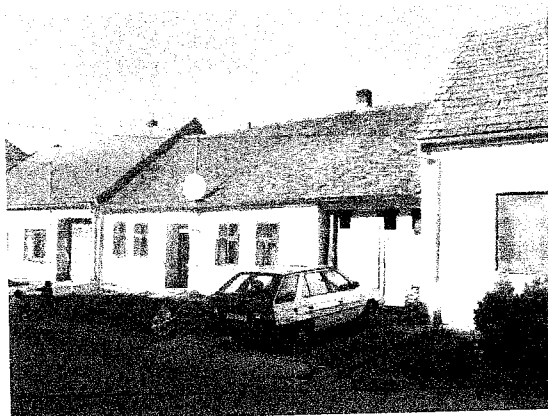


## Znalecký posudek číslo 1870/91/2009

o obvyklé, obecné, tržní hodnotě nemovitostí – rodinného domu č.p. 68 nacházejícím se na pozemku parc.č.st. 89 a pozemků parc.č.st. 89 a parc.č. 787 vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Křepice u Hustopečí, obec Křepice, okres Břeclav, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1081.



**Objednatel :**

**Exekutorský úřad Brno – město**

JUDr. Alena Blažková, Ph. D., soudní exekutor  
se sídlem Konečného náměstí 2, 611 18 Brno  
IČO: 66240697

**Účel posudku :**

Stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřeby zákona  
č. 120/2001 Sb. na základě usnesení č.j.: **006 EX 921-  
0415/04-106**

**Oceněno ke dni :**

21.4.2009

**Posudek vypracoval :**

Ing. Tomáš Chalupa  
znalec a certifikovaný odhadce  
Jírovcova 9  
623 00 Brno  
tel.: + 420 602 540 324  
tel./fax: + 420 547 213 365  
e-mail: chalupa@cenyodhady.cz  
www.cenyodhady.cz

Tento posudek obsahuje 16 stran bez příloh a objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Brno, 15.5.2009

**OBSAH :**

| <b>Zadání</b>                                                           | <b>strana</b> |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>1. Nález</b>                                                         | <b>3</b>      |
| <b>2. Posudek – ocenění nemovitostí</b>                                 | <b>4</b>      |
| 2.1. Věcná hodnota nemovitostí                                          | 7             |
| 2.2. Výnosová hodnota nemovitostí                                       | 10            |
| 2.3. Srovnávací metoda ocenění nemovitostí                              | 11            |
| 2.4. Závěrečná rekapitulace                                             | 13            |
| <b>3. Stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí<br/>a vyhodnocení rizik</b> | <b>14</b>     |

**Přílohy**

**Příloha 1 – Mapa s umístěním oceňovaných nemovitostí**

**Příloha 2 – Letecký snímek**

**Příloha 3 – Fotodokumentace**

**Příloha 4 – Výpis z katastru nemovitostí (LV č. 1081)**

**Příloha 5 – Kopie katastrální mapy**

**Příloha 6 – Srovnatelné objekty**

## 1. NÁLEZ

### 1.1. PODKLADY PRO OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Pro vypracování ocenění nemovitostí byly použity následující podklady :

- 1.a.: Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 1081, k.ú. Křepice u Hustopečí, vyhotovený dne 6.6.2008 dálkovým přístupem.
- 1.b.: Výřez katastrální mapy pro k.ú. Křepice u Hustopečí v měřítku 1 : 1 000 ze dne 29.4.2009, katastrální mapa – digitalizovaná, výstup z nahlížení do KN.
- 1.c.: Vlastní databáze nemovitostí a databáze spolupracujících znalců.
- 1.d.: Mapa obce a okolí.
- 1.e.: Vyhláška MF č. 456/2008 Sb., kterou se mění vyhláška 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).
- 1.f.: Informace a sdělení získaná od objednatele posudku a p. Daniela Jaroslava (majitel oceňovaných nemovitostí, tel.: 606 479 486).
- 1.g.: Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 21.4.2009 za účasti p. Daniela Jaroslava (majitel oceňovaných nemovitostí, tel.: 606 479 486)
- 1.h.: Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 21.4.2009.
- 1.ch.: Informace a sdělení získaná z místních real. kanceláří, real. novin a internetového serveru (www.plusreal.cz, www.reality.cz, www.nemovitosti.cz, www.sreality.cz).
- 1.i.: Usnesení o jmenování znalce pro číslo jednací 006 EX 921-0415/04-106 ze dne 6.6.2008.

## **2. POSUDEK – OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ**

**Definice :** Obecná (obvyklá, tržní) cena je cena, za kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákonu o cenách je tato cena nazvána cenou obvyklou.

### **Znalecký úkol, účel ocenění**

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 68 nacházejícím se na pozemku parc.č.st. 89 a pozemků parc.č.st. 89 a parc.č. 787 vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Křepice u Hustopečí, obec Křepice, okres Břeclav, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1081.

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé hodnotě nemovitostí pro potřeby zákona č. 120/2001 Sb. zapsaných na LV č. 1081 pro k.ú. Křepice u Hustopečí ze dne 6.6.2008 a to k datu místního šetření, tj. k 21.4.2009.

### **Informace o nemovitosti**

|                     |                                                                                                                                           |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vlastník            | Jaroslav Daniel, Dukelské Nám. 2/2, Hustopeče, 693 01 (670114/2316)                                                                       |
| LV č.               | <b>1081</b>                                                                                                                               |
| Katastrální území   | Křepice u Hustopečí (675946)                                                                                                              |
| Obec, okres         | Křepice (584 592), Břeclav (CZ 0644)                                                                                                      |
| Vlastnictví stavby  |                                                                                                                                           |
|                     | Část obce, č.p., způsob využití, parc.číslo, výměra, druh<br>Křepice, 68, rod. dům, 89, 984 m <sup>2</sup> , zastavěná plocha a nádvoří   |
| Vlastnictví pozemku |                                                                                                                                           |
|                     | Parc.číslo, výměra, druh<br>89, 984 m <sup>2</sup> , zastavěná plocha a nádvoří<br>787, 98 m <sup>2</sup> , ostatní plocha, neplodná půda |
| Ochrana             | Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany                                                                                                    |

### **Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka a zaměření nemovitostí bylo provedeno na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých objednatelem posudku a na základě výsledků místního šetření provedeného na místě samém dne 21.4.2009 za účasti znalce a p. Daniela Jaroslava (majitel oceňovaných nemovitostí, tel.: 606 479 486)

### **Nájemní smlouva**

Na základě informací získaných od objednatele posudku a p. Daniela Jaroslava (majitel oceňovaných nemovitostí, tel.: 606 479 486) není na výše uvedených nemovitostech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva. Nemovitosti užívá Daniel Jaroslav s rodinou.

### **Věcná břemena a jiná omezení vlastnictví**

V současné době na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1081 ze 6.6.2008 pro k.ú. Křepice v oddíle C - omezení vlastnického práva je zapsáno následující: exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu (viz příloha č. 4 – LV č. 1081). Na omezení uvedená v oddíle C není při tomto ocenění brán zřetel.

### **Majetkoprávní vztahy**

Zpracovateli nebyly známy žádné další okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 1081 se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Křepice.

### **Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění**

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 1081 se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Křepice u Hustopečí bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřeby zákona č. 120/2001 Sb.

### **Celkový popis nemovitostí**

Obec Křepice se nachází v jihozápadní části Jihomoravského kraje, severně od města Znojma a jihovýchodně od Moravských Budějovic v nadmořské výšce 336 m. n.m. Rozloha katastrálního území je 723,8 ha. V roce 1995 byla rozvedena po obci telefonní síť, v roce 1999 provedena plynofikace obce.

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 68 situovaný v centru obce, nedaleko Obecního úřadu (viz příloha č. 1), v mírně svažitém terénu v zástavbě rodinných domů. Příjezd k domu je po místní komunikaci. Jedná se o vnitřní řadový objekt, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím, se sedlovou střechou. Východní část objektu tvoří průjezd do dvora (jihovýchodním směrem). Ve dvoře na rodinný dům ze severní strany navazuje jednopodlažní přístavba, provedena jako hrubá stavba o jedné místnosti, nepodsklepená, rovněž se sedlovou střechou. Za domem je zpevněná plocha, sestup do dvora po třech schůdcích, neudržovaná zahrada. Současný stavebně technický stav objektu je velmi špatný. Objekt je napojen pouze na elektřinu, napojení na vodovod, kanalizaci, plyn a další inženýrské sítě chybí. Pozemky se nachází v mírně svažitém terénu, za zahradou teče potok.

Nemovitost je tedy tvořena rodinným domem č.p. 68, přístavbou ve dvoře, venkovními úpravami (zpevněné plochy, přípojky inženýrských sítí, oplocení) a pozemky parc.č.st. 89 a parc.č. 787.

**Rozdělení oceňovaných objektů**

1. Rodinný dům č.p. 68 s přístavbou
2. Venkovní úpravy
3. Pozemky parc.č.st. 89 a parc.č. 787

## **2.1. VĚCNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ**

Definice : Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Označujeme časovou cenu CC, věcná hodnota HV.

### **2.1.1. Rodinný dům č.p. 68**

#### **2.1.1.1. Popis**

Jedná se o vnitřní řadový objekt, jednopodlažní, se sedlovou střechou.

##### Stavebně konstrukční charakteristika:

Svislé nosné konstrukce jsou částečně zděné, částečně z kotovic, přístavba ve dvoře je zděná. Střecha je sedlová krytá taškami, klempířské konstrukce jsou pozinkované ve špatném stavu, bleskosvod chybí. Stropy jsou s rovným podhledem. Fasáda je vápenná, vnitřní omítky jsou rovněž vápenné. Podlahy jsou betonové, resp. stará cementová dlažba, kryté PVC, okna jsou dřevěná, zdvojená, v přístavbě okna jednoduchá. Objekt je napojen na elektřinu, je provedena elektroinstalace 220/380 V, vytápění je kamny na tuhá paliva. Objekt není napojen na žádné z jiných dostupných IS (chybí voda, kanalizace, plyn). V objektu chybí koupelna i WC, v kuchyni je instalován elektrický sporák.

##### Dispoziční řešení :

- 1.NP – průjezd do dvora - garáž, chodba, 2 pokoje, kuchyně, nedodělaný pokoj spojený s dvorní přístavbou.

#### **2.1.1.2. Výměry pro ocenění**

Pro výpočet věcné hodnoty nemovitosti je výchozí reprodukční cena kalkulována přes kapacitu celkového obestavěného prostoru objektu.

##### **Zastavěná plocha:**

|                           |            |   |                       |
|---------------------------|------------|---|-----------------------|
| 1.NP - hlavní část:       | 12,95*8,34 | = | 108,00 m <sup>2</sup> |
| zastřešení – hlavní část: | 12,95*8,34 | = | 108,00 m <sup>2</sup> |
| 1.NP - přístavba:         | 12,37*4,67 | = | 57,77 m <sup>2</sup>  |
| zastřešení – přístavba:   | 12,37*4,67 | = | 57,77 m <sup>3</sup>  |

##### **Obestavěný prostor:**

|                           |                       |   |                       |
|---------------------------|-----------------------|---|-----------------------|
| 1.NP - hlavní část:       | (12,95*8,34)*(3,20)   | = | 345,61 m <sup>3</sup> |
| zastřešení – hlavní část: | (12,95*8,34)*(3,50/2) | = | 189,00 m <sup>3</sup> |
| 1.NP - přístavba:         | (12,37*4,67)*(4,50)   | = | 259,96 m <sup>3</sup> |
| zastřešení – přístavba:   | (12,37*4,67)*(2,00/2) | = | 57,77 m <sup>3</sup>  |

Obestavěný prostor – celkem: = 852,33 m<sup>3</sup>

#### **2.1.1.3. Stáří a opotřebení**

Stáří objektu je dle informací p. Daniela Jaroslava (majitel oceňovaných nemovitostí, tel.: 606 479 486) 90 let. Současný stavebně technický stav je velmi špatný, opotřebení je stanoveno odborným odhadem na 85 %.

**2.1.1.4. Výpočet časové ceny**

Výchozí cena objektu se zjistí vynásobením počtu  $\text{m}^3$  celkového obestavěného prostoru objektu jednotkovou cenou za  $1 \text{ m}^3$ , ve které jsou již zahrnuty vedlejší rozpočtové náklady, stejně tak i náklady za vedlejší stavby, jako např. přípojky, atd.

Jednotková cena byla stanovena dle ukazatele průměrné orientační ceny na měrnou a účelovou jednotku podle ÚRS PRAHA, a.s. (2009/I.).

Objektu byla přiřazena jednotková cena 4 851,- Kč/ $\text{m}^3$  obestavěného prostoru  
Obestavěný prostor činí 852,33  $\text{m}^3$

|                          |                                         |   |                  |
|--------------------------|-----------------------------------------|---|------------------|
| Výchozí reprodukční cena | 4 851,- Kč $\times$ 852,33 $\text{m}^3$ | = | 4 134 653,- Kč   |
| Odpočet na opotřebení    | 85 %                                    | = | - 3 514 455,- Kč |
| Součet                   |                                         | = | 620 198,- Kč     |

**Časová cena, CČ** 620 198,- Kč

**2.1.2. – Venkovní úpravy**

Jedná se zejména o zpevněné plochy, přípojky inženýrských sítí (elektřina), oplocení.

Komentář : věcná hodnota venkovních úprav byla započtena do věcné hodnoty objektu.

**2.1.3. Pozemky parc.č. 89 st. a 787****2.1.3.1. Popis**

Jedná se o mírně svažité pozemky zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1081. Pozemek parc.č. 89 je zastavěn rodinným domem č.p. 68, pozemek parc.č. 787 je dvůr za rodinným domem, částečně zastavěn přístavbou a venkovními úpravami. Pozemky spolu tvoří jednotný funkční celek.

**2.1.3.2. Výměra**

| Parc. č. | Výměra<br>[ $\text{m}^2$ ] | Druh pozemku               |
|----------|----------------------------|----------------------------|
| 89       | 984                        | zastavěná plocha a nádvoří |
| 787      | 98                         | ostatní plocha             |
| celkem   | 1 082                      |                            |

Celková plocha pozemků dle výpisu LV č. 1081 z katastru nemovitostí činí celkem 1 082  $\text{m}^2$ .

**2.1.3.3. Výpočet obecné hodnoty**

Vzhledem k tomu, že v dané oceňované lokalitě nedošlo ke mně známým realizovaným prodejm pozemků o porovnatelné výměře a druhu užití, porovnával jsem danou lokalitu s databází a informacemi od lokálních realitních kanceláří a informacemi z internetového serveru. Z takto získaných informací vyplývá, že cena stavebních pozemků se v dané lokalitě pohybuje v rozmezí 200,- až 600,- Kč/ $\text{m}^2$ . Vzhledem k poloze a funkčnímu využití navrhuji obvyklou hodnotu na 300,- Kč/ $\text{m}^2$ .



|                                                           |                                                  |   |                         |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---|-------------------------|
| Jednotková cena stavebních pozemků                        |                                                  |   | 300,- Kč/m <sup>2</sup> |
| Celková výměra stavebních pozemků zapsaných na LV č. 1081 |                                                  |   | 1 082 m <sup>2</sup>    |
| Obecná cena stavebních pozemků                            | $300,- \text{ Kč/m}^2 \times 1\,082 \text{ m}^2$ | = | 324 600,- Kč            |
| <b>Celková obecná hodnota pozemků</b>                     |                                                  |   | <b>324 600,- Kč</b>     |

#### **2.1.4. Věcná hodnota celkem**

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Rodinný dům č.p. 68 | 620 198,- Kč        |
| Pozemky             | 324 600,- Kč        |
| <b>Celkem HV</b>    | <b>944 798,- Kč</b> |

Tato částka reprezentuje hodnotu všech staveb s příslušenstvím a pozemky.

**Věcná hodnota oceňovaných nemovitostí ke dni ocenění činí po zaokrouhlení**

**944 800,- Kč**

**(slovy : devětsetčtyřicečtyřitisícosmset korun českých).**

## **2.2. VÝNOSOVÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ**

Definice : Výnosová hodnota (též kapitalizovaná míra zisku) je jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Stanoví se z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz.

Komentář k výpočtu příjmu z nájemného :

V současné době není dle sdělení objednatele posudku a p. Daniela Jaroslava (majitel oceňovaných nemovitostí, tel.: 606 479 486) na výše uvedených nemovitostech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva. Nemovitosti užívá p. Daniel Jaroslav s rodinou.

Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a tržním podmínkám v dané lokalitě, nebyla tato metoda pro stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřeby zákona č. 120/2001 Sb. použita. Výnosová metoda nemá v daném případě dostatečnou vypovídající schopnost.

## 2.3. SROVNÁVACÍ METODA OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

Na trhu nemovitostí v Křepicích a okolí jsou k datu ocenění nabízeny níže uvedené porovnatelné nemovitosti. Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje a předpokládané prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality, technický stav, výměru a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny dosažené prodejní nebo předpokládané prodejní ceny níže uvedených objektů a to porovnání jako celku.

Za podobné vhodné prodeje nebo předpokládané prodeje lze uvést následující porovnání :

| Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1 |                 |                                    |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Č.                                                       | Lokalita        | Počet místností (pokoje + kuchyně) | Garáž | Jiné                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Oceň. objekt                                             | Křepice         | 3+1                                | ano   | vnitřní řadový RD, nepodsklepený, jednopodlažní se sedlovou střechou, s garáží v průjezdu, vnitřním dvorkem s přístavbou – hrubá stavba (jeden z pokojů), chybí napojení na IS kromě elektřiny, dále chybí koupelna a WC, velmi špatný stavebně technický stav                                                                     |
| 1                                                        | Křepice         | 5+1                                | ne    | koncový řadový RD, se 2.NP a plochou střechou, s dvorkem, zahradou a bazénem                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2                                                        | Křepice         | 4+1                                | ano   | jednopodlažní starší objekt se dvorem a zahradou                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 3                                                        | Křepice         | 7+2                                | ne    | koncový řadový dvojpodlažní RD, s terasou, bazénem, letní kuchyní, vlastní čističkou, vinným sklípkem, 2x studna                                                                                                                                                                                                                   |
| 4                                                        | Klobouky u Brna | 4+1                                | ne    | nepodsklepený, jednopodlažní RD s prostorným průjezdem na dvůr, hospodářskými přístavky, vinným sklepem, prostornou půdou s možností půdní vestavby, se zahradou s IS - elektřina 220/380V, plyn, voda – vlastní studna (možnost připojení na obecní vodovod). Vytápění - plynovým kotlem a kotlem na TP, TUV – elektrický bojler. |
| 5                                                        | Klobouky u Brna | 8+2                                | ano   | podsklepený řadový RD (vícegenerační bydlení), 3+1 po rekonstrukci před pěti lety a novostavba 5+1 – nástavba před dokončením, zahrada, garáž pro dvě auta, veškeré IS                                                                                                                                                             |
| 6                                                        | Klobouky u Brna | 3+1                                | ano   | Hrubá stavba, k dodělání - situovaný jako patrový 3+1, novostavba, porobeton, trámy jsou, chybí dodělat střecha a vnitřky. Garáž, zahrada převážně okrasná, tři velké terasy, venkovní bazén. Na dvoře přístavky a menší domek, sklep ve svahu. Veškeré IS, topení el. přímotopy, krb.                                             |

| Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2                            |                                           |                                 |                                          |                  |                    |                 |                           |                |                        |           |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|------------------|--------------------|-----------------|---------------------------|----------------|------------------------|-----------|-----------------------------|
| Č.                                                                                  | Cena požadovaná resp. zaplacená<br><br>Kč | Koef. redukce na<br>pramen ceny | Cena po redukcí na pramen ceny<br><br>Kč | K1<br><br>poloha | K2<br><br>velikost | K3<br><br>garáž | K4<br><br>stav a vybavení | K5<br><br>jiné | K6<br><br>úvaha znalce | KC (1-6)  | Cena oceň objektu<br><br>Kč |
| 1                                                                                   | 2 100 000                                 | 0,90                            | 1 890 000                                | 1,02             | 1,15               | 0,95            | 1,50                      | 1,60           | 1,60                   | 4,28      | 441 589                     |
| 2                                                                                   | 1 100 000                                 | 0,90                            | 990 000                                  | 1,00             | 1,10               | 1,10            | 1,25                      | 1,60           | 1,40                   | 3,39      | 292 035                     |
| 3                                                                                   | 2 000 000                                 | 0,90                            | 1 800 000                                | 1,00             | 1,40               | 0,95            | 1,50                      | 1,60           | 1,40                   | 4,47      | 402 685                     |
| 4                                                                                   | 1 400 000                                 | 0,90                            | 1 260 000                                | 1,03             | 1,20               | 0,95            | 1,30                      | 1,60           | 1,40                   | 3,42      | 368 421                     |
| 5                                                                                   | 2 300 000                                 | 0,90                            | 2 070 000                                | 1,03             | 1,45               | 1,10            | 1,50                      | 1,60           | 1,60                   | 6,31      | 328 051                     |
| 6                                                                                   | 1 500 000                                 | 0,90                            | 1 350 000                                | 1,05             | 1,15               | 1,10            | 1,40                      | 1,60           | 1,40                   | 4,17      | 323 741                     |
| <b>Celkem průměr</b>                                                                |                                           |                                 |                                          |                  |                    |                 |                           |                |                        | <b>Kč</b> | <b>359 420</b>              |
| Minimum                                                                             |                                           |                                 |                                          |                  |                    |                 |                           |                |                        | Kč        | 292 035                     |
| Maximum                                                                             |                                           |                                 |                                          |                  |                    |                 |                           |                |                        | Kč        | 441 589                     |
| K1 Koeficient úpravy na polohu objektu                                              |                                           |                                 |                                          |                  |                    |                 |                           |                |                        |           |                             |
| K2 Koeficient úpravy na velikost objektu                                            |                                           |                                 |                                          |                  |                    |                 |                           |                |                        |           |                             |
| K3 Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu                               |                                           |                                 |                                          |                  |                    |                 |                           |                |                        |           |                             |
| K4 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)                                |                                           |                                 |                                          |                  |                    |                 |                           |                |                        |           |                             |
| K5 Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší)                        |                                           |                                 |                                          |                  |                    |                 |                           |                |                        |           |                             |
| K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)                       |                                           |                                 |                                          |                  |                    |                 |                           |                |                        |           |                             |
| KC Koeficient celkový $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$ |                                           |                                 |                                          |                  |                    |                 |                           |                |                        |           |                             |

Pozn.: Koeficient redukce na pramen ceny - zpracovatel zde vychází z úvahy, že se nebude realizovat nabízená částka (dostupná z databáze) v plné výši – korekční koeficient je stanoven na základě interního rozboru ve výši 1,00 - 0,80 (navrženo 0,90). Podrobný popis viz. příloha č. 6 znaleckého posudku.

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ nemovitosti v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 292 035,- až 441 589,- Kč, průměrnou hodnotou je 359 420,- Kč.

Uvedená nemovitost má tyto silné stránky :

- poloha objektu

Uvedená nemovitost má tyto slabé stránky :

- zanedbaná údržba, velmi špatný stavebně technický stav objektu
- chybí napojení na základní inženýrské sítě
- základní vybavenost obce
- absence hygienického zařízení

**2.3.1. Obecná hodnota**

Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost, a poptávku realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena jako průměrná po zaokrouhlení na 360 000,- Kč.

**Obecná hodnota****360 000,- Kč**

Tato částka reprezentuje hodnotu staveb s pozemky.

**Obecná hodnota oceňovaných nemovitostí navržená srovnávací metodou činí po zaokrouhlení**

**360 000,- Kč**

**(slovy : třišedesát tisíc korun českých).**

**2.4. ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE**

Cena po zaokrouhlení stanovená :

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| 1. Věcnou hodnotou    | 944 800,- Kč   |
| 2. Výnosovou metodou  | není stanovena |
| 3. Srovnávací metodou | 360 000,- Kč   |

### **3. STANOVENÍ OBVYKLÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ A VYHODNOCENÍ RIZIK**

#### **Věcná břemena**

V současné době na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1081 ze dne 6.6.2008 pro k.ú. Křepice u Hustopečí v oddíle C - omezení vlastnického práva nejsou zapsány žádná věcná břemena.

#### **Zástavní práva**

V současné době na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1081 ze dne 6.6.2008 pro k.ú. Křepice u Hustopečí v oddíle C - omezení vlastnického práva je zapsáno následující: exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu (viz příloha č. 4 – LV č. 1081). Na omezení uvedená v oddíle C není při tomto ocenění brán zřetel.

#### **Ostatní rizika**

Na základě informací získaných od objednatele posudku a p. Daniela Jaroslava (majitel oceňovaných nemovitostí, tel.: 606 479 486) není na výše uvedených nemovitostech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva. Nemovitosti užívá p. Daniel Jaroslav s rodinou.

Objekt je mimo běžnou údržbu ve zhoršeném stavebně technickém stavu.

Na oceňovaných nemovitostech se dle zjištění a dostupných informací nevztahují žádná další ostatní rizika.

Pro navržení výsledné hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda a to porovnání jako celku. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

**Stanovení obvyklé hodnoty**

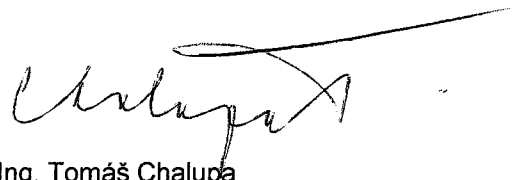
Vzhledem ke stavu, velikosti a funkčnímu využití objektu, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji

obvyklou, obecnou, tržní hodnotu nemovitostí – rodinného domu č.p. 68 nacházejícím se na pozemku parc.č. st. 89 a pozemků parc.č. st. 89 a parc.č. 787 vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Křepice u Hustopečí, obec Křepice, okres Břeclav, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1081 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Hustopeče podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřeby zákona č. 120/2001 Sb. k datu ocenění 21.4.2009, po zaokrouhlení na:

**360 000,- Kč**

(slovy : třistašedesáttisíc korun českých).

V Brně, dne 15. května 2009



Ing. Tomáš Chalupa  
znalec a certifikovaný odhadce  
Jírovcova 9  
623 00 Brno  
tel.: + 420 602 540 324  
tel./fax: + 420 547 213 365  
e-mail: chalupa@cenyodhady.cz  
www.cenyodhady.cz

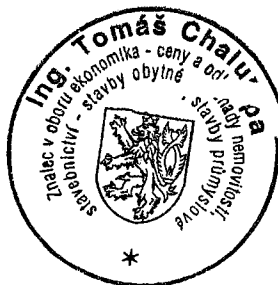
## ZNALECKÁ DOLOŽKA

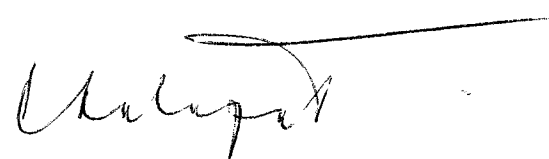
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 22.12.1998, pod č.j. Spr. 3655/98, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 1870/91/2009 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. - dle faktury.

V Brně, dne 15. května 2009

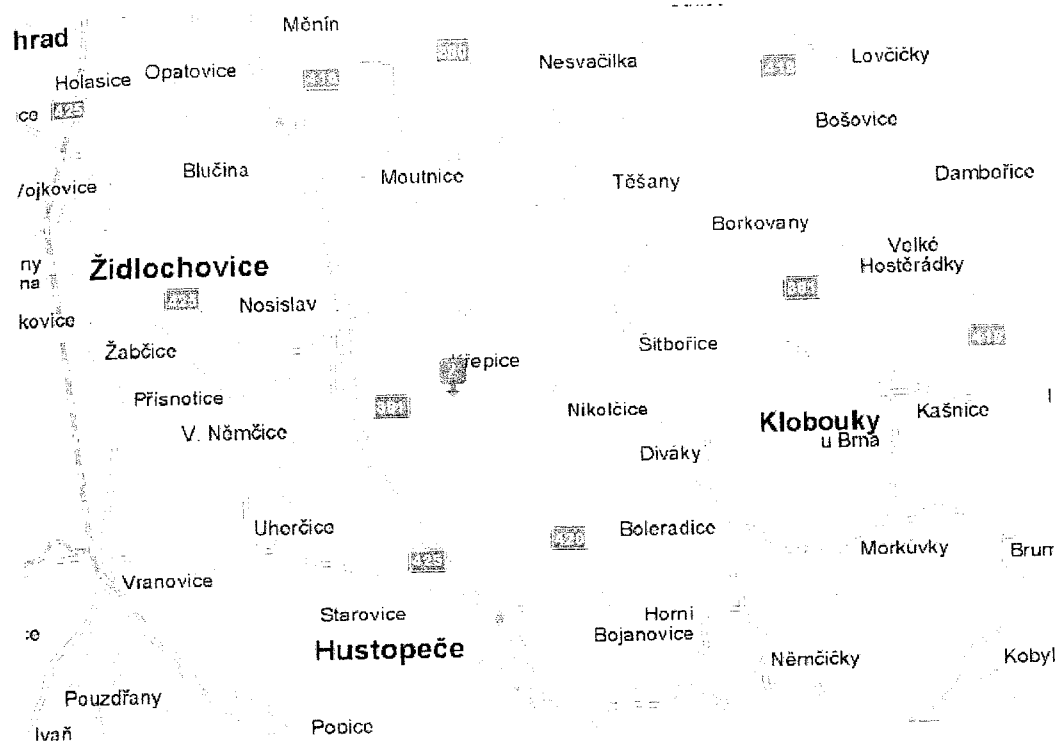


  
Ing. Tomáš Chalupa  
znalec a certifikovaný odhadce  
Jírovcova 9  
623 00 Brno  
tel.: + 420 602 540 324  
tel./fax: + 420 547 213 365  
e-mail: chalupa@cenyodhady.cz  
www.cenyodhady.cz



## Příloha 1

### Křepice okres Břeclav (2)



### Křepice okres Břeclav, č.p. 68 (2)

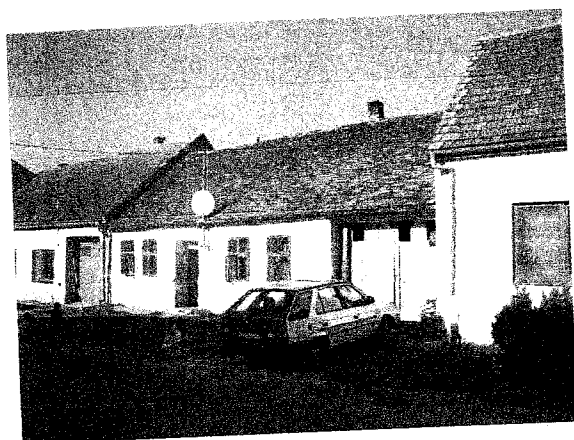
## Příloha 2

Křepice okres Břeclav, č.p. 68 (2)

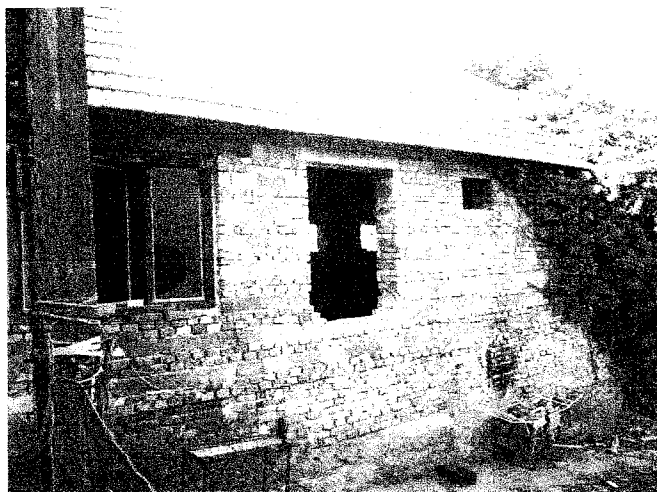


### Příloha 3

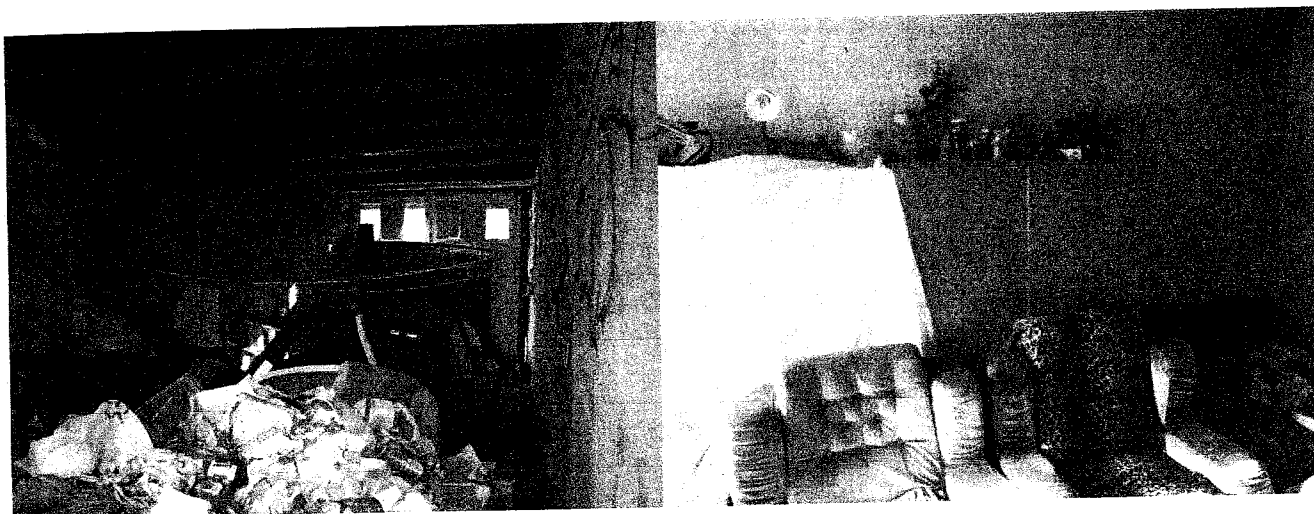
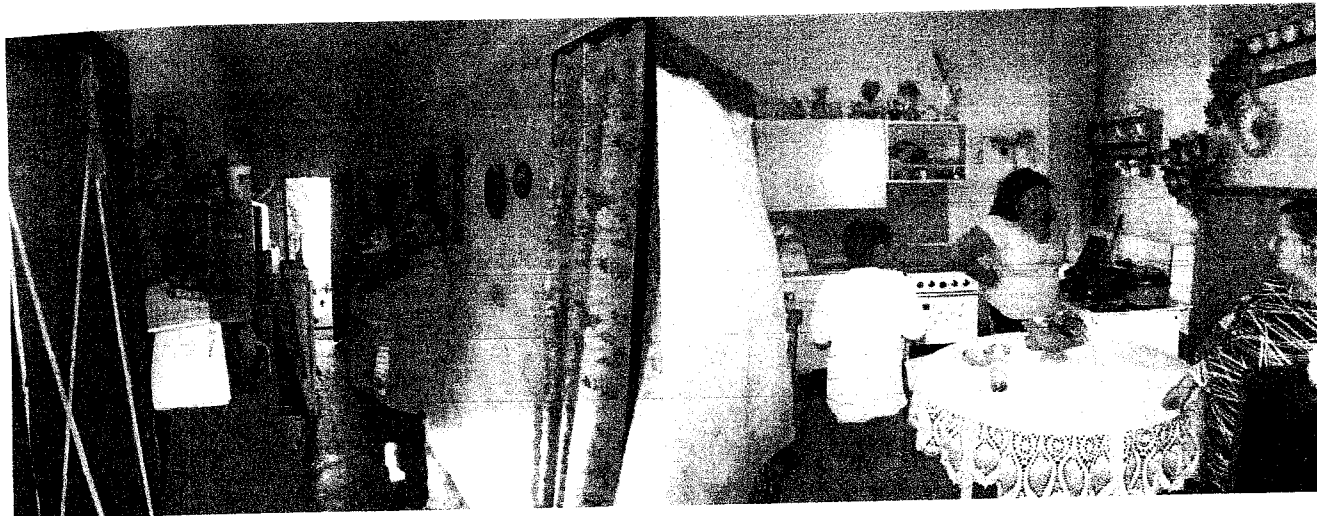
Pohled na objekt :



Přístavba ve dvoře a dvůr :



Interiér objektu :



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2008 15:13:06

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584592 Křepice

at.území: 675946 Křepice u Hustopečí

List vlastnictví: 1081

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

| Vlastník, jiný oprávněný                                               | Identifikátor | Podíl |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                                       |               |       |
| Daniel Jaroslav, Dukelské Nám. 2/2, Hustopeče, 693 01 Hustopeče u Brna | 590416/2011   |       |

|                      |                |                            |                |                |  |
|----------------------|----------------|----------------------------|----------------|----------------|--|
| Nemovitosti          |                |                            |                |                |  |
| Pozemky              |                |                            |                |                |  |
| Parcela              | Výměra [m2]    | Druh pozemku               | Způsob využití | Způsob ochrany |  |
| St. 89               | 984            | zastavěná plocha a nádvoří |                |                |  |
| 787                  | 98             | ostatní plocha             | neplošná půda  |                |  |
| Stavby               |                |                            |                |                |  |
| Typ stavby           |                |                            |                |                |  |
| Část obce, č. budovy | Způsob využití |                            | Způsob ochrany | Na parcele     |  |
| Křepice, č.p. 68     | rod.dům        |                            |                | St. 89         |  |

1 Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Daniel Jaroslav, Dukelské Nám. 2/2, Hustopeče, 693 01 Hustopeče u Brna, RČ/IČO: 590416/2011, Stavba: Křepice, č.p. 68  
Daniel Jaroslav, Dukelské Nám. 2/2, Hustopeče, 693 01 Hustopeče u Brna, RČ/IČO: 590416/2011, Parcela: St. 89  
Daniel Jaroslav, Dukelské Nám. 2/2, Hustopeče, 693 01 Hustopeče u Brna, RČ/IČO: 590416/2011, Parcela: 787

Listina Exekuční příkaz EX 921-0415/04-34 ze dne 20.08.2004. Právní moc ke dni 22.11.2004.

Z-3639/2004-735

Nařízení exekuce

Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav na základě listin: 15Nc-4059/2004 -14; 15Nc-4059/2004 -14;

Daniel Jaroslav, Dukelské Nám. 2/2, Hustopeče, 693 01 Hustopeče u Brna, RČ/IČO: 590416/2011

Nařízení exekuce

Daniel Jaroslav, Dukelské Nám. 2/2, Hustopeče, 693 01 Hustopeče u Brna, RČ/IČO: 590416/2011

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 53Nc-2427/2005 -4 ze dne 22.07.2005. Právní moc ke dni 12.11.2005.

Z-4468/2005-735

Nařízení exekuce

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2008 15:13:06

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584592 Křepice

t.území: 675946 Křepice u Hustopečí

List vlastnictví: 1081

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

yp vztahu

právnění pro

Povinnost k

Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav na základě listin: 53 Nc-2596/2005 -8;

Daniel Jaroslav, Dukelské Nám. Z-4708/2005-735  
2/2, Hustopeče, 693 01 Hustopeče  
u Brna, RČ/IČO: 590416/2011

Exekuční příkaz k prodeji  
nemovitosti

Daniel Jaroslav, Dukelské Nám. Z-4715/2005-735  
2/2, Hustopeče, 693 01 Hustopeče  
u Brna, RČ/IČO: 590416/2011,  
Stavba: Křepice, č.p. 68

Daniel Jaroslav, Dukelské Nám. Z-4715/2005-735  
2/2, Hustopeče, 693 01 Hustopeče  
u Brna, RČ/IČO: 590416/2011,  
Parcela: St. 89

Daniel Jaroslav, Dukelské Nám. Z-4715/2005-735  
2/2, Hustopeče, 693 01 Hustopeče  
u Brna, RČ/IČO: 590416/2011,  
Parcela: 787

Listina Exekuční příkaz 72EX1030/2005 -4 ze dne 04.10.2005.

Z-4715/2005-735

Nářízení exekuce

Daniel Jaroslav, Dukelské Nám. Z-6262/2007-735  
2/2, Hustopeče, 693 01 Hustopeče  
u Brna, RČ/IČO: 590416/2011

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 53Nc-3505/2007 -6 ze dne 06.09.2007.

Z-6262/2007-735

Exekuční příkaz k prodeji  
nemovitosti

Daniel Jaroslav, Dukelské Nám. Z-6554/2007-735  
2/2, Hustopeče, 693 01 Hustopeče  
u Brna, RČ/IČO: 590416/2011,  
Stavba: Křepice, č.p. 68

Daniel Jaroslav, Dukelské Nám. Z-6554/2007-735  
2/2, Hustopeče, 693 01 Hustopeče  
u Brna, RČ/IČO: 590416/2011,  
Parcela: St. 89

Daniel Jaroslav, Dukelské Nám. Z-6554/2007-735  
2/2, Hustopeče, 693 01 Hustopeče  
u Brna, RČ/IČO: 590416/2011,  
Parcela: 787

Listina Exekuční příkaz 77Ex-5946/2007 -8 ze dne 30.10.2007.

Z-6554/2007-735

Zástavní právo z rozhodnutí  
správního orgánu

Finanční úřad v Hustopečích,  
Nádražní 886/35, Hustopeče, 693 01  
Hustopeče u Brna

Stavba: Křepice, č.p. 68  
Parcela: 787  
Parcela: St. 89

Z-1720/2008-735  
Z-1720/2008-735  
Z-1720/2008-735

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2008 15:13:06

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584592 Křepice

území: 675946 Křepice u Hustopečí

List vlastnictví: 1081

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

yp vztahu

právnění pro

Povinnost k

istina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)  
Č.j.:54065/07/299922/8619 ze dne 09.10.2007. Právní moc ke dni 27.02.2008.

Z-1720/2008-735

Exekuční příkaz k prodeji  
nemovitosti

Daniel Jaroslav, Dukelské Nám. Z-2818/2008-735  
2/2, Hustopeče, 693 01 Hustopeče  
u Brna, RČ/IČO: 590416/2011,  
Stavba: Křepice, č.p. 68  
Daniel Jaroslav, Dukelské Nám. Z-2818/2008-735  
2/2, Hustopeče, 693 01 Hustopeče  
u Brna, RČ/IČO: 590416/2011,  
Parcela: St. 89  
Daniel Jaroslav, Dukelské Nám. Z-2818/2008-735  
2/2, Hustopeče, 693 01 Hustopeče  
u Brna, RČ/IČO: 590416/2011,  
Parcela: 787

istina Exekuční příkaz 97EX-2818/2004 -68 ze dne 02.04.2008.

Z-2818/2008-735

## Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

Změna výměr obnovou operátu

Parcela: St. 89  
Parcela: 787

Z-922/2003-735  
Z-922/2003-735

Změna číslování parcel

Parcela: St. 89  
Parcela: 787

Z-922/2003-735  
Z-922/2003-735

## Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

1 Kupní smlouva V11 844/2000 ze dne 10.11.2000, právní účinky vkladu ke dni 10.11.2000

POLVZ:137/2000

Z-3400137/2000-735

Pro: Daniel Jaroslav, Dukelské Nám. 2/2, Hustopeče, 693 01  
Hustopeče u Brna

RČ/IČO: 590416/2011

## Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 06.06.2008 15:27:22

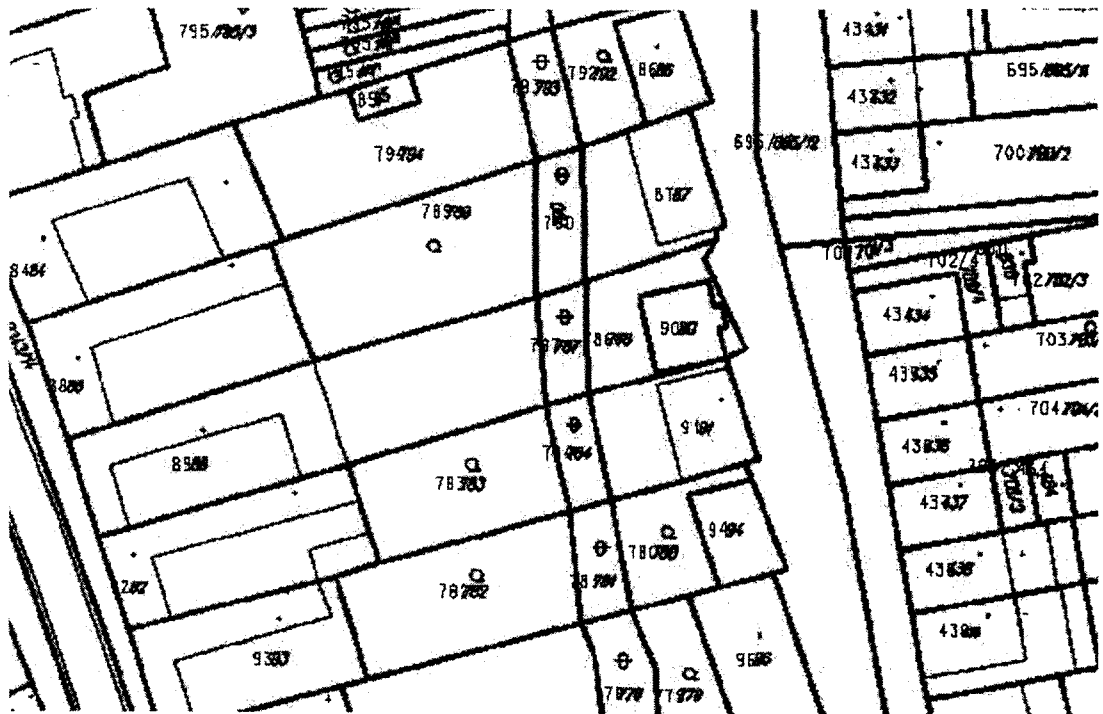
Vyhotovil: Vyhotoveno dálkovým  
přístupem

izení PÚ: .....

Podpis, razítko:



# Kopie katastrální mapy



## Příloha 6

1.

**Lokalita:** Křepice (okr. Břeclav)

**Cena:** 2 100 000,- Kč (včetně provize RK)

Krajní řadový rodinný dům, 5+1, dvůr 50 m<sup>2</sup>, zahrada 300 m<sup>2</sup>, bazén 2,5 x 6 m, obec je 25 km od Brna, 15 Km od Hustopečí. Požadavek nejméně 1.000.000,-Kč v hotovosti.



2.

Název: **STARŠÍ RD 4+1**

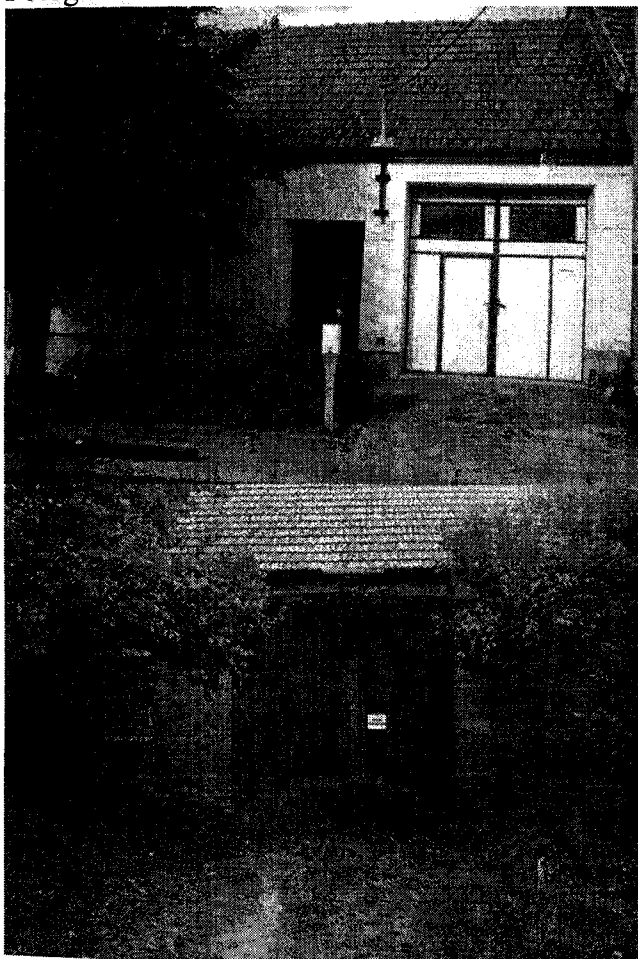
Lokalita: **KŘEPICE**

Cena: **1 100 000 Kč**

Popis: **STARŠÍ RD 4+1 KŘEPICE - NA KLIDNÉM MÍSTĚ V CENTRU OBCE -  
DVŮR, PRŮJEZD, ZAHRADA - PŘÍSTUPNÉ Z OBOU STRAN (ZEZADU  
MOŽNOST STAVEBNÍHO MÍSTA NEBO GARÁŽE) - NA POZEMKU CCA  
800 m<sup>2</sup> - VODA, PLYN, ELEKTŘINA !!!SLEVA Z 1,300.000,-Kč!!!**

Dům je situován jako koncový v uliční zástavbě na severním okraji obce, v klidné lokalitě s objekty určenými převážně k bydlení. Napojení na inženýrské sítě: vodovod, kanalizace přes vlastní septik přepadem do vodoteče, plyn NTL (byl odpojen – není osazen plynoměr), přístup je po kvalitní zpevněné komunikaci. Zastavěná plocha domu je 209 m<sup>2</sup>. Užitná plocha domu je 169,8 m<sup>2</sup>. U domu je garáž.

Fotografie



3.

**Břeclav, Křepice: Dvougenerační RD 7+2** Křepice, okr. Blansko. CP 520 m<sup>2</sup>, ZP 150m<sup>2</sup>, provozovna cca 70m<sup>2</sup>. Dvoupatrový, jeden pokoj s krbem, garáž, dvorek, terasa s posezením a bazénem + 2x balkon, letní kuchyně, vlastní čistička, sklípek, 2x studna. Cena: 2. 000. 000, - Kč. Nutná hotovost alespoň 1. 300. 000, - Kč. Volný ihned.

4.

#### **RD 4+1 Klobouky u Brna-Bohumilice (30 km od Brna),**

- TOP - Nabídka - [1.4. 2009]

Nabízíme k prodeji řadový RD 4+1 v Kloboukách u Brna, místní část Bohumilice (30km od Brna) s prostorným průjezdem na dvůr, hospodářskými přístavky, vinným sklepem, prostornou půdou s možností půdní vestavby a vinohradem. Jedná se o nepodsklepený, jednopodlažní RD na ZP 541 m<sup>2</sup> a zahradou s vinohradem s cca 200 hlavami o rozloze 718 m<sup>2</sup> přímo za domem. IS - dům je napojený na elektřinu 220/380V, plyn, voda – vlastní studna (možnost připojení na obecní vodovod). Vytápění je kombinované plynovým kotlem a kotlem na TP, TUV – elektrický bojler.

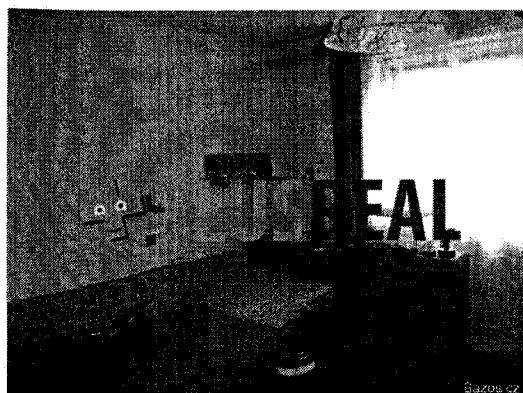
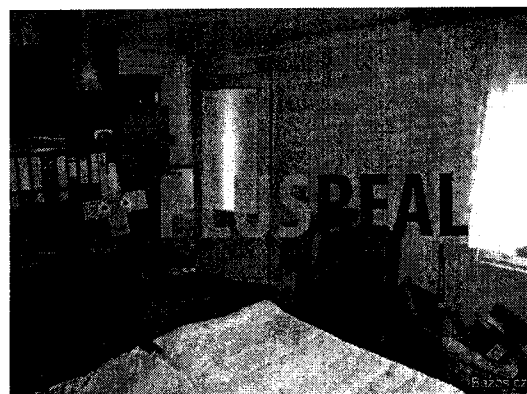
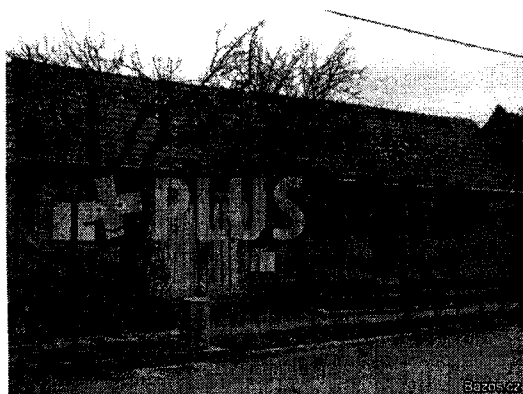
Dispozice: pokoje – 18 + 17 + 18 + 16 m<sup>2</sup>, kuchyně – 12 m<sup>2</sup>, veranda – 11 m<sup>2</sup>, spíž – 2m<sup>2</sup>, koupelna 4,5 m<sup>2</sup>, vinný sklep, sklep na brambory, hospodářské přístavky, uhelna, dílna, prostorná půda.

Parkování možné v průjezdu, na dvoře nebo před domem. RD je vhodný i ke zbudování vícegeneračního bydlení, dle způsobu využití je vhodná modernizace. Doprava - IDS.

V obci je obchod, 2x restaurace, kostel, veškerá občanská vybavenost je v Kloboukách u Brna (8km).

Pěkné místo, vzdálenost od Brna cca 30 km (30 min). Volné p dohodě cca 07/2009. Prohlídky kdykoliv po domluvě. Zdarma zajistíme nejvýhodnější financování.

Veškeré informace PLUSREAL realitní agentura, Jánská 23, 602 00 Brno, tel. 777 722 620, tel. 542 213 817 (9.00 - 17.00 hod.), E-mail: [malik@plusreal.cz](mailto:malik@plusreal.cz), [www.plusreal.cz](http://www.plusreal.cz)



## 5.

Rodinný dům 8+2 Klobouky u Brna Břeclav

Číslo 23298M  
 Stav zakázky aktivní  
 Velikost 8+2  
 Obec Klobouky u Brna  
 Lokalita Břeclav  
 Vzdálenost od Brna 30 km  
 Cena 2 300 000 Kč  
 Poznámka Cena za 2 domy

Vjezd na pozemek ne  
 IS el./plyn/voda/kanalizace ano/ano/ano/ano  
 WC ano  
 Koupelna ano  
 Zástavba řadový, přízemní  
 Možnost půdní vestavby ano  
 Zařízeno dle dohody  
 Volné od po dohodě  
 Celková plocha 668 m<sup>2</sup>  
 Zastavěná plocha 290 m<sup>2</sup>  
 Typ výstavby cihla  
 Zahrada/dvůr/předzahrádka 378 m<sup>2</sup>/30 m<sup>2</sup>/ano  
 Rok výstavby/Rekonstrukce neuvedeno  
 Stav nemovitosti dobrý  
 Podsklepeno ano  
 Parkování garáž

Exkluzivně nabízíme prodej dvou rodinných domů v obci Klobouky u Brna, na pozemku o celkové ploše 668 m<sup>2</sup> se zahradou a krásným výhledem na okolí. Levné vícegenerační řešení pro větší rodinu s dobrou dostupností do Brna.

1. dům po rekonstrukci cca před 5-ti lety.

Dispozice 1. RD 3+1:

1. PP - sklep jedna velká místnost

1. NP - předstíň, 3 pokoje (18, 16 a 10 m<sup>2</sup>), kuchyně 15 m<sup>2</sup>, komora, koupelna se sprchou, WC samostatně, zimní zahrada

2. NP - půda s možností vestavby

2. dům novostavba - nástavba před dokončením

Dispozice 2. RD 5+1:

1. NP - předstíň, obývací pokoj, kuchyně, prádelna, schodiště do patra

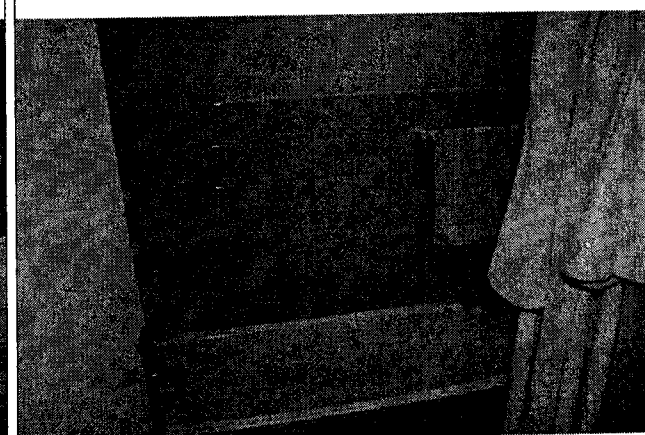
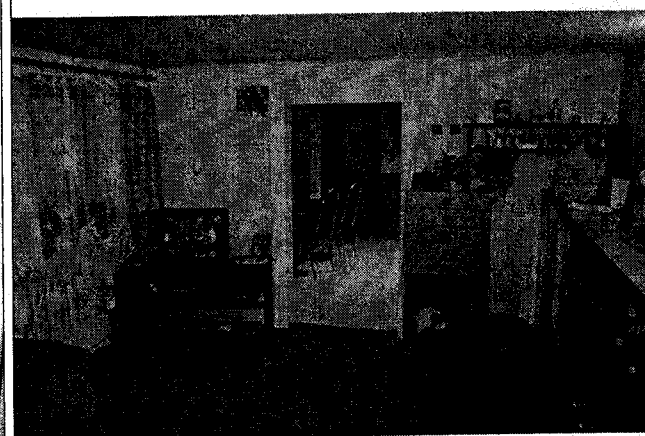
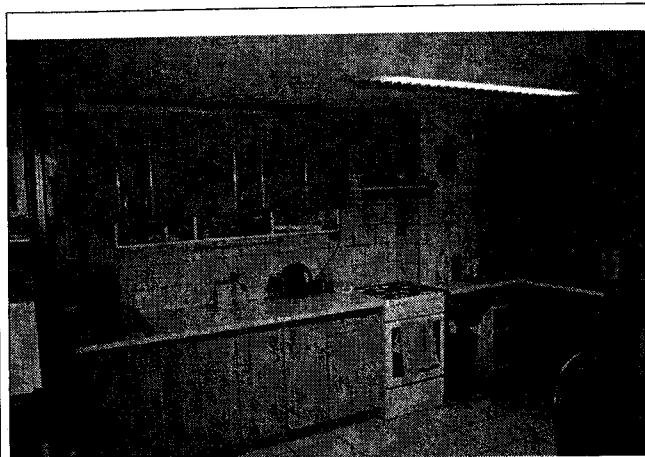
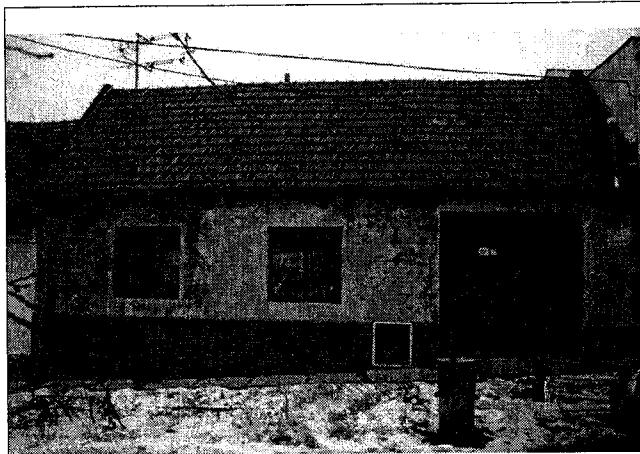
2. NP - vstupní hala, 4 pokoje, společná koupelna a WC, balkon

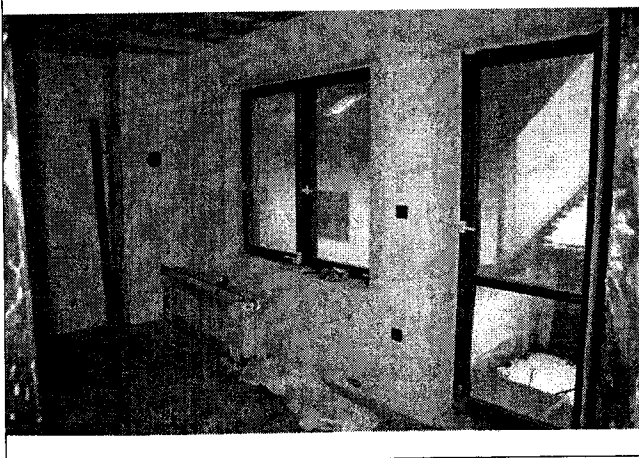
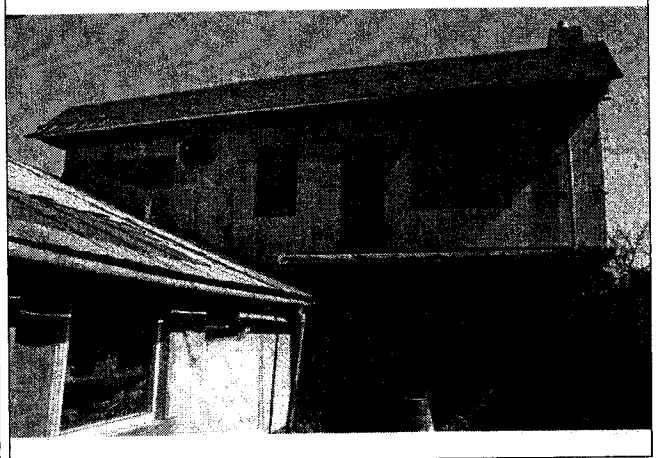
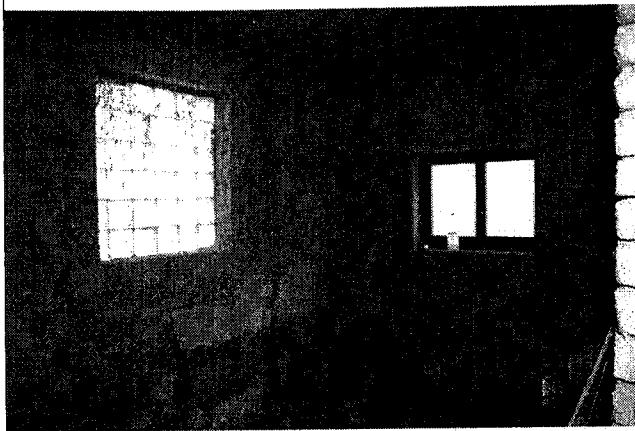
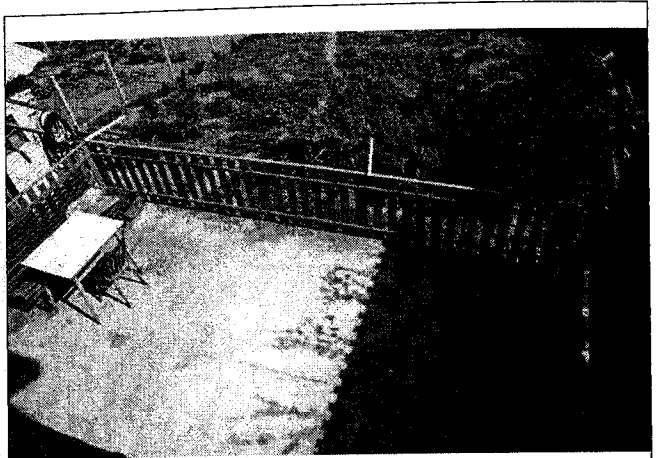
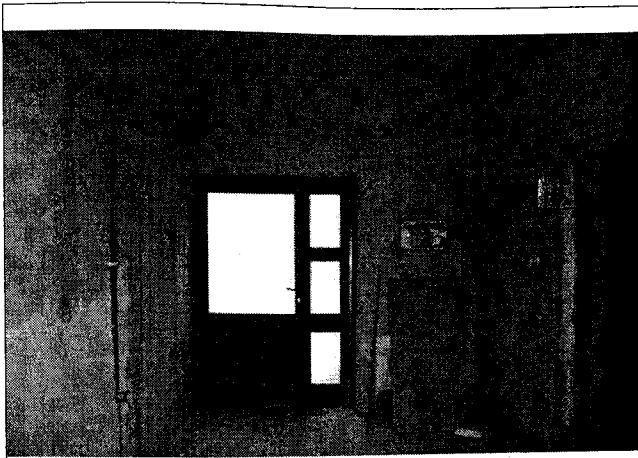
Zahrada o celkové ploše 378 m<sup>2</sup>, v domě veškeré IS, elektřina 220/380V, plyn, kanalizace i septik, obecní voda, zásobník na dešťovou vodu, telefon. Garáž pro 2 auta + 1 parkovací místo před garáží. Topení ústřední plynové.

Dobrá dostupnost do Brna autobusem v rámci IDS cca 30 km. Financování možné hypotékou nebo úvěrem ze stavebního spoření.

Nemovitost není zatížena omezením vlastnických práv. Volné po dohodě.

Rozumná cena za 2 domy - DOPORUČUJEME.







6.

**RD 3+1, garáž, zahrada, venkovní bazén, 3x terasa, Klobouky u Brna, okr. Břeclav**

Stav zakázky Aktivní

Cena 1 500 000 Kč celkem cena k jednání + provize RK

Číslo zakázky 008421

Kraj Jihomoravský kraj

Město Břeclav

Lokalita Klobouky u Brna, -, 69172

Nabízíme k prodeji přízemní RD 3+1 Klobouky u Brna. ZP činí 110 m<sup>2</sup>. K dispozici garáž, zahrada 500 m<sup>2</sup>, tři velké terasy, venkovní bazén 6x4 m. Zahrada je převážně okrasná. Dispozice: pokoje 14 m<sup>2</sup>, kuchyně s jídelnou 16 m<sup>2</sup>, ložnice 8 m<sup>2</sup>, koupelna, WC. Na dvoře přístavky a menší domek, sklep ve svahu. Hrubá stavba, k doděláním - situovaný jako patrový 3+1, novostavba, porobeton, trámy jsou, chybí dodělat střecha a vnitřky. Veškeré IS - plyn, el. 220/380V, voda obecní, kanalizace, topení el. přímotopy, krb. Dům se nachází v klidné ulici, pěkné prostředí, kolem lesy. Cena k jednání.

Kategorie Rodinné domy a vily

Vlastnictví osobní

Stav dobrý

Zařízení zařízeno

Plocha 110 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha 110 m<sup>2</sup>

Užitná plocha 110 m<sup>2</sup>

Druh kontraktu nevýhradní

Typ domu panelový

Počet podlaží 1

Patro 1. patro

Výtah ano

Balkon ano

Terasa ano

Zahrada ano

Sklep ano

Garáž ano

Voda ano

Elektřina ano

Kanalizace ano

Plyn ano

Telefon ano