



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 003421/2023

o ceně pozemku parc. č. st. 305, jehož součástí je **stavba rodinného domu č. p. 252**, na ulici Osvobození, a dále pozemku parc. č. 3069, zapsaných na LV č. 350 v k. ú. Letonice, obec Letonice, okres Vyškov, kraj Jihomoravský.



Objednatel posudku:

Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Exekutorský úřad Brno-město
Lesnická 784/5
613 00 Brno

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny jako poklad pro exekuční řízení č. j. 006 EX 2548/22.

Ocenění provedeno k datu:

17. února 2023, k datu místního šetření

Posudek vypracoval:

Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář
provozovna Kabátníkova 2
602 00 Brno
IČO: 255 23 155

Obor/odvětví:

Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Datum vyhotovení:

15. března 2023

Počet stran: 24 (z toho 10 stran příloh)

Vyhotovení č. z celkových 1

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	3
2.4 OSTATNÍ	3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ	3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY	3
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ	4
3. NÁLEZ	4
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ	4
3.2 MÍSTOPIS	4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI	4
3.4 ÚZEMNÍ PLÁN OBCE LETONICE	5
3.5 POPIS NEMOVITÉ VĚCI	5
3.6 VÝPOČET VÝMĚR PRO OCENĚNÍ	5
3.6.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor	5
3.6.2 Dispoziční řešení	6
4. POSUDEK	8
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	8
4.2 OCENĚNÍ CENOU ČASOVOU	9
4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění	9
4.2.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem	9
4.2.3 Výpočet ceny příslušenství	10
4.2.4 Stanovení ceny pozemků	10
4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou	10
4.3 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM	11
4.3.1 Porovnávací databáze	11
4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty	12
5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	13
5.1 KONTROLA POSTUPU	13
6. ZÁVĚR	14
PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV Č. 350, K. Ú. LETONICE	15
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	16
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI	17
PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE LETONICE	18
PŘÍLOHA Č. 5 – FOTODOKUMENTACE	19
PŘÍLOHA Č. 6A – VZORKY PRO POROVNÁNÍ RODINNÝCH DOMŮ	20

1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky ze dne 20. ledna 2023. Obvyklá cena nemovitých věcí je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 17. února 2023.

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 2548/22-75 je úkolem znalce stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí ve vlastnictví povinných paní Vladislavy Míčové a Zuzany Žďárkové a oprávněného pana Ludka Kratochvíla – nemovitých věcí zapsaných na LV č. 350 v k. ú. Letonice.

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 305, jehož součástí je stavba č.p. 252 a pozemek parc. č. 3069, vše zapsáno na LV č. 350, katastrální území Letonice, obec Letonice, okres Vyškov, kraj Jihomoravský.

Objednatel znalci nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 350 vyhotovený dne 24. listopadu 2022 pro k. ú. Letonice.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Letonice z <http://nahliznidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 17. února 2023. Prohlídka nemovitosti byla provedena za účasti paní Zuzany Žďárkové.

2.4 Ostatní

- Územní plán obce Letonice dostupný k datu 27. února 2023 na: <https://www.letonice.cz/uzemni-plan-obce>
- Znalecký posudek znaleckého ústavu XP invest, s. r. o., ze dne 30.5.2022

2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.
- **Databáze realitní inzerce:** Pro porovnání nemovité věci byly použity inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci, zapsané na LV č. 350 pro k. ú. Letonice:

Nemovitosti:

- Rodinný dům č.p. 252 - je součástí pozemku parc. č. st. 305
- Pozemek parc. č. st. 305 – zastavěná plocha a nádvoří, 380 m²
- Pozemek parc. č. 3069 – zahrada, 520 m²

Vlastník:

Kratochvíl Luděk Bc., Velkopavlovická 4084/12, Židenice, 62800 Brno	1/2
Míčová Vladislava, Nová 383, 68335 Letonice	1/4
Žďárková Zuzana, Chroustov 73, 59214 Bohdalov	1/4

Omezení vlastnického práva:

Zástavní práva soudcovská, zástavní práva exekutorská

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

3.2 Místopis

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	1 378
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	MŠ, ZŠ
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Západně od centra obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné komunikaci ve vlastnictví obce
Konfigurace terénu:	Mírný svah
Převládající zástavba:	Rodinné domy – řadové
Parkovací možnosti:	V průjezdu, před domem
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	Voda, kanalizace, elektřina, zemní plyn

3.4 Územní plán obce Letonice

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci nachází jsou územním plánem obce Letonice definovány jako plochy bydlení v rodinných domech a plochy obytné zeleně. Výřez z územního plánu obce Letonice viz příloha č. 4 tohoto posudku.

3.5 Popis nemovité věci

Dům je řadový prostřední, částečně podsklepený, se 2 nadzemními podlažími, se sedlovou střechou bez obytného podkroví. Za domem je zahrada.

GPS: 49°10'30.84"N, 16°57'10.39"E

Stavba	Rodinný dům č.p. 252
Základy	Betonové s izolací
Zdivo	Cihelné tl. 45 cm
Stropy	Rovné a šikmé
Střecha	Krov dřev. vázaný, střecha sedlová
Krytina	Keramická pálená
Klempířské konstrukce	Úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů
Fasádní omítky	Břízolit
Vnější obklady	Keramický obklad soklu
Vnitřní omítky	Vápenné hladké
Vnitřní obklady	Kuchyně, koupelna, WC
Schodiště	Železobetonové monolitické s keramickým obkladem
Dveře	Křídla běžná hladká plná
Okna	Dřevěná dvojitá
Podlahy	Lino, keramická dlažba
Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Zdroj teplé vody	-
Vybavení kuchyní	-
Vnitřní vybavení	Vana, umyvadla, závěsné WC
Přípojky inženýrských sítí	Odpojeny
Ostatní	-

Rok výstavby a modernizace	Kolaudováno v r. 1963,
Celkový technický stav	Dům je v podprůměrném stavebně technickém stavu, s velmi zanedbanou údržbou, vnitřní vybavení je morálně zastaralé.

Příslušenství	Vedlejší stavby: zděný sklad Venkovní úpravy: studna, přípojky inž. sítí
---------------	---

3.6 Výpočet výměr pro ocenění

3.6.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor

1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	3,90	3,40	2,40	13,26	31,82
	1,30	1,85	2,40	2,41	5,77
	1,35	2,15	2,40	2,90	6,97
Celkem 1.PP				18,57	44,56

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	11,50	11,77	3,00	135,36	406,07
Dvorní přístavba	5,60	3,70	3,00	20,72	62,16
Celkem 1.NP				156,08	468,23

2.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	11,50	11,77	3,00	135,36	406,07
Dvorní přístavba	5,60	3,70	3,00	20,72	62,16
Celkem 2.NP				156,08	468,23

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část – zastavěná plocha (obdélník)	11,50	11,77		135,36	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,50		169,20
1. část – zastavěná plocha (obdélník)	5,60	3,70		20,72	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,50		25,90
Celkem zastřešení					195,10

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. podzemní podlaží	18,57	44,56
1. nadzemní podlaží	156,08	468,23
2. nadzemní podlaží	156,08	468,23
zastřešení vč. podkroví		195,10
Celkem	330,73	1 176,12

3.6.2 Dispoziční řešení

Prostory	Podlahová plocha [m²]	Koef.	Započitatelná plocha [m²]
1.PP			
Sklep	14,55	0,50	7,28
Kotelna	2,80	0,50	1,40
1.NP			
Garáž	30,37	0,00	0,00
Hala	13,22	1,00	13,22
Kuchyně	30,33	1,00	30,33
Pokoj	20,80	1,00	20,80
Dětský pokoj	16,94	1,00	16,94
Chodba	4,30	1,00	4,30
Spíš	8,17	1,00	8,17
WC	1,50	1,00	1,50
Koupelna	5,20	1,00	5,20

2. NP			
Hala	16,14	1,00	16,14
Kuchyně	20,30	1,00	20,30
Pokoj	16,97	1,00	16,97
Pokoj	13,75	1,00	13,75
Pokoj	21,30	1,00	21,30
Pokoj	16,70	1,00	16,70
Chodba	3,92	1,00	3,92
Spíš	6,04	1,00	6,04
Koupelna	7,06	1,00	7,06
Terasa	21,80	0,50	10,90
WC	1,50	1,00	1,50
Celkem	271,85		243,71

Podlahová plocha domu je 271,85 m² (bez terasy). Započitatelná plocha pro cenové porovnání je **243,71 m²** (bez garáže, plocha terasy a sklepa je uvažována jednou polovinou své celkové výměry).

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelem, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou 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 ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **časovou cenou** – zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni, snižené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti, ke kterým se přičte obvyklá cena pozemků.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 Ocenění cenou časovou

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční cena), snižená u staveb o přiměřené opotřebení. Stavby jsou oceněny nákladovým způsobem dle cenového předpisu v cenové úrovni k datu ocenění. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda.

4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- Jedná se o stavbu, jejíž nadpoloviční část podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení,
- stavba nemá více než tři samostatné byty, více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví.

Konstrukce je zděná, dům je částečně podsklepený s dvěma nadzemními podlažími se sklonitou střechou – dle tabulky č. 5 přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb. se jedná se o **rodinný dům typu B**.

4.2.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem

Rodinný dům zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, se 2 NP							
Základní cena		ZC	Kč/m ³	2 150,00			
Koeficient úpravy na skutečné realizační ceny		K _r	30 %	1,300			
Koeficient využití podkroví				1,000			
Koeficient změny cen staveb		K _i		2,354			
Základní cena po úpravě		ZCU	Kč/m ³	6 579,00			
Obestavěný prostor stavby		OP	m ³	1 176,120			
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Standard	Podíl konstrukce	Koeficient Standardu	Upravený podíl	Procento dokončení	Výsledný podíl
1	Základy	S	0,07100	1,00	0,07100	100	0,07100
2	Zdivo	S	0,22300	1,00	0,22300	100	0,22300
3	Stropy	S	0,08400	1,00	0,08400	100	0,08400
4	Střecha	S	0,05200	1,00	0,05200	100	0,05200
5	Krytina	S	0,03200	1,00	0,03200	100	0,03200
6	Klempířské konstrukce	S	0,00800	1,00	0,00800	100	0,00800
7	Vnitřní omítky	S	0,06200	1,00	0,06200	100	0,06200
8	Fasádní omítky	S	0,03100	1,00	0,03100	100	0,03100
9	Vnější obklady	S	0,00400	1,00	0,00400	100	0,00400
10	Vnitřní obklady	S	0,02300	1,00	0,02300	100	0,02300
11	Schody	S	0,02400	1,00	0,02400	100	0,02400
12	Dveře	S	0,03300	1,00	0,03300	100	0,03300
13	Okna	P	0,05200	0,46	0,02392	100	0,02392
14	Podlahy obytných místností	S	0,02200	1,00	0,02200	100	0,02200
15	Podlahy ostatních místností	S	0,01100	1,00	0,01100	100	0,01100
16	Vytápění	S	0,04400	1,00	0,04400	100	0,04400
17	Elektroinstalace	S	0,04100	1,00	0,04100	100	0,04100
18	Bleskosvod	S	0,00600	1,00	0,00600	100	0,00600
19	Rozvod vody	S	0,03000	1,00	0,03000	100	0,03000
20	Zdroj teplé vody	S	0,01800	1,00	0,01800	100	0,01800
21	Instalace plynu	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
22	Kanalizace	S	0,02800	1,00	0,02800	100	0,02800
23	Vybavení kuchyní	C	0,00500	0,00	0,00000	100	0,00000
24	Vnitřní vybavení	S	0,05100	1,00	0,05100	100	0,05100
25	Záchod	S	0,00400	1,00	0,00400	100	0,00400
26	Ostatní	N	0,03600	1,54	0,05544	100	0,05544

27	Konstrukce neuvedené	C	0,00000	1,00	0,00000	0	0,00000
Koeficient vybavení stavby se zohledněním dokončení				K ₄	0,98636		
Výchozí cena stavby (reprodukční cena)				Kč	7 632 151,34		
DPH v zákonné výši				15 %	1 144 822,70		
Reprodukční cena stavby vč. DPH				Kč	8 776 974,04		
Opotřebení (lineárně)				O	65,00 %		
Cena po odpočtu opotřebení (časová cena) vč. DPH				Kč	3 071 940,91		
Stanovená časová cena vč. DPH (zaokrouhleno)				Kč	3 070 000,00		

4.2.3 Výpočet ceny příslušenství

Cena příslušenství (venkovních úprav a vedlejších staveb) je stanovena zjednodušeným způsobem, zvolené procento vyjadřující cenu příslušenství ve vztahu k ceně RD je stanoveno odborným odhadem na 5 %.

Stavba RD	Kč	3 070 000,00
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		5,0 %
Cena příslušenství zjednodušeným způsobem	Kč	153 500,00

4.2.4 Stanovení ceny pozemků

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z nabídek realitní inzerce na stránkách www.inem.cz, z vlastní databáze, z údajů získaných v katastru nemovitostí. Vzorky použité pro stanovení ceny stavebních pozemků jsou dostupné v příloze.

Ceny nabídek stavebních pozemků pro rezidenční stavby se v obdobných lokalitách pohybují v rozmezí 2 014 – 3 840 Kč/m². Pro oceňované pozemky vzhledem k jejich využití, umístění, velikosti, napojení na inženýrské sítě a konfiguraci, stanovujeme cenu **2 500 Kč/m²**.

Parcela č.	Druh pozemku	Umístění	Výměra [m ²]	ZC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
St. 350	Zastavěná plocha a nádvoří	Zastavěn stavbou	380	2 500,00	950 000
3069	Zahrada	Zahrada	520		1 300 000
Celkem					2 250 000 Kč

Cena pozemků stanovená porovnávacím způsobem k datu ocenění činí **2 250 000 Kč**.

4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou

Objekt	Celkem cena časová [Kč]
Rodinný dům č.p. 252	3 070 000
Příslušenství	153 500
Pozemky	2 250 000
Celkem	5 473 500

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je cena časová nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **5 470 000 Kč**.

4.3 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.3.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity sjednané ceny z vlastní databáze znalce, cenové údaje získané z katastru nemovitostí a nabídkové ceny z databáze realitní inzerce dostupné na www.inem.cz. Vzorky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze.

4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost:		Rodinný dům	Letonice	RD řadový vnitřní	Technický stav RD odpovídající stáří	Nevybavený RD, nutná rekonstrukce	2x studna, sklad na zahradě	243,71	800	20 051
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha	Situace	Technický stav	Vybavení	Příslušenství	Započitatelná plocha [m²]	Velikost pozemku [m²]	Celkem [Kč/m²]
1	37 082	Realizace 12/2022	Moravské Málkovice	Řadový krajní	Lepší	Lepší vybavení	Lepší příslušenství	91,15	1230	21 677
		1,00	1,02	0,98	0,90	0,90	0,95	0,80	0,95	0,58
2	16 972	Realizace 08/2022	Malinky	Obdobný	Obdobný technický stav	Lepší vybavení	Lepší příslušenství	235,10	2680	15 129
		1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	0,99	1,05	0,89
3	32 507	Realizace 09/2022	Drnovice	Řadový krajní	Mírně lepší	Lepší vybavení	Kolna	181,50	1398	25 046
		1,00	0,95	0,98	0,95	0,90	1,00	0,95	1,02	0,77
4	30 921	Nabídka	Letonice	Obdobný	Obdobný technický stav	Lepší vybavení	Přístřešek na zahradě	152,00	1678	22 968
		0,90	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	0,92	1,05	0,74
5	23 235	Nabídka	Letonice	Obdobný	Lepší	Lepší vybavení	Hospodářské přístavky na zahradě	170,00	238	13 925
		0,90	1,00	1,00	0,90	0,75	1,00	0,94	1,05	0,60
6	32 815	Nabídka	Bučovice	Obdobný	Lepší	Lepší vybavení	Zahradní domek	200,00	1000	21 561
		0,90	0,98	1,00	0,90	0,85	1,00	0,96	1,01	0,66

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 13 925 do 25 046 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného rodinného domu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 20 051 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a započitatelné plochy na **4 886 589 Kč**.

Jednotková cena	Započitatelná plocha	Porovnávací hodnota
[Kč/m²]	[m²]	[Kč]
20 051	243,71	4 886 589

5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí cenou obvyklou.

Způsob ocenění	Cena
Časová cena (informativní charakter)	5 470 000 Kč
Porovnávací hodnota nemovitých věcí	4 886 589 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	4 900 000 Kč

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je tržní hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **4 900 000 Kč**.

5.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný.

6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 350 v k. ú. Letonice, obec Letonice, okres Vyškov, a to pozemku parc. č. st. 305, jehož součástí je stavba č.p. 252 a pozemek parc. č. 3069, včetně příslušenství.

Stanovená **cena obvyklá** nemovitých věcí k datu ocenění činí:

4 900 000 Kč.

Slovy: čtyři miliony devět set tisíc korun českých.

Znalecký posudek vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Tomáš Pistulka

Znalečné je účtováno dle vyhlášky č. 504/2020 ve znění vyhlášky č. 370/2022 Sb. o znalečném v připojené faktuře.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 003421/2023 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 15. března 2023

.....

Ing. Tomáš Hudec

jednatel znalecké kanceláře

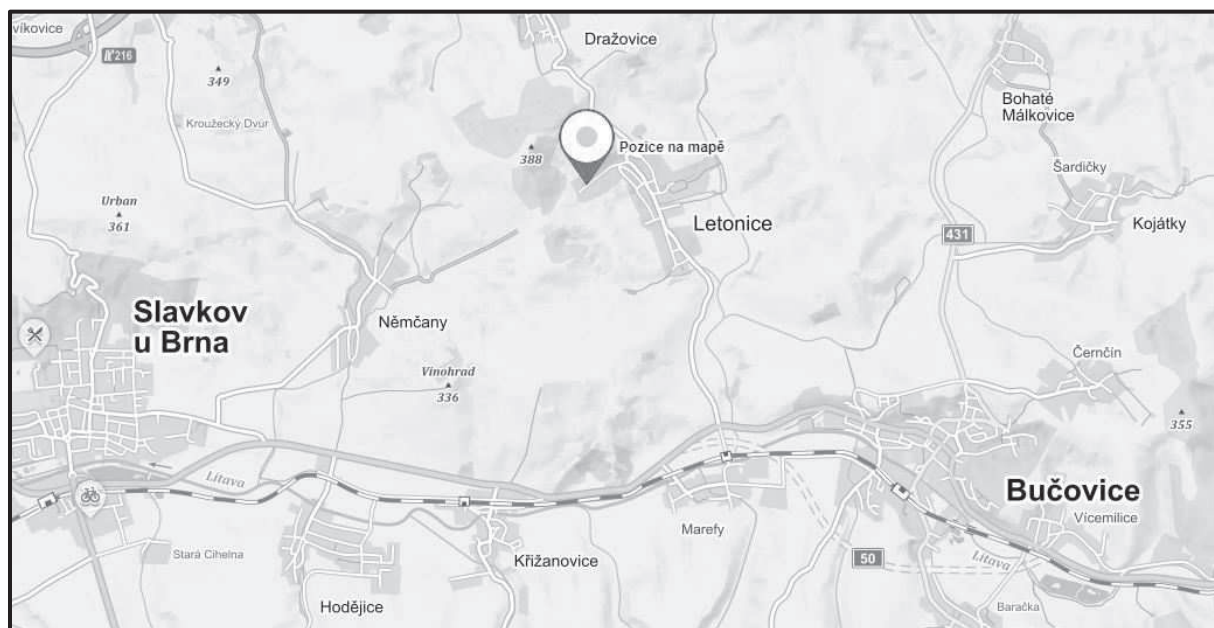
Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 350, k. ú. Letonice (pouze 1. strana)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 24.11.2022 11:55:02				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 2548/22 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.				
soudní exekutor				
Exekutorský úřad Brno - město				
Okres: CZ0646 Vyškov		Obec: 593257 Letonice		
Kat.území: 680699 Letonice		List vlastnictví: 350		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl	
Vlastnické právo				
Kratochvíl Luděk Bc., Velkopavlovická 4084/12, Židenice, 62800 Brno		880516/4159	1/2	
Mičová Vladislava, Nová 383, 68335 Letonice		536003/143	1/4	
Žďárková Zuzana, Chroustov 73, 59214 Bohdalov		875211/5163	1/4	
B Nemovitosti				
Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití
St. 305		380	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Letonice, č.p. 252, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 305				
3069		520	zahrada	zemědělský půdní fond
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Zástavní právo soudcovské				
k podílu id. 1/4				
k zajištění pohledávky a příslušenství ve výši 16 151,-Kč, datum vzniku 30.4.2009				
Oprávnění pro				
VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠTOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518				
Povinnost k				
Žďárková Zuzana, Chroustov 73, 59214 Bohdalov, RČ/IČO: 875211/5163				
Parcela: St. 305, Parcela: 3069				
Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 10E-36/2009 -13 ze dne 05.05.2009. Právní moc ke dni 10.06.2009.				
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
Z-16698/2009-712				
o Zástavní právo soudcovské				
- k podílu id. 1/4				
- zajištění pohledávky ve výši 31 451,-Kč a příslušenství				
Oprávnění pro				
VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠTOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518				
Povinnost k				
Žďárková Zuzana, Chroustov 73, 59214 Bohdalov, RČ/IČO: 875211/5163				
Parcela: St. 305, Parcela: 3069				
Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 10E-102/2010 -13 ze dne 10.11.2010. Právní moc ke dni 21.12.2010.				
Z-365/2011-712				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR				
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.				

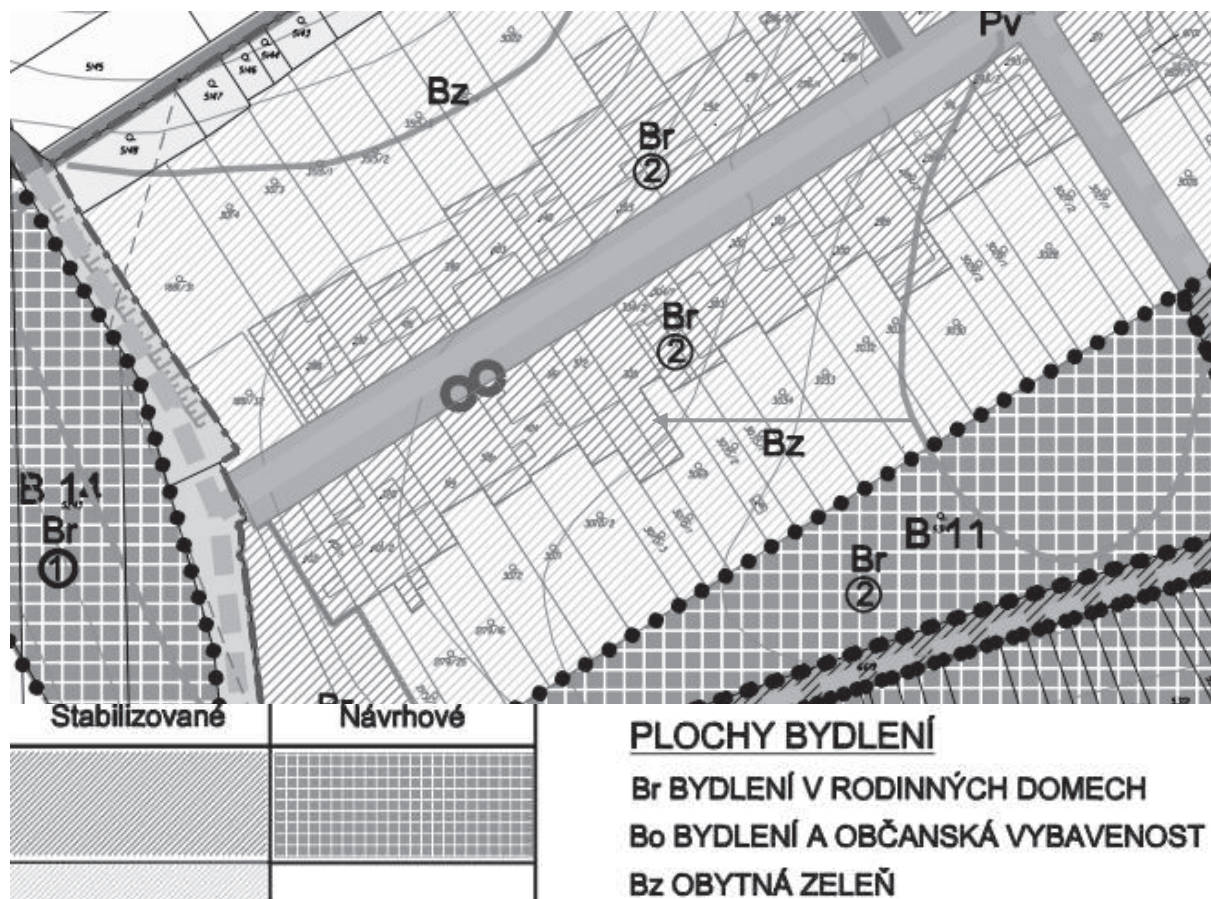
Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy



Příloha č. 3 – Mapa oblasti



Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu obce Letonice



Příloha č. 5 – Fotodokumentace



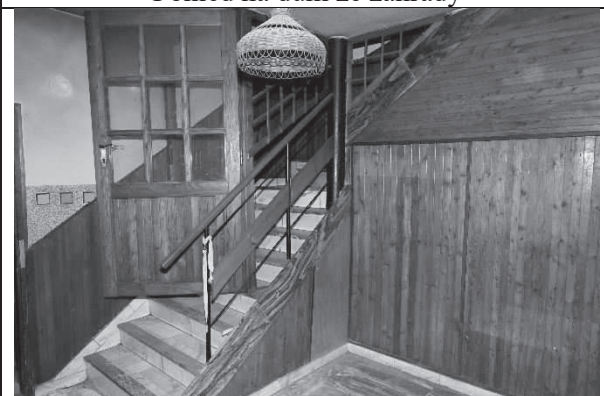
Pohled na dům z ulice



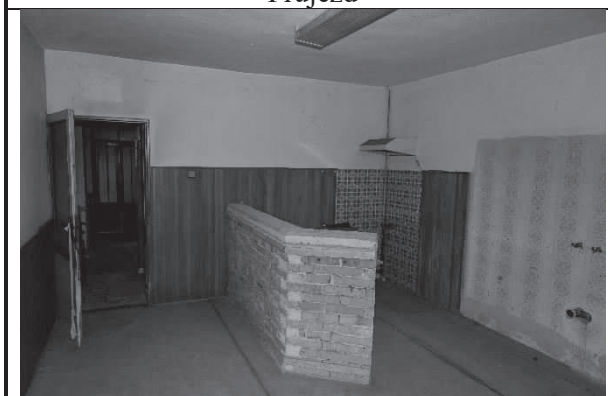
Pohled na dům ze zahrady



Průjezd



Vstupní hala se schodištěm



Kuchyně 1. NP



Koupelna 1. NP



Kuchyně 2. NP



Sklad na zahradě

Příloha č. 6a – Vzorky pro porovnání rodinných domů

Vzorek č. 1:

Lokalita	Okr. Vyškov, Moravské Málkovice 192, boční.část obce								
Podlaží	1PP/2NP			Typ		3+1			
Tech. stav	Rod. dům č.p. 192 s parc.č.st.209, 604, 605, stáří cca 95 let, rekonstrukce, nyní průměrný stav.								
Vybavení	samostatně stojící zděný rodinný dům odhadovaného stáří přes 80 let, v převážně původním stavu, s průměrnou údržbou. Objekt je nepravidelného půdorysu, jen částečně podsklepený (sv. výška do 1,7 m), přízemní se sedlovou střechou, když v půdě je ve vikýři vestavba jednoho pokoje. Celkově velikostí odpovídá jednomu bytu o dispozici 3+1. Garáž ani průjezd v domě není. Vytápění je ústřední, centrální ohřev TUV.								
Zastav. pl. RD (m²)	102,0	Podl. pl. celková (m²)		91,15	Obest.prost. (m³)		519,00	Cena za m³ o.p. (Kč)	6513
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	0,0	z celkové p.p. pl. garáže (m²)	0,0	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)	0	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)		B	0,00
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	91,15	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)	Celková podl. pl. těchto místností (m²)		0,00	
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	37 082					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)		0,00	
Pozemek (m²)	1230		Napojení na síť		Voda, el. 220/380 V, ZP, kanalisace.				
Příslušenství	Vedl.stavba se skladem, dílnou a černou kuchyní, oplocení a běžné venkovní úpravy								
Kupní cena (Kč)	3 380 000		cena za m² celk. podl. plochy (Kč)			37 082	Datum prodeje		12/2022
Poznámka	Výhoda – klidné místo. Nevýhoda – nedol. PENb.						Zdroj KC	KS-PU	
							číslo řízení	V-7903/2022-712	
									

Vzorek č. 2:

Lokalita	okr. Vyškov, Malinky č. 9, boční ulice							
Podlaží	0PP/2NP	Typ	2+1, 3+1, průjezd					
Tech. stav	Řadový rod.dům č.p. 9, parc.č.st.19, stáří 90 let, asi 1960 nást.patru, později jen dílčí opravy. Nyní průměrný stav.							
Vybavení	řadový krajní dům, obsahující dva byty ve dvougener.provedení. Je zděné tradiční konstrukce, základy jsou z kamenných a bet.pasů, zdivo je převážně cihelné v tl. 45cm, stropy s rov.podhledem vesměs dřevěné, zastřešení je dřevěnou vazbou sedlovou s eternitem, jen vedl.stavby a část stodoly má tašku pálenou. Oplechování je Pz plechem, fasáda do ulice břizolit ostatní hladká omítka a vedl.stavby bez omítky režné zdivo. Vnitřní omítky hladké, dveře dřevěné hladké, vstupní vrata dřevo, okna jsou plastová měněná s dvojskly, podlahy jsou převážně povlaky na palubky a část keramické dlažby, vybavenost je již starší, ale dosud užitelná v běžném standardu, v koupelně vana a umyvadlo, WC je splachovací 2x, vytápění je ústřední - kotel na dřev.pelety. Ohřev TUV je z el.boileru.							
Zastav. pl. RD (m²)	173,88	Podl. pl. celková (m²)	235,10	Obest.prost. (m³)	1217	Cena za m³ o.p. (Kč)	3279	
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	0,00	z celkové p.p. pl. garáže (m²)	0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)	22,8	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	T 3,60	
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	214,10	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)	Celková podl. pl. těchto místností (m²)	0,00	
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	18 636					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)	0,00	
Pozemek (m²)	2680	Napojení na síť	Voda, el. 220/380V, kanal-jímka					
Příslušenství	Hosp.část, stodola, kůlna a běžné venkovní úpravy							
Kupní cena (Kč)	3 990 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)	16 972	Datum prodeje	8/2022			
Poznámka	Za zahradou sad, není PENb.				Zdroj KC	KS-PU		
					číslo řízení	V-4993/2022-712		
								

Vzorek č. 3:

Lokalita	okr. Vyškov, Drnovice č. 194, boční ulice							
Podlaží	1PP/1NP	Typ	4+1					
Tech. stav	Rod.dům č.p.194 na parc.č. 643, stáří 100 let, dřívější rek.+vým.oken do ulice 2019, průměrný stav.							
Vybavení	řadový krajový dům, stavba provedena v tradiční zděné technologii se sklonitou střechou, zdivo smíšené a cihelné, část podizolované, stropy bet a dřev.s rov.podhledem, základy s beton.pasy, příčky jsou zděné, střecha dřev.vazba s krytinou taškovou. Oplechování je z Pz plechu, fasáda z ulice opravená, vnitřní omítky hladké, okna dřevěná do ulice plast, vnitřní dveře dřevěné hladké, podlahy jsou vesměs povlaky a keram.dlažba. Vybavenost soc.zázemí je již zastaralejší dosud funkční, vytápění je etážové z plyn.kotle, TUV z el.ohříváče.							
Zastav. pl. RD (m²)	149,0	Podl. pl. celková (m²)	213,00	Obest.prost. (m³)	942	Cena za m³ o.p. (Kč)	6263	
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	47,00	z celkové p.p. pl. garáže (m²)	16,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	B 16,00	
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	181,5	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)	Celková podl. pl. těchto místností (m²)	0,00	
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	32 507					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)	0,00	
Pozemek (m²)	1398	Napojení na síť	Voda, ZP, el. 220/380V, kanal-jímka					
Příslušenství	Kolna a běžné venkovní úpravy							
Kupní cena (Kč)	5 900 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)	27 700	Datum prodeje	09/2022			
Poznámka	Nedoložen PENb.				Zdroj KC	KS-PU		
					číslo řízení	V-5821/2022-712		
								

Vzorek č. 4:

☆ Prodej. Rodinný dům, 152 m². Družstevní, Letonice, okres Vyškov

Cena: 4 700 000 Kč / 30 921,05 Kč/m²



Lokalita	Družstevní, Letonice, okres Vyškov		Zastavěná plocha	383 m ²	
Cena	4 700 000 Kč		Podlahová plocha	152 m ²	
Konstrukce	Cihlová		Užitná plocha	152 m ²	
Plocha pozemku	1678 m ²		Poloha nemovitosti	Klidná část obce	
Stav	Dobrý		Kanalizace	Veřejná kanalizace	
Typ objektu	Přízemní		Počet nadzemních podlaží domu	1	
Elektrína	230V		Plyn	Plynovod	
Vytápění	Ústřední vytápění		Voda	Vodovod, Místní zdroj	

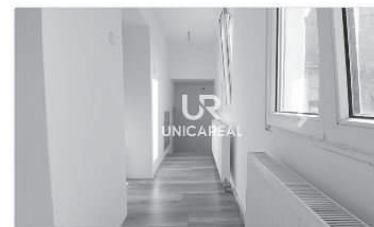
Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **připadit vlastní číslo řízení**.

Hledáte zemědělskou usedlost ideální pro chov koní s výběhem, bydlení, podnikání s úložnými prostory či pozemek pro stavbu? Je dostatečně variabilní, a díky tomu si ji upravíte podle Vašich představ. Podívejte se na zajímavou nabídku prodávce nemovitosti v Letonicích, poblíž Slavkova u Brna a Bučovic s napojením na blízkou dálnici D1 a přitom vzdálenou 30 min. od Brna. Automechanik, lakýrník, stolař, pivovar v historickém duchu i další drobná podnikání tu najdou dostatek prostoru pro svoji realizaci. Aktuálně je usedlost přizpůsobena k chovu koní spojené s bydlením zrn. Najdete tu dále stolovnu, hospodářské budovy, skopce, dílny i garáže. Široký průjezd Vám umožní výjezd traktorem až na zahradu s přístřeškem na konci pozemku. Rádový chůvový dům je vhodný k částečné rekonstrukci, přestavbou hospodářských budov lze docílit dalších obytných prostor (šířka 14,5 m, délka 106 m2 pozemku). Letonice disponují veškerou základní občanskou vybaveností se školou i mateřskou školou, restaurací, knihovnou, poštou. Okolní příroda, jako např. národní přírodní památka Věterník, vyhlídky k turistice jak na kole či pěšky nebo právě k výježdům na koních. Přijměte naše pozvání do vašeho nového domova. Fincentrum Vám nabízí možnost vypracování nezávislého porovnání a tvorby projektů na míru dle Vašich požadavků a možnosti. Díky exklusivním podnikům a finančním institucím, perfektní znalosti trhu a kvalitativní klientskému servisu se můžete spolehnout, že Vám doporučíme nejlepší finanční a nemovitostní a pomůžeme vyřídit veškeré náležitosti. V případě věce zájemců o nemovitost, si majitel vyhrazuje právo prodat nemovitost zájemci s nejvyšší nabídkou.

Vzorek č. 5:

☆ Prodej, Rodinný dům, 170 m², Bučovská, Letonice, okres Vyškov

Cena: 3 950 000 Kč / 23 235,29 Kč/m²



Lokalita	Bučovská, Letonice, okres Vyškov	
Cena	3 950 000 Kč	
Poznámka k ceně	+ provize RK, včetně právního servisu	
Konstrukce	Cihlová	
Plocha pozemku	238 m²	

Typ objektu	Prizemní
Užitná plocha	170 m²
Poloha nemovitosti	Okraj obce
Voda	Vodovod

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **připadit vlastní číslo řízení**, nebo ji **označit za neprodanou**.

V zastoupení majitele vám nabízíme ke koupi řadový rodinný dům 2+1 zastavěná plocha a nádvoří 170 m², zahrada 68 m² situovaný v okrajové části Letonic. Jedná se o přizemní dům v započaté rekonstrukci u kterého změnou dispozice o půdní vestavbu či přístavbu do zahrady lze využít celý jeho potenciál pro větší rodinné bydlení. Dům prošel částečnou rekonstrukcí a to výměnou plastových oken a vstupních dveří, na podlahách v pokojích a chodbě podlahová keramická dlažba, v kuchyni plovoucí podlaha, nové rozvody elektriny, vodu, topení a odpadů. Vytápění a ohřev vody plynovým kotlovým kotel BAXI, možnost topení i na tuhá paliva. Obytná část s úložnou plochou 70 m² dispozice řešena chodbou procházející celým domem, se samostatnými vstupy do dvou pokojů, kuchyně, koupelny a v. Chodby lze vyjít na dvůr. Na dvoře se nachází hospodářské přístavky a vstup do sklepa. Nemovitost je napojena na všechny inženýrské sítě jako obecní vodovod, kanalizace, elektřina a plyn. Střešní konstrukce, krytina i zdvoje jsou ve stavu odpovídající starší domu. Parkování možné před domem. Financování je možné hypotečním úvěrem. Společnost Unicareal zardana nabízí možnost využití služeb hypotečního poradce, který vám nezávazně poradí při zajištění nejvýhodnějšího hypotečního úvěru. Obec Letonice se nachází v jihopádské části okresu Vysoký (Jihomoravský kraj) na spojnicí dvou významných dopravních tahů - severním směrem jde o dálnici D1 (Brno - Vánočky), jižně asi 3 km od Letonic se toto napojení na mezinárodní silnici I/50 (Hobručice - Uherské Hradiště). Bučovice jsou vzdáleny 6 km od Letonic a velmi oblíbený Slavkov u Brna je vzdálen 11 km. Průkaz energetické náročnosti zatím nevychytoven. Ze toho důvodu je uvedena třída G. Pokud Vás nabídka domu zaujala, neváhejte mě kontaktovat, ráda Vás domem provedu,

☆ Prodej, Rodinný dům, 200 m², Urbáškova, Bučovice, okres Vyškov Cena: 6 563 000 Kč / 32 815,00 Kč/m²

Lokalita	Urbáškova, Bučovice, okres Vyškov	✓
Cena	6 563 000 Kč	✓
Poznámka k ceně	Cena za nemovitost je uvedena včetně provize RK. Financování zajistíme.	✓
Konstrukce	Cihlová	✓
Plocha pozemku	886 m ²	✓
Stav	Velmi dobrý	✓
Typ objektu	Prizemní	✓

Elektrina	230V a 400V, 230V	
Vytápění	Ústřední vytápění	✓
Užitná plocha	200 m ²	✓
Kanalizace	Veřejná kanalizace	✓
Počet nadzemních podlaží domu	1	✓
Plyn	Plynovod	
Voda	Vodovod, Místní zdroj	✓

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení**, nebo ji **označit za neprodanou**.

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 5+1 v klidné části obce Vicemilice. Jedná se o cihlový, přízemní, řadový dům se zahradou. Je zde možnost půdní vestavy (115 m²), díky které rozšíříte stávající dispozici domu. K dispozici je vstupní chodba, obývací pokoj, kuchyň, dvě ložnice, dětský pokoj, pokoj pro hosty, dvě koupelny, sklep (15 m²), prostorná garáž (37 m²) pro parkování tří aut za sebou, terasa (20 m²). Dům je napojen na vodovod, elektrinu, plyn a veřejnou kanalizaci. K dispozici je studna, která je umístěna na společném pozemku se sousedy. Ohřev vody je zajištěn bojlerem. Celková plocha pozemku je cca 886 m². Na zahradě je k dispozici zděný zahradní domek. Parkování je možné v garáži, která je průjezdná až na zahradu. Vicemilice jsou obec v okrese Vyškov, leží 1,5 km jihovýchodně od Bučovic. Je zde dobrá občanská vybavenost a je odsud výborná dostupnost do okolních měst a obcí. Průkaz energetické náročnosti nebyl dodán, z toho důvodu je uvedena třída G. S financováním nemovitosti Vám velmi rádi pomůžeme. Při osobní prohlídce nejlépe posoudíte, zda je tento dům vhodný právě pro Vaše nové bydlení. Pro více informací nebo sjednání prohlídky kontaktujte reálného makléře. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N96079.