

# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 049772/2024

o ceně pozemku parc. č. 1351, jehož součástí je **stavba rodinného domu č. p. 569**, na ulici U Kostela or. č. 37, a dále pozemku parc. č. 1352, zapsaných na LV č. 161 v k. ú. Ořechov, obec Ořechov, okres Brno-venkov, kraj Jihomoravský.



<b>Objednatel posudku:</b>	JUDr. Petr Bohatý, insolvenční správce Hlavní 15, 667 01 Vojkovice IČO: 88139859
<b>Účel posudku:</b>	Ocenění nemovitých věcí jako podklad pro majetkovou dispozici.
<b>Ocenění provedeno k datu:</b>	2. července 2024–k datu vyhotovení posudku
<b>Posudek vypracoval:</b>	Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář provozovna Kabátníkova 2 602 00 Brno IČO: 255 23 155
<b>Obor/odvětví:</b>	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
<b>Datum vyhotovení:</b>	12. července 2024

Počet stran: 33 (z toho 17 stran příloh)

Vyhotovení č.      z celkových 2

## Obsah

<b>1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU .....</b>	<b>3</b>
<b>2. VÝČET PODKLADŮ .....</b>	<b>3</b>
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ .....	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY .....	3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ .....	3
2.4 OSTATNÍ .....	3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ .....	3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY .....	4
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ.....	4
<b>3. NÁLEZ .....</b>	<b>4</b>
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	4
3.2 MÍSTOPIS .....	4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI.....	4
3.4 ÚZEMNÍ PLÁN OBCE OŘECHOV .....	5
3.5 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ.....	5
3.6 POPIS NEMOVITÉ VĚCI .....	5
3.7 VÝPOČET VÝMĚR PRO OCENĚNÍ .....	6
3.7.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor .....	6
3.7.2 Dispoziční řešení .....	7
Dispozice původního domu v uliční frontě: .....	7
<b>4. POSUDEK.....</b>	<b>8</b>
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	8
4.2 OCENĚNÍ CENOU ČASOVOU .....	9
4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění .....	9
4.2.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem.....	9
4.2.3 Výpočet ceny příslušenství.....	11
4.2.4 Stanovení ceny pozemků .....	11
4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou .....	12
4.3 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM.....	13
4.3.1 Porovnávací databáze .....	13
4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty .....	14
<b>5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE .....</b>	<b>15</b>
5.1 KONTROLA POSTUPU .....	15
<b>6. ZÁVĚR.....</b>	<b>16</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ LV Č. 161 (STR. 1).....</b>	<b>17</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY.....</b>	<b>18</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI.....</b>	<b>19</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE OŘECHOV.....</b>	<b>20</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 5 – POVODŇOVÁ MAPA .....</b>	<b>21</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 6 – FOTODOKUMENTACE.....</b>	<b>22</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 7A – VZORKY PRO POROVNÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ .....</b>	<b>26</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 7B –VZORKY PRO POROVNÁNÍ RODINNÝCH DOMŮ.....</b>	<b>29</b>

## 1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky ze dne 6. června 2024. Obvyklá cena nemovitých věcí je stanovena k datu vyhotovení posudku, tj. k datu 2. července 2024.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou jako podklad pro insolvenční řízení.

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 1351, jehož součástí je stavba č. p. 569 a pozemek parc. č. 1352, vše zapsáno na LV č. 161, katastrální území Ořechov, obec Ořechov, okres Brno-venkov, kraj Jihomoravský.

Ocenění je provedeno pouze na základě dodaných podkladů a místního šetření provedeného 29. října 2019, přičemž tyto skutečnosti mají vliv na přesnost závěru posudku. Znalec při zpracování posudku předpokládá, že dodané podklady jsou relevantní, objektivně zpracované a k datu ocenění stav nemovitých věcí odpovídá stavu stejnému jako při místním šetření provedeném v r. 2019.

## 2. Výčet podkladů

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

### 2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 161 vyhotovený dne 4. června 2024 pro k. ú. Ořechov.

### 2.2 Výřez z katastrální mapy

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

### 2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 29. října 2019. Aktuální místní šetření bylo provedeno 10. července 2014, objekt byl shledán v nezměněném stavu.

### 2.4 Ostatní

- Znalecký posudek č. 462-139/2019 ze dne 13. prosince 2019 zpracovaný stejným znalcem
- Územní plán obce Ořechov dostupný k datu 1. července 2024 na: <https://www.slapanice.cz/progres/lib/files.php?id=10872>
- Povodňová mapa dostupná na adrese: [http://dppcr.cz/html\\_pub/](http://dppcr.cz/html_pub/)
- ČSOB Index bydlení (vývoj cen nemovitostí v ČR), dostupný z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ240521>

### 2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

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

## 2.6 Výpočetní programy

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

## 2.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro průzkum trhu a vyhledání relevantních dat byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze znalce, která obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávaných nemovitých věcí.
- **Databáze realitní inzerce:** Sjednané a inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

## 3. Nález

### 3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci, zapsané na LV č. 161 pro k. ú. Ořechov:

- Rodinný dům č. p. 569 – je součástí pozemku p.č. 1351
- Vedlejší stavby na pozemcích p.č. 1351 a 1352
- Venkovní úpravy na pozemcích p.č. 1351 a 1352
- Pozemek parc. č. 1351 – zastavěná plocha a nádvoří, 440 m<sup>2</sup>
- Pozemek parc. č. 1352 – zahrada, 255 m<sup>2</sup>

Vlastník:	Podíl
Franta Pavel, U Kostela 569/37, 66444 Ořechov	1/2
Frantová Vladislava, U Kostela 569/37, 66444 Ořechov	1/2

Omezení vlastnického práva:

Věcné břemeno spoluužívání – povinnost k pozemkům parc. č. 1351 a parc. č. 1352.

Věcné břemeno bytu – povinnost k pozemku parc. č. 1351.

Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

**Dle sdělení objednatele již oba oprávnění z věcných břemen zemřeli a věcná břemena zanikla. V ocenění tedy nejsou zohledněna a nemají vliv na stanovenou obvyklou cenu.**

### 3.2 Místopis

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	2 861 (dle MLO 2023)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano
Obchod s potravinami:	Ano

### 3.3 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Jižně od centra obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné komunikaci ve vlastnictví obce
Konfigurace terénu:	Mírný jižní svah

Převládající zástavba:	Rodinné domy, obč. vybavenost
Parkovací možnosti:	Na zpevněné ploše před domem
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	Elektro, vodovod, kanalizace, plyn

### 3.4 Územní plán obce Ořechov

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci nachází, jsou územním plánem obce Ořechov definovány jako plochy smíšené obytné. V okolí nemovitosti se nachází také plochy veřejných prostranství a obč. vybavenosti. Výřez z územního plánu viz příloha č. 4 tohoto posudku.

### 3.5 Záplavové území

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

### 3.6 Popis nemovité věci

Oceňovaný rodinný dům je řadový, se dvěma nadzemními podlažními, je z části podsklepený. Součástí domu je přístavba v jeho dvorním traktu. Přístavba ve dvorním traktu je jednopodlažní s obytným podkrovím, nepodsklepená. Objekty jsou zděné, z cihel plných pálených. Nástavba objektu ve dvorním traktu je zděná z cihel Porotherm. Oba objekty mají obdélníkový půdorysný tvar. Oba objekty jsou zastřešeny sedlovou střechou s pálenou taškovou krytinou a jsou určeny k individuálnímu trvalému bydlení. V objektu původního domu je bytová jednotka o dispozici 3+1 s halou, průjezdem a technickým zázemím. V domu ve dvorním traktu se nachází jednotka o dispozici 3+1 a 2+1. Kolem domu a zahrady je plot z části s kamenným obkladem, z části s betonovými sloupky s pletivem. Příslušenství domu tvoří zděná voliéra, zahradní altán a zpevněné plochy.

Stavba	Rodinný dům č. p. 569
Základy	Betonové s izolací
Zdivo	Cihelné tl. 45 cm
Stropy	Rovné a šikmé v podkroví dvorního traktu
Střecha	Krov dřev. vázaný, střecha sedlová, bleskosvod
Krytina	Pálené tašky dvoudrážkové
Klempířské konstrukce	Úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů
Fasádní omítky	Původní břizolitová, ve dvorním traktu zateplená s omítkou
Vnější obklady	Keramický obklad soklu
Vnitřní omítky	Vápenné štukové
Vnitřní obklady	Keramické v kuchyni, koupelnách a na WC
Schodiště	Železobetonové monolitické s PVC povrchem
Dveře	Obložkové zárubně, křídla běžná hladká plná a prosklená
Okna	Plastová s dvojskly nebo dřevěná
Podlahy	Plovoucí laminátové, na chodbách a v koupelně keramická dlažba
Vytápění	Ústřední plynovým kotlem
Zdroj teplé vody	Elektricky ohřevný zásobník
Vybavení kuchyní	Kuchyňské linky se spotřebiči, pl. sporák
Vnitřní vybavení	3 umyvadla, 3 vany, 2 sprchové kouty, 3 splachovací WC
Přípojky inženýrských sítí	Elektrina (230/400 V, jističe), vodovod, kanalizace, plyn, studna
Ostatní	-

Rok výstavby a modernizace	Kolaudováno v r. 1972 (uliční část), v r. 1996 přistavěn dvorní trakt s půdní vestavbou v r. 2012.
Celkový technický stav	Dům je v průměrném stavebně technickém stavu, s mírně zanedbanou údržbou, vnitřní vybavení uliční části je morálně zastaralé.

Príslušenství	Vedlejší stavby: zděná voliéra, zahradní altán Venkovní úpravy: studna, zpevněná parkovací plocha před domem, za domem přístřešek s posezením, oplocení
---------------	--

### 3.7 Výpočet výměr pro ocenění

#### 3.7.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor

##### Uliční dům

1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Základní část			2,23	67,92	151,46
<b>Celkem 1.PP</b>				<b>67,92</b>	<b>151,46</b>

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Základní část			2,78	82,61	229,66
<b>Celkem 1.NP</b>				<b>82,61</b>	<b>229,66</b>

2.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Základní část			2,80	82,61	231,31
<b>Celkem 2.NP</b>				<b>82,61</b>	<b>231,31</b>

Celkem	ZP	OP
	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
<b>Půda</b>	82,61	82,61
<b>Celkem 1.PP+1.NP+zastřešení+půda</b>	<b>315,76</b>	<b>695,04</b>

##### Dům ve dvorním traktu

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
RD	13,34	5,60	2,87	74,70	214,40
přístavek	7,94	1,55	2,87	12,31	35,32
<b>Celkem 1.NP</b>				<b>87,01</b>	<b>249,72</b>

podkroví	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
RD	13,03	7,80	2,30	101,63	233,25
<b>Celkem zastřešení</b>				<b>101,63</b>	<b>233,25</b>

Celkem	ZP	OP
	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
<b>Celkem 1.NP+zastřešení</b>	<b>188,65</b>	<b>482,97</b>

### 3.7.2 Dispoziční řešení

#### Dispozice původního domu v uliční frontě:

1. PP	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	Koef.	Započitatelná plocha [m <sup>2</sup> ]
Sklep	12,90	0,50	6,45
Kotelna	12,90	0,50	6,45
<b>1. NP</b>			
Kuchyň	10,90	1,00	10,90
Spíž	2,00	1,00	2,00
Koupelna	4,90	1,00	4,90
Chodba	1,60	1,00	1,60
WC	1,10	1,00	1,10
Obývací pokoj	17,50	1,00	17,50
Hala	9,72	1,00	9,72
Průjezd	16,25	0,00	0,00
<b>2. NP</b>			
2 pokoje	58,97	1,00	58,97
<b>Celkem</b>	<b>148,74</b>		<b>119,59</b>

#### Dispozice nového domu ve dvorním traktu:

1. NP	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	Koef.	Započitatelná plocha [m <sup>2</sup> ]
Chodba	6,05	1,00	6,05
Schodiště	4,68	1,00	4,68
Šatna	11,63	1,00	11,63
Ložnice	11,97	1,00	11,97
Koupelna	6,33	1,00	6,33
WC	0,94	1,00	0,94
Chodba	5,88	1,00	5,88
Obývací pokoj	21,10	1,00	21,10
Spíž	1,62	1,00	1,62
Kuchyň	9,30	1,00	9,30
Chodba	2,52	1,00	2,52
Chodba	6,24	1,00	6,24
<b>2.NP</b>			
Hala	9,26	1,00	9,26
Pokoj	21,07	1,00	21,07
WC	1,44	1,00	1,44
Koupelna	6,13	1,00	6,13
Pokoj	21,12	1,00	21,12
Balkon	6,15	0,50	3,08
<b>Celkem</b>	<b>147,28</b>		<b>150,36</b>

Podlahová plocha domu je 296,02 m<sup>2</sup> (bez balkonu). Započitatelná plocha pro cenové porovnání je **269,95 m<sup>2</sup>** (plocha průjezdu není započítána a plocha sklepa a balkonu je uvažována jednou polovinou své celkové výměry).

## 4. Posudek

### 4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí

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

#### Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

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

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

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



## 4.2 Ocenění cenou časovou

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

### 4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

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

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

#### Uliční dům:

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

#### Dům ve dvorním traktu:

Konstrukce objektu je zděná, dům je nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím a účelově využitým podkrovím nad 2/3 zastavěné plochy 1.NP – dle tabulky č. 5 přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb. se jedná o **rodinný dům typu A**.

### 4.2.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem

#### Uliční dům

Rodinný dům zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, se 2 NP							
Základní cena		ZC	Kč/m <sup>3</sup>	1 975,00			
Koefficient úpravy na skutečné realizační ceny		K <sub>r</sub>	30 %	1,300			
Koefficient využití podkroví				1,000			
Koefficient změny cen staveb		K <sub>i</sub>		3,082			
Základní cena po úpravě		ZCU	Kč/m <sup>3</sup>	7 913,00			
Obestavěný prostor stavby		OP	m <sup>3</sup>	695,042			
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Standard	Podíl konstrukce	Koefficient Standardu	Upravený podíl	Procento dokončení	Výsledný podíl
1	Základy	S	0,07100	1,00	0,07100	100	0,07100
2	Zdivo	S	0,22300	1,00	0,22300	100	0,22300
3	Stropy	S	0,08400	1,00	0,08400	100	0,08400
4	Střecha	S	0,05200	1,00	0,05200	100	0,05200
5	Krytina	S	0,03200	1,00	0,03200	100	0,03200
6	Klempířské konstrukce	S	0,00800	1,00	0,00800	100	0,00800
7	Vnitřní omítky	S	0,06200	1,00	0,06200	100	0,06200
8	Fasádní omítky	S	0,03100	1,00	0,03100	100	0,03100
9	Vnější obklady	S	0,00400	1,00	0,00400	100	0,00400
10	Vnitřní obklady	S	0,02300	1,00	0,02300	100	0,02300
11	Schody	S	0,02400	1,00	0,02400	100	0,02400
12	Dveře	S	0,03300	1,00	0,03300	100	0,03300
13	Okna	S	0,05200	1,00	0,05200	100	0,05200
14	Podlahy obytných místností	S	0,02200	1,00	0,02200	100	0,02200
15	Podlahy ostatních místností	S	0,01100	1,00	0,01100	100	0,01100
16	Vytápění	S	0,04400	1,00	0,04400	100	0,04400
17	Elektroinstalace	S	0,04100	1,00	0,04100	100	0,04100
18	Bleskosvod	S	0,00600	1,00	0,00600	100	0,00600

19	Rozvod vody	S	0,03000	1,00	0,03000	100	0,03000
20	Zdroj teplé vody	S	0,01800	1,00	0,01800	100	0,01800
21	Instalace plynu	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
22	Kanalizace	S	0,02800	1,00	0,02800	100	0,02800
23	Vybavení kuchyní	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
24	Vnitřní vybavení	S	0,05100	1,00	0,05100	100	0,05100
25	Záchod	S	0,00400	1,00	0,00400	100	0,00400
26	Ostatní	S	0,03600	1,00	0,03600	100	0,03600
27	Konstrukce neuvedené	C	0,00000	1,00	0,00000	0	0,00000
Koeficient vybavení stavby se zohledněním dokončení				K <sub>4</sub>	1,00000		
Výchozí cena stavby (reprodukční cena) = ZCU x OP x K <sub>4</sub>				Kč	5 499 867,35		
DPH v zákonné výši				12 %	659 984,08		
Reprodukční cena stavby vč. DPH				Kč	6 159 851,43		
Opotřebení (lineárně)				O	52,00 %		
Cena po odpočtu opotřebení (časová cena) bez DPH				Kč	2 639 936,33		
<b>Stanovená časová cena bez DPH (zaokrouhleno)</b>				<b>Kč</b>	<b>2 640 000,00</b>		

### **Dům ve dvorním traktu**

<b>Rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP</b>							
Základní cena			ZC	Kč/m <sup>3</sup>	2 290,00		
Koeficient úpravy na skutečné realizační ceny			K <sub>r</sub>	30 %	1,300		
Koeficient využití podkroví					1,120		
Koeficient změny cen staveb			K <sub>i</sub>		3,082		
Základní cena po úpravě			ZCU	Kč/m <sup>3</sup>	10 276,00		
Obestavěný prostor stavby			OP	m <sup>3</sup>	482,970		
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Standard	Podíl konstrukce	Koeficient Standardu	Upravený podíl	Procento dokončení	Výsledný podíl
1	Základy	S	0,08200	1,00	0,08200	100	0,08200
2	Zdivo	S	0,21200	1,00	0,21200	100	0,21200
3	Stropy	S	0,07900	1,00	0,07900	100	0,07900
4	Střecha	S	0,07300	1,00	0,07300	100	0,07300
5	Krytina	S	0,03400	1,00	0,03400	100	0,03400
6	Klempířské konstrukce	S	0,00900	1,00	0,00900	100	0,00900
7	Vnitřní omítky	S	0,05800	1,00	0,05800	100	0,05800
8	Fasádní omítky	S	0,02800	1,00	0,02800	100	0,02800
9	Vnější obklady	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
10	Vnitřní obklady	S	0,02300	1,00	0,02300	100	0,02300
11	Schody	S	0,01000	1,00	0,01000	100	0,01000
12	Dveře	S	0,03200	1,00	0,03200	100	0,03200
13	Okna	S	0,05200	1,00	0,05200	100	0,05200
14	Podlahy obytných místností	S	0,02200	1,00	0,02200	100	0,02200
15	Podlahy ostatních místností	S	0,01000	1,00	0,01000	100	0,01000
16	Vytápění	S	0,05200	1,00	0,05200	100	0,05200
17	Elektroinstalace	S	0,04300	1,00	0,04300	100	0,04300
18	Bleskosvod	S	0,00600	1,00	0,00600	100	0,00600
19	Rozvod vody	S	0,03200	1,00	0,03200	100	0,03200
20	Zdroj teplé vody	S	0,01900	1,00	0,01900	100	0,01900
21	Instalace plynu	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
22	Kanalizace	S	0,03100	1,00	0,03100	100	0,03100
23	Vybavení kuchyní	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
24	Vnitřní vybavení	S	0,04100	1,00	0,04100	100	0,04100
25	Záchod	S	0,00300	1,00	0,00300	100	0,00300
26	Ostatní	S	0,03400	1,00	0,03400	100	0,03400
27	Konstrukce neuvedené	C	0,00000	1,00	0,00000	0	0,00000
Koeficient vybavení stavby se zohledněním dokončení				K <sub>4</sub>	1,00000		

Výchozí cena stavby (reprodukční cena) = ZCU x OP x K <sub>4</sub>	Kč	4 962 999,72
DPH v zákonné výši	12 %	595 559,97
Reprodukční cena stavby vč. DPH	Kč	5 558 559,69
Opotřebení (analyticky)	O	28,55 %
Cena po odpočtu opotřebení (časová cena) bez DPH	Kč	3 546 063,30
<b>Stanovená časová cena bez DPH (zaokrouhleno)</b>	<b>Kč</b>	<b>3 550 000,00</b>

Konstrukce	Přepočtený podíl	Stáří prvku	Životnost prvku	Opotřebení prvku	Výsledné opotřebení
Základy	0,08200	28	175	0,16000	0,01312
Zdivo	0,12720	28	140	0,20000	0,02544
Zdivo	0,08480	12	140	0,08571	0,00727
Stropy	0,07900	28	140	0,20000	0,01580
Střecha	0,07300	12	110	0,10909	0,00796
Krytina	0,03400	12	60	0,20000	0,00680
Klempířské konstrukce	0,00900	12	60	0,20000	0,00180
Vnitřní omítky	0,05800	28	65	0,43077	0,02498
Fasádní omítky	0,02800	12	45	0,26667	0,00747
Vnější obklady	0,00500	12	45	0,26667	0,00133
Vnitřní obklady	0,02300	12	40	0,30000	0,00690
Schody	0,01000	12	140	0,08571	0,00086
Dveře	0,03200	28	65	0,43077	0,01378
Okna	0,02600	28	65	0,43077	0,01120
Okna	0,02600	12	65	0,18462	0,00480
Podlahy obytných místností	0,02200	12	50	0,24000	0,00528
Podlahy ostatních místností	0,01000	12	50	0,24000	0,00240
Vytápění	0,05200	12	40	0,30000	0,01560
Elektroinstalace	0,04300	28	40	0,70000	0,03010
Bleskosvod	0,00600	12	40	0,30000	0,00180
Rozvod vody	0,03200	28	40	0,70000	0,02240
Zdroj teplé vody	0,01900	28	40	0,70000	0,01330
Instalace plynu	0,00500	28	40	0,70000	0,00350
Kanalizace	0,03100	28	45	0,62222	0,01929
Vybavení kuchyní	0,00500	12	40	0,30000	0,00150
Vnitřní vybavení	0,04100	12	45	0,26667	0,01093
Záchod	0,00300	12	45	0,26667	0,00080
Ostatní	0,03400	12	45	0,26667	0,00907
Konstrukce neuvedené	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
<b>Opotřebení analytickou metodou</b>					<b>28,55 %</b>

#### 4.2.3 Výpočet ceny příslušenství

Cena příslušenství (venkovních úprav a vedlejších staveb) je stanovena zjednodušeným způsobem, zvolené procento vyjadřující cenu příslušenství ve vztahu k ceně RD je stanoveno odborným odhadem na 7 %.

Stavba RD	Kč	6 190 000
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		7 %
<b>Cena příslušenství zjednodušeným způsobem</b>	<b>Kč</b>	<b>433 300</b>

#### 4.2.4 Stanovení ceny pozemků

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

Ceny nabídek stavebních pozemků pro rezidenční stavby se v obdobných lokalitách pohybují v rozmezí 5 060 – 7 598 Kč/m<sup>2</sup>. Pro oceňované pozemky vzhledem k jejich využití, umístění, velikosti, napojení na inženýrské sítě a konfiguraci, je stanovena cena **6 400 Kč/m<sup>2</sup>**.

Parcela č.	Druh pozemku	Umístění	Výměra [m <sup>2</sup> ]	ZC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
1351	Zastavěná plocha a nádvoří	Zastavěn stavbami a dvorem	440	6 400	2 816 000
1352	Zahrada	Zahrada RD	255		1 632 000
<b>Celkem</b>					<b>4 448 000 Kč</b>

Cena pozemků stanovená porovnávacím způsobem k datu ocenění činí **4 448 000 Kč**.

#### **4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou**

Objekt	Celkem cena časová [Kč]
Rodinný dům v uliční frontě	2 640 000
Rodinný dům ve dvorním traktu	3 550 000
Příslušenství	433 300
Pozemky	4 448 000
<b>Celkem</b>	<b>11 071 300</b>

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je cena časová nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **11 070 000 Kč**.

### 4.3 Ocenění cenovým porovnáním

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

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

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

#### 4.3.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity sjednané ceny z vlastní databáze znalce, cenové údaje získané z katastru nemovitostí a nabídkové ceny z databáze realitní inzerce dostupné na [www.inem.cz](http://www.inem.cz). Vzorčky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze.

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

čtvrtletí	mezičtvrtletní změna (%)	index (Q1 2010 = 100)	meziroční změna (%)
Q1/2023	-0,1	207,6	
Q2/2023	-0,6	206,4	
Q3/2023	+0,3	207,0	+1,1 %
Q4/2023	+0,3	207,6	
Q1/2024	+1,1	209,9	

### 4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost:		Rodinný dům	Ořechov	Řadový vnitřní s dvorní přístavbou	RD z r. 1972 s dvorní přístavbou z r. 1996 a vestavbou z r. 2012	Uliční část v původním stavu, dvorní v soudobém standardu	Voliéra, zahradní altán, krb	269,95	695	40 275
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Zdroj	Poloha	Situace	Technický stav	Vybavení	Příslušenství	Započitatelná plocha [m <sup>2</sup> ]	Velikost pozemku [m <sup>2</sup> ]	Celkem [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	53 427	Realizace 1/2024	Modřice	Řadový vnitřní se třemi jednotkami	RD ze 70. let po rekonstrukci	Mírně lepší, částečná výměna vnitřního vybavení	Zahradní sklad	205,70	219	45 681
		1,00	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	1,05	<b>0,86</b>
2	49 291	Realizace 5/2024	Nebovídky	Řadový krajní RD s garáží	RD z r. 1980, průběžné rekonstrukce 2002-12	Lepší, vnitřní vybavení z r. 2012	Pouze venkovní úpravy	213,02	663	44 504
		1,00	1,00	0,95	1,05	0,90	1,05	0,96	1,00	<b>0,90</b>
3	39 142	Realizace 2/2024	Dolní Kounice	Řadový vnitřní, dvoupodlažní	Původní RD modernizovaný v r. 1990	Obdobné, původní vybavení	Přístřešek a venkovní úpravy	112,41	230	43 187
		1,00	1,00	1,05	1,10	1,00	1,03	0,88	1,05	<b>1,10</b>
4	44 103	Realizace 10/2023	Nosislav	Řadový krajní RD s garáží a dvěma jednotkami	RD z r. 1979 po modernizaci v r. 2013 vč. fasády	Lepší, vnitřní vybavení z r. 2013	Chlévy, skleník, venkovní úpravy	195,00	1 024	34 482
		1,01	1,05	0,95	0,95	0,90	1,00	0,94	0,96	<b>0,78</b>
5	45 143	Inzerce 6/2024	Ořechov	Řadový vnitřní, podsklepený, dvoupodlažní RD s obytným podkrovím	RD po modernizaci v r. 2020	Lepší, vnitřní vybavení z r. 2020	Zahradní domek	350,00	1 117	34 753
		0,90	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	1,06	0,95	<b>0,77</b>
6	44 286	Inzerce 6/2024	Ořechov	Řadový krajní RD s garáží	RD po rekonstrukci	Lepší, koupelna v podkroví s novým vnitřním vybavením	Zahradní domek	350,00	391	39 041
		0,90	1,00	0,95	1,05	0,90	1,00	1,06	1,03	<b>0,88</b>

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 34 482 do 45 681 Kč/m<sup>2</sup>. Jednotková cena oceňovaného rodinného domu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 40 275 Kč/m<sup>2</sup>. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a započitatelné plochy na **10 872 075 Kč**.

Jednotková cena	Započitatelná plocha	Porovnávací hodnota
[Kč/m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[Kč]
40 275	269,95	10 872 075

## 5. Odůvodnění a rekapitulace

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

Způsob ocenění	Cena
Časová cena (informativní charakter)	11 070 000 Kč
Porovnávací hodnota nemovitých věcí	10 872 075 Kč
<b>Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení</b>	<b>10 870 000 Kč</b>

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **10 870 000 Kč**.

### 5.1 Kontrola postupu

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

Znalec v rámci kontroly postupu provedl zejména:

- Kontrolu vhodnosti a rozsahu zdrojů dat.
- Kontrolu průkaznosti, věrohodnosti a konzistence použitých dat.
- Kontrolu způsobu zpracování použitých dat.
- Kontrolu zpracovaných analýz, statistik a vyhodnocení použitých dat.
- Kontrolu interpretace výsledků zpracování použitých dat ve vztahu k předmětu ocenění v rámci jednotlivých metod ocenění a dílčích závěrů.
- Kontrolu formulovaného závěru ve smyslu jednoznačnosti, souladu se znaleckým úkolem a omezujícími podmínkami, či omezeními platnosti.

## 6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 161 v k. ú. Ořechov, obec Ořechov, okres Brno-venkov, kraj Jihomoravský, a to pozemku parc. č. 1351, jehož součástí je stavba č. p. 569 a pozemku parc. č. 1352, včetně příslušenství.

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

**10 870 000 Kč.**

Slovy: deset milionů osm set sedmdesát tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

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

Ing. Mgr. Kateřina Válková (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Znalečné je účtováno dle vyhlášky č. 540/2020, ve znění vyhlášky č. 370/2022 Sb. o znalečném v platném znění, v připojené faktuře.

### Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 049772/2024 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 12. července 2024

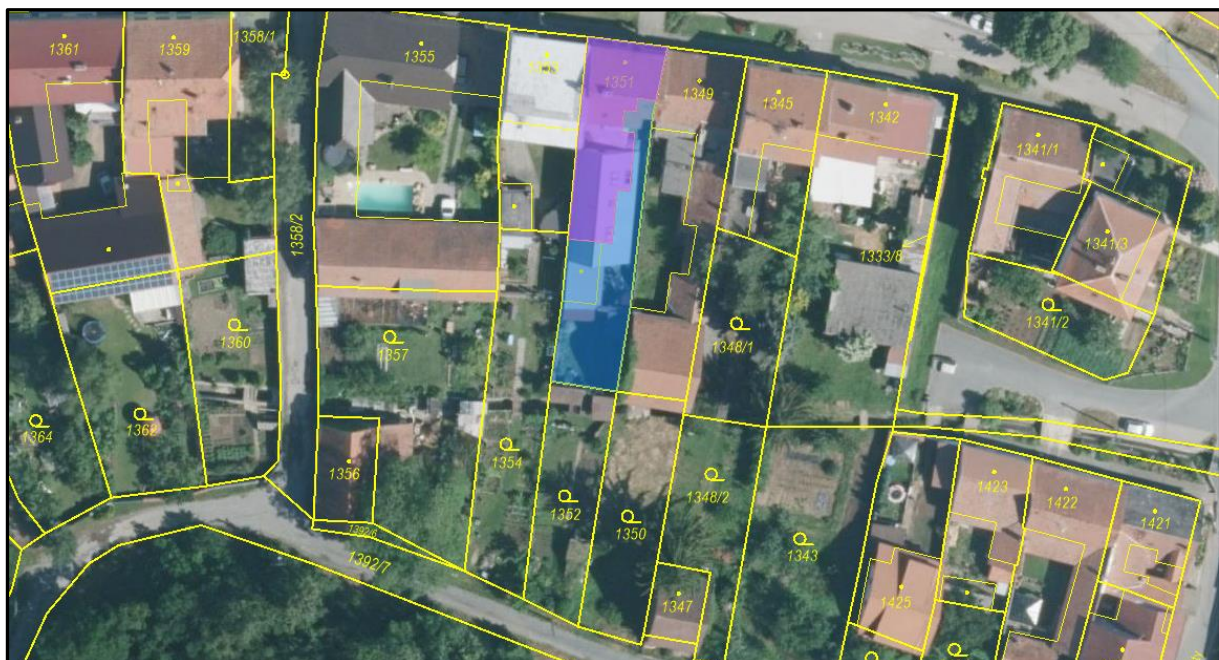
.....  
Ing. Tomáš Hudec  
jednatel znalecké kanceláře



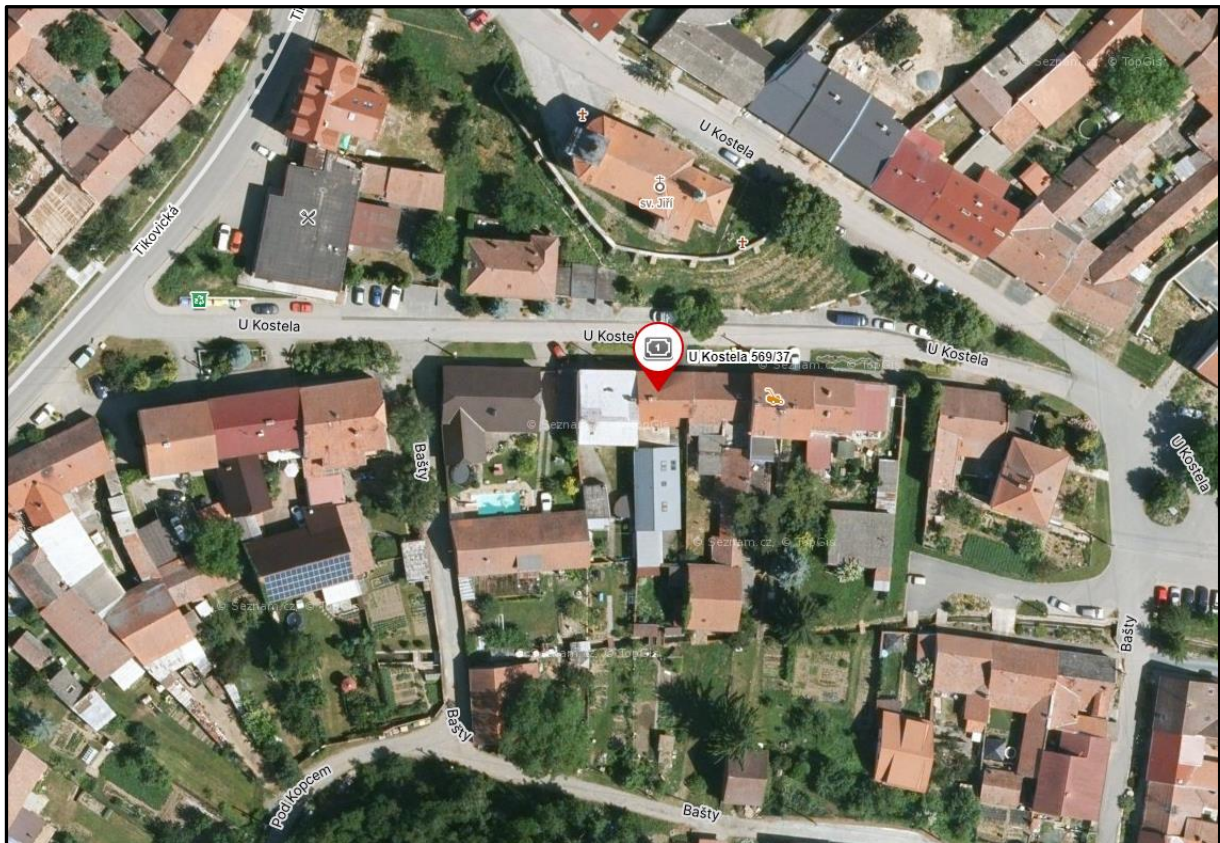
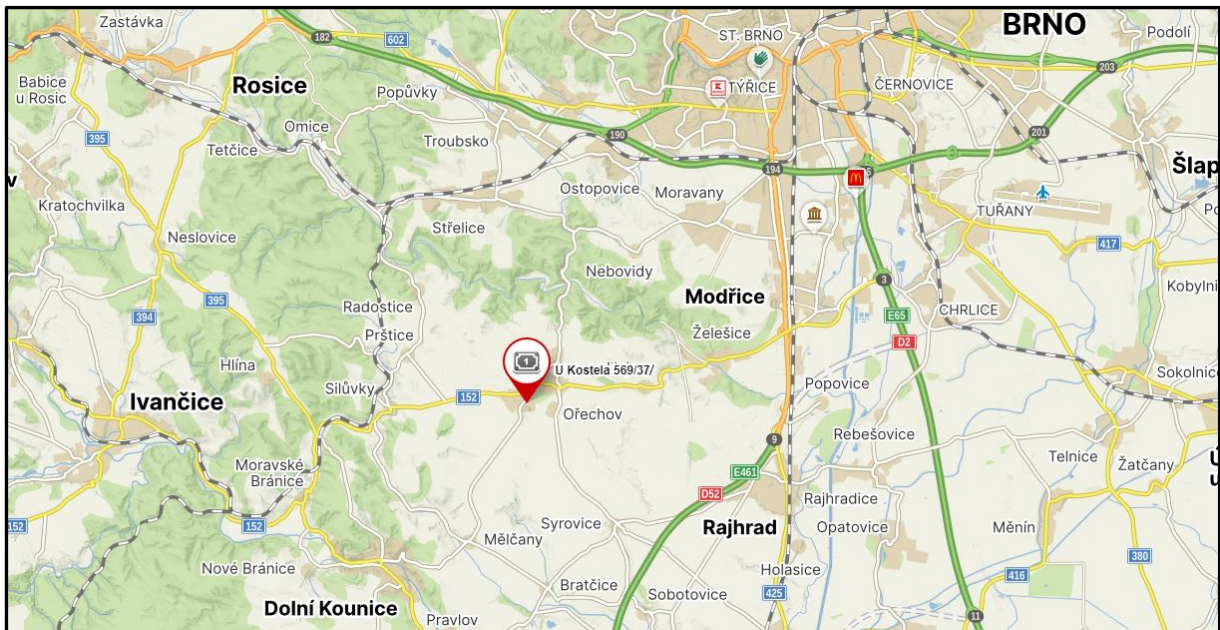
# Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí LV č. 161 (str. 1)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2024 08:35:02					
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 47 INS 20275 / 2019 pro Petr Bohatý, JUDr.					
Okres: CZ0643 Brno-venkov			Obec: 583561 Ořechov		
Kat.území: 712612 Ořechov			List vlastnictví: 161		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě					
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl	
Vlastnické právo					
Franta Pavel, U Kostela 569/37, 66444 Ořechov		620626/1138		1/2	
Frantová Vladislava, U Kostela 569/37, 66444 Ořechov		725623/3787		1/2	
B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
1351	440	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Ořechov, č.p. 569, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1351					
1352	255	zahrada		zemědělský půdní fond	
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu					
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů					
Typ vztahu					
o Věcné břemeno spoluužívání					
ze dne 30.10.1996, právní účinky vkladu ke dni 6.11.1996					
Oprávnění pro					
Franta František, U Kostela 569/37, 66444 Ořechov, RČ/IČO: 310818/459					
Frantová Olga, U Kostela 569/37, 66444 Ořechov, RČ/IČO: 395406/403					
Povinnost k					
Parcela: 1351, Parcela: 1352					
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 5503/1996.					
			POLVZ:370/1996	Z-7800370/1996-734	
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva					
o Věcné břemeno bytu					
ze dne 30.10.1996, právní účinky vkladu ke dni 6.11.1996					
a spoluužívání					
Oprávnění pro					
Franta František, U Kostela 569/37, 66444 Ořechov, RČ/IČO: 310818/459					
Frantová Olga, U Kostela 569/37, 66444 Ořechov, RČ/IČO: 395406/403					
Povinnost k					
Parcela: 1351					
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 5503/1996.					
			POLVZ:370/1996	Z-7800370/1996-734	
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva					
o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu					
k id. 1/2					
k zajištění pohledávky:					
Existující, Navrhuje se vklad exekutorského zástavního práva z titulu Exekučního					
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR					
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.					
strana 1					

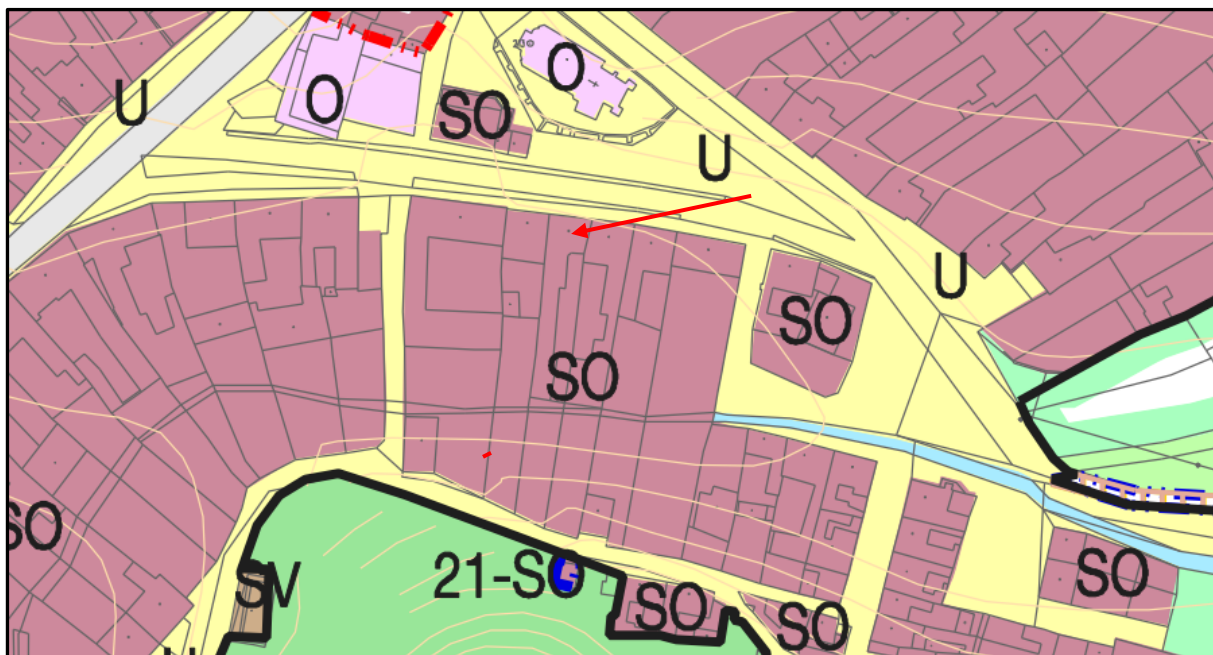
## Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy



### Příloha č. 3 – Mapa oblasti



# Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu obce Ořechov



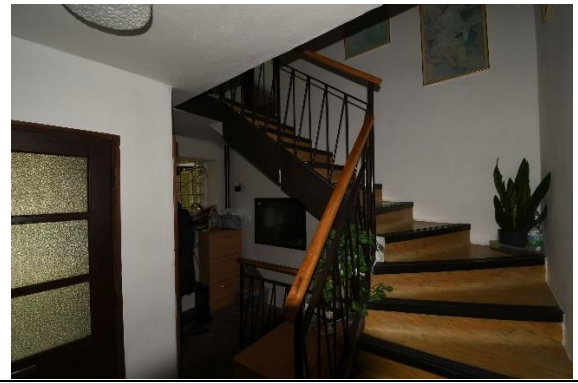
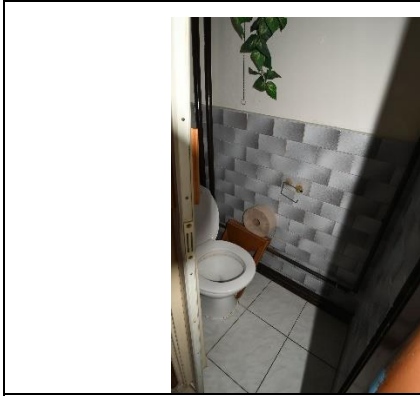
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - SO		
SO		2-SO-ÚR

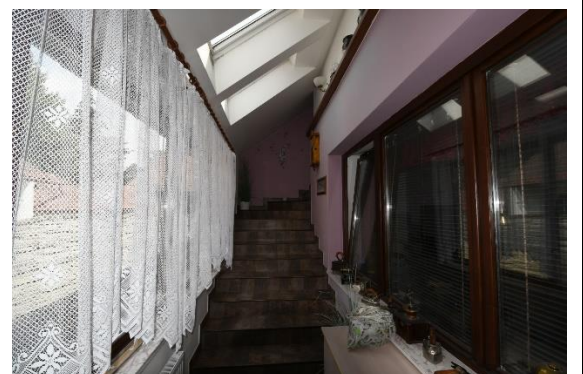
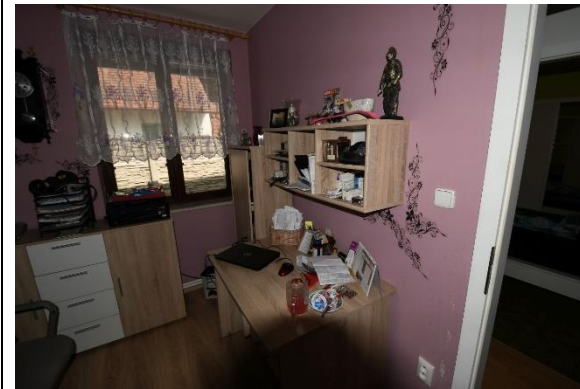
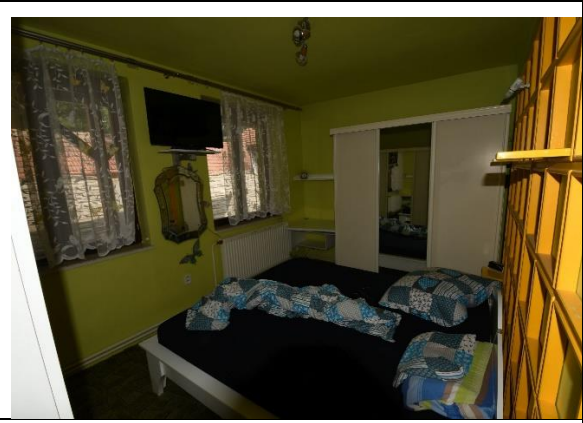
## Příloha č. 5 – Povodňová mapa



## Příloha č. 6 – Fotodokumentace













## Příloha č. 7a – Vzorčky pro porovnání stavebních pozemků



Vzorek č. 1:

<b>Lokalita</b>	<b>Okr. Brno-venkov, k.ú. Ořechov</b>							
<b>Popis lokality</b>	Zastavěná část obce, zástavba RD							
<b>Základní popis</b>	Pozemek parc.č. 186 orná půda o výměře 751 m <sup>2</sup> , pro výstavbu RD, v zastavěné části obce, mírně svažité, inženýrské sítě v komunikaci u pozemku, přístup z veřejné zpevněné komunikace.							
<b>Druh pozemku KN</b>	orná půda	Územní plán		ANO, RD				
<b>Stupeň dokument.</b>		Záplavová oblast		Zóna 1				
<b>Inženýrské sítě</b>	IS v komunikaci u pozemku, přístup z veřejné zpevněné komunikace.							
<b>Omezení (rizika)</b>								
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>3 800 000</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>751</b>	Datum prodeje	<b>04/2023</b>	Prodávající	FO	
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>5 060</b>					
<b>Poznámka</b>						Zdroj KC	KS-PU	
						číslo řízení	V-5277/2023-703	
								

Vzorek č. 2:




<b>Lokalita</b>	<b>Okr. Brno-venkov, k.ú. Ořechov</b>							
<b>Popis lokality</b>	Zastavěná část obce, zástavba RD.							
<b>Základní popis</b>	Pozemek parc.č. 1825/4 zahrada o výměře 408 m <sup>2</sup> , pro výstavbu RD, v zastavěné části obce, mírně svažité, inženýrské sítě v komunikaci u pozemku, přístup z veřejné zpevněné komunikace.							
<b>Druh pozemku KN</b>	zahrada	Územní plán		ANO, RD				
<b>Stupeň dokument.</b>		Záplavová oblast		Zóna 1				
<b>Inženýrské sítě</b>	IS v komunikaci u pozemku, přístup z veřejné zpevněné komunikace.							
<b>Omezení (rizika)</b>								
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>3 100 000</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>408</b>	Datum prodeje	<b>03/2023</b>	Prodávající	FO	
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>7 598</b>					
<b>Poznámka</b>						Zdroj KC	KS-PU	
						číslo řízení	V-4113/2023-703	
								

### Vzorek č. 3:

<b>Lokalita</b>	<b>Okr. Brno-venkov, k.ú. Syrovice</b>						
<b>Popis lokality</b>	Zastavěná část obce, zástavba RD.						
<b>Základní popis</b>	Stavební pozemek parc.č. 4725/90 orná půda o výměře 601 m <sup>2</sup> , v lokalitě nové zástavby RD v západní zastavěné části obce. IS na hranici pozemku, příjezd po zpevněné komunikaci.						
<b>Druh pozemku KN</b>	zahrada	Územní plán		ANO, RD			
<b>Stupeň dokument.</b>	Záplavová oblast		Zóna 1				
<b>Inženýrské sítě</b>	IS v komunikaci u pozemku, přístup z veřejné zpevněné komunikace.						
<b>Omezení (rizika)</b>							
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>4 400 000</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>601</b>	Datum prodeje	<b>06/2023</b>	Prodávající	<b>FO</b>
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>7 321</b>				
<b>Poznámka</b>					Zdroj KC	KS-PU	
					číslo řízení	V-8752/2023-703	
							

### Vzorek č. 4:

☆ Prodej, Pozemek, 790 m<sup>2</sup>, Rebešovice, okres Brno-venkov Cena: 4 800 000 Kč / 6 075,95 Kč/m<sup>2</sup>

<b>Lokalita</b>	Rebešovice, okres Brno-venkov	<input type="checkbox"/>	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek	<input type="checkbox"/>
<b>Cena</b>	4 800 000 Kč	<input type="checkbox"/>	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<input type="checkbox"/>
<b>Plocha pozemku</b>	790 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/>	<b>Voda</b>	Místní zdroj	<input type="checkbox"/>
<b>Elektřina</b>	230V	<input type="checkbox"/>			

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

Nabízím k prodeji stavební pozemek o výměře 790m<sup>2</sup> orientovaný na jih s platným stavebním povolením a projektovou dokumentací v Rebešovicích. Veškeré sítě jsou na pozemku, je vydáno stavební povolení viz. vizualizace. Stavební povolení je platné, je možno okamžitě zahájit stavbu. Projekt a stavební povolení jsou součástí prodejní ceny, budou předány. Dle stavebního povolení zde může vzniknout rodinný dům s jižně orientovanou zahradní terasou, garáží a parkovacími místy. V přízemí je plánován obývací pokoj s kuchyní, koupelnou, garáží a vstupní chodbou se schodištěm. V patře poté 3 ložnice, koupelna, toaleta. Poloha pozemku umožňuje snadnou a rychlou dostupnost do centra města Brna, nákupního centra Olympie a napojení na dálnice D1 a D2. Je zde občanská vybavenost obchod, školka, vlety do okolí.

## Vzorek č. 5:

☆ Prodej, Pozemek, 600 m<sup>2</sup>, Želešice, okres Brno-venkov

Cena: 4 400 000 Kč / 7 333,33 Kč/m<sup>2</sup>



Lokalita	Želešice, okres Brno-venkov		Poloha nemovitosti	Klidná část obce	
Cena	4 400 000 Kč		Druh pozemku	Stavební pozemek	
Vlastnictví	Osobní		Kanalizace	Veřejná kanalizace	
Poznámka k ceně	Včetně provize RK, Včetně DPH		Plyn	Plynovod	
Plocha pozemku	600 m <sup>2</sup>		Voda	Vodovod	
Elektrika	230V		Zasítovaný pozemek	Ano	

Na katastru nemovitostí jsme našli **2 vhodné kandidáty** k napáření, nebo ji můžete **přidat vlastní číslo řízení**, či ji **označit za neprodanou**.

Se souhlasem majitele výhradně nabízíme stavební pozemek pro stavbu RD v obci Želešice o celkové výměře 600 m<sup>2</sup>. Jedná se o rovinný pozemek (proluku) obdélníkového tvaru o rozměrech cca 10 x 60 m. Přejezd k pozemku je po obecní asfaltové komunikaci. IS - elektrická energie je zde již připojena a je na hranici pozemku zbudována hotová přípojka. Vodovod, kanalizace, plynovod se nachází nedaleko hranice pozemku. Pozemek se nachází ve velmi klidné části obce. Želešice jsou obec v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji, které je vzdáleno asi jedenáct kilometrů od Brna. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Šlapanice. Na katastrálním území této obce má nahlášený trvalý pobyt asi 1900 obyvatel. Obec Želešice je začleněna do IDS JMK.

## Příloha č. 7b –Vzorky pro porovnání rodinných domů

Vzorek č. 1:




<b>Lokalita</b>	<b>Okr. Brno-venkov, Modřice, č.p. 305</b>						
<b>Podlaží</b>	1.PP/3.NP	Typ	2+1, 1+1, 3+kk				
<b>Tech. stav</b>	*1970, částečná rekonstrukce, Dům má plastová okna s izolačním dvojsklem, nový plyn. kotel a podlahy ve 3.NP. V ostatních podlažích jsou podlahy původní (korkové, ker. dlažba).						
<b>Vybavení</b>	<p>stávající rodinný dům postavený přibližně na počátku 70. let min. stol. Skutečné stáří nemovitosti se nepodařilo dohledat, nicméně s ohledem na použitý konstrukční systém a stavebně technologické provedení (z cihel CDm a CDk) jde zřejmě o stavbu ze 70. let. Dům má dílčí podsklepení dvěma místnostmi, má dvě nadzemní podlaží a podkroví. Vytápění je řešeno plynovým kotlem umístěným v 1.NP. Nový plynový kondenzační kotel se nachází v 1.NP.</p> <p>Konstrukční systém domu je zděný, zřejmě z pálených cihel voštinových. Stropy jsou betonové. Střecha mansardová (do ulice) je sedlová a strmá, krytina do ulice šindelová lepená do zahrady patrně asfaltová s oplechováním. Dispozičně je RD členěn po jednotlivých podlažích spojených s ocelových schodiště tak, aby v každém patře byla pohodlně přístupná jedna jednotka. Dům není rozdělen na jednotky prohlášením vlastníka.</p> <p>Dispozice:</p> <p>1.PP - 2x sklep</p> <p>1.NP - byt 2+1 (chodba, schodiště, 2x pokoj, kuchyně, koupelna, WC)</p> <p>2.NP - byt 1+1 (chodba, schodiště, šatna, kuchyně, koupelna, WC, pokoj, balkon)</p> <p>3.NP (podkroví) - byt 3kk (chodba, obýv. pokoj vč. kuch. koutu, 2x pokoj, koupelna, WC, balkon)</p>						
<b>Zastav. pl. RD (m<sup>2</sup>)</b>	86	Podl. pl. celková (m <sup>2</sup> )	<b>205,19</b>	Obest.prost. (m <sup>3</sup> )	830,34	Cena za m <sup>3</sup> o.p. (Kč)	13 236
<b>Z celkové p.p. pl.sklepa (m<sup>2</sup>)</b>	15,79	z celkové p.p. pl. garáže (m <sup>2</sup> )	0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m <sup>2</sup> )	0,0	Navíc podl.pl. B/L/T (m <sup>2</sup> )	B 16,8
<b>Započitatelná plocha dle ČBA (m<sup>2</sup>)</b>	205,7	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m <sup>2</sup> )	0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m <sup>2</sup> )		Celková podl. pl. těchto místností (m <sup>2</sup> )	0,00
<b>Cena za m<sup>2</sup> započ. pl. dle ČBA (Kč)</b>	53 429					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m <sup>2</sup> )	0,00
<b>Pozemek (m<sup>2</sup>)</b>	<b>219</b>	Napojení na sítě	Dům je napojen na veřejné rozvody médií (vodovod, kanalizaci, elektřinu a plynovod).				
<b>Příslušenství</b>	Za domem se nachází na pozemku zastavěné plochy a nádvoří zahradní sklad, na hranici se sousedním pozemkem. Půdorys je 6,2x4,0. Stavba je zakreslena v kat. mapě.						
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>10 990 000</b>	cena za m <sup>2</sup> celk. podl. plochy (Kč)	<b>53 560</b>	Datum prodeje	<b>01/2024</b>		
<b>Poznámka</b>					Zdroj KC	KS	
					číslo řízení	V-18136/2023-703	
							

Vzorek č. 2:




<b>Lokalita</b>	<b>Okr. Brno-venkov, Nebovidy, č. p. 145</b>								
<b>Podlaží</b>	1.PP, 2NP		Typ		3+1, 3+1				
<b>Tech. stav</b>	Technický stav domu je poměrně dobrý, některé části domu byly rekonstruovány. Dům byl kolaudován v roce 1980. V roce 2002 byla provedena nová střešní krytina – svařované asfaltové pásy, v roce 2007 výměna větší části oken – plastová okna s dvojskly, vstupní plastové dveře do domu, nová fasáda (bez zateplení) - perlínka a omítka, v roce 2012 byly rekonstruovány koupelny a WC v obou bytech. Kotel na zemní plyn byl vyměněn v r. 2012. Novější jsou některé povrchové úpravy podlah – dlažby, vinyl nebo lamino, dále kuchyně. V části sklepů se projevuje vlhkost zdiva, zábradlí na balkónech nebo lodžiích není provedeno dle předpisů. Vzhledem k použitým materiálům v době výstavby, nezateplenému zdivu a střeše, je u domu vyšší energetická náročnost.								
<b>Vybavení</b>	Vstupní dveře do domu jsou plastové, vnitřní hladké, plné nebo částečně zasklené, ocelové zárubně, okna jsou převážně plastová zasklená dvojskly, v části 1.PP ještě dřevěná nebo ocelová. Podlahy obytných místností tvoří lamino, vinyl nebo cementový potěr, v ostatních místnostech je keramická nebo betonová mazanina. Schodiště do sklepa je betonové s povrchem z PVC, do 2.NP ocelové schodnicové s nalepeným vinylm. Vytápění domu je ústřední, kotel BAXI na zemní plyn, radiátory jsou plechové. V domě je proveden rozvod světelné a motorové elektrické instalace, zemního plynu, rozvod studené a teplé vody, zařizovací předměty jsou napojeny do vlastního septiku. Příprava teplé vody je kombinovaná kotlem ÚT.								
<b>Zastav. pl. RD (m<sup>2</sup>)</b>	119,15	Podl. pl. celková (m <sup>2</sup> )		<b>256,67</b>	Obest.prost. (m <sup>3</sup> )	993,70	Cena za m <sup>3</sup> o.p. (Kč)	10 567	
<b>Z celkové p.p. pl.sklepa (m<sup>2</sup>)</b>	61,31	z celkové p.p. pl. garáže (m <sup>2</sup> )	19,17	z celkové p.p. plocha průjezdu (m <sup>2</sup> )	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m <sup>2</sup> )	B,L/ 12,34		
<b>Započitatelná plocha dle ČBA (m<sup>2</sup>)</b>	213,02	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m <sup>2</sup> )		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m <sup>2</sup> )	Celková podl. pl. těchto místností (m <sup>2</sup> )		0,00	
<b>Cena za m<sup>2</sup> započ. pl. dle ČBA (Kč)</b>	49 292					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m <sup>2</sup> )	0,00		
<b>Pozemek (m<sup>2</sup>)</b>	<b>832</b>		Napojení na sítě		elektro přípojka (230/400 V), kanalizace – do vlastního septiku, přípojka vody a přípojka zemního plynu				
<b>Příslušenství</b>	Příslušenství domu tvoří jen drobné venkovní úpravy – zpevněná plocha v předzahradce (vjezd a možnost parkování před domem), plocha dvorku za domem není zpevněna, oplocení dvorku, zadní strana zahrady oplocena není. Na dvorku je umístěna kopaná studna o hloubce 7 m, tříkomorový septik pro splaškové vody. Příslušenství dále tvoří přípojky na inženýrské sítě.								
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>10 500 000</b>	cena za m <sup>2</sup> celk. podl. plochy (Kč)		<b>40 909</b>	Datum prodeje	<b>01.11.2023 6.5.2024 (vklad)</b>			
<b>Poznámka</b>	PENB: G; povodňová zóna 2					Zdroj KC	Smlouva o rezervaci		
						číslo řízení	V-6880/2024-703		



Vzorek č. 3:

<b>Lokalita</b>	<b>Okr. Brno-venkov, Dolní Kounice, Ivančická 432/24</b>						
<b>Podlaží</b>	2 NP	Typ zděný	3+1				
<b>Tech. stav</b>	Rodinný dům byl postavený pravděpodobně v roce 1930, v roce 1990 byla provedena rekonstrukce - výměna, oken, dveří, nová koupelna a WC, elektroinstalace, nová fasádní omítka z uličního průčelí, v r. 2004 instalován plynový kotel a nové radiátory ÚT. RD je pravidelně udržovaný, v dobrém technickém stavu. Dispozice: 1. NP: chodba se schodištěm do 2.NP, pokoj, jídelna, kuchyně, WC, kotelna, sklep, 2. NP: chodba, 2x pokoj, pracovna, koupelna, technická místnost.						
<b>Vybavení</b>	Schodiště je dřevěné. Okna jsou převážně dřevěné zdvojená, částečně kastlová, vstupní dveře jsou dřevěné, vnitřní dveře jsou typizované s nátěrem do ocelových zárubní. Podlahy v obytných místnostech jsou dřevěné prkenné, částečně s PVC, v ostatních místnostech jsou podlahy z keramické dlažby. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, venkovní omítky jsou vápenné tenkovrstvé. RD je vytápěn plynovým kotlem s možností i kotlem na tuhá, radiátory jsou ocelové deskové, ohřev TUV je v kotli a v el. zásobníku. Kuchyně je momentálně bez vybavení, je osazeno pouze umyvadlo, a digestoř, keramický obklad, jsou vyvedeny rozvody vody, kanalizace, plynu a el. energie pro připojení např. kombinovaného sporáku. Koupelna je vybavena vanou, umyvadlem, WC je vybaveno mísou kombi a umyvadlem.						
<b>Zastav. pl. RD (m<sup>2</sup>)</b>	104	Podl. pl. celková (m <sup>2</sup> )	<b>119,23</b>	Obest.prost. (m <sup>3</sup> )	603	Cena za m <sup>3</sup> o.p. (Kč)	7 296
<b>Z celkové p.p. pl.sklepa (m<sup>2</sup>)</b>	13,65	z celkové p.p. pl. garáže (m <sup>2</sup> )	0	z celkové p.p. plocha průjezdu (m <sup>2</sup> )	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m <sup>2</sup> )	0
<b>Započitatelná plocha dle ČBA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>112,41</b>	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m <sup>2</sup> )		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m <sup>2</sup> )	Celková podl. pl. těchto místností (m <sup>2</sup> )	0
<b>Cena za m<sup>2</sup> započ. pl. dle ČBA (Kč)</b>	<b>39 144</b>					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m <sup>2</sup> )	0
<b>Pozemek (m<sup>2</sup>)</b>	<b>230</b>	Napojení na sítě	veřejný rozvod el. energie, vody, plynu a kanalizace, vlastní studna				
<b>Příslušenství</b>	přístřešek, studna, terénní schody, oplocení, vrátka, zpevněné plochy, přípojky inženýrských sítí						
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>4 400 000</b>	cena za m <sup>2</sup> celk. podl. plochy (Kč)	<b>36 903</b>	Datum prodeje	<b>02/2024</b>		
<b>Poznámka</b>						Zdroj KC	Rezervační smlouva
						číslo řízení	
							

Vzorek č. 4:

<b>Lokalita</b>	<b>Okr. Brno-venkov, Nosislav, ul. Městečko č.p. 82</b>						
<b>Podlaží</b>	1PP/2NP	Typ	2+1 a 3+1				
<b>Tech. stav</b>	1979. Jeho dílčí modernizace proběhla v roce 2013 - výměna oken za plastová, nová střešní krytina - plech a fasáda domu. Dále byly provedeny nové rozvody ZTI, plynofikace a instalace ústředního topení na s kotlem na ZP, nové vybavení kuchyně v 1.NP a koupelny s WC v 2.NP, nová zámková dlažba kolem domu a při vstupu do RD.						
<b>Vybavení</b>	Vytápění rodinného domu je společné pro oba dva byty, ústředním topením s desk. radiátory, nástěnným plynovým kotlem ÚT na ZP zn. BAXI. Technický stav dobrý, údržba dobrá.						
<b>Zastav. pl. RD (m<sup>2</sup>)</b>	106	Podl. pl. celková (m <sup>2</sup> )	<b>260,3</b>	Obest.prost. (m <sup>3</sup> )	1029,71	Cena za m <sup>3</sup> o.p. (Kč)	8 352
<b>Z celkové p.p. pl.sklepa (m<sup>2</sup>)</b>	61,5	z celkové p.p. pl. garáže (m <sup>2</sup> )	27,3	z celkové p.p. plocha průjezdu (m <sup>2</sup> )	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m <sup>2</sup> )	B 25,35
<b>Započitatelná plocha dle ČBA (m<sup>2</sup>)</b>	214,93	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m <sup>2</sup> )		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m <sup>2</sup> )	Celková podl. pl. těchto místností (m <sup>2</sup> )	0,00
<b>Cena za m<sup>2</sup> započ. pl. dle ČBA (Kč)</b>	40 014					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m <sup>2</sup> )	0,00
<b>Pozemek (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1 024</b>	Napojení na sítě	Voda, kanalizace obecní ČOV, plyn, elektřina				
<b>Příslušenství</b>	Příslušenství RD tvoří přípojky sítí, vodoměrná šachta, oplocení pozemku, VS 1 - jiná stavba bez č.p./č.e.- garáž + chlévy + zcela podsklepeno, skleník, trvalé okrasné a ovocné porosty.						
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>8 600 000</b>	cena za m <sup>2</sup> celk. podl. plochy (Kč)	<b>33 039</b>	Datum prodeje	<b>07/2023</b>		
<b>Poznámka</b>						Zdroj KC	KS
						číslo řízení	V-13867/2023-703, 23.10.2023
							



## Vzorek č. 5:

☆ Prodej, Rodinný dům, 350 m<sup>2</sup>, Komenského, Ořechov, okres Brno-venkov

Cena: 15 800 000 Kč / 45 142,86 Kč/m<sup>2</sup>



Lokalita	Komenského, Ořechov, okres Brno-venkov	<input type="checkbox"/>	Elektrina	230V	<input type="checkbox"/>
Cena	15 800 000 Kč	<input type="checkbox"/>	Vytápění	Elektrokotel	<input type="checkbox"/>
Vlastnictví	Osobní	<input type="checkbox"/>	Podlahová plocha	350 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/>
Poznámka k ceně	dle skutečné spotřeby včetně provize RK	<input type="checkbox"/>	Užitná plocha	350 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/>
Konstrukce	Cihlová	<input type="checkbox"/>	Poloha nemovitosti	Centrum obce	<input type="checkbox"/>
Plocha pozemku	1117 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/>	Kanalizace	Veřejná kanalizace	<input type="checkbox"/>
Stav	Po rekonstrukci	<input type="checkbox"/>	Počet nadzemních podlaží domu	3	<input type="checkbox"/>
Typ objektu	Patrový	<input type="checkbox"/>	Voda	Vodovod, Místní zdroj	<input type="checkbox"/>

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

Nabízíme k prodeji velice zajímavý investiční objekt. Jedná se o řadový bytový dům v centru obce Ořechov na centrálním náměstí, přes které vede hlavní komunikace. Bytový dům je cihelná stavba, jenž má suterénní prostor a další tři nadzemní podlaží, včetně využití půdního prostoru. Zastavěná plocha budovy má výměru 217m<sup>2</sup>, za budovou následuje pozemek zahrady o výměře 900m<sup>2</sup>. Celková plocha pozemků je 1117m<sup>2</sup>. Užitná plocha činí 350m<sup>2</sup>. Dispozice budovy – suterén – dílna, sklad s možností přestavby na zahradní kuchyň, krásný vinný sklep, technické zázemí. 1 NP – komerční prostor o výměře 52m<sup>2</sup> obytná místnost, sklad, 2 NP – bytová jednotka o dispozici 3+kk s výměrou 77m<sup>2</sup>. 3 NP – dvě bytové jednotky 2+kk, každá s mezonetem a výměrou 52m<sup>2</sup>. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci, obecní vodovod, je zde elektrická přípojka. Dům má vlastní studnu. Vytápění je podlahové elektrické řízené z Loxone. Měsíční náklady na provoz domu jsou ve výši cca 7.000,- Kč. Budova proběhla celkovou rekonstrukcí v roce 2020 – nové rozvody vody, TUV, elektřiny, nové podlahy, nové podlahové vytápění. Kompletně nová střecha včetně krovů a tašek, zateplení fasády a kamerový systém. V komerčním prostoru je kompletní vybavení Loxone. V současné době jsou prostory v budově pronajaty. Ve dvorní části za budovou najdeme zahradní domek, na zahradě je sedmdesát vzrostlých ovocných stromů. Jedná se o meruňky a švestky. Ořechov má objekty občanské vybavenosti, máme zde obchody, školku, školu služby. Z dopravního hlediska je zde autobusové spojení. Hledáte vhodnou investiční příležitost, kde již není nutno řešit opravy a úpravy budovy? Ozvěte se a my Vám rádi tuto nabídku nezávazně předvedeme na místě samém.

## Vzorek č. 6

☆ Prodej, Rodinný dům, 350 m<sup>2</sup>, Ořechov, okres Brno-venkov

Cena: 15 500 000 Kč / 44 285,71 Kč/m<sup>2</sup>



Lokalita	Ořechov, okres Brno-venkov	<input type="checkbox"/>	Garáž	Ano	<input type="checkbox"/>
Cena	15 500 000 Kč	<input type="checkbox"/>	Užitná plocha	350 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/>
Konstrukce	Cihlová	<input type="checkbox"/>	Poloha nemovitosti	Klidná část obce	<input type="checkbox"/>
Plocha pozemku	787 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/>	Kanalizace	Veřejná kanalizace, Septik	<input type="checkbox"/>
Stav	Velmi dobrý	<input type="checkbox"/>	Počet nadzemních podlaží domu	3	<input type="checkbox"/>
Typ objektu	Patrový	<input type="checkbox"/>	Plyn	Plynovod	<input type="checkbox"/>
Vytápění	Plynový kotel	<input type="checkbox"/>	Voda	Vodovod, Připojení ke studni	<input type="checkbox"/>

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

Rodinný dům se nachází v klidné, okrajové části Ořechova. Obec je pro svoji výhodnou polohu, občanskou vybavenost a dobrou dostupnost do Brna oblíbenou a velmi žádanou lokalitou. Zastavěná plocha domu je 122m<sup>2</sup>, je zděný a má plastová okna. V poslední době byl částečně zrekonstruovaný, je hezký udržovaný a ve velmi dobrém stavu. Dům je ideální pro ty, kteří nehledají satelitní bydlení na minimálním prostoru, ale dům na venkově s dobrými sousedy, vztahy i atmosférou. Je určen pro ty, kdo ocení vlastní zázemí a soukromí. Bez jakýchkoliv úprav a stavebních zásahů je možné ihned začít dům využívat. Je třípodlažní, zasazený do svahu. V přímém vstupu z ulice se nacházejí prostory pro možné podnikání s hygienickým zázemím (WC, sprcha, umyvadlo). Je zde i prostorná garáž pro dvě auta, technická místnost a společenský prostor s posezením. Schodiště vede do obytného prostoru s prostornou halou, bočním vchodem, toaletou, kuchyní, pracovním a zvýšeným obývacím pokojem se vstupem na balkon. Halou se přímo vyjde na dvůr, kde je krytá terasa s příjemným posezením a grilem. Na dvoře je bazén a kolem vzrostlá, udržovaná zeleň s květinami a okrasnými keři. V trávníku je zavedeno zavlažování. Z obývacího pokoje vede schodiště do 2. nadzemního podlaží se třemi ložnicemi, šatnou a velkou koupelnou s dvěma umyvadly, vanou, sprchou, WC a bidetem. Spodní zahrada, kam vede pár schodů, je určena nejen pro zahradničení, ale i pro aktivní relax. Jsou zde zeleninové záhony a vzrostlé ovocné stromy. Na pozemku je vlastní studna a zahradní domek. Nabídka od přímého majitele. S RK nespolupracujeme. Děkuji

