

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 4587-944/2017

Objednatel znaleckého posudku: Hartman, Rychnovská - sdružení advokátů - Jakub Mrózek, Dobrovského 824/50, 61200 Brno, pobočka Praha: Italská 834/34, 12000

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Dolní Smržov 53, Letovice, okres Blansko

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 10.08.2017

Zpracováno ke dni: 10.08.2017

Zhotovitel: XP invest s.r.o.
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Jan Chroust
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 28 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 17.08.2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. 53, příslušenství a pozemků parc. č. st. 21/1, 407/3, 436, obec Letovice, okres Blansko, katastrální území Dolní Smržov pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.53, obec Letovice
Adresa předmětu ocenění:	Dolní Smržov 53, Letovice, okres Blansko
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Blansko
Obec:	Letovice
Ulice:	
Katastrální území:	Dolní Smržov

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 10.08.2017. Prohlídka byla za přítomnosti: Ježek David.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Ježek David, Dolní Smržov 56, 67961 Letovice

Nemovitosti:

Rodinný dům č. 53, příslušenství a pozemků parc. č. st. 21/1, 407/3, 436, obec Letovice, okres Blansko, katastrální území Dolní Smržov.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je krajní řadový objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený, je zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Odhadem byl objekt postaven v roce: 1910. V roce 2007 proběhla kompletní rekonstrukce celého domu. Kromě obvodových zdí proběhla výměna a modernizace všech stavebních prvků, bylo instalováno nové vybavení.

Základy jsou kamenné, při rekonstrukci byla provedena izolace. Objekt je smíšené konstrukce, tloušťka stěn je 60 cm, v části pak 30 cm. Stropy jsou dřevěné trámové. Má sedlovou střechu, střešní krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky objektu: z části vápenocementové, latexové a zateplení pláště je z polystyrenu. Část povrchových úprav omítek nebyla dokončena.

Dispozičně je dům řešen jako 4+kk. V domě se nachází šatna o výměře 6,34 m², chodba o výměře 15,07 m², komora o výměře 1,52 m², prádelna o výměře 32,13 m², obývací pokoj s kuchyňským koutem o výměře 36,55 m², dětský pokoj o výměře 16,92 m², pokoj o výměře 17,32 m², ložnice o výměře 9,86 m², koupelna o výměře 6,12 m², WC o výměře 1,16 m², sklep o výměře 6,00 m², sklep o výměře 32,00 m². Podlahová plocha činí 142,98 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Jsou zde instalována dřevěná okna s dvojsklem, příslušenství oken chybí. Obytné prostory jsou orientovány na jih, západ. V koupelně se nachází rohová vana, sprchový kout, umyvadlo a WC je vybaveno závěsnou toaletou. V domě jsou dveře dřevovláknité plné a prosklené, mají obložkové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni se nachází kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, elektrický sporák. V domě je použita tato osvětlovací technika: lustry, bodová svítidla.

V obytných místnostech je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, koberce, v kuchyni jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu, v chodbě je položena keramická dlažba a v ostatních místnostech je cementový potěr.

Dalším vybavením domu je digestoř.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Dům je napojen na studnu a septik. Je zde zaveden zemní plyn. Vytápění zajišťuje plynový kotel a topná tělesa představují závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen plynovým kombinovaným kotlem.

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

Na přiléhajícím pozemku se nachází: okrasné dřeviny, ovocné dřeviny, jako oplocení pozemku byl použito pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot. Samotný pozemek je mírně svažitý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: Přístřešek, kolna.

Přístřešek navazuje na rodinný dům v přední části, kolna pak v zadní části. Společně se sousedním domem tvoří uzavřený dvůr. Střecha kolny a přístřešku navazuje na střechu RD, krytinu tvoří pálená taška. Z části je střecha společná se sousedním domem.

V zadní části zahrady a RD navazuje velmi svažité lesní pozemek parc. č. 407/3 o výměře 6.408 m², který je taktéž součástí ocenění. Netvoří ale se stavbou funkční celek. Jedná se o velmi svažité terén s komplikovaným přístupem pro případnou těžbu dřeva.

Dům je situovaný v části obce, která je stavebně nesrostlá se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti 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 místě 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	1						
	Dům byl postaven v roce	1910						
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem						
	Rozsah rekonstrukce domu	<table><tr><th>Konstrukce</th><th>Rozsah</th><th>Rok</th></tr><tr><td>přestavba</td><td>celková</td><td>2007</td></tr></table>	Konstrukce	Rozsah	Rok	přestavba	celková	2007
	Konstrukce	Rozsah	Rok					
	přestavba	celková	2007					
	Základy	Kamenné, s izolací						
	Konstrukce	smíšená						
	Stropy	dřevěné trámové						
	Tloušťka stěn	60 a 30 cm						
	Střecha	sedlová						
	Krytina střechy	betonová taška						
	Klempířské prvky	pozinkované						
	Vnější omítky	vápenocementové, latexové						
Vnitřní omítky	vápenocementové							
Typ oken v domě	dřevěná s dvojsklem							
Orientace oken obytných místností	jih, západ							

	Vybavení koupelny	rohová vana, sprchový kout, umyvadlo	
	Toaleta	závěsná toaleta	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	obložkové	
	Vnitřní dveře	dřevovláknité plné a prosklené	
	Osvětlovací technika	lustry, bodová svítidla	
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, elektrický sporák	
	Dispozice RD	4+kk	
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	šatna 6,34 m ²
		Ostatní prostory	chodba 15,07 m ²
		Ostatní prostory	komora 1,52 m ²
		Ostatní prostory	prádelna 32,13 m ²
		Pokoj	obývací pokoj s kuchyňským koutem 36,55 m ²
		Pokoj	dětský pokoj 16,92 m ²
		Pokoj	pokoj 17,32 m ²
		Pokoj	ložnice 9,86 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna 6,12 m ²
		Koupelna, WC	WC 1,16 m ²
		Podlahová plocha 142,98 m ²	
		příslušenství	Sklep 6,00 m ²
		příslušenství	Sklep 32,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství 180,98 m ²	
	Elektřina	230V a 400V	
	Vodovod	připojení ke studni	
	Svod splašek	septik	
	Plynovod	ano	
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel	
	Topná tělesa	závěsné radiátory	
	Řešení ohřevu vody	plynový kotel	
	Podlahy v domě	obytné místnosti: laminátová plovoucí podlaha, koberce	

		kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba ostatní: cementový potěr
	Popis stavu rodinného domu	velmi dobrý
	Vady rodinného domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny
	Venkovní stavby	Přístřešek, kolna
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního využití - nutnost dojíždět, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, 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	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 10.08.2017 je použito mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu kombinací nákladové a výnosové metody a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 10. 8. 2017. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

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.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Rodinný dům č. 53, obec Letovice

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. 53, obec Letovice

Rodinný dům Dolní Smržov č.p. 53 obec Letovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Dolní Smržov, Letovice, okres Blansko	142.9781 m ² , 4+kk, podsklepený: částečné	Velmi dobrý	1178 m ²	4+kk, kuch. linka s vest. spotřeb., ÚT - plyn. kotel, sklep, terasa, kolna, přístřešek, pergola, gril
1	Horní Hynčina, Pohledy, okres Svitavy	155 m ² , Patrový	Velmi dobrý	3004 m ²	4+kk, kuch. linka s vest. spotřeb., ÚT - elektrokotel + horkovzdušné, garáž, pergola, gril, terasa
2	Bezděčín, Velké Opatovice, okres Blansko	120 m ² , Patrový	Velmi dobrý	900 m ²	6+kk, kuch. linka s vest. spotřeb., ÚT - plynový kotel, garáž, terasa, sklep
3	Bezděčín, Velké Opatovice, okres Blansko	170 m ² , Přizemní	Velmi dobrý	1400 m ²	5+1, kuch. linka s vest. spotřeb., ÚT, terasa, gril, 3x garáž, sklep, stodola, obch. prostor
4	Moravská Chrástová, Brněnec, okres Svitavy	160 m ² , Patrový	Dobrý	86 m ²	2x 3+1, ÚT - kotel na TP+plyn. kotel, garáž
5	Lazinov, okres Blansko	152 m ² , Patrový	Novostavba	1126 m ²	3+1, podlahové topení, garáž, sklep, terasa

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	21.290,32 Kč	0.9	19.161,29 Kč	1.00	0.99	1.03	1.10	0.98	1.01	1.1102	17.259,32 Kč
2	22.500,00 Kč	Nepoužit	22.500,00 Kč	1.02	1.02	1.05	0.98	0.98	1.10	1.1541	19.495,71 Kč
3	19.411,76 Kč	Nepoužit	19.411,76 Kč	1.02	0.97	1.01	1.02	1.08	1.05	1.1559	16.793,64 Kč
4	14.750,00 Kč	Nepoužit	14.750,00 Kč	1.08	0.99	0.92	0.80	0.92	1.10	0.7964	18.520,84 Kč
5	17.098,68 Kč	Nepoužit	17.098,68 Kč	0.92	1.01	1.05	1.00	0.95	1.05	0.9732	17.569,55 Kč
Celkem průměr											17.927,81 Kč
Minimum											16.793,64 Kč
Maximum											19.495,71 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.080,69 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											16.847,12 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											19.008,50 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 cen v - 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

$$17.927,81 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{142,98 \text{ m}^2}$$

$$= 2.563.318 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$2.563.000,-- \text{ Kč}$$

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

Rodinný dům Dolní Smržov č.p. 53 obec Letovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Dolní Smržov, Letovice, okres Blansko	142.9781 m ² , 4+kk, podsklepený: částečné	Velmi dobrý	1178 m ²	4+kk, kuch. linka s vest. spotřeb., ÚT - plyn. kotel, sklep, terasa, kolna, přístřešek, pergola, gril
1	Horní Hynčina, Pohledy, okres Svitavy	155 m ² , Patrový	Velmi dobrý	3004 m ²	4+kk, kuch linka s vest. spotřeb., ÚT - elektrokotel + horkovzdušné, garáž, pergola, gril, terasa
2	Bezděčín, Velké Opatovice, okres Blansko	120 m ² , Patrový	Velmi dobrý	900 m ²	6+kk, kuch. linka s vest. spotřeb., ÚT - plynový kotel, garáž, terasa, sklep
3	Bezděčín, Velké Opatovice, okres Blansko	170 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	1400 m ²	5+1, kuch. linka s vest. spotřeb., ÚT, terasa, gril, 3x garáž, sklep, stodola, obch. prostor
4	Moravská Chrástová, Brněnec, okres Svitavy	160 m ² , Patrový	Dobrý	86 m ²	2x 3+1, ÚT - kotel na TP+plyn. kotel, garáž
5	Lazinov, okres Blansko	152 m ² , Patrový	Novostavba	1126 m ²	3+1, podlahové topení, garáž, sklep, terasa

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	21.290,32	0,90	19.161,29
2	22.500,00	-	22.500,00
3	19.411,76	-	19.411,76
4	14.750,00	-	14.750,00
5	17.098,68	-	17.098,68
Maximální hodnota		22.500,00	(případ č.2)
Minimální hodnota		14.750,00	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		1,5254	OK
Aritmetický průměr		18.584,35	

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

Rodinný dům Dolní Smržov č.p. 53 obec Letovice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Dolní Smržov, Letovice, okres Blansko	142.9781 m ² , 4+kk, podsklepený: částečné	Velmi dobrý	1178 m ²	4+kk, kuch. linka s vest. spotřeb., ÚT - plyn. kotel, sklep, terasa, kolna, přístřešek, pergola, gril	
1	Horní Hynčina, Pohledy, okres Svitavy	155 m ² , Patrový	Velmi dobrý	3004 m ²	4+kk, kuch linka s vest. spotřeb., ÚT - elektrokotel + horkovzdušné, garáž, pergola, gril, terasa	1
2	Bezděčín, Velké Opatovice, okres Blansko	120 m ² , Patrový	Velmi dobrý	900 m ²	6+kk, kuch. linka s vest. spotřeb., ÚT - plynový kotel, garáž, terasa, sklep	3
3	Bezděčín, Velké Opatovice, okres Blansko	170 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	1400 m ²	5+1, kuch. linka s vest. spotřeb., ÚT, terasa, gril, 3x garáž, sklep, stodola, obch. prostor	2
4	Moravská Chrástová, Brněnec, okres Svitavy	160 m ² , Patrový	Dobrý	86 m ²	2x 3+1, ÚT - kotel na TP+plyn. kotel, garáž	1
5	Lazinov, okres Blansko	152 m ² , Patrový	Novostavba	1126 m ²	3+1, podlahové topení, garáž, sklep, terasa	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	21.290,32	0,90	19.161,29	1	19.161,29
2	22.500,00	-	22.500,00	3	67.500,00
3	19.411,76	-	19.411,76	2	38.823,52
4	14.750,00	-	14.750,00	1	14.750,00
5	17.098,68	-	17.098,68	3	51.296,04
Mezisoučet				10	191.530,85
Celkem					19.153,09

Základní cena: 19.153,09 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$19.153,09 * 0,9380 = 17.965,59 \text{ Kč/m}^2$$

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

17.965,59 Kč/m²

* 142,98 m²

= 2.568.720,06 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.570.000,00,-- Kč

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

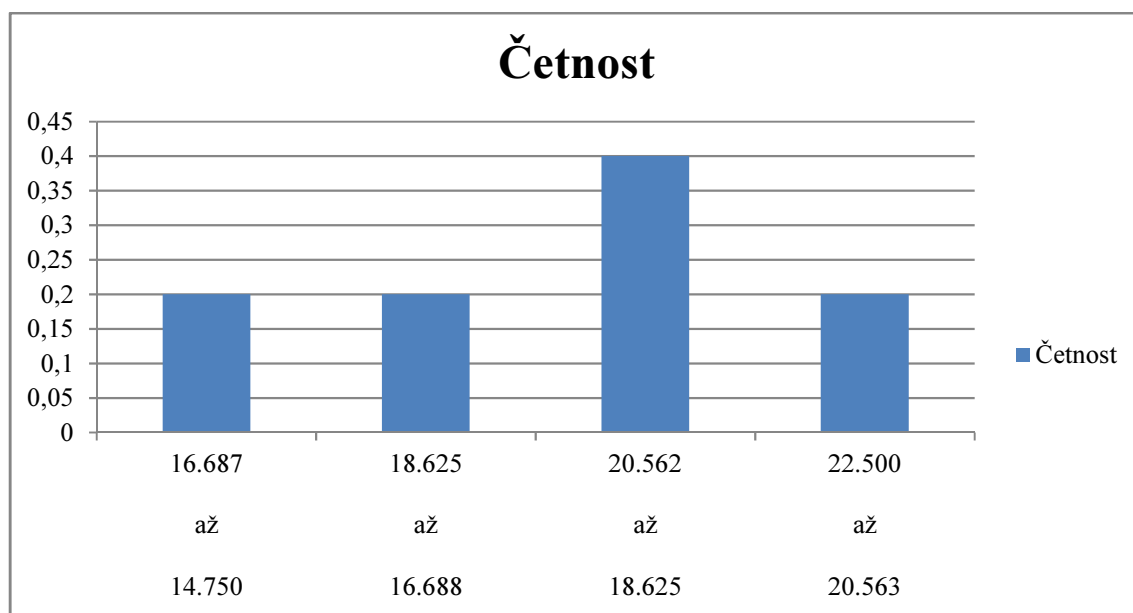
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	21.290	0,90	19.161,29
2	22.500	-	22.500,00
3	19.412	-	19.411,76
4	14.750	-	14.750,00
5	17.099	-	17.098,68

Střední hodnota	18.584,35
Medián	19.161,29
Rozdíl max-min	7.750,00
Minimum	14.750,00
Maximum	22.500,00

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
14.750	až	16.687	1	0.2
16.688	až	18.625	1	0.2
18.625	až	20.562	2	0.4
20.563	až	22.500	1	0.2



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **18.625,00 Kč/m²** do **20.562,49 Kč/m²**

* 142,98 m²

od **2.663.002,50 Kč** do **2.940.024,82 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **2.660.000,00,-- Kč** do **2.940.000,00,-- Kč**

Lesní pozemek parc. č. 407/3

I) Ocenění dle cenového předpisu

1. Pozemek

Ocenění

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	407/3	3c2	6 408,00	3,21		3,21	20 569,68
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 6 408,00 m ²							20 569,68

Pozemek - zjištěná cena = **20 569,68 Kč**

2. Lesní porosty

Lesní porosty: § 40 - § 43 .

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtlí [roků] Opravný faktor fuv
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mytní výtěž Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]		Věkový hodnot. faktor fa	
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$					Cena	
smrk ztepilý na pozemku p.č.: 407/3			111	3	8,000	120
6 408	5	83,92	14,29		0,965	
$Ha = [(83,92 - 14,29) * 0,965 + 14,29] * 8,00 * 5 \% = 3,2593 \text{ Kč/m}^2$					20 885,59	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$				*	0,955	
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*	1,000	
smrk ztepilý - celkem				=	19 945,74	

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtlí [roků] Opravný faktor fuv
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mytní výtěž Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]		Věkový hodnot. faktor fa	
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$					Cena	
modřín evropský na pozemku p.č.: 407/3			111	1	8,000	120
6 408	10	71,41	17,77		0,969	
$Ha = [(71,41 - 17,77) * 0,969 + 17,77] * 8,00 * 10 \% = 5,5798 \text{ Kč/m}^2$					35 755,36	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$				*	0,955	
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*	1,000	
modřín evropský - celkem				=	34 146,37	

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtí [roků]
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mytní výtěž Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv	
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z						Cena

borovice lesní na pozemku p.č.: 407/3	111	3	8,000	120
6 408 40 38,88	19,43		0,978	
Ha=[(38,88-19,43)*0,978+19,43]*8,00*40 % = 12,3047 Kč/m ²				78 848,52
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]			*	0,955
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):			*	1,000
borovice lesní - celkem			=	75 300,34

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtí [roků]
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mytní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]		Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně} * 1 / f_{uv}) + c] * Ba * Z$					Cena	
habr obecný na pozemku p.č.: 407/3			111	3	8,000	120
6 408	45	89,69	26,83		0,963	
$Ha = [(89,69 - 26,83) * 0,963 + 26,83] * 8,00 * 45 \% = 31,4511 \text{ Kč/m}^2$					201 538,65	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtí} - \text{Stáří}) * 0,005]$				*	0,955	
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*	1,000	
habr obecný - celkem				=	192 469,41	
Celkem - lesní porosty				=	321 861,86 Kč	
Lesní porosty - zjištěná cena				=	321 861,86 Kč	

REKAPITULACE

1. Pozemek	20 569,70 Kč
2. Lesní porosty	321 861,90 Kč

Výsledná cena - celkem:

342 431,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

342 430,- Kč

slovy: Třistačtyřicetdvatisícčtyřistatřicet Kč

II) 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.

Lesní pozemek parc. č. 407/3 v katastrálním území Dolní Smržov

Pozemek v katastrálním území Dolní Smržov, obec Letovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Dolní Smržov, Letovice, okres Blansko	plocha 6408 m ²			velmi svažité terén, souvislý pozemek
1	Brodek u Konice, okres Prostějov	plocha 13660 m ²			svažité terén, několik oddělených pozemků
2	Soukopovo náměstí, Doubravice nad Svitavou, okres Blansko	plocha 2115 m ²			svažité terén, oddělené pozemky
3	Nedvědice, okres Brno-venkov	plocha 17232 m ²			svažité terén
4	Šebrov, Šebrov-Kateřina, okres Blansko	plocha 6205 m ²			velmi svažité terén
5	Kobylnice, Koroužné, okres Žďár nad Sázavou	plocha 9753 m ²			svažité terén, nesouvislé a nevhodně tvarované pozemky

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x . x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	12,08 Kč	0.9	10,87 Kč	0.90	1.05	1.00	1.00	0.95	0.95	0.8529	12,75 Kč
2	28,37 Kč	0.95	26,95 Kč	0.98	0.95	1.00	1.00	0.95	1.15	1.0171	26,50 Kč
3	9,29 Kč	Nepoužit	9,29 Kč	0.90	1.08	1.00	1.00	1.05	0.85	0.8675	10,70 Kč
4	24,17 Kč	Nepoužit	24,17 Kč	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.1025	21,93 Kč
5	17,43 Kč	0.95	16,56 Kč	0.92	1.02	1.00	1.00	0.95	1.05	0.9361	17,69 Kč
Celkem průměr											17,91 Kč
Minimum											10,70 Kč
Maximum											26,50 Kč
Směrodatná odchylka - s											6,49 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											11,42 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											24,40 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
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

17,91 Kč/m²

*

6.408 m²

= 114.783 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

115.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

Rodinný dům č. 53, obec Letovice

I. Výsledek dle srovnávací metody

2.563.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2.570.000,00,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 2.660.000,00,-- Kč do 2.940.000,00,-- Kč

Lesní pozemek parc. č. 407/3, k.ú. Dolní Smržov

I. Výsledek dle cenového předpisu

342.430,-- Kč

II. Výsledek dle srovnávací metody

115.000,-- 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

2.563.000 + 115.000 = 2.678.000 Kč

Slovy: dvamilionyšestsetsedmdesátosmisíc korun

Vypracoval:

XP invest s.r.o.
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Jan Chroust
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 17.08.2017

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.

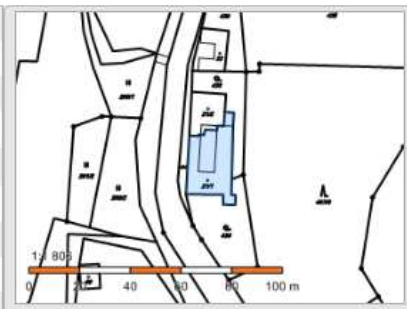
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 4587-944/2017 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 21/1
Obec:	Letovice [581917]
Katastrální území:	Dolní Smržov [748641]
Číslo LV:	184
Výměra [m ²]:	523
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Dolní Smržov [148644] , č. p. 53; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 21/1
Stavební objekt:	č. p. 53
Adresní místa:	č. p. 53

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Prudil Jiří, Dolní Smržov 53, 67961 Letovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

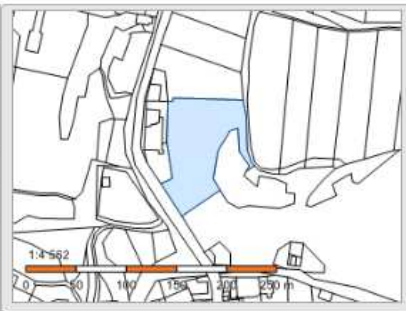
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Prudil Jiří
Zahájení exekuce - Prudil Jiří
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo soudcovské

Jiné zápisy

Typ
Změna číslování parcel

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	407/3
Obec:	Letovice [581917]
Katastrální území:	Dolní Smržov [748641]
Číslo LV:	184
Výměra [m ²]:	6408
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Prudil Jiří, Dolní Smržov 53, 67961 Letovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pozemek určený k plnění funkcí lesa

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Prudil Jiří
Zahájení exekuce - Prudil Jiří
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo soudcovské

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	436
Obec:	Letovice [581917]
Katastrální území:	Dolní Smržov [748641]
Číslo LV:	184
Výměra [m ²]:	655
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Prudil Jiří, Dolní Smržov 53, 67961 Letovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
75800	288
74068 	367

Omezení vlastnického práva

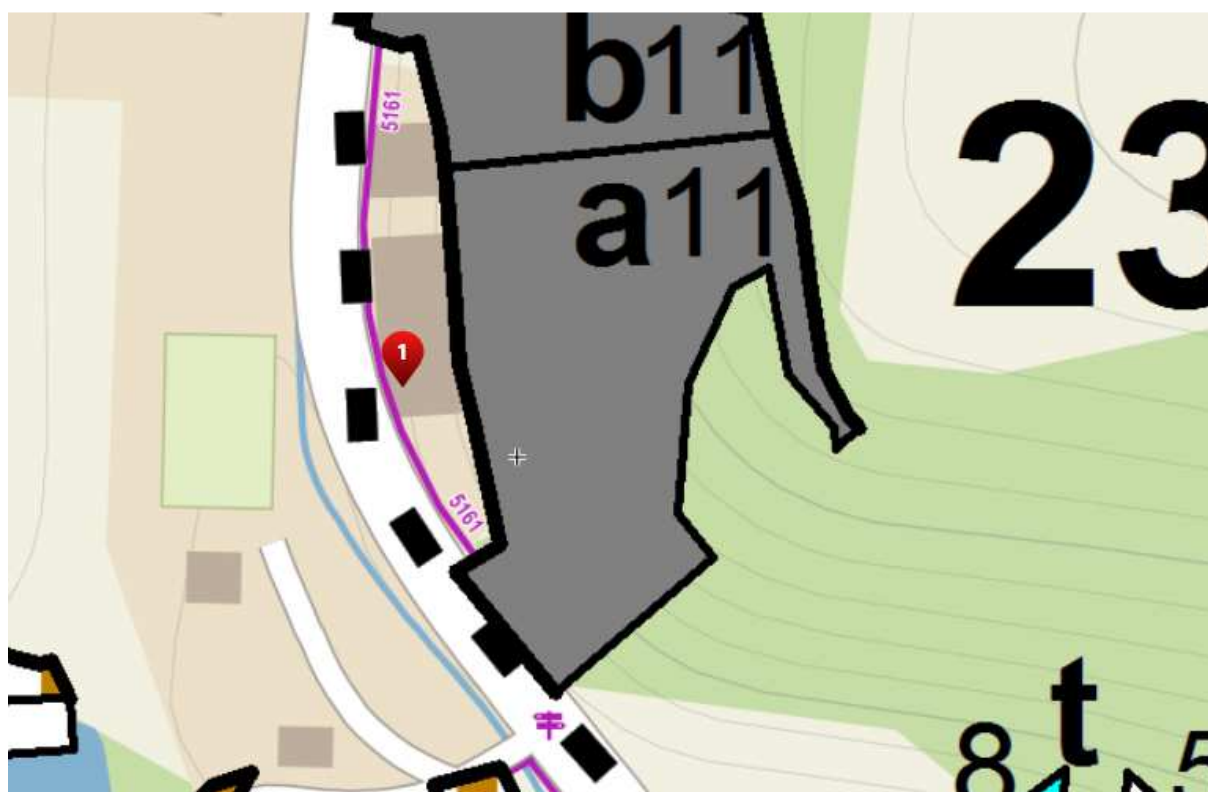
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Prudil Jiří
Zahájení exekuce - Prudil Jiří
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo soudcovské

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

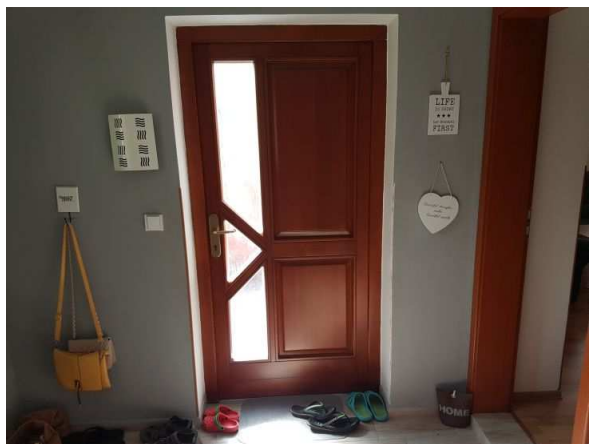


Výpisy LHO



Oddělení:	230	Plocha:	130.20	Majitel:	LHC:	612802	Platnost:	01.01.2011 - 31.12.2020												
Dílec:	E	Plocha:	7.33		Název:	Zařizovací obvod Boskovice č. 2	LS(LZ):	-												
Porost:	a	Plocha:	0.64	Kategorie/překryv:	10	Zvlst:	22	LO:	31	Pásmo ohrožení:	D	OLH:	Úsek:	1						
Popis porostu:																				
Svah Z expozice. ÚSES - LBC Hažkovec.																				
Porostní skupina:	11	Plocha pro sk:	0.64	LT:	3C2	Lesní úřad:	Kód k.ú.:	748641	Název k.ú.:	Dolní Smržov										
Popis porostní skupiny:																				
TL i výškově diferencováno. V podrostu KR, HB, Vtr. JS, TR, LP, DB.																				
Etáž:	11	Parc. plocha etáže:	0.64	Skut. plocha etáže:	0.64	Kód majetku:	1210	Model těž. %:	30	Obmýtlí/obnovní doba:	120/30	% MZD:	30							
HS:	Věk:	Zakm.:	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní slouňka (cm)	Střední výška (m)	Objem st. kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha	Čekání	Těžba výchovná	Těžba obnovní	Prořezávky	Zalesnění	
413	105	8	HB	45	20	20	0.23	20	3	C			0	52		0	26		BO	0.22
			BO	40	32	26	0.85	26	3	C			0	85		0	43		HB	0.10
			MD	10	35	30	1.27	30	1	C			0	28		0	15		Celkem	0.32
			SM	5	33	29	1.05	28	3	C			0	15		0	7			
			Celkem:	100										286	180	0	0.32	91	0	0.00

Pořízená fotodokumentace







Srovnávané nemovitosti – rodinné domy

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 155 m², Pohledy

Celková cena: 3.300.000 Kč

Adresa: Horní Hynčina, Pohledy, okres Svitavy

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



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

Adresa	Pohledy - Horní Hynčina, okres Svitavy	Podlahová plocha	Neuvedeno
Cena	3300000	Plocha přidruženého pozemku	3004
Poznámka k ceně	3 300 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Elektřina	Neuvedeno
Provize	včetně provize	Voda	Dálkový vodovod
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Jímka
Typ domu	Patrový	Plyn	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	2	Topení	Neuvedeno
Stav objektu	Velmi dobrý	Umístění objektu	Centrum obce
Zastavěná plocha (m2)	378		

Slovní popis

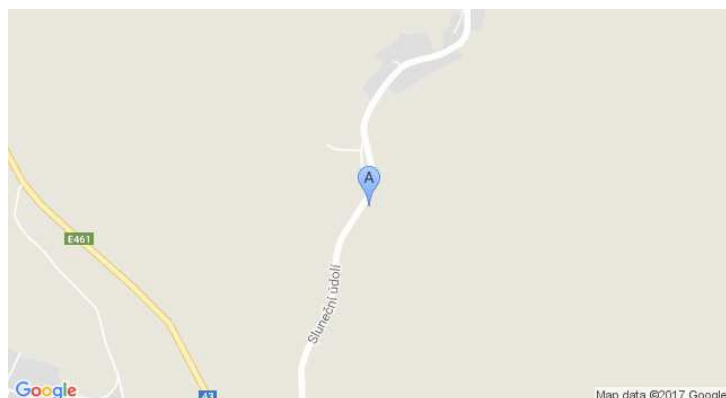
Nabízíme k prodeji prostorný rodinný dům 4+kk s garáží a rozlehlou zahradou 2 626 m² v obci Pohledy-Horní Hynčina, která se nachází nedaleko města Svitavy. Dispozice: v prvním nadzemním podlaží se nachází prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem, technická místnost, chodba, komora, koupelna se sprchovým koutem a WC. V druhém nadzemním

podlaží se nachází ložnice s vestavěnou šatní skříní a východem na terasu, 2x pokoj s přístupem na balkon a chodba. Součástí domu je sklep. Vytápění je zajištěno elektrokotlem s rozvody do ústředního topení a krbovou vložkou s horkovzdušnými rozvody do druhého nadzemního podlaží. Dům má plastová okna a je zateplen Perlitem. Součástí prodeje je zděná vedlejší stavba, ve které se nachází garáž, letní kuchyně a navazující pergola s krbem. Přístup k domu je zajištěn z veřejné komunikace. Dům mimo pravidelnou údržbu nevyžaduje žádné další investice. Financování Vám zdarma zajistíme hypotečním úvěrem se zvýhodněnou úrokovou sazbou - AKCE DO KONCE ČERVNA 2017 – úrok již od 1,39% p.a.. Bližší informace rádi sdělíme při osobní prohlídce nemovitosti.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 120 m², Velké Opatovice

Celková cena: 2.700.000 Kč

Adresa: Bezděčí, Velké Opatovice, okres Blansko

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



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

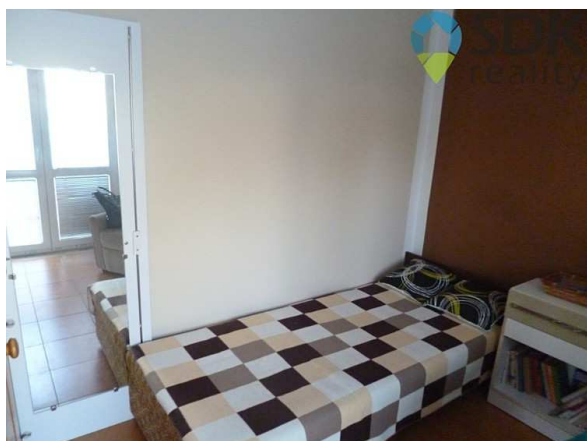
Adresa	Velké Opatovice, okres Blansko	Podlahová plocha	Neuvedeno
Cena	2700000	Plocha přidruženého pozemku	900
Poznámka k ceně	2 700 000 Kč za nemovitost	Elektřina	Neuvedeno
Provize	+ provize RK	Voda	Místní zdroj
Konstrukce budovy	Smíšená	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	Plyn	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	2	Topení	Neuvedeno
Stav objektu	Velmi dobrý	Umístění objektu	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	Neuvedeno		

Slovní popis

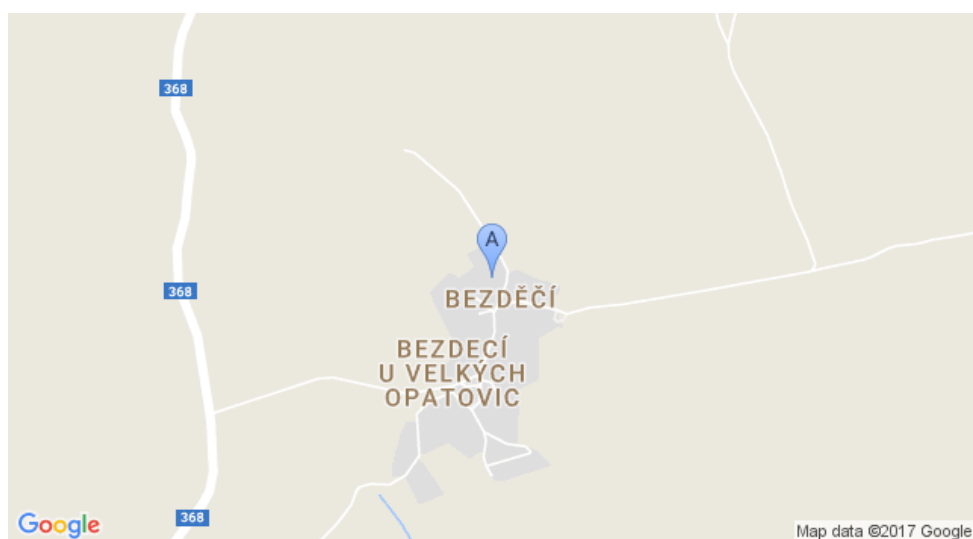
Nabízíme k prodeji rodinný dům 6+kk ve Velkých Opatovicích, okres Blansko. Dům stojí na pozemku o celkové výměře 900 m², je po částečné rekonstrukci. V přízemí se nachází předsín, chodba, ze které vedou dveře do obývacího pokoje s kuchyní a komorou, dále dveře na WC, do koupelny a do dvou menších pokojů. V prvním patře se nachází 3 pokoje, šatna, zázemí na dodělání samostatného WC a chybí dodělat podlahy. Vytápění domu je plynem, stejně jako ohřev vody, v obývacím pokoji nachystané zázemí pro krb, který možno napojit na

radiátory a vytápět celý dům. K domu náleží prostorná zahrada, kde je také terasa s posezením. Vedle domu stojí garáž, která je podsklepená. Dalším výhodou je náležící místnost vedle domu, kterou lze využít jako kancelář nebo lze propojit s garáží a může sloužit jako dílna. Dům stojí v klidné části Velkých Opatovic s kompletní občanskou vybaveností. V případě zájmu o bližší informace a prohlídku kontaktujte realitního makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 170 m², Velké Opatovice

Celková cena: 3.300.000 Kč

Adresa: Bezděčí, Velké Opatovice, okres Blansko

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



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

Adresa	Velké Opatovice, okres Blansko	Podlahová plocha	Neuvedeno
Cena	3300000	Plocha přidruženého pozemku	1400
Poznámka k ceně	3 300 000 Kč za nemovitost	Elektřina	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Voda	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Neuvedeno
Typ domu	Přízemní	Plyn	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	Topení	Neuvedeno
Stav objektu	Velmi dobrý	Umístění objektu	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	Neuvedeno		

Slovní popis

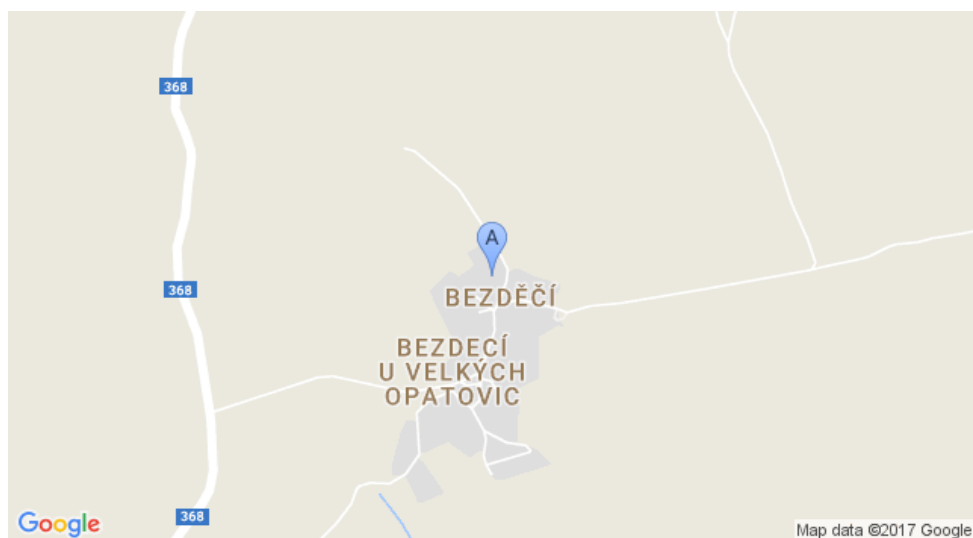
Nabízíme k prodeji rozlehlý RD 5+1 ve Velkých Opatovicích, s obchodním prostorem, trojgaráží a velkou zahradou. Rodinný dům prošel v roce 2007 kompletní rekonstrukcí, kdy na zrekonstruovanou původní část navazuje nová přístavba a obchod. Dispozice: Kuchyň s kuchyňskou linkou zhotovenou na míru o velikosti 20m² na kterou navazuje obývací pokoj o velikosti 15m². V domě jsou dále 3 pokoje o velikostech 12m², 10m² a 16m². Ložnice má 15m². V koupelně je rohová vana, sprchový kout, umyvadlo a wc. Druhé wc je samostatné. Z jídelní části v kuchyni se francouzskými okny vchází na terasu a na zahradu, kde je posezení u

venkovní krbu a grilu. Na zahradě je také původní kamenná stodola 15x10m, která je díky kvalitní střeše ve výborném stavu, zděná kůlna na dřevo a na nářadí, venkovní sklep. U domu je postavená nová garáž na 3 auta. Obchodní prostor byl k domu přistaven, má velké výlohy a rozlohou bezmála 80m².

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 160 m², Brněnec

Celková cena: 2.360.000 Kč

Adresa: Moravská Chrastová, Brněnec, okres Svitavy

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



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

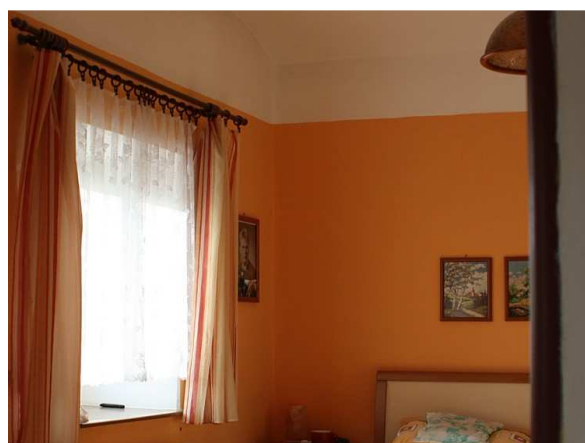
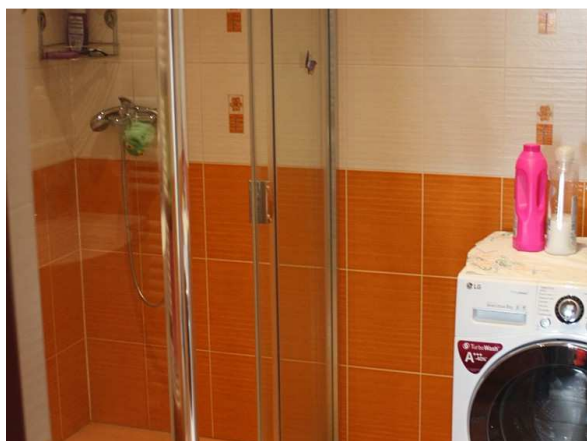
Adresa	Brněnec - Moravská Chrastová, okres Svitavy	Podlahová plocha	160
Cena	2360000	Plocha přidruženého pozemku	86
Poznámka k ceně	2 360 000 Kč za nemovitost	Elektřina	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Voda	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	Plyn	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	2	Topení	Neuvedeno
Stav objektu	Velmi dobrý	Umístění objektu	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	110		

Slovní popis

Dovoluji si Vám ve výhradním zastoupení majitele nabídnout prodej RD, součástí nemovitosti jsou dva byty o velikosti 3+1 v obci Brněnec. RD je nově nadstandardně zrekonstruován, rekonstrukce se týká především nových plastových oken, nových plastových dveří. Dále byla rekonstruována elektroinstalace (nyní v mědi, nové jističe) a topení (nyní v mědi). Obvodové zdi bytu jsou o šířce 70 cm. Ekonomické topení formou kondenzačního kotle na tuhá paliva v kombinaci s plynovým kotlem (roční náklady na teplo a ohřev vody činí cca 20 000 Kč). Položené nové podlahové krytiny, dlažba a plovoucí podlahy.

Zrekonstruované je také sociální zařízení, WC a koupelny - nové obklady a dlažby. Předností RD jsou velmi nízké náklady na provoz. RD je zateplen. Součástí je parkovací místo s garáží. Z garáže je vstup přímo do domu. K RD náleží zahrada. Dostupnost na vlakové nádraží je cca 5 minut chůze pěšky, k autobusové zastávce cca 10 minut chůze pěšky. V obci se nachází pošta, obchodní středisko, zdravotní středisko, lékárna, školka a ZŠ, cesta trvá cca 10 minut chůze. Město Svitavy jsou vzdáleny cca 13 km. Z důvodu, že není přiložen energetický štítek, uvádíme skupinu G.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

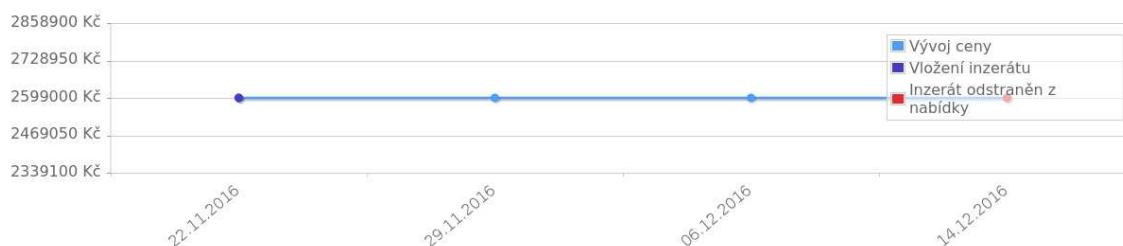


Prodej, Rodinný dům, 152 m², Lazinov

Celková cena: 2.599.000 Kč

Adresa: Lazinov, okres Blansko

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



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

Adresa	Lazinov, okres Blansko	Podlahová plocha	152
Cena	2599000	Plocha přidruženého pozemku	1126
Poznámka k ceně	2 599 000 Kč za nemovitost	Elektřina	Neuvedeno
Provize	+ provize RK	Voda	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	Plyn	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	2	Topení	Neuvedeno
Stav objektu	Novostavba	Umístění objektu	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	145		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji moderní rodinný dům v krásné lokalitě obce Lazinov, obklopené lesy a v blízkosti vodní nádrže Letovice. Dům je tak ideálním místem pro trvalé bydlení v přírodě nebo pro rodinnou rekreaci, s možností cykloturistiky a výletů po okolí. Dům je situován v klidné slepé ulici s krásným výhledem do okolí. Dispozice domu je 3+1 a celková užitná plocha domu 194 m². V přízemí domu se nachází prosvětlené zádveří, hala se schodištěm do podkrovní, prostorný obývací pokoj s krbem a francouzským oknem se vstupem na terasu, dominantu pokoje tvoří dřevěná galerie. Dále se v přízemí nachází kuchyně se spížírnou,

vnitřní bazén s francouzským oknem s přístupem do zahrady, koupelna se sprchovým koutem a toaletou, prostorná garáž a technická místnost s plynovým kotlem. V podkroví domu jsou dvě ložnice s balkonem a hezkým výhledem do okolí, šatna, koupelna s vanou a toaletou, a prostorná galerie vhodná pro relaxační koutek nebo pracovnu. Okolí domu tvoří zahrada o celkové ploše 981 m², jejíž soukromá část je orientovaná na jižní stranu. Na zahradě se nachází sklep pro uložení ovoce a zeleniny či zbudování vinotéky. Topení v domě je teplovodní podlahové, dům je napojený na veškeré inženýrské sítě, odpady jsou svedeny do ČOV. Dům je zkolaudovaný, je však třeba dokončit povrchové úpravy (plovoucí podlahy, dlažby, obklad bazénu, vnitřní dveře, schodiště, ..), kde většina materiálu je k dispozici, a instalovat vodní čerpadlo. Obec Lazinov, má částečnou občanskou vybavenost. Další služby jsou v okolních obcích. Vzdálenost do Letovic 7 km, Boskovice 20 km, Blansko 30 km, do Brna 45 km. Pro více informací či prohlídku kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



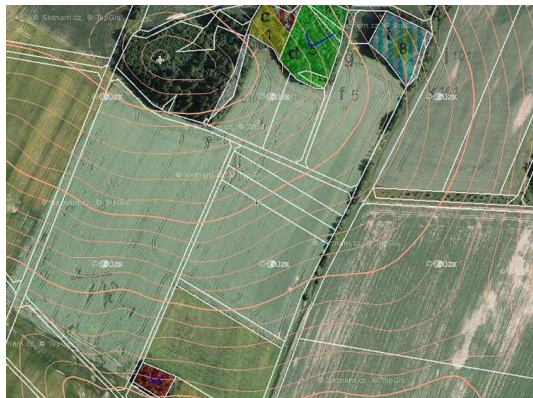
5. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – lesní pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 13660 m², Brodek u Konice

Celková cena: 165.000 Kč

Adresa: Brodek u Konice, okres Prostějov

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



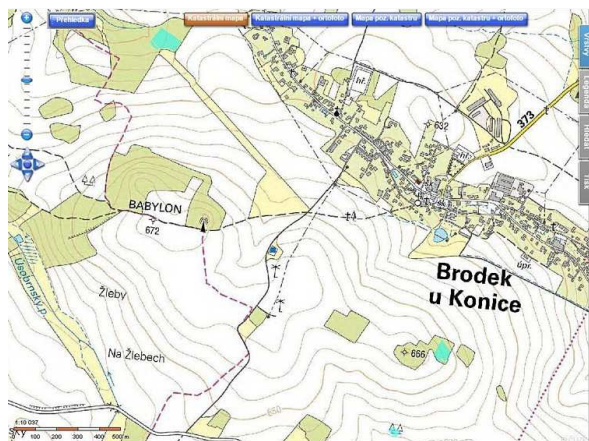
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Brodek u Konice, okres Prostějov	Současné využití	les
Cena	165000	Zasít'ovaný pozemek	Neuvedeno
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Umístění objektu	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno		

Slovní popis

Prodej lesních pozemků v k.ú. Brodek u Konice o celkové výměře 13.660 m². Pozemky jsou ve výlučném vlastnictví a jsou přístupné z obecní cesty. Druhová skladba JR, SM, BR, OL stáří 30-80 let. Celková zásoba cca 250 m³. Daň z nabytí není součástí kupní ceny a hradí ji kupující. Podrobnosti sdělí makléř zakázky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 2115 m², Soukopovo náměstí, Doubravice nad Svitavou

Celková cena: 60.000 Kč

Adresa: Soukopovo náměstí, Doubravice nad Svitavou, okres Blansko

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



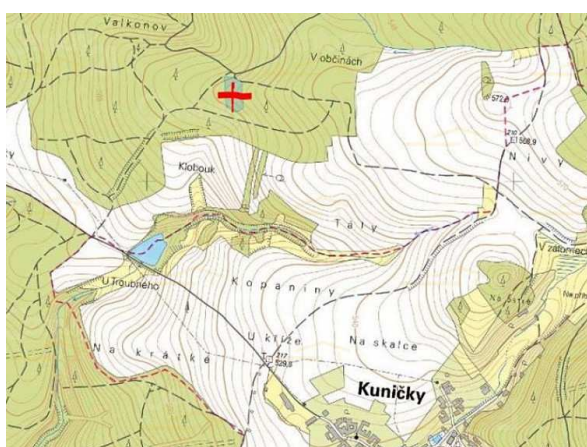
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Doubravice nad Svitavou, okres Blansko	Současné využití	les
Cena	60000	Zasít'ovaný pozemek	Neuvedeno
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Umístění objektu	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno		

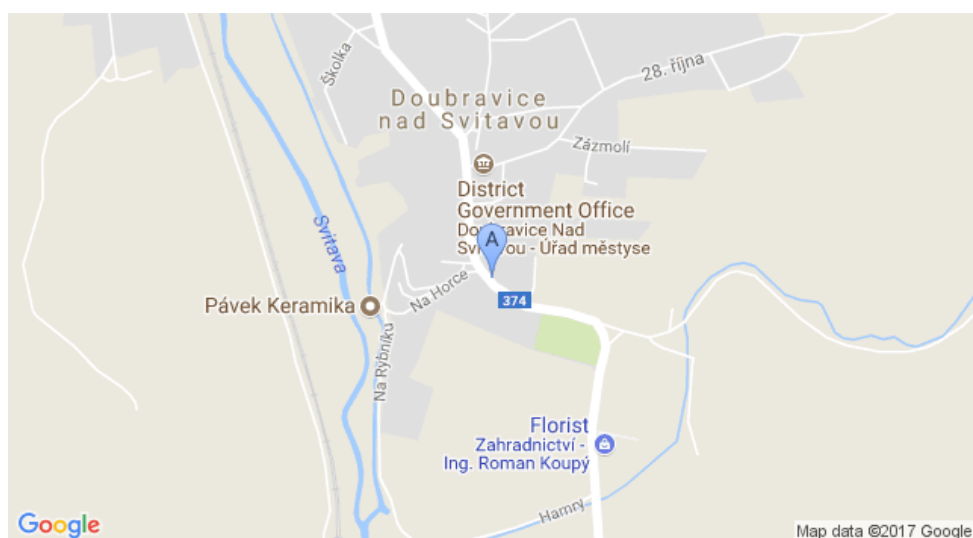
Slovní popis

Nabízíme k prodeji soubor lesních pozemků v katastrálním území Doubravice nad Svitavou, okres Blansko. Prodává se poloviční podíl a celková výměra podílu činí 2115 m² lesa. Jedná se o smíšený les s převahou smrku. Stáří cca 80 let. Pozemky nejsou zatížené žádným věcným břemenem. V případě zájmu nás kontaktujte.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 6205 m², Šebrov-Kateřina

Celková cena: 150.000 Kč

Adresa: Šebrov, Šebrov-Kateřina, okres Blansko

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



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

Adresa	Šebrov-Kateřina - Šebrov, okres Blansko	Současné využití	les
Cena	150000	Zasít'ovaný pozemek	Neuvedeno
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Umístění objektu	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno		

Slovní popis

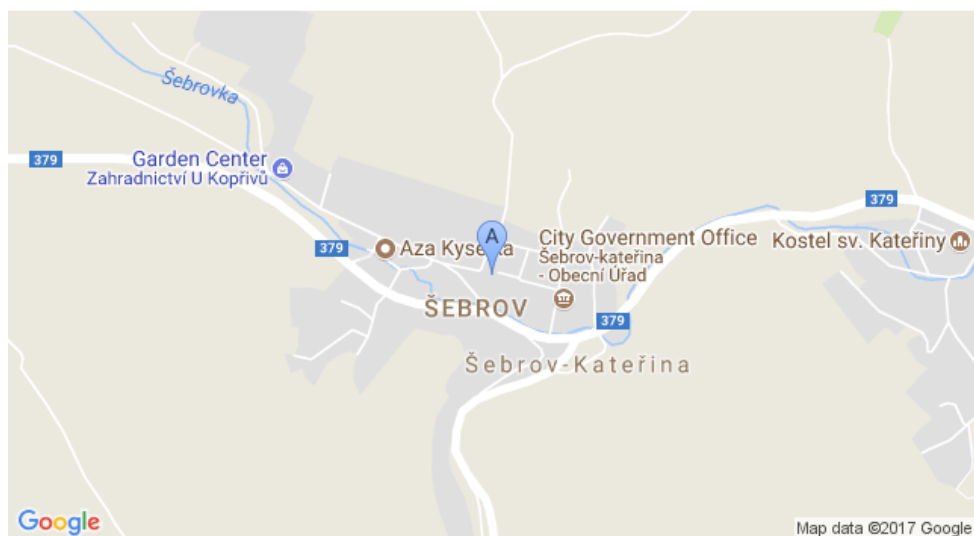
Exklusivně Vám nabízíme k prodeji pozemek skládající se ze 3 parcel v obci Šebrov, okr. Blansko. CP 6205 m², lesní pozemek 4074 m², trvalý travní porost 943 m² a 1188 m². Skladba lesního porostu 60% dub zimní, 22% habr obecný, 13% smrk ztepilý, 2% borovice lesní, 2% jedle bělokorá, 1% buk lesní. Stáří porostu 122 let. Výměra nelesního porostu 2131 m², smrk ztepilý a buk lesní, stáří porostu 122 let. Nabízené pozemky se nacházejí poblíž osady Mackův mlýn na protější straně silnice vedoucí ze Šebrova na západ. Jejich okraj je od silnice ve vzdálenosti 50 m. Pouze jeden z nabízených pozemků je určen k plnění funkce lesa. Pozemky jsou umístěny v příkrém svahu orientovanému k jihovýchodu na jehož úpatí teče

Vranovský potok. Přibližování dřeva v 1/3 pozemku z části nad hlavní silnicí v příkrém svahu velice obtížné. Pozemek bez údržby, netěžený.

4. Fotodokumentace

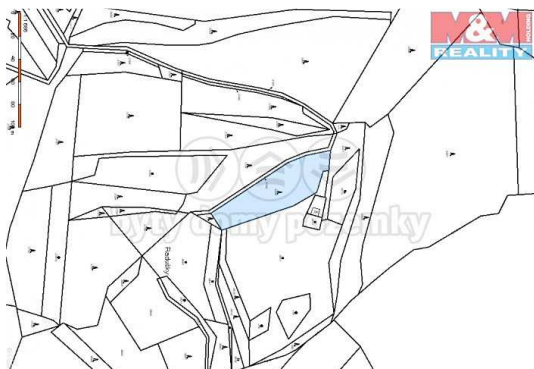


5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 9753 m², Koroužné

Celková cena: 170.000 Kč

Adresa: Kobylnice, Koroužné, okres Žďár nad Sázavou

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



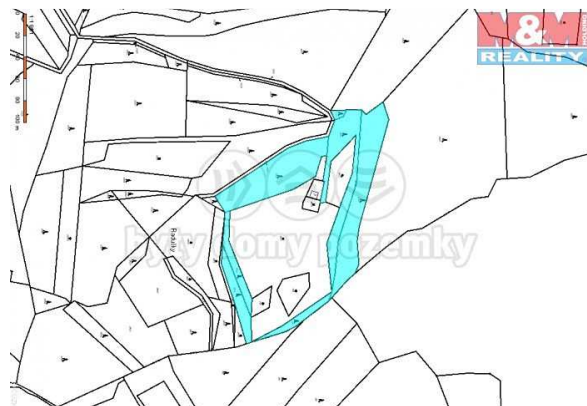
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Koroužné, okres Žďár nad Sázavou	Současné využití	les
Cena	170000	Zasít'ovaný pozemek	Neuvedeno
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Umístění objektu	Samota
Provize	Neuvedeno		

Slovní popis

Prodej lesa o celkové výměře 9753 m² v obci Koroužné, les je rozčleněn na sedm parcel velmi blízko u sebe. Stáří lesa se odhaduje na více jak 60 až 70 let. Les je převážně smrkový, těžební objem lesa cca za 10 let je 208 m³, nyní je možné odtěžit 60 m³.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

