

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7373-188-23

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

1) Rodinný dům č.p. 68 včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc.č. 118/1 a pozemek parc.č. 118/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 420 m²,

2) pozemky parc.č. 216/83 o výměře 1694 m², orná půda a parc.č. 224/46 o výměře 3618 m², orná půda

vše zapsáno na LV č. 73, k.ú. Biskoupky na Moravě, obec Biskoupky, okres Brno-venkov

Znalec:	Ing. Milan Kroupa
Adresa:	Stupno 227, 338 24 Břasy

Zadavatel:	NAXOS a.s.
Adresa:	Holečkova 31, 150 00 Praha 5

OBVYKLÁ CENA

2 916 000 Kč

Počet stran: 14 a 4 přílohy

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 24.11.2023

Vyhotoveno: V Praze 29.11.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase nemovitých věcí:

- 1) Rodinný dům č.p. 68 včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc.č. 118/1 a pozemek parc.č. 118/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 420 m²,
- 2) pozemky parc.č. 216/83 o výměře 1694 m², orná půda a parc.č. 224/46 o výměře 3618 m², orná půda

vše zapsáno na LV č. 73, k.ú. Biskoupky na Moravě, obec Biskoupky, okres Brno-venkov, Jihomoravský kraj.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé pro účely prodeje v insolvenčním řízení formou dobrovolné dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Objednatelem posudku nebyla předložena žádná nájemní smlouva a nebyly sděleny ani žádné informace, že by objekt či pozemky byly pronajaté. Z tohoto důvodu je ocenění zpracováno za předpokladu nezatížení oceňovaného objektu a pozemků nájemním vztahem, zejména nájemním vztahem sjednaným za nevýhodných podmínek.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 04.04.2023 za přítomnosti pana Bise - zástupce vlastníka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z informací poskytnutých objednavatelem posudku, z poskytnutých podkladů, z informací získaných od vlastníka při místním šetření a dále dohledává zdroje týkající se předmětu ocenění na internetových stránkách.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednatelem posudku byly poskytnuty následující podklady:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 73, k.ú. Biskoupky na Moravě, obec Biskoupky, okres Brno-venkov ze dne 24.11.2023
- znalecký posudek č. 7236-51-23 ze dne 11.04.2023 vypracovaný Ing. Milanem Kroupou

Znalec dále zajistil podklady a použil informace z níže uvedených internetových webových stránek a zajistil či využil tyto podklady:

- snímky katastrální mapy pro k.ú. Biskoupky na Moravě, obec Biskoupky, okres Brno-venkov pořízené dálkovým nahlížením do KN
- územní plán obce Biskoupky

- informace a skutečnosti zjištěné z dálkového nahlížení do KN a z leteckých snímků
- informace a skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku
- informace a skutečnosti zjištěné od zástupce vlastníka při místním šetření
- zaměření jednotlivých prostor znalcem při místním šetření pomocí laserového měřidla
- portál pro přístup do katastru nemovitostí (www.cuzk.cz)
- portál Českého statistického úřadu (www.czso.cz)
- www.stavebnistandardy.cz
- internetové stránky měst a obcí
- www.mistopisy.cz
- mapové servery (www.mapy.cz a www.google.cz/maps)
- nabídky na prodej nemovitostí z realitních serverů
- fotografie pořízené při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od vlastníka nemovité věci a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku 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.

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet nabídky prodeje rodinných domů a pozemků srovnatelných parametrů v lokalitě obce Biskoupky a okolí na realitních serverech, byla porovnávací metoda použita jako jediná metoda - nejvíce objektivní pro odhad aktuální tržní hodnoty.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při výběru zdrojů dat postupoval tak, že hledal zdroje týkající se předmětu posudku, které jsou uvedeny v kapitole 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění nemovitosti je provedeno porovnávací metodou, která je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí.

Pro výpočet porovnávací hodnoty byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí, zjištěné vstupní ceny byly upraveny koeficientem redukce. Porovnání bylo provedeno pomocí indexu odlišnosti I, který vyjadřuje vliv více vlastností na rozdíl v ceně. Index odlišnosti tvoří součin koeficientů K, které zohledňují hlavní kritéria posuzované u daného typu nemovitosti. V případě, že oceňovaná nemovitost je v daném kritériu lepší než nemovitost porovnávaná, je výše koeficientu < 1 , v případě, že oceňovaná nemovitost je horší, je hodnota koeficientu > 1 . Cena po srovnání nemovitosti je vypočtena z ceny po redukci dělená indexem odlišnosti.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Biskoupky, k.ú. Biskoupky na Moravě
Adresa nemovité věci: Biskoupky 68, 664 12 Biskoupky

Vlastnické a evidenční údaje

Dle listu vlastnictví č. 73, k.ú. Biskoupky na Moravě, obec Biskoupky, okres Brno-venkov ze dne 24.11.2023

oddíl A vlastník, jiný oprávněný:

Vlastnické právo

Bisová Andrea, Řeznovice 87, 664 91, Ivančice

oddíl B - nemovitosti:

POZEMKY

- pozemek parc.č. 118/1 o výměře 420 m², zastavěná plocha a nádvoří

součástí je stavba: rodinný dům Biskoupky č.p. 68 stojící na pozemku parc.č. 118/1

- pozemek parc.č. 216/83 o výměře 1694 m², orná půda

- pozemek parc.č. 224/46 o výměře 3618 m², orná půda

oddíl B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Bez zápisu

oddíl C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

Bez zápisu

oddíl D - poznámky a další obdobné údaje:

Zahájení exekuce – Bisová Andrea

Zahájení pozemkové úpravy

Plomby a upozornění:

Bez zápisu

Dokumentace a skutečnost

Při ocenění bylo vycházeno z dostupných informací o stavu objektu při prohlídce s umožněním vstupu do objektu. Současně bylo znalcem provedeno zaměření jednotlivých prostor laserovým měřidlem a byl posouzen stavebně technický stav jednotlivých konstrukčních prvků, jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

Místopis

Obec Biskoupky se rozkládá na levém břehu řeky Jihlavy asi 8 km západně od města Ivančice. V obci jsou kompletní inženýrské sítě a téměř žádná omezená občanská vybavenost, pouze obecní úřad, knihovna, dětské hřiště a občerstvení, působí zde několik spolků. Kompletní občanská vybavenost se nachází v Brně, které leží cca 38 km SV směrem, rozšířená občanská vybavenost je v Ivančicích vzdálených cca 8,5 km východním směrem. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusy.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je koncový řadový rodinný dům č.p. 68 včetně příslušenství na vlastním pozemku o celkové výměře 420 m². Příslušenství tvoří dřevěná kůlna, přípojky inženýrských sítí vodovod, kanalizace, elektro, plyn, studna, zpevněné plochy betonové, zpevněné plochy z betonových dlaždic, oplocení, vrata a porosty na zahradě.

Dům se nachází na východním okraji obce Biskoupky. Dům je částečně podsklepený s 1 NP a půdou. Je obdélníkového půdorysu s přístavbou verandy. Dle poskytnutých informací byl dům postaven cca před 80 roky. Dům je napojen na vodovod, kanalizaci, elektro a plyn. Okolí tvoří zástavba rodinných domů. Dopravní dostupnost na MHD je dobrá, cca 250 metrů od stanice autobusu. Parkování je možné u domu či na vlastním pozemku.

Přístup k objektu je přes místní komunikaci, konkrétně pozemky parc.č. 90 a parc.č. 121/3, které jsou ve vlastnictví obce Biskoupky.

Dle územního plánu obce Biskoupky se pozemek s rodinným domem nachází ve funkčním využití ploch BI - plochy bydlení individuální venkovského typu.

Dále jsou předmětem ocenění pozemky, které se nacházejí mimo zastavěnou část obce. Cca 320 metrů severně od zástavby a vlevo od komunikace (pozemek parc.č. 219/6 ve vlastnictví České republiky) leží pozemek parc.č. 224/46 - pole. Cca 820 metrů severně od zástavby vpravo od komunikace se nachází pozemek parc.č. 216/83 - pole. Pozemky tvoří úzký a dlouhý pruh a jsou součástí většího obdělávaného lánu pole.

Dle územního plánu obce Biskoupky se pozemky mimo zastavěnou část obce nachází ve funkčním využití ploch ZO - pozemky zemědělské - orná půda.

3.4. Obsah

Rodinný dům č.p. 68 vč. pozemku p.č.118/1

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p.68 vč. pozemku parc.č. 118/1 a příslušenství

Pozemky mimo obec

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 216/83 a parc.č. 224/46

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Rodinný dům č.p. 68 vč. pozemku p.č.118/1

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p.68 vč. pozemku parc.č. 118/1 a příslušenství

Předmětem ocenění je koncový řadový částečně podsklepený rodinný dům, s 1 NP s příslušenstvím, vše na vlastním pozemku o celkové výměře 420 m². Příslušenství tvoří dřevěná kůlna, přípojky inženýrských sítí vodovod, kanalizace, elektro, plyn, studna, zpevněné plochy betonové, zpevněné plochy z betonových dlaždic, oplocení, vrata a porosty na zahradě.

Základy zřejmě bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné smíšené zdivo kámen a cihly, střecha sedlová, střešní krytina pálené tašky, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, bleskosvod není. Okna do ulice plastová, směrem do zahrada dřevěná zdvojená, dveře dýhované a náplňové v dřevěných a v ocelových zárubních. Vnitřní omítky štukové, venkovní fasáda vápenná hladká. Vytápění lokální plynovými WAW, pro ohřev TUV instalovaný el. bojler. Povrchy podlah v pokojích koberec, v kuchyni PVC, v koupelně keramická dlažba. V koupelně umyvadlo, sprchový kout a WC.

Dle sdělení byla před 10 roky provedena nová koupelna, plyn zaveden před 20 roky, před 5 roky instalována plastová okna.

Sklep bez omítky. Mírně poškozená vnější fasáda, v pokojích pod okny poškozené omítky na více místech. Stavebně technický stav je dobrý, pouze nezbytná údržba.

Dispozice místností, výměry byly odměřeny při místním šetření laserovým měřidlem:

název místnosti	plocha v m ²	koef využití	plocha přepočtená v m ²
1.PP			
chodba + schodiště	5,50	0,5	2,75
sklep	7,27	0,5	3,64
1.NP			
pokoj	16,35	1	16,35
pokoj	16,55	1	16,55
kuchyně	8,55	1	8,55
koupelna s WC	6,50	1	6,50
veranda	9,95	0,5	4,98
zádveří	6,45	0,5	3,23
Užitná plocha celkem	77,12		
Obytná plocha přepočtená celkem			62,54

Započitatelná užitná plocha je vypočtena z užitné plochy místností, s redukovanou plochou kotelny a sklepa.

Ocenění porovnáním

Odhad ceny obvyklé byl proveden nepřímým porovnáním nabídkových cen prodeje rodinných domů srovnatelných parametrů vybraných z nabídek realitních serverů v lokalitě obce Biskoupky a okolí. Posouzením parametrů vztahených k oceňovanému objektu, byla vypočtena výsledná jednotková porovnávací cena předmětu ocenění, ve které se promítá připojení na kompletní inženýrské sítě, dílna, chlév, dřevěná kůlna, studna jako zdroj užitkové vody, stavebně technický stav domu.

Charakteristika oceňovaného objektu a srovnávacích objektů

název	nabídková prodejní cena v Kč	užitná plocha v m ²	jednotková nabídková cena v Kč/m ²	umístění	pozemek	parkování	rekonst.	stav	vlastnosti, vybavení,	provize RK v ceně	
ŘRD Biskoupky č.p. 68, okres Brno-venkov		62,54		v obci	420	na pozemku	částečná	dobrá	IS-V, K,E,P	částečně plastová okna, nová koupena před 10 roky, navíc stunda pro užitkovou vodu	
Srovnávací objekty											
Budkovice	3 890 000	56	69 464	v obci	191	u domu	2019	po rekonstr	IS-V, K,E	RD 2+1 po částečné rekonstrukci, nová fasáda, plastová okna, nová kuch linka, ÚT na TP	ANO
Hrubšice	3 990 000	140	28 500	v obci	616	v průjezdu	neuveďeno	dobrá	IS-V, K,E,P	ŘRD 3+1, plastová okna, zatpělaný dům, dílna, přístřešky	ANO
Lukovany	3 700 000	76	48 684	v obci	686	garáž	2019	dobrá	IS-V, K,E,P	RD 3+kk, částečně podsklepeno, topení lokální plynové	ANO
Dolní Dubňany	2 250 000	90	25 000	v obci	400	garáž	neuveďeno	velmi dobrá	IS-V, K,E	ŘRD 4+1, ÚT na TP, kůlna, nová plastová okna	NE
Mohelno	3 200 000	104	30 769	městys	327	u domu	neuveďeno	dobrá	IS-V, K,E	ŘRD 2+1, ve dvoře přístavba kotelny a sklad, ÚT kotlem na TP a tepelné čerpadlo	ANO

Oceňovaný objekt

ŘRD Biskoupky č.p. 68, okres Brno-venkov

Srovnávací objekty

název	požadovaná jednotková cena v Kč/m ²	koef. redukce	požadovaná jednotková cena po redukcí Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	l	cena po srovnání s objektem
Budkovice	69 464	0,90	62 518	1,00	1,00	1,00	0,77	1,05	1,05	0,95	1,05	0,85	73 828
Hrubšice	28 500	0,95	27 075	1,00	0,90	1,03	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,11	24 339
Lukovany	48 684	0,90	43 816	1,00	1,00	1,03	0,73	1,00	1,00	1,00	1,00	0,75	58 273
Dolní Dubňany	25 000	0,95	23 750	1,00	0,95	1,03	0,98	1,00	1,05	0,95	1,00	0,96	24 829
Mohelno	30 769	0,90	27 692	1,00	0,95	1,00	0,91	1,00	1,00	1,05	1,00	0,91	30 507
celkem Kč												211 777	
průměr v Kč												42 355	
max Kč												73 828	
min Kč												24 339	

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnost prodejní ceny

- K1 koeficient úpravy na polohu objektu a umístění
- K2 koeficient úpravy na velikost užité plochy
- K3 koeficient úpravy na parkování
- K4 koeficient úpravy na velikost pozemku
- K5 koeficient úpravy na rekonstrukci
- K6 koeficient úpravy na celkový stav
- K7 koeficient úpravy na další vlastnosti (IS, blakon, terasa, dispozice,...)
- K8 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)
- 1 index odlišnosti $I=K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7*K8$

Jednotková cena domu č.p. 68 porovnáním po zaokrouhlení

42 360,- Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty dle jednotkové ceny

Užitná plocha objektu 62,54 m²

Porovnávací hodnota objektu výpočet: 62,54 * 42 360 Kč/m² = 2 649 194,- Kč

Porovnávací hodnota domu č.p. 68 vč. přísl. a pozemku po zaokrouhlení

2 650 000,- Kč

Pozemky mimo obec

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 216/83 a parc.č. 224/46

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemky mimo zastavěnou část obce. Pozemky tvoří orná půda a jsou součástí většího obdělávaného lánu pole.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej pole 20 013 m²
Lokalita:	Sudice, okres Třebíč
Popis:	Hledáte vhodnou investiční příležitost jak zhodnotit své volné finance a zároveň se chcete bránit zvyšující se inflaci? Investuje bezpečně do zemědělské půdy. Nabízím k prodeji pozemky v katastrálním území Sudice u Náměště nad Oslavou v okrese Třebíč. Předmětem prodeje jsou parcely č. 1214/1, 1216 a 1217/3 zapsané na LV 204 v KÚ Sudice u Náměště nad Oslavou ve 100% vlastnictví Celková výměra všech prodáváných pozemků je 20 013 m ² . Z toho orná půda je 15 816 m ² a trvalý travní porost 4 197 m ² . Pozemky leží severozápadně od obce Sudice. Jedná se o menší obec v blízkosti Náměště nad Oslavou. Náměšť nad Oslavou leží 20 km východně od Třebíče na řece Oslavě. Historické jádro je městskou památkovou zónou. Zemědělská půda je tradičně považována za bezpečnou a stabilní investici. Je to dlouhodobé aktivum, které odolává ekonomickým výkyvům a poskytuje zajištění pro budoucí generace. Investovat do zemědělské půdy je investice do zeleného odvětví, které má významný dopad na životní prostředí a zároveň nabízí výborné zhodnocení vašeho kapitálu. Pozemky jsou prodávány v zastoupení přímého majitele, neplatíte tak žádnou provizi navíc. Cena půdy v čase roste, s nákupem proto dlouho neváhejte. V případě dotazů k pozemkům nebo zájmu o koupi kontaktujte přímo makléře, jehož kontaktní údaje jsou uvedeny níže.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,10
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
760 494	20 013	38,00	0,99	37,62

Název: Prodej pole 6 399 m²**Lokalita:** Dukovany, okres Třebíč

Popis: Jedinečná nabídka prodeje orné půdy, nacházející se v katastrálním území Skryje nad Jihlavou, spadající pod obec Dukovany v okrese Třebíč. Tento pozemek má výměru 6 399 m² a je nabízen jako celek. Zapsán je na LV 43 pod parcelním číslem 297. Nachází se západně od Dukovan u silnice vedoucí dále k Hrotovicím. Dukovany jsou obec v jihozápadní části Moravy. Ráz krajiny určují říční toky v okolí - řeky Jihlava, Oslava a Rokytná. Říční údolí jsou protkána turisticky značenými trasami. Jedním z vyhledávaných cílů je Jaderná elektrárna Dukovany nacházející se západně od obce. Chladicí věže elektrárny jsou nepřehlédnutelným „doplňkem“ panoramatických pohledů z kopců i ve vzdáleném okolí. Investice do půdy je zejména nyní v době nejistoty vyhledávanou cestou, jak uchránit peníze před inflací. Půda je komodita, která se nevyrabí a ubývá a proto její cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Investice je svou snadností a nízkou rizikovostí lákavá i pro méně zkušené investory. Pokud jste zaujati touto nabídkou a rádi byste získali další informace, neváhejte kontaktovat našeho zkušeného makléře. Pro účely komunikace jsou níže uvedeny jeho kontaktní údaje. Příležitost jako je tato se neobjevuje často, proto neváhejte a zkontaktujte nás co nejdříve.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
351 945	6 399	55,00	0,90	49,50

Název: Prodej pole 5 665 m²**Lokalita:** Moravský Krumlov, okres Znojmo

Popis: Nabízíme k prodeji pozemky ve velmi žádané lokalitě v katastru Moravský Krumlov, okr. Znojmo. Jedná se o 5.665m² orné půdy zapsané na LV č. 3587. Hospodaří na něm

místní zemědělské družstvo.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
330 000	5 665	58,25	0,90	52,43

Název: Prodej pole 6 939 m2

Lokalita: Zakřany, okres Brno-venkov

Popis: Hledáte vhodnou investiční příležitost jak zhodnotit své volné finance a zároveň se chcete bránit zvyšující se inflaci? Investujte bezpečně do zemědělské půdy. Nabízím exkluzivně k prodeji pozemky v katastrálním území Zakřany v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji. K prodeji jsou parc. č. 1305 a 1309 zapsané na LV 448 KÚ Zakřany ve výlučném vlastnictví. Na pozemcích je uzavřena pachtovní smlouva. Celková výměra všech prodáváných pozemků je 6 939 m². Z toho orná půda je 6 529 m² a ostatní plocha 410 m². Zakřany jsou obec v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji, v Křižanovské vrchovině. Žije zde 819 obyvatel. Na vesnici bylo přeneseno původní pojmenování jejích obyvatel zakřané – „lidé bydlící za křem“ Zemědělská půda je dlouhodobě vnímána jako bezpečná investice udržující trvalou hodnotu. Stabilní růst ceny půdy představuje ochranu investic před rostoucí inflací. Za rok 2022 vzrostla cena půdy o 13,5 % oproti roku 2021. Vzhledem ke snadnosti a nízké rizikovosti je investice vhodná i pro méně zkušené investory, kteří usilují o správně diverzifikované portfolio. Pozemky jsou prodávány v zastoupení přímého majitele, neplatíte tak žádnou provizi navíc. Cena půdy v čase roste, s nákupem proto dlouho neváhejte. V případě dotazů k pozemkům nebo zájmu o koupi kontaktujte přímo makléře, jehož kontaktní údaje jsou uvedeny níže.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,05
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
319 194	6 939	46,00	0,95	43,70

Název: Prodej pole 1 543 m2

Lokalita: Ivančice, okres Brno-venkov

Popis: Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Kounické Předměstí v okrese

Brno-venkov vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. Tento pozemek je zapsán na LV 579 s parcelním číslem 2020/28 o celkové výměře 1543 m². Investice do půdy je zejména nyní v době nejistoty vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každá zemědělská půda je unikátní a její cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
112 160	1 543	72,69	0,86	62,51

Název: Prodej pole 11 219 m²

Lokalita: Nová Ves, okres Brno-venkov

Popis: V zastoupení majitele nabízím k prodeji zemědělské pozemky v katastrálním území Nová Ves u Oslavan, o celkové výměře 11 219 m². Pozemky patří pod LV: 899, parcelní číslo: 843/160 (velmi pěkná bonita půdy 85/100). Pozemky podléhají pachtovní smlouvě. (Podmínky: na dobu neurčitou, 1 rok výpovědní lhůta, 4 400Kč/ha). Cena za pozemky je: 605 826 Kč (54 Kč/m²) + provize RK.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,10
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
605 826	11 219	54,00	0,99	53,46

Minimální jednotková porovnávací cena	37,62 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	49,87 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	62,51 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková nabídková cena pozemků s využitím pole se v lokalitě obce Biskoupky a okolí pohybuje v rozmezí 38,-Kč až 73,- Kč za m². Jednotková cena pozemku stanovená porovnáním je vypočtena po zaokrouhlení ve výši 50,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	216/83	1 694	50,00		84 700
orná půda	224/46	3 618	50,00		180 900
Celková výměra pozemků		5 312	Hodnota pozemků celkem		265 600

4.2. Výsledky analýzy dat

Rodinný dům č.p. 68 vč. pozemku p.č.118/1

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p.68 vč. pozemku parc.č. 118/1 a příslušenství 2 650 000,- Kč

Rodinný dům č.p. 68 vč. pozemku p.č.118/1 - Obvyklá cena

2 650 000 Kč

slovy: Dvamilionyšestsetpadesáttisíc Kč

Pozemky mimo obec

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 216/83 a parc.č. 224/46 265 600,- Kč

Pozemky mimo obec - Obvyklá cena

266 000 Kč

slovy: Dvěšestšedesátšesttisíc Kč

Porovnávací hodnota

2 650 000 Kč

Hodnota pozemku

266 000 Kč

Obvyklá cena

2 916 000 Kč

slovy: Dvamilionydevětsetšestnácttisíc Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase nemovitých věcí:

- 1) Rodinný dům č.p. 68 včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc.č. 118/1 a pozemek parc.č. 118/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 420 m²,
- 2) pozemky parc.č. 216/83 o výměře 1694 m², orná půda a parc.č. 224/46 o výměře 3618 m², orná půda

vše zapsáno na LV č. 73, k.ú. Biskoupky na Moravě, obec Biskoupky, okres Brno-venkov, Jihomoravský kraj.

Obvyklá cena

2 916 000 Kč

slovy: Dvamilionydevětsetšestnácttisíc Kč

5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Při stanovení výsledné obvyklé ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitých věcí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka nemovitých věcí v této lokalitě je na střední úrovni
- b) parametry zvyšující cenu - klidná lokalita
- připojení na kompletní IS, navíc studna pro užitkovou vodu
- c) parametry snižující cenu - nutnost vložení investic do drobných oprav a údržby
- dům již před půl rokem bez úspěchu nabízen k prodeji

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 73, k.ú. Biskoupky na Moravě, obec Biskoupky, okres Brno-venkov ze dne 24.11.2023.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 24.11.2023 cenu obvyklou předmětu ocenění ve výši 2.916.000,- Kč.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 7373-188-21 znaleckého deníku.

V Praze 29.11.2023

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227
338 24 Břasy

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s Ing. Ivanem Kopeckým, Jasmínová 47,106 00 Praha 10, IČO: 12490199, předmět podnikání: Oceňování majetku pro a) věci movité, b) věci nemovité na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 10 pod č.j. OŽI/U13873/2007/HEJ dne 14.8.2007, který zajistil a připravil podklady pod pořadovým č. 70/23.

SEZNAM PŘÍLOH

- 1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 73, k.ú. Biskoupky na Moravě, obec Biskoupky, okres Brno-venkov ze dne 24.11.2023
- 2) snímek katastrální mapy pro k.ú. Biskoupky na Moravě, obec Biskoupky, okres Brno-venkov pořízený dálkovým nahlížením do KN
- 3) srovnávací nabídky nemovitých věcí k porovnání ze serveru sreality.cz
- 4) fotonáloha

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.11.2023 13:55:02

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 582832 Biskoupky

Kat.území: 604755 Biskoupky na Moravě

List vlastnictví: 73

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bisová Andrea, Řeznovice 87, 66491 Ivančice	736110/4047	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

118/1

420 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Biskoupky, č.p. 68, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 118/1

216/83

1694 orná půda

zemědělský půdní
fond

224/46

3618 orná půda

zemědělský půdní
fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Tomek, Bráfova 471/58, Třebíč, 674 01 Třebíč

Povinnost k

Bisová Andrea, Řeznovice 87, 66491 Ivančice, RČ/IČO:
736110/4047

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Třebíč 093
Ex-562/2016 -6 ze dne 10.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2016
06:41:04. Zápis proveden dne 02.11.2016; uloženo na prac. Třebíč
Z-3961/2016-710

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Bisová Andrea, Řeznovice 87, 66491 Ivančice, RČ/IČO:
736110/4047

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193
EX-296/2019 -7 ze dne 08.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2019
23:06:24. Zápis proveden dne 12.02.2019; uloženo na prac. Znojmo
Z-935/2019-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Bisová Andrea, Řeznovice 87, 66491 Ivančice, RČ/IČO:
736110/4047

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139EX 21376/19-016 ze

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.11.2023 13:55:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 582832 Biskoupky

Kat.území: 604755 Biskoupky na Moravě

List vlastnictví: 73

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

dne 27.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2019 16:54:47. Zápis proveden dne 29.08.2019; uloženo na prac. Šumperk

Z-6224/2019-809

o **Zahájeny pozemkové úpravy**

Povinnost k

Parcela: 216/83, Parcela: 224/46

Listina **Oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav čj. SPU 288813/2021/Lně ze dne 09.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2021 16:30:57. Zápis proveden dne 03.09.2021.**

Z-10008/2021-703

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu Brno-venkov 21 D-1857/2022 -44 ze dne 17.02.2023. Právní moc ke dni 17.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2023 11:31:37. Zápis proveden dne 03.03.2023.**

V-2729/2023-703

Pro: Bisová Andrea, Řeznovice 87, 66491 Ivančice

RČ/IČO: 736110/4047

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
216/83	21200	1143
	22601	68
	22901	483
224/46	21010	934
	21210	784
	22611	1047
	22614	853

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.11.2023 13:55:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 582832 Biskoupky

Kat.území: 604755 Biskoupky na Moravě

List vlastnictví: 73

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 24.11.2023 14:07:44

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 1100/2023, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V dne

Podpis Razítko

Poučení: Údaje katastru lze užít 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 <https://www.cuzk.cz/>.



73/20

73/21

73/22

73/23

73/24

73/25

73/26

73/34

73/39

73/38

73/35

73/2

73/37

93/1

92/1

73/3

73/7

73/8

73/15

94/2

92/2

73/5

73/10

73/6

94/1

91/2

73/4

73/6

73/14

73/11

73/13

73/33

112

113

116

118/1

120

121/2

122

216/158

216/151

216/150

216/156

216/152

216/157

216/153

212/3

216/154

212/2

126/1

126/4

126/5

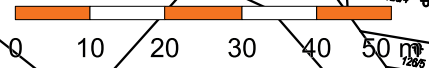
216/30

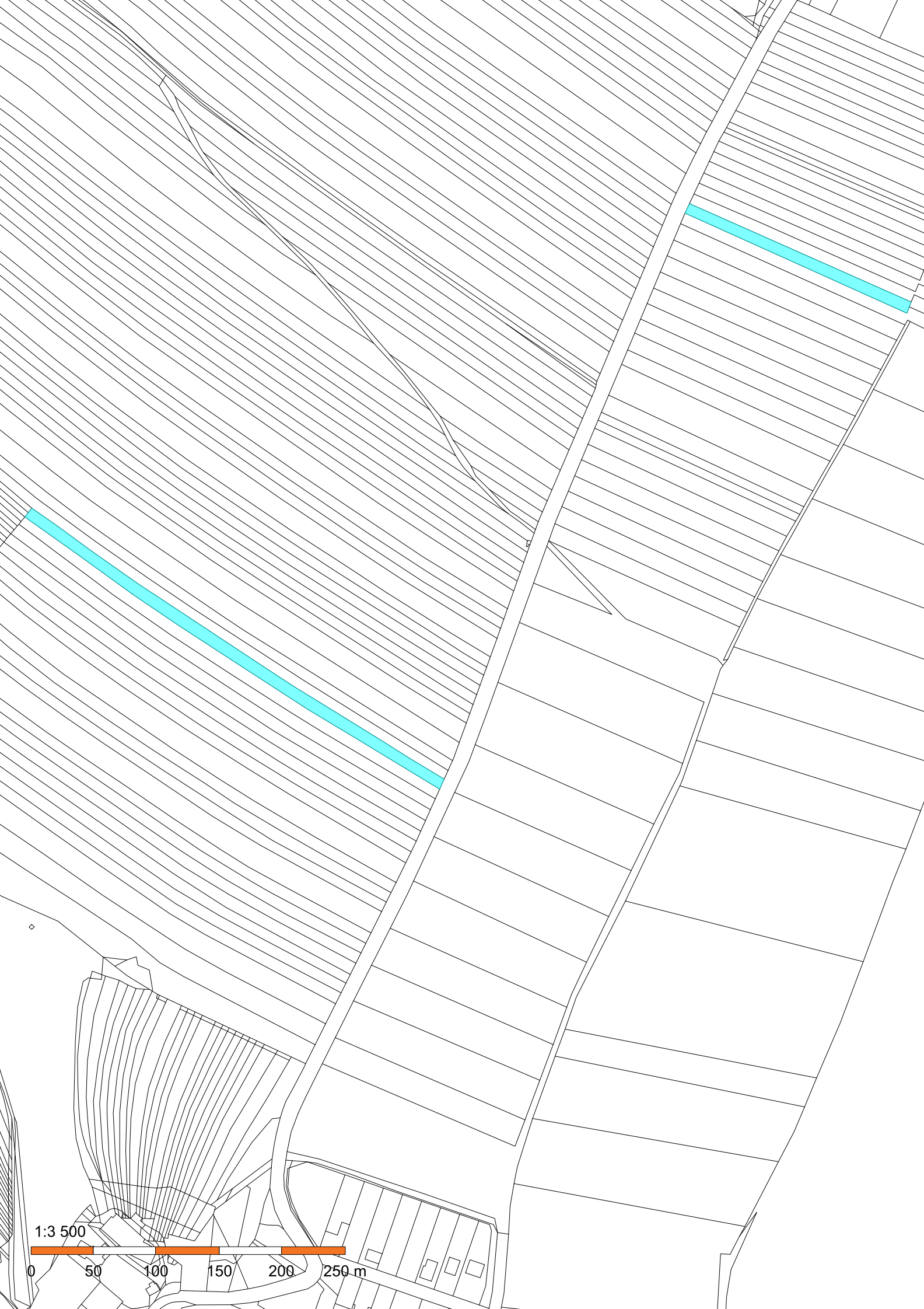
216/29

216/28

216/1

1:1 000





1:3 500

0 50 100 150 200 250 m

Prodej rodinného domu 56 m², pozemek 191 m² Ivančice - Budkovice, okres Brno-venkov



3 890 000 Kč

Uvažujete o klidném bydlení v krásném prostředí venkova? Pak je tento rodinný dům v malebné vesnici Budkovice, nedaleko Ivančic v okrese Brno - venkov, přesně pro vás. Dispozice a stav domu Tento samostatně stojící, jednopodlažní rodinný dům s orientací na S a J stranu nabízí dispozici 2+1, je částečně podsklepený a po částečné rekonstrukci (2018-2020). Dům má sedlovou střechu a novou fasádu. Zahrada a parkování K domu náleží zahrádka

s příjemným posezením u grilu pro rodinu a přátele. Před domem je možnost bezproblémového parkování. Vybavení domu a náklady Dům je napojený na obecní vodovod a kanalizaci. Součástí domu je také půda, která není aktuálně obytná. V domě jsou naistalována plastová okna osazená izolačními dvojskly, podlahu tvoří keramika a linoleum, v kuchyni se nachází nová kuchyňská linka včetně spotřebičů (r. 2020). Nechybí zde vestavěné skříně v ložnici a samozřejmě jsou nové vstupní dveře do domu jak ze přední, tak ze zadní strany domu. Elektrina je zajištěna 230V a 380V a o ohřev vody se stará elektrický bojler zn. Dražice. Dům je výborně udržovaný a vytápění je zajištěno elektrinou (elektrické přímotopy) a dřevem v krbových kamnech. Náklady na bydlení: 4.000,-Kč měsíčně / 2 dospělé osoby a 1 dítě Skladba nákladů (zálohy): Elektrina 3.500,-Kč Vodné, stočné 500,-Kč Proč si vybrat tento dům? V domě se v létě skvěle drží nižší teplota a v zimě se naopak skvěle drží teplo. Neztrácejte čas a přijďte se podívat na tento útulný rodinný dům, který splňuje všechny atributy klidného bydlení v krásném prostředí venkova. V této chvíli probíhá zpracování PENB, proto než-li bude vyhotoven, uvádíme ze zákona tř.G.

- Celková cena: **3 890 000 Kč za nemovitost**
- Poznámka k ceně: **včetně poplatků, provize RK a právního servisu**
- ID zakázky: **0268-NP02006**
- Aktualizace: **26.11.2023**
- Stavba: **Smíšená**
- Stav objektu: **Po rekonstrukci**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Přízemní**
- Podlaží: **1**
- Plocha zastavěná: **170 m²**
- Užitná plocha: **56 m²**

- Plocha pozemku: **191 m²**
- Sklep: **ano**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední tuhá paliva, Ústřední elektrické**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace: **Internet, Satelit, Kabelové rozvody**
- Elektrina: **230V**
- Doprava: **Silnice, Autobus**

- Komunikace: **Asfaltová, Zpevněná**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně neehospodárná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky**
- Bezbariérový: **ano**
- Vybavení: **Částečně**

Prodej rodinného domu 140 m², pozemek 616 m² Ivančice - Hrubšice, okres Brno-venkov



3 990 000 Kč

Máme pro Vás k dispozici rodinný dům na krásném místě, v klidné ulici mimo hlavní silnici s rovinatou zahradou. Je napojen na elektřinu, vodovod, plyn, kanalizaci (vodovod i kanalizace se pokládala v silnici nově, povrch silnice i chodníky poté). Okna jsou plastová se žaluziemi, v některých jsou sítě proti hmyzu. Ve všech místnostech je zateplený strop a sádkartonové podhledy, výška stropu je upravena na 2,6 m. Dům je zateplený. Kanalizace je v domě v plastu a napojuje se na nový kanalizační řád, přípojka vodovodního řádu v plastu, po domě jsou rozvody vody kombinací plast a pozink, elektroinstalace v hliníku. Dům je v udržovaném stavu, obyvatelný a je zde možnost okamžitého nastěhování. Do domu se vchází průjezdem (široký 3,5 m a dlouhý 6,6 m) a do obytné části domu pak vstupní chodbou. Má dva samostatné pokoje (jeden pokoj lze příčkou přepažit na dva pokoje), prostornou kuchyň, komoru, pracovnu, koupelnu s vanou, umyvadlem, přípojkou na pračku a WC. Půdorys domu je ve tvaru písmene L (a to díky přístavbě do dvora z roku 1989), dům je částečně podsklepený a to včetně přístavby. Má uzavřený dvůr (z části zatravněný) s průchodem na zahradu a disponuje průjezdem o výšce stropu 2,9 m. Ve dvoře je dílna (cca 14 m²) a dále přístřešky na skladování zahradního nářadí a techniky. Půda je nevyužívaná, má výšku od podlahy ke štítu 3,6 m. Parkování je možné před domem nebo v průjezdu, v případě malého vozu na dvoře či v dílně. Centrum Brna je 30 min. jízdy autem (25 km). Město Ivančice je centrem širšího okolí a mikroregionu Ivančicko. Hrubšice jsou jednou z jeho 7 městských částí ve vzdálenosti cca 6 km od centra.

- Celková cena: **3 990 000 Kč za nemovitost**
- Poznámka k ceně: **provize RK, poprodejní servis, cena včetně právních služeb**
- Aktualizace: **22.11.2023**
- ID: **68154700**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Typ domu: **Přízemní**
- Užitná plocha: **140 m²**
- Plocha pozemku: **616 m²**
- Sklep: **ano**
- Parkování: **ano**
- Garáž: **ano**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední plynové**
- Plyn: **Plynovod**

- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně neehospodárná**

Prodej rodinného domu 76 m², pozemek 686 m² Lukovany, okres Brno-venkov



3 700 000 Kč

Při rychlém jednání sleva. Exklusivně nabízíme prodej RD v Lukovanech. V rodinném domě je jeden byt - byt je třípokojový s kuchyňským koutem a s úplným hygienickým příslušenstvím (3+kk). Rodinný dům má jedno podlaží nadzemní a menší část dispozice 1.NP. je podsklepena - 1.PP. Na obytnou část navazuje dvorní křídlo, kde byla započata rekonstrukce, možnost v budoucnu využití k bydlení(1+1), je zde zavedeno vytápění, voda,

možnost zřízení koupelny. Obec Lukovany, počet obyvatel 631, katastrální území Lukovany. Obec Lukovany je situována západně od města Brna. Vzdálenost obce z města Brna je cca 29 km (centrum města). Obec je dostupná autobusy - IDS, zastávka vlaku je v sousedních Vysokých Popovicích, zastávka autobusu v obci je od domu vzdálena cca 500 m. V obci je obecní úřad, mateřská škola, pověřenou obcí jsou Rosice u Brna, zdravotní středisko a pošta je v Zastávce u Brna

- Celková cena: **3 700 000 Kč za nemovitost (k jednání)**
 - Poznámka k ceně: **včetně právního servisu a provize RK**
 - Aktualizace: **14.11.2023**
 - ID: **2158228812**
 - Stavba: **Cihlová**
 - Stav objektu: **Dobrý**
 - Poloha domu: **Rohový**
 - Umístění objektu: **Okraj obce**
 - Typ domu: **Přízemní**
 - Podlaží: **1 včetně 1 podzemního**
 - Plocha zastavěná: **100 m²**
 - Užitná plocha: **76 m²**
 - Plocha podlahová: **76 m²**
 - Plocha pozemku: **686 m²**
 - Plocha zahrady: **351 m²**
-
- Sklep: **28 m²**
 - Parkování: **1**
 - Garáž: **1**
 - Rok rekonstrukce: **2019**
 - Datum zahájení prodeje: **07.11.2023**
 - Voda: **Studna**
 - Topení: **Lokální plynové, Podlahové**
 - Plyn: **Plynovod**
 - Odpad: **Jímka**
 - Elektrina: **230V**
 - Doprava: **Silnice, Autobus**

- Komunikace: **Asfaltová**
- Bezbariérový: **ne**
- Vybavení: **ne**

Prodej rodinného domu 90 m², pozemek 400 m² Dolní Dubňany, okres Znojmo



2 250 000 Kč

Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům o dispozici 4+1 a o podlahové ploše 90m². Dům se nachází v obci Dolní Dubňany, která leží zhruba mezi Brnem a Znojmem poblíž Moravského Krumlova a má cca 500 obyvatel. Rodinný dům se skládá ze čtyř místností a kuchyně v přízemí domu. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva s radiátory, ohřev vody je zajištěn kotlem. Plyn je přiveden na hranici pozemku s možností zavedení. U domu je dále garáž, velká kůlna a prostorný pozemek za domem. Parkování je ve vjezdu domu. Nemovitost disponuje i vlastní cestou k zadní části pozemku. Celkově je dům udržovaný s novými plastovými okny. K ceně bude připočtena provize RK. V případě, že budete mít zájem o více informací ohledně této nemovitosti volejte makléři a navštivte naše stránky mydvareality.cz.

- Celková cena: **2 250 000 Kč za nemovitost**
- Poznámka k ceně: + **provize RK, včetně právního servisu**
- ID zakázky: **02331**
- Aktualizace: **Včera**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Poloha domu: **Řadový**
- Typ domu: **Přízemní**
- Užitná plocha: **90 m²**
- Plocha pozemku: **400 m²**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná**

Prodej rodinného domu 104 m², pozemek 327 m² Mohelno, okres Třebíč



3 200 000 Kč

Nabízíme k prodeji zajímavou nemovitost k trvalému bydlení v obci Mohelno. Městys Mohelno s cca 1500 obyvateli nabízí prakticky veškerou občanskou vybavenost (základní škola, mateřská školka, zdravotní středisko, pošta, obchody, lékárna), ale také zajímavé pracovní příležitosti v nedaleké Jaderné elektrárně Dukovany, 30 km vzdálené Třebíči nebo 40 km vzdáleném Brně i krásné přírodní prostředí v blízkém okolí (např. přehrada Dalešice, hadcová step, údolí řeky Jihlavy). Městský dům je umístěn v uliční zástavbě, se vstupem a vjezdem z komunikace v majetku obce Mohelno. Dům se zastavěnou plochou 104 m² je trvale udržován a průběžně modernizován z hlediska

stavebního i technologického. Ve dvoře byla k domu přistavěna kotelna a další skladové/hospodářské místnosti, v kotelně je instalován kotel na pevná paliva a elektrokotel, vytápění domu je posíláno dvěma tepelnými čerpadly. Dům nabízí jednu bytovou jednotku 2+1 s možností rozšíření obytného prostoru do půdy nebo průjezdu, který je nyní využíván v letním období k posezení, jako jídelna apod. V kuchyni se nachází plně vybavená kuchyňská linka, koupelna s oknem nabízí sprchový kout, umyvadlo i dostatek místa pro pračku, za kuchyní je umístěna komora a spíž. Prostorné pokoje jsou spojeny posuvnou prosklenou stěnou, představují zajímavý obývací prostor s okny do tiché ulice. Celková plocha pozemků je 327 m², zahrada i zpevněné plochy jsou uzavřeny domem a okolní zástavbou. Do domu zavedeny veškeré inženýrské sítě v obci dostupné, možné je i připojení na plyn, který je ukončen ve skříní na fasádě domu. Nemovitost nabízí dostatek vnitřního prostoru pro bydlení případně rekreaci. Dům je již volný, ihned k dispozici. Pokud Vás tato nabídka zaujala, kontaktujte makléře nabídky pro domluvení dalšího postupu či sjednání termínu prohlídky.

- Celková cena: **3 200 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **0111-NP06842**
- Aktualizace: **30.10.2023**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Poloha domu: **Řadový**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Přízemní**

- Podlaží: **1**
- Plocha zastavěná: **268 m²**
- Užitná plocha: **104 m²**
- Plocha pozemku: **327 m²**
- Datum nastěhování: **Ihned**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**
- Vybavení: **Částečně**

