

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 041557/2023

o ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 na pozemku parc. č. st. 125/6, jehož součástí je **stavba rodinného domu č. p. 83**, zapsáno na LV č. 5 v k. ú. Pravčice, obec Pravčice, okres Kroměříž, kraj Zlínský.



Objednatel posudku:	Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D. Exekutorský úřad Brno – město Lesnická 784/5 613 00 Brno IČO: 66240697
Účel posudku:	Stanovení ceny obvyklé jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného v rámci exekuce č. j. 006 EX 869/22.
Ocenění provedeno k datu:	22. srpna 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:	20. září 2023

Počet stran: 31 (z toho 18 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 PRAVČICE.....	4
3.5 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ.....	5
3.6 POPIS NEMOVITÉ VĚCI	5
3.7 STANOVENÍ VÝMĚR PRO OCENĚNÍ.....	6
3.7.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor	6
3.7.2 Podlahová plocha.....	6
4. POSUDEK.....	7
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	7
4.2 OCENĚNÍ CENOU ČASOVOU.....	8
4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění.....	8
4.2.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem	8
4.2.3 Výpočet ceny příslušenství.....	9
4.2.4 Stanovení ceny pozemků.....	9
4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou	9
4.3 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM	10
4.3.1 Porovnávací databáze.....	10
4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty	11
4.4 PRÁVA A ZÁVADY	12
5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	12
5.1 KONTROLA POSTUPU.....	12
6. ZÁVĚR.....	13
PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	14
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	16
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI	17
PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE PRAVČICE.....	18
PŘÍLOHA Č. 5 – POVODŇOVÁ MAPA	19
PŘÍLOHA Č. 6 – FOTODOKUMENTACE	20
PŘÍLOHA Č. 7A – VZORKY PRO POROVNÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ.....	21
PŘÍLOHA Č. 7B – VZORKY PRO POROVNÁNÍ RODINNÝCH DOMŮ	27
PŘÍLOHA Č. 8 – VRÁCENÝ DOPIS	31

1. Zadání znaleckého posudku

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podklad pro exekuční řízení č. j. 006 EX 869/22-115. Předmětem posudku jsou nemovité věci zapsané na LV č. 5 v k. ú. Pravčice ve spoluvlastnictví povinného pana Miroslava Batouška.

Obvyklá cena (resp. tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 22. července 2023.

Znalci nebylo umožněno provést místní šetření v interiéru rodinného domu, ocenění je proto provedeno pouze na základě obhlídky zvenčí, přičemž tyto skutečnosti mají 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. 5 vyhotovený dne 4. ledna 2023 pro k. ú. Pravčice.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Pravčice z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 22. srpna 2023. Prohlídka nemovitosti byla provedena bez účasti povinného a pouze zvenčí, znalci nebyl umožněn přístup do nemovitosti.

2.4 Ostatní

- Územní plán obce Pravčice dostupný k datu 14. září 2023 na adrese: <https://www.pravcice.cz/uzemni-plan/ds-1066>
- Povodňová mapa dostupná na adrese: http://dppcr.cz/html_pub/

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:

- **Databáze realitní inzerce:** Pro porovnání nemovité věci byly použity inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.
- **Cenové údaje z katastru nemovitostí.**

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci, zapsané na LV č. 5 pro k. ú. Pravčice:

- Rodinný dům č. p. 83 – je součástí pozemku parc. č. st. 125/6
- Pozemek parc. č. st. 125/6 – zastavěná plocha a nádvoří, 130 m²

Vlastník (mimo jiné):

Batoušek Miroslav, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno podíl 1/3

Věcná práva ve prospěch nemovitostí: Věcné břemeno chůze, průjezdu a průchodu přes pozemek parc. č. st. 125/1.

Omezení vlastnického práva: Bez zápisu.

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

GPS: 49°19'28.66"N, 17°29'46.80"E

3.2 Místopis

Status obce:	Obec Pravčice
Počet obyvatel:	719 (Malý lexikon obcí 2022)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ne, v Hulíně
Školy:	Ano, MŠ, ZŠ
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	V centru obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné obecní komunikaci
Konfigurace terénu:	Rovinatý
Převládající zástavba:	Obdobné řadové rodinné domy
Parkovací možnosti:	Před domem na ulici
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	Elektrina, vodovod, kanalizace, plyn

3.4 Územní plán obce Pravčice

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci nachází, jsou územním plánem obce Pravčice definovány jako plochy pro bydlení individuální. Výřez z územního plánu obce viz příloha č. 4 tohoto posudku.

3.5 Záplavové území

Oceňované nemovité věci se dle povodňového plánu České republiky nenacházejí v záplavovém území. Výřez z povodňové mapy viz příloha č. 5 tohoto posudku.

3.6 Popis nemovité věci

Rodinný dům je řadový vnitřní, pravděpodobně nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou s půdou. Na dvorku za domem se pravděpodobně nachází malý sklad. Dle RÚIAN je objekt napojen na elektřinu, vodovod a kanalizace je svedena do žumpy, skutečný stav nelze ověřit. Vzhledem k tomu, že nebylo možné provést místní šetření uvnitř objektu, je pro účely porovnání uvažován vnitřní stav objektu v podprůměrném stavu vzhledem ke zhoršenému technickému stavu domu, který je patrný obhlídkou zvenčí.

Stavba	Rodinný dům č. p. 83
Základy	Pravděpodobně smíšené s dodatečnou izolací
Zdivo	Pravděpodobně smíšené z cihel a kamene (dle RÚIAN)
Stropy	Rovné
Střecha	Sedlová, pravděpodobně dřevěný krov
Krytina	Šablony pozinkovaného plechu
Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	Břízolit, nezatepleno
Vnější obklady	Sokl z keramických pásků
Vnitřní omítky	-
Vnitřní obklady	-
Schodiště	-
Dveře	-
Okna	Dřevěná dvojí
Podlahy	-
Vytápění	Pravděpodobně kotlem na tuhá paliva
Zdroj teplé vody	-
Vybavení kuchyní	-
Vnitřní vybavení	-
Přípojky inženýrských sítí	Dle RÚIAN elektřina, vodovod, žumpa, chybí plyn, skutečný stav nelze ověřit
Ostatní	-

Rok výstavby a modernizace	Výstavba přibližně před 100 lety, v původním stavu bez rekonstrukcí
Celkový technický stav	Dům je v podprůměrném stavebně technickém stavu s vyšší mírou opotřebení.

Příslušenství	Pravděpodobně sklad na dvorku za domem
---------------	--

3.7 Stanovení výměr pro ocenění

Výměry byly vypočteny na základě katastrální mapy a odborným odhadem. Podlahová plocha pro cenové porovnání byla stanovena odborným odhadem ze zastavěné plochy.

3.7.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část	7,80	5,30	3,00	41,34	124,02
2. část	7,00	4,00	3,00	28,00	84,00
3. část	3,20	5,60	3,00	17,92	53,76
Celkem 1.NP				87,26	261,78

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část	7,80	5,30		41,34	
- výška půdní nadezdívky			1,50		62,01
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,50		51,68
2. část	7,00	4,00		28,00	
- výška půdní nadezdívky			0,50		14,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			1,00		14,00
3. část	3,20	5,60		17,92	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			0,00		0,00
Celkem zastřešení					141,69

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	87,26	261,78
zastřešení		141,69
Celkem	87,26	403,47

3.7.2 Podlahová plocha

Podlahová plocha	ZP [m ²]	Koeficient	PP [m ²]
1. nadzemní podlaží	87,26	0,8	69,81
Celkem			69,81

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 přikládaná 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), snížená 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 nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím se sklonitou střechou – dle tabulky č. 5 přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb. se jedná se o **rodinný dům typu A**.

4.2.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem

Rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP							
Základní cena			ZC	Kč/m ³			
Koeficient úpravy na skutečné realizační ceny			K _r	30 %			
Koeficient využití podkroví							
Koeficient změny cen staveb			K _i				
Základní cena po úpravě			ZCU	Kč/m ³			
Obestavěný prostor stavby			OP	m ³			
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Standard	Podíl konstrukce	Koeficient Standardu	Upravený podíl	Procento dokončení	Výsledný podíl
1	Základy	S	0,08200	1,00	0,08200	100	0,08200
2	Zdivo	S	0,21200	1,00	0,21200	100	0,21200
3	Stropy	S	0,07900	1,00	0,07900	100	0,07900
4	Střecha	S	0,07300	1,00	0,07300	100	0,07300
5	Krytina	S	0,03400	1,00	0,03400	100	0,03400
6	Klempířské konstrukce	S	0,00900	1,00	0,00900	100	0,00900
7	Vnitřní omítky	S	0,05800	1,00	0,05800	100	0,05800
8	Fasádní omítky	S	0,02800	1,00	0,02800	100	0,02800
9	Vnější obklady	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
10	Vnitřní obklady	S	0,02300	1,00	0,02300	100	0,02300
11	Schody	C	0,01000	0,00	0,00000	100	0,00000
12	Dveře	S	0,03200	1,00	0,03200	100	0,03200
13	Okna	S	0,05200	1,00	0,05200	100	0,05200
14	Podlahy obytných místností	S	0,02200	1,00	0,02200	100	0,02200
15	Podlahy ostatních místností	S	0,01000	1,00	0,01000	100	0,01000
16	Vytápění	S	0,05200	1,00	0,05200	100	0,05200
17	Elektroinstalace	S	0,04300	1,00	0,04300	100	0,04300
18	Bleskosvod	C	0,00600	0,00	0,00000	100	0,00000
19	Rozvod vody	S	0,03200	1,00	0,03200	100	0,03200
20	Zdroj teplé vody	S	0,01900	1,00	0,01900	100	0,01900
21	Instalace plynu	C	0,00500	0,00	0,00000	100	0,00000
22	Kanalizace	S	0,03100	1,00	0,03100	100	0,03100
23	Vybavení kuchyní	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
24	Vnitřní vybavení	S	0,04100	1,00	0,04100	100	0,04100
25	Záchod	S	0,00300	1,00	0,00300	100	0,00300

26	Ostatní	C	0,03400	0,00	0,00000	100	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	C	0,00000	1,00	0,00000	0	0,00000
Koeficient vybavení stavby se zohledněním dokončení				K ₄	0,94500		
Výchozí cena stavby (reprodukční cena) = ZCU x OP x K ₄				Kč	3 215 708,35		
DPH v zákonné výši				15 %	482 356,25		
Reprodukční cena stavby vč. DPH				Kč	3 698 064,60		
Opotřebení (odborným odhadem)				O	80,00 %		
Cena po odpočtu opotřebení (časová cena) vč. DPH				Kč	739 612,92		
Stanovená časová cena vč. DPH (zaokrouhleno)				Kč	740 000,00		

4.2.3 Výpočet ceny příslušenství

Cena příslušenství (stavby na dvorku) je stanovena zjednodušeným způsobem, zvolené procento vyjadřující cenu příslušenství ve vztahu k ceně RD je stanoveno odborným odhadem na 2,00 %.

Stavba RD	Kč	740 000,00
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		2,00 %
Cena příslušenství zjednodušeným způsobem	Kč	14 800,00

4.2.4 Stanovení ceny pozemků

Pozemek je oceněn porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách ze serveru inem.cz. Vzorky použité pro stanovení ceny stavebního pozemku jsou dostupné v příloze č. 7a.

Ceny realizací a nabídek stavebních pozemků se v obdobných lokalitách pohybují v rozmezí 1 568 – 2 243 Kč/m². Pro oceňovaný pozemek vzhledem k jeho využití, umístění, velikosti, napojení na inženýrské sítě, konfiguraci a tvaru je stanovena cena **1 800 Kč/m²**.

Parcela č.	Druh pozemku	Umístění	Výměra [m ²]	ZC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
st. 125/6	Zastavěná plocha a nádvoří	Zastavěn RD, dvorek	130	1 800	234 000
Celkem			130		234 000

Cena pozemku stanovena porovnávacím způsobem k datu ocenění činí **234 000 Kč**.

4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou

Objekt	Celkem cena časová [Kč]
Rodinný dům č. p. 83	740 000
Venkovní úpravy – zjednodušeným způsobem	14 800
Pozemek	234 000
Celkem	988 800

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je cena časová nemovitých věcí stanovena na **988 800 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.

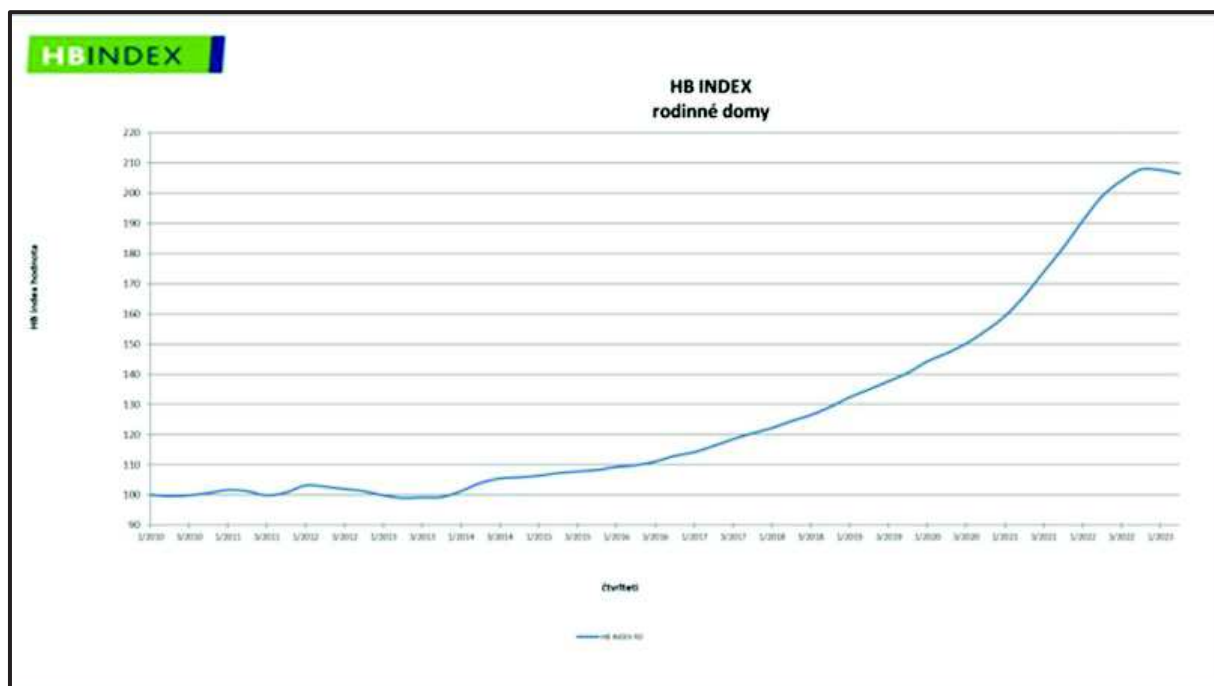
Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy 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 tři 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 a nabídkové ceny ze serveru inem.cz a cenové údaje z katastru nemovitostí. Vzorky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze č. 7b.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.



4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost: RD			Pravčice, okr. Kroměříž	Řadový vnitřní	Výstavba před cca 100 lety, stav podprůměrný s vyšší mírou opotřebení	Pravděpodobně sklad	69,81	130	10 894
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha	Situace	Technický stav	Příslušenství	Podlahová plocha [m²]	Velikost pozemku [m²]	Celkem [Kč/m²]
1	16 924	Realizace 01/2023	Poděbradova, Hulín, okr. Kroměříž	Řadový krajní	Lepší, udržovaný	Obdobné	71 m², obdobná	161	11 635
		0,99	0,90	0,97	0,80	1,00	1,00	0,99	0,69
2	8 224	Realizace 08/2023	Kostelec u Holešova, okr. Kroměříž	Nárožní	Horší	Chybí	61 m², menší	81	10 211
		1,00	1,05	1,00	1,15	1,02	0,97	1,03	1,24
3	13 401	Nabídka 09/2023	Záhlinice, okr. Kroměříž	Řadový krajní	Obdobný	Obdobné	89 m², větší	276	11 716
		0,90	1,00	0,97	1,00	1,00	1,05	0,95	0,87
4	12 659	Nabídka 06/2023	Rymice, okr. Kroměříž	Řadový vnitřní	Mírně lepší	Hospodářská budova, garáž	102 m², větší	448	10 014
		0,90	1,00	1,00	0,95	0,95	1,09	0,89	0,79

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 10 014 do 11 716 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného rodinného domu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných **10 894 Kč/m²**. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a podlahové plochy na **760 488 Kč**.

Jednotková cena	Podlahová plocha	Porovnávací hodnota
[Kč/m²]	[m²]	[Kč]
10 894	69,81	760 488

4.4 Práva a závady

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 5, k. ú. Pravčice v části B1 je uvedeno věcné břemeno chůze, průjezdu a průchodu přes pozemek parc. č. st. 125/1. Toto věcné právo ve prospěch nemovitostí nemá vliv na obvyklou cenu nemovitých věcí. V části C není uvedeno žádné věcné právo v neprospěch nemovitostí.

Znalec nemá k dispozici informaci, zda je oceňovaný rodinný dům č. p. 83 pronajímán. Dle zákona č. 237/2020 Sb. v § 16c se však nájem za závadu nepovažuje.

Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách není 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 tržní hodnotou. Pro stanovení hodnoty podílu je použit znalecký standard AZO č. 1. Hodnota podílu na nemovité věci se odvíjí od skutečnosti, že spoluvlastník má proti výlučnému vlastníku omezený výkon vlastnických práv. Hodnota spoluvlastnického podílu je odvozena od hodnoty nemovitosti jako celku, a to procentuálním snížením hodnoty aritmetického podílu na nemovité věci.

Nekomerční nemovité věci	Znalecký standard AZO č. 1		
Většinový podíl	Snížení aritmetického podílu	%	cca 15 až 20
Menšinový podíl	Snížení aritmetického podílu	%	cca 20 až 40
Zvolené snížení		%	20

Způsob ocenění	Cena
Časová cena (informativní charakter)	988 800 Kč
Porovnávací hodnota nemovitých věcí	760 488 Kč
Hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3	253 496 Kč
Tržní hodnota spoluvlastnického podílu snižená o 20 %	202 797 Kč
Tržní hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení	203 000 Kč

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 na nemovitých věcech po zaokrouhlení stanovena na **203 000 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 spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 5 v k. ú. Pravčice, obec Pravčice, okres Kroměříž, a to na pozemku parc. č. st. 125/6, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 83, včetně příslušenství.

Stanovená **tržní hodnota** spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 na nemovitých věcech k datu ocenění činí:

203 000 Kč.

Slovy: dvě stě tři tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

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

Ing. Karolína Klampřlová (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Znalečné je účtováno dle vyhlášky č. 370/2022 Sb. o znalečném v platném znění 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. 041557/2023 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 20. září 2023

.....

Ing. Tomáš Hudec

jednatel znalecké kanceláře

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 04.01.2023 13:35:02				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 869/22 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D. soudní exekutor Exekutorský úřad Brno - město				
Okres: CZ0721 Kroměříž		Obec: 588890 Pravčice		
Kat.území: 732974 Pravčice		List vlastnictví: 5		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl	
Vlastnické právo				
Batoušek Alexandr, Žižkova 686/14, 69301 Hustopeče		800102/4405	1/3	
Batoušek Miroslav, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno		790105/4403	1/3	
Hlavatá Miriam, Záhradná ulica 143/12, 01863 Ladce, Slovenská republika		735226/4403	1/3	
B Nemovitosti				
Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití
St.	125/6	130	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Pravčice, č.p. 83, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 125/6				
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B				
Typ vztahu				
o Věcné břemeno chůze a jízdy				
břemeno chůze, průjezdu a průchodu přes pozemek st.p.č. 125/1 pro vlastníky pozemku st.p.č. 125/6				
Oprávnění pro				
Parcela: St. 125/6				
Povinnost k				
Parcela: St. 125/1				
Listina Usnesení soudu číslo deníku 304/1963.				
POLVZ:9/1973				
Z-8900009/1973-740				
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu				
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu				
Plomby a upozornění - Bez zápisu				
E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu				
Listina				
o Usnesení soudu o dědictví vydané Okresním soudem v Kroměříži 42 D-418/2021 -48 ze dne 20.10.2022. Právní moc ke dni 20.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2022 14:02:03. Zápis proveden dne 28.12.2022.				
V-6112/2022-708				
Pro: Batoušek Alexandr, Žižkova 686/14, 69301 Hustopeče				
RC/IČO: 800102/4405				
Batoušek Miroslav, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno				
790105/4403				
Hlavatá Miriam, Záhradná ulica 143/12, 01863 Ladce, Slovenská republika				
735226/4403				
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR				
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.				
strana 1				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.01.2023 13:35:02

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588890 Pravčice

Kat.území: 732974 Pravčice

List vlastnictví: 5

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.

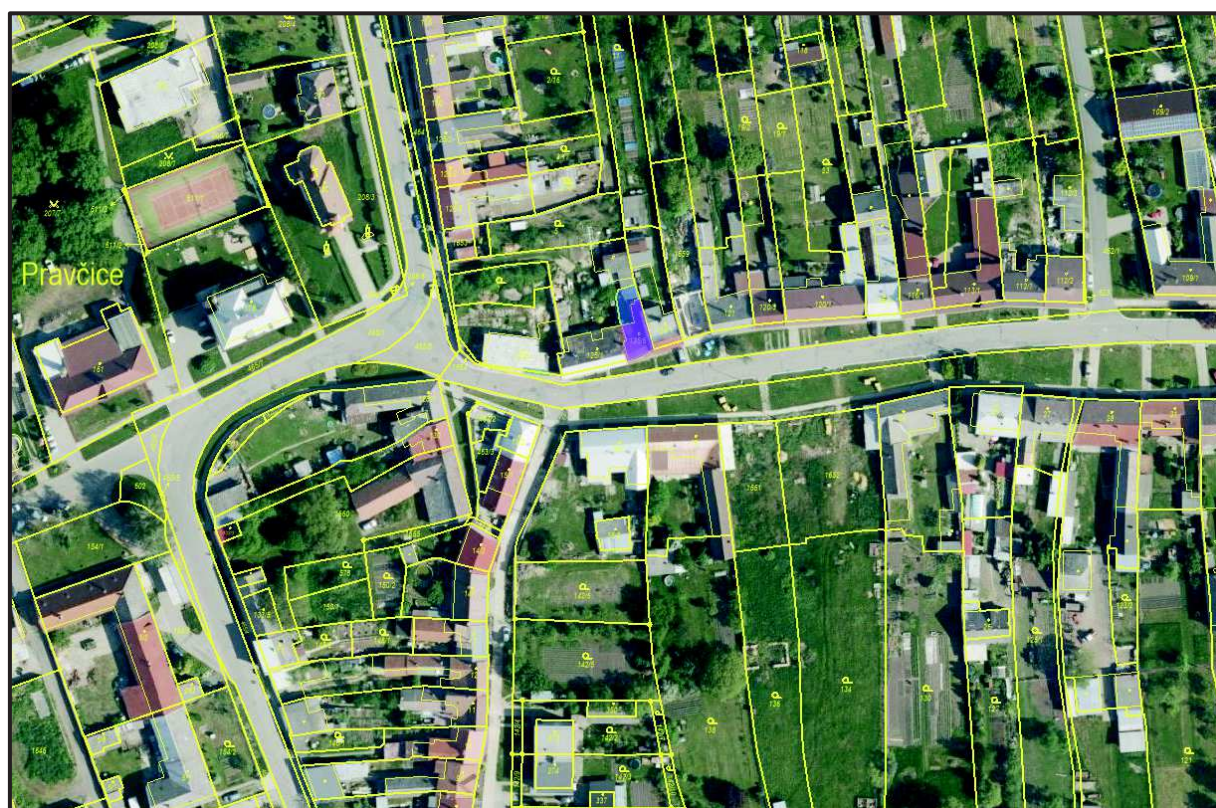
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 04.01.2023 13:39:55

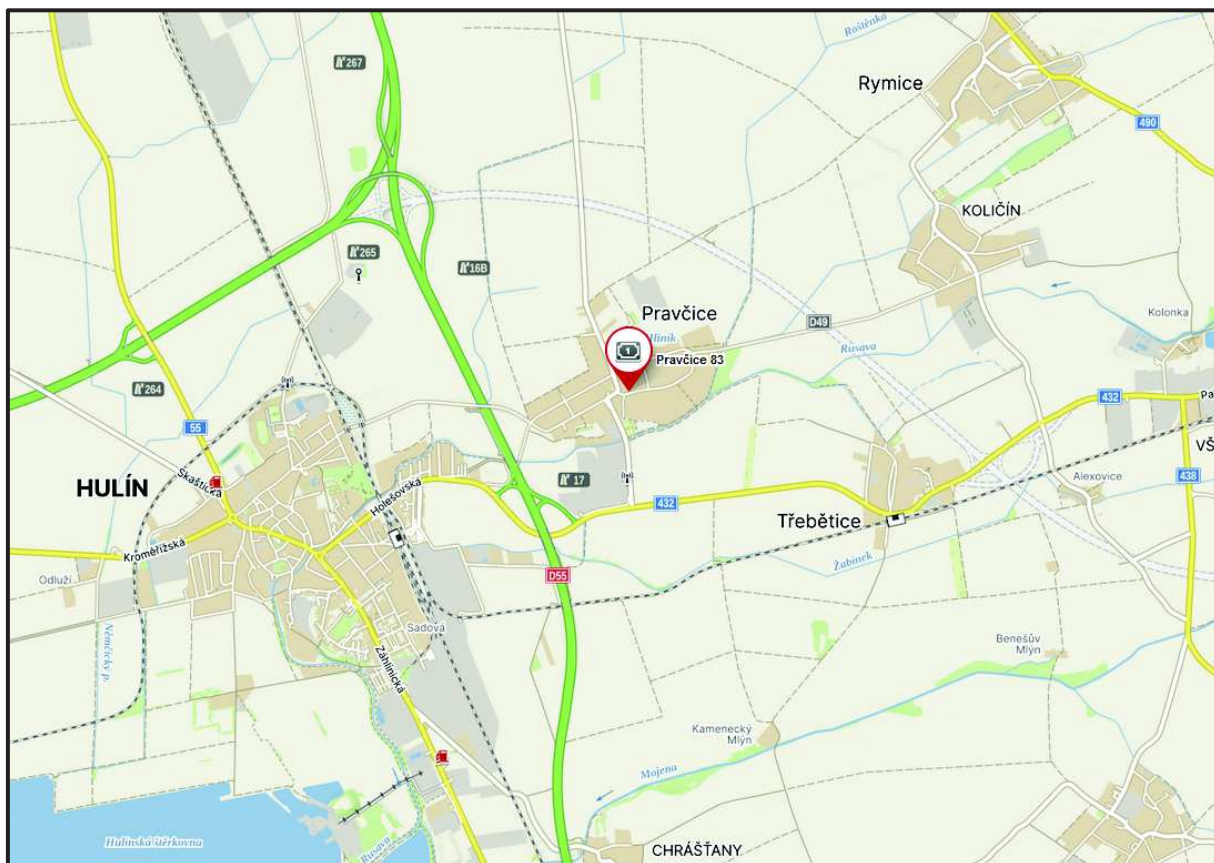
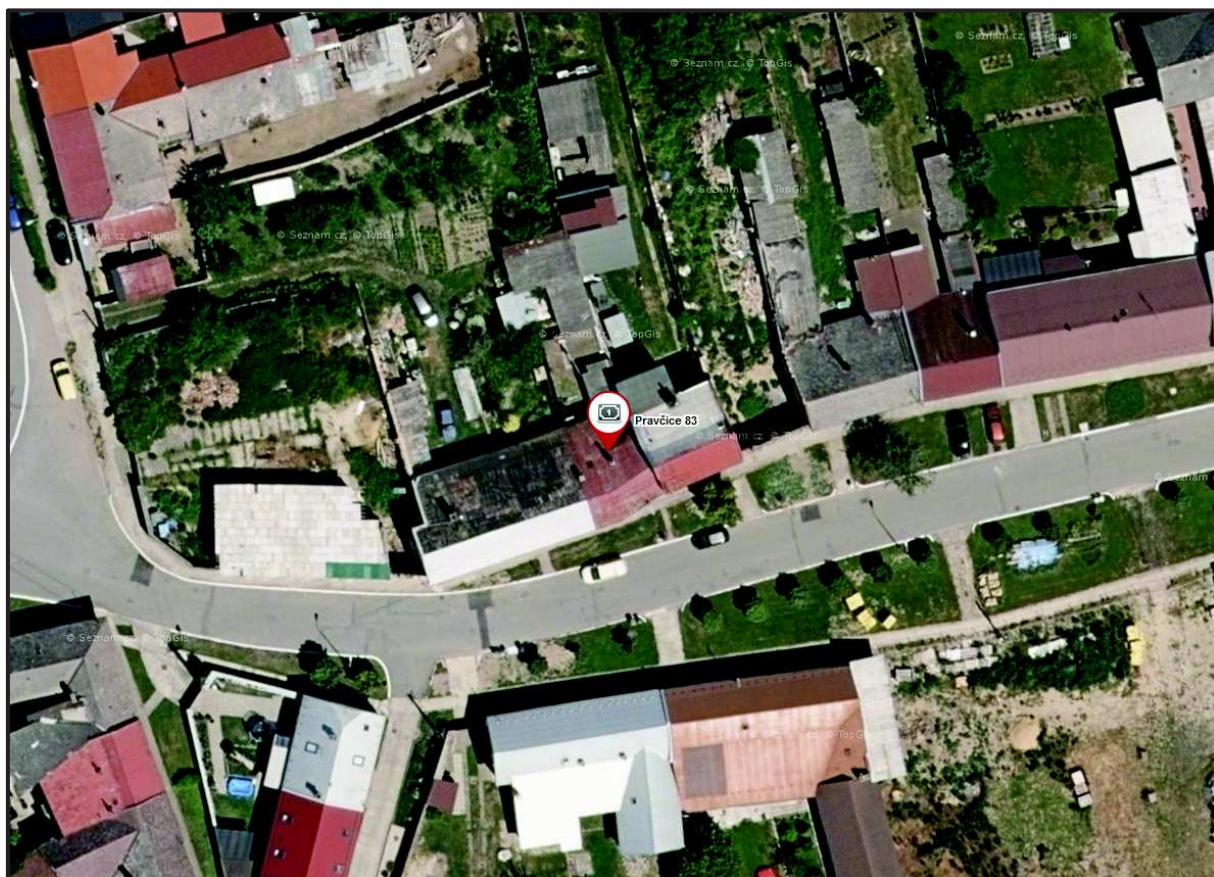
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

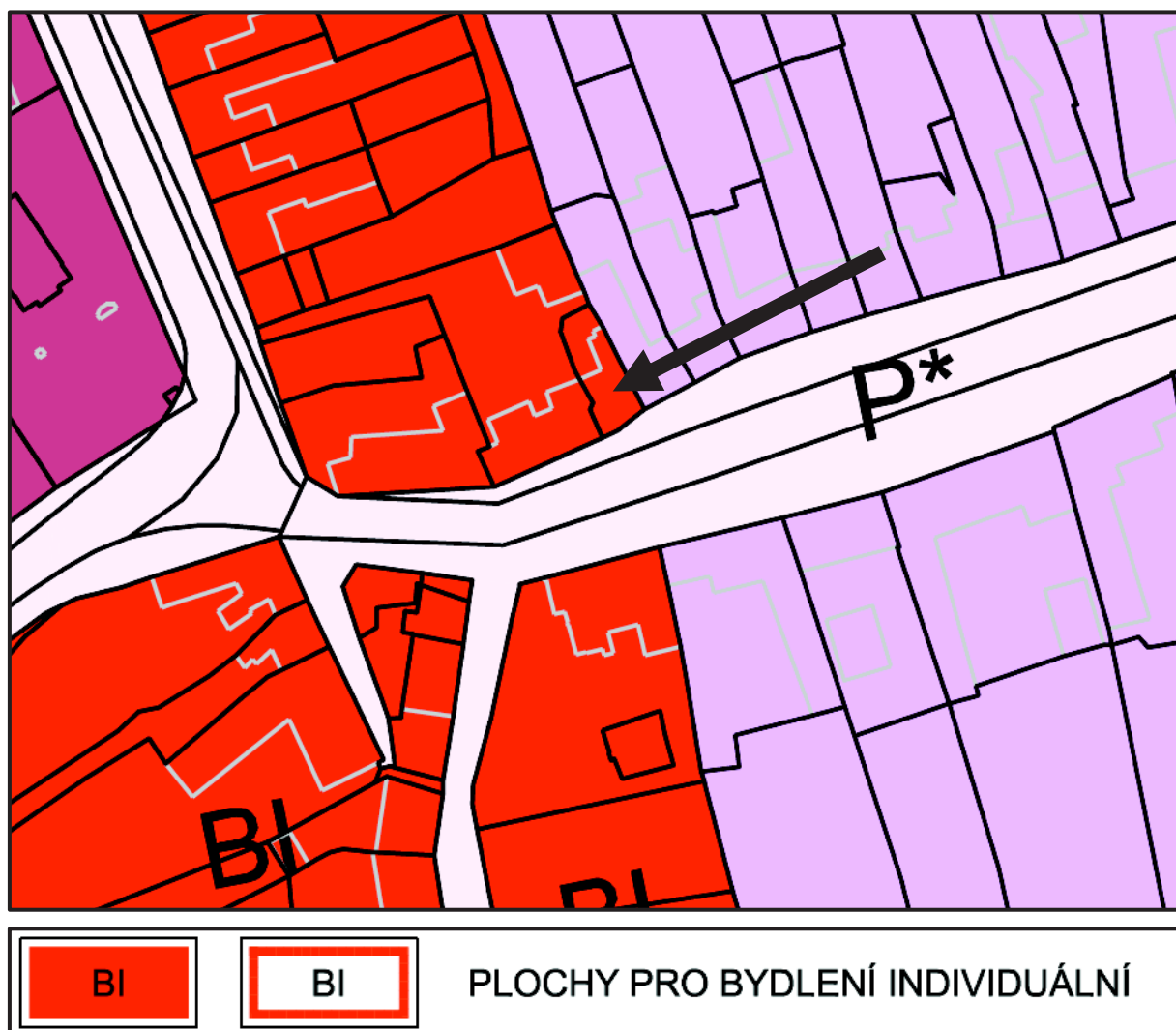
Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy



Příloha č. 3 – Mapa oblasti



Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu obce Pravčice



Příloha č. 5 – Povodňová mapa



Příloha č. 6 – Fotodokumentace



Vzorek č. 1:

21

Vzorek č. 2:

Prodej, Pozemek, 466 m², Břest, okres Kroměříž

Cena: KS 920 000 Kč / 1 974,25 Kč/m²

Lokalita	Břest, okres Kroměříž	
Cena dle KS	920 000 Kč	
Právní účinky ke dni	25.10.2022	
Číslo řízení	V-5224/2022-708	
Plocha pozemku	466 m ²	

Elektrina	230V	
Druh pozemku	Stavební pozemek	
Kanalizace	Veřejná kanalizace	
Plyn	Plynovod	
Voda	Vodovod	

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení V-5224/2022-708 z katastru nemovitostí. Přiřazené číslo řízení můžete změnit, nebo odebrat.

Nabízíme prodej pozemku o výměře 466 m² v obci Břest u Kroměříže. Pozemek je oplocený s ovocnými stromy a dle územního plánu je určen ke stavbě rodinného domu. Veškeré sítě jsou u hranice pozemku a není zde žádná stavba.

Vývoj historie ceny

Datum	Cena (Kč)	Typ události
09.10.2022	~920 000	Vložení inzertů
10.10.2022	~920 000	Inzerát odstraněn

Poloha nemovitosti

Vzorek č. 3:

Prodej, Pozemek, 480 m², Vlkoš, okres Přerov

Cena: 1 000 000 Kč / 2 083,33 Kč/m²

Lokalita	Vlkoš, okres Přerov		Poloha nemovitosti	Centrum obce	
Cena	1 000 000 Kč		Druh pozemku	Stavební pozemek	
Plocha pozemku	480 m ²		Kanalizace	Veřejná kanalizace	
Elektrina	230V		Plyn	Plynovod	
Vytápění	Plynový kotel		Voda	Vodovod	

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

Hledáte místo pro svůj vysněný domov, který je v centru obce, ale je zároveň na klidném místě? BOReality Vám nabízí k prodeji stavební pozemek v obci Vlkoš, okres Přerov, který má celkovou výměru 480 m². K pozemku je přivedena obecní komunikace. Inženýrské sítě jsou na hranici. K tomuto pozemku je vypracována kompletní dokumentace pro výstavbu rodinného domu i se stavebním povolením. V blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost. Obec Vlkoš má dobré dopravní napojení na Přerov a dobrou dopravní dostupnost do Kroměříže. Dálnice D2 cca 5km od obce. Jestli Vás tato nabídka zaujala, neváhejte a domluvíte si prohlídku. V případě zájmu Vám můžeme zajistit nejvýhodnější hypoteční úvěry prostřednictvím našeho hypotečního centra.

Vývoj historie ceny

Datum	Cena (Kč)	Typ události
25.08.2023	1 000 000	Vývoj ceny
01.09.2023	1 000 000	Možení inzerátu
08.09.2023	1 000 000	Stále aktivní

Poloha nemovitosti

Prodej, Pozemek, 335 m², Vikoš, okres Přerov

Cena: 700 000 Kč / 2 089,55 Kč/m²

Lokalita	Vikoš, okres Přerov		Druh pozemku	Stavební pozemek	
Cena	700 000 Kč		Kanalizace	Veřejná kanalizace	
Plocha pozemku	335 m ²		Plyn	Plynovod	
Vytápění	Plynový kotel		Voda	Vodovod	
Poloha nemovitosti	Centrum obce				

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

Hledáte místo pro svůj vysněný domov, v centru obce, ale zároveň na klidném místě? BO! Vám nabízí k prodeji stavební pozemek v obci Vikoš, okres Přerov, který má celkovou výměru 335 m². K pozemku je přivedena obecní komunikace. Inženýrské sítě jsou na hranici. V blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost. Obec Vikoš má dobré dopravní napojení na Přerov a dobrou dopravní dostupnost do Kroměříže. Dálnice D2 cca 5 km od obce. Jestli Vás tato nabídka zaujala, neváhejte a domluvte si prohlídku. V případě zájmu Vám můžeme zajistit nejvýhodnější hypoteční úvěr prostřednictvím našeho hypotečního centra.

Vývoj historie ceny

Datum	Cena (Kč)	Typ události
25.09.2023	700 000	Vložení inzertního
01.09.2023	700 000	Vývoj ceny
09.09.2023	700 000	Stále aktivní

Poloha nemovitosti

Vzorek č. 5:

Prodej, Pozemek, 1720 m², Pravčice, okres Kroměříž

Cena: 3 268 000 Kč / 1 900,00 Kč/m²

Lokalita	Pravčice, okres Kroměříž	
Cena	3 268 000 Kč	
Poznámka k ceně	Včetně provize a právního servisu., cena k jednání	

Plocha pozemku	1720 m ²	
Druh pozemku	Stavební pozemek	
Voda	Vodovod	

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

Nabízím Vám pozemek, na kterém postavíte dům, v němž se vaše sny stanou skutečností. Rovinatý pozemek obdélníkového tvaru má rozměr 1720 m². V územním plánu je veden jako stavební parcela. Na jeho hranici je již v současnosti přivedena voda. Pozemek leží v obci Pravčice, která se nachází v okrese Kroměříž. Obec s rozlohou přibližně 7 hektarů a asi 700 obyvateli nabízí dobrou občanskou vybavenost. K dispozici je několik obchodů, mateřská i základní škola nebo knihovna. Sokol i sbor dobrovolných hasičů. V Pravčicích má dlouhou historii jezdecký, funguje tu jezdecký areál. Často se tu pořádají sporovní či společenské akce. Pokud by vám tu něco chybělo, jistě to najdete v 2 km vzdáleném Hulíně nebo 9 km vzdáleném okresním městě Kroměříži. Blízkost dálnic D1 a D55 zajišťuje výbornou dopravní dostupnost i do vzdálenějších míst, přesto je tu klid. Pokud se Vám zdá 1720 m² málo, můžete koupit i sousední pozemek o téměř stejném rozměru, a získat tak stavební parcelu o rozměru účtyhodných 3441 m². Pokud už si představujete, jak na tomto pozemku budete svůj příští domov, neváhejte se mi ozvat. Rád zodpovím Vaše dotazy nebo s Vámi domluvíme prohlídku.

Vývoj historie ceny

Datum	Cena (Kč)	Stav
12.09.2022	~3 800 000	Vývoj ceny
04.12.2022	~3 800 000	Vývoj ceny
05.12.2022	~3 800 000	Vývoj ceny
08.12.2022	~3 800 000	Vývoj ceny
02.04.2023	~3 800 000	Vývoj ceny
09.04.2023	~3 300 000	Vývoj ceny
13.08.2023	~3 300 000	Vývoj ceny
19.08.2023	~3 300 000	Vývoj ceny
20.08.2023	~3 300 000	Vývoj ceny
09.09.2023	~3 300 000	Vývoj ceny

Legenda: Vývoj ceny (modrá), Vložení inzerátu (fialová), Stále aktivní (zelená)

Poloha nemovitosti

☆

Prodej, Pozemek, 1150 m², Hulín, okres Kroměříž

Cena: 2 580 000 Kč / 2 243,48 Kč/m²

DD	DD - DOPRAVA DŘÁŽNÍ
DV	DV - DOPRAVA VODNÍ
TE	TE - ENERGETIKA
TX	TX - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
PP	PP - VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTORANS S PŘEVÁHOU ZPEVNĚNÝCH PLŮ
PZ	PZ - VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTORANS S PŘEVÁHOU ZELENÉ
SX	SX - SMÍŠENÉ OBYTNÉ JINÉ

Lokalita	Hulín, okres Kroměříž		Plocha pozemku	1150 m ²	
Cena	2 580 000 Kč		Druh pozemku	Stavební pozemek	

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

Prodej pozemku o celkové výměře 1150 m² (cca 12-14m x 90m) vhodného pro stavbu domu v obci Hulín. V katastru nemovitostí veden jako zahrada. Pozemek je situován v zástavbě samostatně stojících RD. IS v dosahu (kanalizace, plyn, vodovod, el.). V územním plánu vedeno jako plocha pro bydlení, smíšené obytné. Majitel si vyhrazuje právo výběru kupujícího.

Vývoj historie ceny

Datum	Cena (Kč)	Typ události
12.07.2023	2 580 000	Vývoj ceny
26.07.2023	2 580 000	Vývoj ceny
06.08.2023	2 580 000	Vývoj ceny
03.08.2023	2 580 000	Vložení inzerátu
09.08.2023	2 580 000	Vývoj ceny
17.08.2023	2 580 000	Vývoj ceny
18.08.2023	2 580 000	Vývoj ceny
25.08.2023	2 580 000	Vývoj ceny
01.09.2023	2 580 000	Vývoj ceny
09.09.2023	2 580 000	Stále aktivní

Poloha nemovitosti

Vzorek č. 1:

27

Vzorek č. 2:

Číslo řízení: V-1767/2023-740, cena z kupní smlouvy: 500 000 Kč.

☆ Prodej, Rodinný dům, 76 m², Kostelec u Holešova, okres Kroměříž

Cena: 890 000 Kč / 11 710,53 Kč/m²

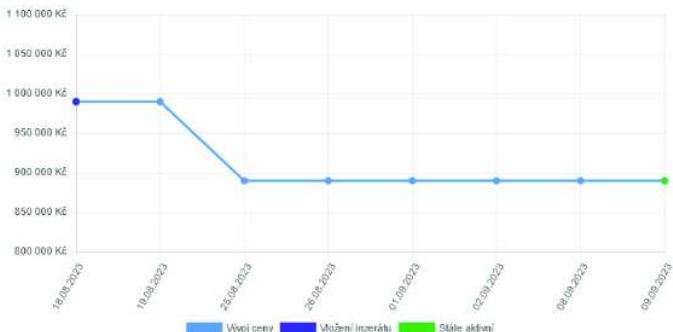


Lokalita	Kostelec u Holešova, okres Kroměříž		Typ objektu	Prizemní	
Cena	890 000 Kč		Podlahová plocha	76 m ²	
Vlastnictví	Osobní		Užitná plocha	76 m ²	
Konstrukce	Smišená		Dispozice	3+kk	
Plocha pozemku	81 m ²		Poloha nemovitosti	Klidná část obce	
Stav	Před rekonstrukcí		Počet nadzemních podlaží domu	1	

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

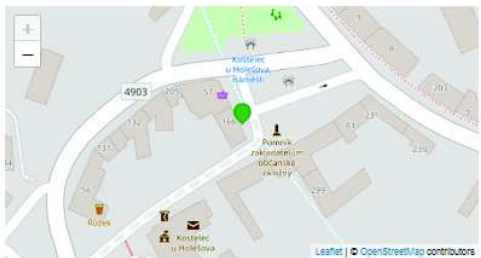
Ve výhradním zastoupení nabízíme prodej rodinného domu v Kostelci u Holešova o zastavěné ploše 76 m² a celkové ploše 81 m² v klidné lokalitě mezi městy Přerovem a Holešovem. Dispozice domu je 2+1 s možností rozšíření na 3+1, dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Dům je určen k celkové rekonstrukci, což představuje výbornou příležitost pro vytvoření vašeho vysněného bydlení. Lokalita nabízí veškerou občanskou vybavenost, a přesto si zachovává klid a pohodlí venkovského prostředí. Jedním z výhodných bodů je možnost využití dotace od státu "Oprav dům po babičce", která spadá do programu Zelená úsporám. To může výrazně usnadnit financování rekonstrukce a modernizace domu. Předkládáme vizualizaci domu po rekonstrukci, jak by v budoucnu mohl vypadat.

Vývoj historie ceny



Datum	Cena (Kč)	Stav
14.08.2023	1 000 000	Vývoj ceny
19.08.2023	1 000 000	Vývoj ceny
25.08.2023	890 000	Vývoj ceny
26.08.2023	890 000	Vývoj ceny
01.09.2023	890 000	Vývoj ceny
02.09.2023	890 000	Vývoj ceny
06.09.2023	890 000	Vývoj ceny
09.08.2023	890 000	Vývoj ceny

Poloha nemovitosti



Vzorek č. 3:

Prodej, Rodinný dům, 140 m², Záhlnice, Hulín, okres Kroměříž

Cena: 1 190 000 Kč / 8 500,00 Kč/m²

Lokalita	Záhlnice, Hulín, okres Kroměříž	
Cena	1 190 000 Kč	
Poznámka k ceně	Cena včetně RK	
Konstrukce	Cihlová	
Plocha pozemku	276 m²	
Stav	Před rekonstrukcí	
Typ objektu	Přizemní	

Elektrina	230V a 400V, 230V	
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	
Zastavěná plocha	140 m²	
Podlahová plocha	140 m²	
Užitná plocha	140 m²	
Kanalizace	Veřejná kanalizace	
Voda	Vodovod	

Na katastru nemovitostí jsme našli **1 vhodného kandidáta** k napárování, nebo ji můžete **přidat vlastní číslo řízení**, či ji **označit za neprodanou**.

Nabízíme rodinný dům 3+1 určený k rekonstrukci na spojnici mezi městem Hulín a Otrokovicemi v obci Záhlnice. Dům má předzahrádku a dvorek za domem o celkové výměře 276m². Ideální příležitost k bydlení ve svém domě s dobrou dostupností do obou uvedených měst. U domu se dá pohodlně parkovat na obecním pozemku. Tento pozemek by se po dohodě s obcí mohl také odprodat a připojit k nemovitosti pro rozšíření zahrady u domu. Domluvíte si prohlídku, aby jste si mohli udělat celkový dojem z nemovitosti.

Vývoj historie ceny

Datum	Cena (Kč)	Stav
11.05.2023	~1 190 000	Vývoj ceny
24.05.2023	~1 190 000	Vývoj ceny
31.05.2023	~1 190 000	Vývoj ceny
01.06.2023	~1 190 000	Vývoj ceny

Poloha nemovitosti

Vzorek č. 4:

Prodej, Rodinný dům, 249 m², Rymice, okres Kroměříž

Cena: 1 290 000 Kč / s 180,72 Kč/m²

Lokalita	Rymice, okres Kroměříž	✓
Cena	1 290 000 Kč	✓
Konstrukce	Cihlová	✓
Plocha pozemku	448 m ²	✓

Stav	Před rekonstrukcí	✓
Typ objektu	Patrový	✓
Užitná plocha	249 m ²	✓
Poloha nemovitosti	Okraj obce	✓

Na katastru nemovitostí jsme našli **1 vhodného kandidáta** k napárování, nebo ji můžete **přidat vlastní číslo řízení**, či ji **označit za neprodanou**.

Realitka Green® vám ve výhradním zastoupení majitele zprostředkuje prodej řadového rodinného domu v obci Rymice, vzdálené 4 km od města Holešov a 11 km od města Kroměříž, se zahradou s ovocnými stromy. Nachází se na pokraji obce. Celková plocha je 448 m², z toho je 199 m² zahrada. Dům je zděný, v původním udržovaném stavu, nepodsklepen, určen k rekonstrukci. Dispozičně: v 1. podlaží – vstupní chodba, kuchyně, obývací pokoj, komora, wc, schodiště. V 2. podlaží – ložnice, koupelna. Možnost dobudování půdní vestavby. Okna plastová s žaluziemi. IS: elektrina, voda, plyn, vlastní studna, septik. Vytápění ústřední plynové a lokální na tuhá paliva. Součástí prodeje je i hospodářská budova a garáž. Před domem je i parkovací místo. V obci je kostel, obchod, mateřská i základní škola (pouze 1. stupeň), bistro a hospoda. K dispozici ihned. Energetická třída G je uvedena dočasné, vzhledem k novele zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření s energií. Po dodání energetického štítku bude uvedena skutečná energetická třída této nemovitosti. V případě zájmu zajistíme výhodné financování.

Vývoj historie ceny

Datum	Cena (Kč)	Typ události
27.05.2023	~1 380 000	Vložení inzerátu
03.06.2023	~1 290 000	Stále aktivní

Poloha nemovitosti

Příloha č. 8 – Vrácený dopis

Místo pro podání nálepky R Doporučená Rekommandat 6 Česká pošta 601 00 Brno 1 RR 70497652 9 CZ	Odesílatel: Nemovitost s.r.o. Kabatníková 105/2 602 00 Brno	Cena poštovní služby Česká pošta 60100 Brno 1 RR704976529CZ 113.00 26.07.23 231 424 0.012kg EK, DR, UX, NL, DE ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC			
DOPORUČENĚ DO VLASTNÍCH RUKOU JEN ADRESÁTOVI					
Zásilka uložena dne Otisk denního razítka a podpis vydávajícího pracovníka	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;"> Odesílatel: Nemovitost s.r.o. Kabatníková 105/2 602 00 Brno </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;"> DODEJKA </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> Adresát: Miroslav Batoušek Husova 165/5 602 00 Brno ZPĚT </td> </tr> </table>		Odesílatel: Nemovitost s.r.o. Kabatníková 105/2 602 00 Brno	DODEJKA	Adresát: Miroslav Batoušek Husova 165/5 602 00 Brno ZPĚT
Odesílatel: Nemovitost s.r.o. Kabatníková 105/2 602 00 Brno					
DODEJKA					
Adresát: Miroslav Batoušek Husova 165/5 602 00 Brno ZPĚT					
Potvrzuji převzetí této zásilky dne podpis					