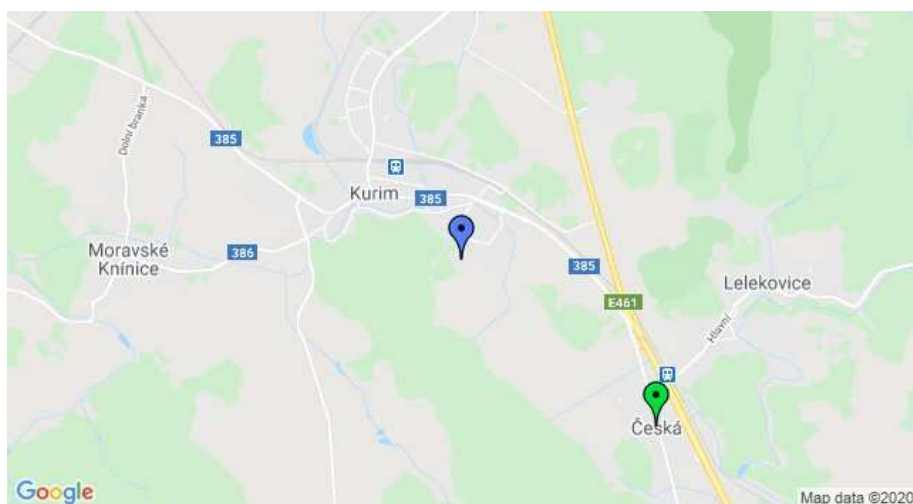
Představujeme Vám ideální dům pro rodinu – dva dětské pokoje, ložnice s vlastní koupelnou a šatnou, prostorná kuchyň s obývacím pokojem pro společné chvíle. Na zahradě, která skýtá soukromí, je krásná již vzrostlá a udržovaná okrasná zahrada s bazénem. Jedná se o dům o velikosti 4+kk v obci Česká u Brna. Tato lokalita je vyhledávaná díky své dobré dostupnosti do Brna, ale i blízkosti k přírodě. Celková plocha pozemku je 544m², užitná plocha činí 161m², zastavěná plocha je 151m². Dispozice: Při vstupu do domu se nacházíme v předsíni (4,5m²), ze které je vstup do technické části domu - garáž (17m²), prádelna (7m²), technická místnost (6m²) a obytné části – kuchyňský kout s obývacím pokojem (51m²), ložnice (17m²), koupelna s WC (4m²), komora (4m²), a samostatné WC (1,3m²). V prvním patře se nachází dvě ložnice (12,5m² a 12,5m²), koupelna s WC (6m²) a šatna (4,3m²). Kuchyňská linka ve tvaru „U“ nabízí dostatek pracovní plochy (spotřebiče - sklokeramická deska, myčka, horkovzdušná trouba, mikrovlnná trouba a digestoř). Z obývacího prostoru se vchází na rozlehlou terasu, která je velice dobře orientována (na východ), tudíž večerní grilování probíhá v příjemném stínu. Vytápění je řešeno kombinací podlahového topení (kuchyně a obývací pokoj) a ústředního topení s radiátory v pokojích (vše zajištěno plynovým kotlem zn. Baxi). Ohřev TUV je zajištěn bojlerem zn. Dražice se zásobníkem na 113l. Výhodou domu je parkovací stání před domem a možnost vjezdu autem na zahradu. Rádi Vám dům představíme osobně na prohlídce. Uvolnění domu srpen 2020.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



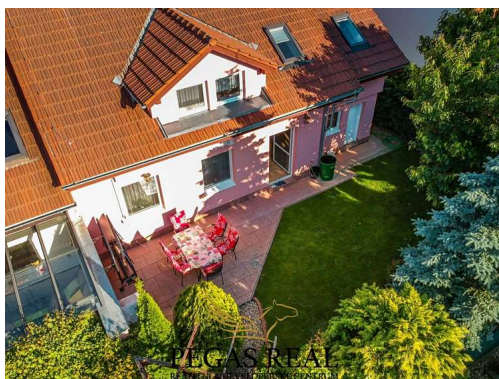
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

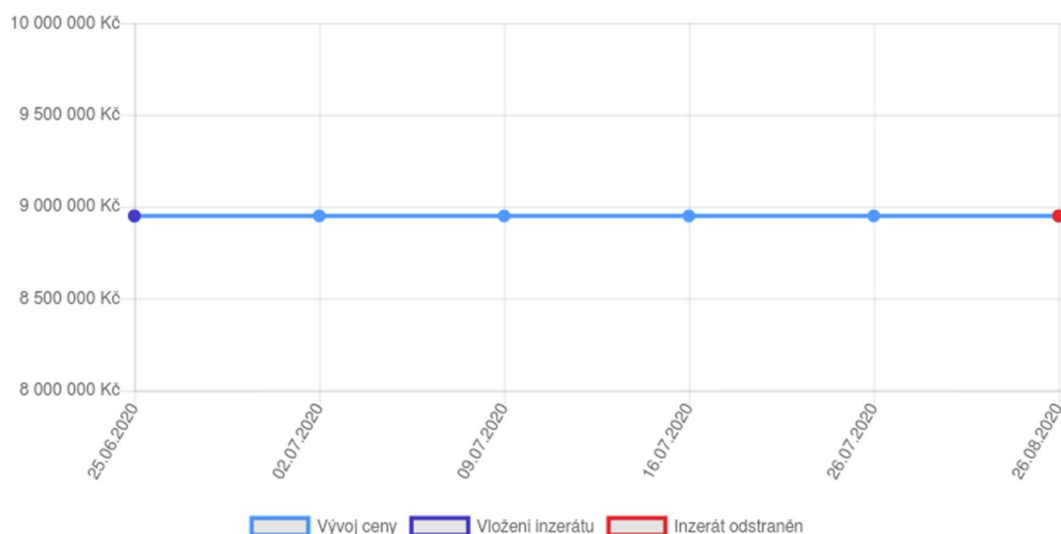


**Prodej, Rodinný dům, 178 m²,
Rozdělovací, Kuřim, okres Brno-venkov**

Celková cena: 8.950.000 Kč

Adresa: Rozdělovací, Kuřim, okres Brno-venkov

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



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

Adresa	Rozdělovací, Kuřim, okres Brno-venkov	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	8 950 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	111
Poznámka k ceně	8 950 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	178
Provize	+ provize RK	Plocha přidruženého pozemku	300
Konstrukce budovy	Cihlová	Plyn	Plynovod
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží	2		

Slovní popis

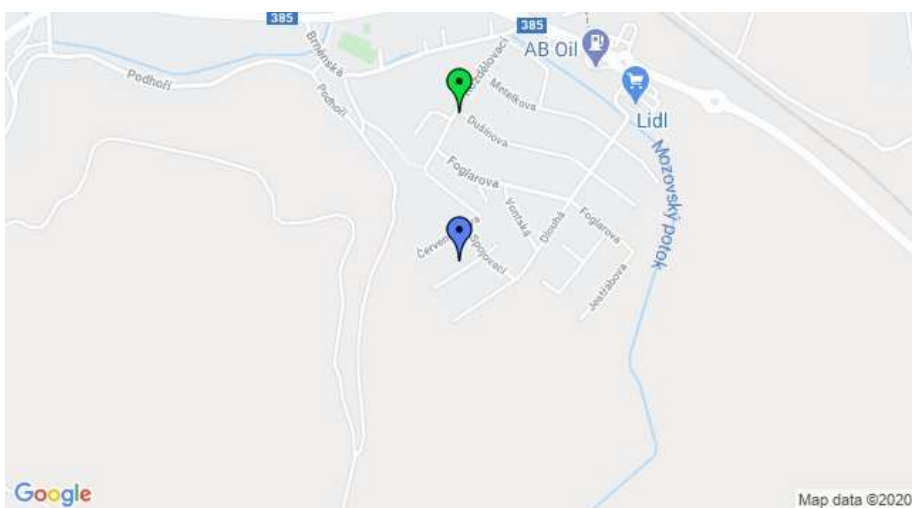
Dobrý den, nabízíme Vám ke koupi krásný domek o celkové užitné ploše i s garáží 178 m². Jedná se o novostavbu z roku 2002. Dům je postavený z Porothermu a zateplen. Dům je dispozičně řešený jako 5 +kk. V domě oceníte zejména velký a klimatizovaný obývací pokoj s kuchyňským koutem o ploše 50 m² + doplňkové místnosti jako je klimatizovaná pracovna, šatna, komora, sklad a garáž s otevíráním vrat na dálkové ovládání. Dům je umístěn ve slepé uličce s minimálním provozem na ulici Rozdělovací v Kuřimi. V blízkosti domu jsou lesy, základní škola, potraviny Lidl, Billa, Penny market. Chcete-li klid a přitom veškerou občanskou vybavenost v těsné blízkosti domu a dobrou dostupnost do Brna, tak je tohle pro Vás ideální volba. V domě se minulý rok dělala nová kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči a pořizoval nový kondenzační kotel Baxi. Vlastníte-li 2-3 auta, nebude mít problém s parkováním. Jedno parkovací místo je v garáži a dvě parkovací místa před domem na vlastním pozemku. Pro relaxaci je určena menší, ale hezká travnatá zahrada, terasa s posezením a grilem + houpačka. Na zahradě je automatický zavlažovací systém. Dům střeží zabezpečovací systém Jablotron s alarmem a voláním na mobilní telefon. Náklady na bydlení se pohybují

kolem 4 500 Kč/měsíc. Pro více informací, nebo v případě zájmu o prohlídku jsem Vám k dispozici.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

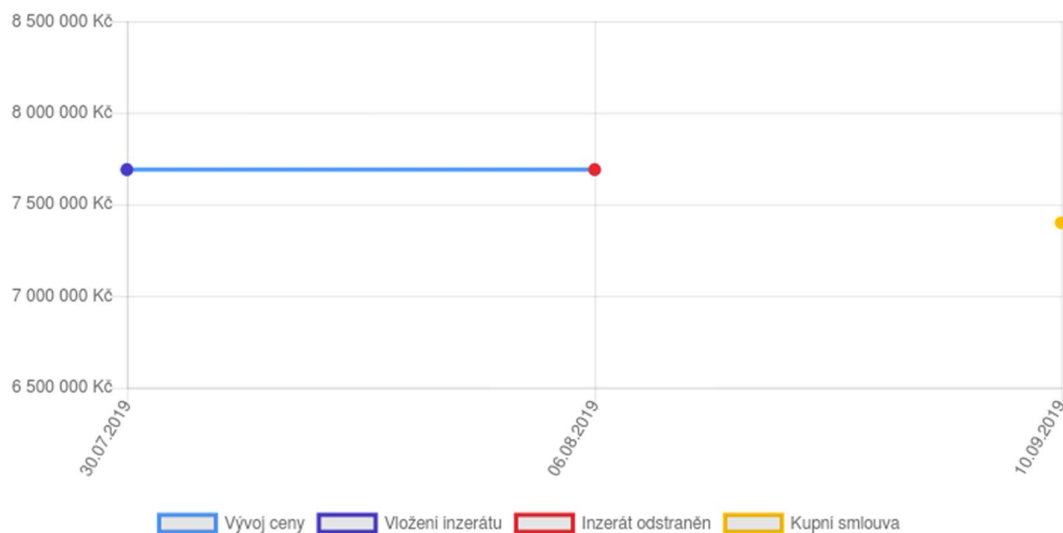


**Prodej, Rodinný dům, 159 m²,
Červenáčkova č.p. 1693/5, Kuřim, okres
Brno-venkov**

Celková cena: 7.400.000 Kč

Adresa: Červenáčkova, Kuřim, okres
Brno-venkov

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	Červenáčkova, Kuřim, okres Brno-venkov	Počet nadzemních podlaží	2
Cena dle kupní smlouvy	7 400 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	10.09.2019	Zastavěná plocha (m2)	159
Číslo řízení	V-17549/2019	Plocha užitná	159
Poznámka k ceně	7 690 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	367
Konstrukce budovy	Cihlová	Plyn	Plynovod
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Centrum obce

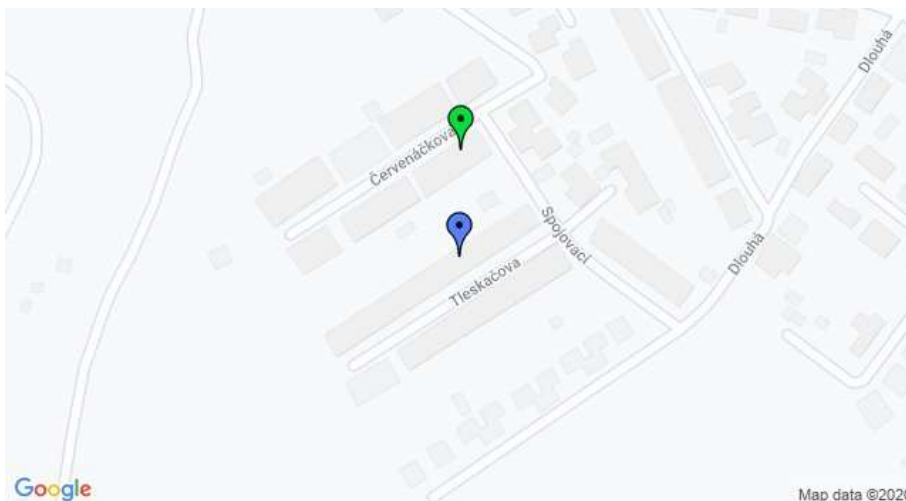
Slovní popis

Prodej rodinného domu o dispozici 4+kk (150m²) v Kuřimi u Brna (Brno-venkov) s garáží a parkovacím stáním. Celková plocha - 367m² Zastavěná plocha - 159m² Terasovitá zahrada s bazénem s protiproudem a okrasným jezírkem s rybkami - 208m² Garáž s automatickými vraty - 21m² Užitná plocha domu 150m² Z toho v přízemí: kuchyně s propojenou jídelnou (18,5m²) a obývacím prostorem s kachlovými kamny (25m²) a zimní zahradou (12m²) koupelna se sprchovým koutem a toaletou (4m²) Z toho v 1.p.: Koupelna s 2 umyvadly, sprch. koutem a vanou s masážními tryskami, toaletou (10,5m²) 3x pokoj (23m² + 19m² + 14m²) Vytápění je zajištěno kombinovaným plynovým kondenzačním kotlem zn. BAXI, který současně slouží pro ohřev teplé vody. V kuchyni, jídelně, chodě v přízemí a koupelnách je podlahové vytápění. Pokoje jsou vytápěny radiátory. Podlahy: dlažba nebo plovoucí podlahy. Do domu je zavedena pevná telefonní linka, kabelová televize a internet. Aktuálně: Internet O2, TV - DIGI2GO. Dům je napojen na veškerou komunální infrastrukturu. Kolaudace v roce 2007. Dům je v klidné části obce v blízkosti lesa. Dojezdová vzdálenost do Brna cca 10 min. Do obce integrovaná doprava města Brna - autobus nebo vlak. V obci je veškerá občanská vybavenost. Nabízí se kompletně vybavený - dle dohody.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

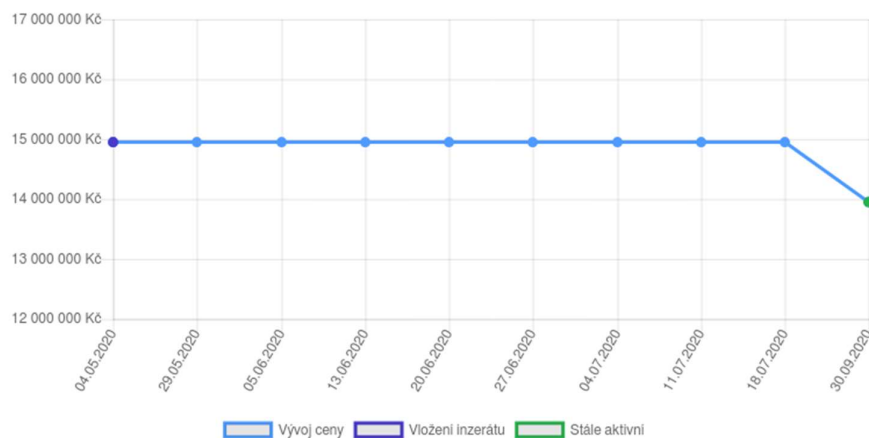


Prodej, Rodinný dům, 237 m², Kuřim, okres Brno-venkov

Celková cena: 13.950.000 Kč

Adresa: Kuřim, okres Brno-venkov

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



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

Adresa	Kuřim, okres Brno-venkov	Plocha užitná	237
Cena	13 950 000 Kč	Plocha přidruženého pozemku	1007
Poznámka k ceně	13 950 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Voda	Vodovod
Provize	+ provize RK	Odpad	Veřejná kanalizace
Konstrukce budovy	Cihlová	Plyn	Plynovod
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Okraj obce
Stav objektu	Velmi dobrý		

Slovní popis

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji nadstandardně vybavený rodinný dům se zahradou na krásném slunném místě. Prostorný a podsklepený rodinný dům je ve výborném technickém stavu s možností okamžitého užívání. K domu náleží velmi pěkná zahrada, která vznikla spojením dvou parcel a poskytuje dokonalé soukromí s relaxační zónou jejíž součástí je vyhřívaný bazén a kryté posezení s kompletním zázemím. Rodinný dům se nachází na okraji města s veškerou občanskou vybaveností a výbornou dopravní dostupností do Brna. Pozemek celkem: 1.007 m² Zastavěná plocha RD: 217 m² Užitná plocha RD: 237 m² Dispozice: 1.PP: chodba (15,5 m²), garáž (18,5 m²), sklep (16,0 m²), kotelna (11,0 m²), dílna (7,5 m²), sklad 1.NP: zádveří (4,0 m²), hala se schodištěm (14,0 m²), obývací pokoj (41,0 m²), zimní zahrada se zastíněním (16,0 m²), kuchyně s jídelnou (16,0 m²), WC (3,5 m²) 2.NP: chodba (6,0 m²), pokoj (24,0 m²), pokoj (17,0 m²), pokoj (17,0 m²), koupelna (8,0 m²), WC (1,5 m²), úložný prostor ve štítě Další: garáž (23,5 m²), kryté posezení (35,0 m²), venkovní vyhřívaný bazén s protiproudem a se zastřešením, oplocení, vjezd na pozemek, okrasné dřeviny,... Vybavenost: el. 230/400 V, plyn, topení - ústřední plynové, ohřev vody - solární panely + plynový kotel (technologie Viessmann), veřejný vodovod, vlastní studna, kanalizace, klimatizace, alarm, rozvody TV + internet.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace

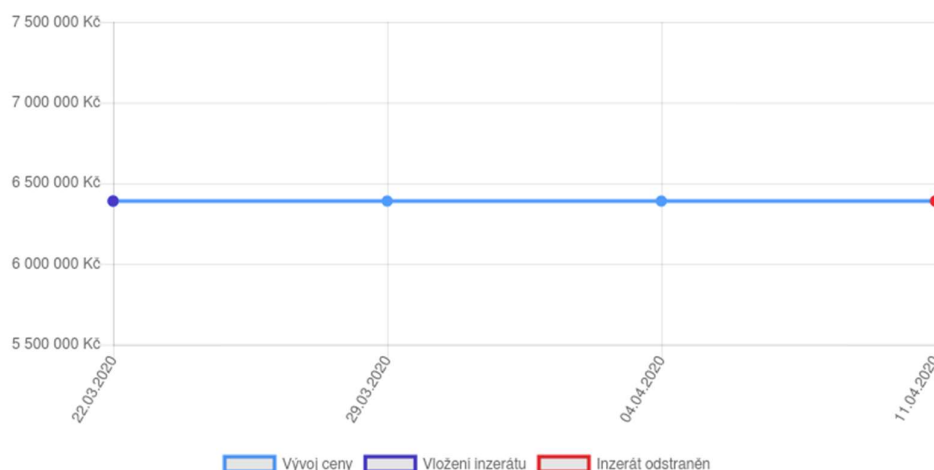


Prodej, Rodinný dům, 100 m², Na zahrádkách, Kuřim, okres Brno-venkov

Celková cena: 6.390.000 Kč

Adresa: Na zahrádkách, Kuřim, okres Brno-venkov

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



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

Adresa	Na zahrádkách, Kuřim, okres Brno-venkov	Zastavěná plocha (m²)	132
Cena	6 390 000 Kč	Plocha užitná	100
Poznámka k ceně	6 390 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	468
Konstrukce budovy	Cihlová	Elektřina	230V
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	1	Plyn	Plynovod
Stav objektu	Velmi dobrý		

Slovní popis

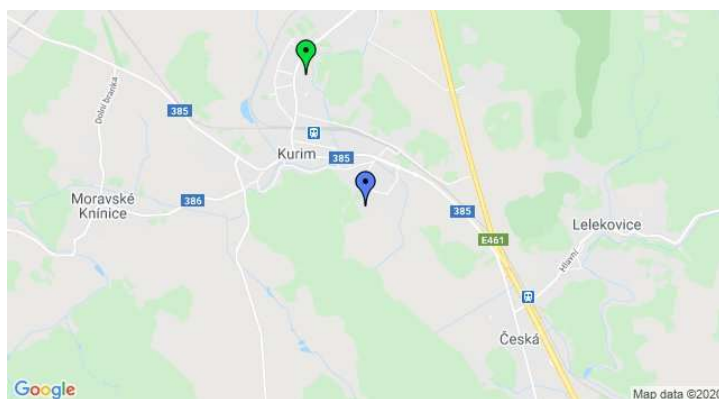
Ve výhradním zastoupení majitelů si Vám dovoluujeme nabídnout ke koupi rodinný dům o dispozici 3+kk s terasou, zahradou, zděnou garáží a se dvěma venkovními parkovacími stánky v klidné a vyhledávané lokalitě v blízkosti Brna, v Kuřimi. RD byl postaven v r. 1962 a v r. 2007 byla provedena přístavba, vestavba podkrovní a celková rekonstrukce (vč. nových omítek a výměny krytiny). Jedná se teda o zateplený a částečně podsklepený, cihlový řadový dům se sedlovou střechou, s veškerou občanskou vybaveností v okolí a výbornou dostupností do centra Brna (jenom 16 minut autem). V přízemí domu se nachází předsíň (4,3 m²), ve které je umístěná pračka se sušičkou, dále chodba s vestavěnými skříněmi (8,5 m²), obývací pokoj s kuchyní (31 m²), která je zařízená granitovým dřezem, sklokeramickou deskou s digestoří, vestavěnými spotřebiči zn. MIELE (lednice, mrazák, myčka nádobí, kávovar a konvektomat, tvořen parní a pečicí troubou), dále pak ložnice (14,3 m²), koupelna (4,9 m²) s vanou, umyvadlem a topným žebříkem, samostatná toaleta (1 m²) a vstup do sklepa (9,8 m²). Po dřevěných schodech se dostaneme do prostorného podkrovního pokoje (37 m²) se šatníkem (4,2 m²). Vzhledem k své velikosti nabízí možnost k rekonstrukci a rozdělení na 2 samostatné dětské pokoje. K domu taky náleží prostorná terasa s pergolou (37 m²) a částečně terasovitá zahrada (264 m²), která je momentálně vhodná k výstavbě bazénu. Součástí zahrady je taky kůlna a zděná garáž (35 m²) s

elektrickými vraty a samostatnou příjezdovou cestou. V domě jsou plastová okna, plovoucí podlaha a o zdroj teplé vody se stará plynový kotel. Náklady na bydlení činí jenom 4 500,-Kč/měs. V této chvíli probíhá zpracování PENB, proto než-li bude vyhotoven, uvádíme ze zákona tř.G. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií. Občanská vybavenost: Autobusové spojení (150 m) Železnice (500 m) Škola, školka (150 m) Kaufland a menší obchody (150 m) Poliklinika (100 m) Pošta (400 m)

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost