

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 10007-2471/2019

Objednatel znaleckého posudku: Indra-Šebesta v.o.s.
Čechyňská 361/16
602 00 Brno
IČO: 26919877

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Bítov 15, okres Znojmo

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 20.02.2018

Zpracováno ke dni: 20.02.2018

Zhotovitel: XP invest, s.r.o.
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Mgr. Tomáš Doležal
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 28.11.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 15 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 79 v obci Bítov, okres Znojmo, katastrální území Bítov pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č. p. 15, obec Bítov
Adresa předmětu ocenění:	Bítov 15, okres Znojmo
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Znojmo
Obec:	Bítov
Ulice:	
Katastrální území:	Bítov

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 20.02.2018 za přítomnosti manželky vlastníka paní Karin Weidenthalerové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 06.03.2018
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 20.02.2018
- pořízená fotodokumentace
- informace a údaje sdělené při prohlídce objednatelem
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabídek nemovitostí

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Weidenthaler Miroslav, č. p. 15, 67107 Bítov

Nemovitosti:

Rodinný dům č. p. 15 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 79 v obci Bítov, okres Znojmo, katastrální území Bítov.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla předložena.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům tvoří část dvojdomku a má jedno nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený, je zde půda. Stáří rodinného domu činí dle vlastníka asi 80 let. V roce 2003-2004 prošel dům rozsáhlejší rekonstrukcí – proběhla úprava dispozice, přístavba verandy, obnovení hydroizolace, dále byl kompletně modernizován interiér stavby – kuchyně, koupelna, topení, okna, rozvody vody, odpadů, elektřiny, částečně podlahy, dveře. Předpokládá se dokončení a zapravení fasády, výhledově rekonstrukce střechy a střešní krytiny. Závažné závady nebyly zjištěny. Rodinný dům je velmi dobrém stavu.

Základy jsou smíšené, objekt je zděné konstrukce, stropy jsou tvořeny betonovými stropními překlady nad 1. PP a dřevěné trámové nad 1. NP. Střecha je valbová, střešní krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové.

Dispozičně je dům 3+kk. V domě se nachází chodba o výměře 10,80 m², komora o výměře 4,50 m², předstíň o výměře 11,00 m², obývací pokoj s kuchyňským koutem o výměře 35,15 m², pokoj o výměře 20,15 m², ložnice o výměře 12,45 m², koupelna o výměře 11,60 m², WC o výměře 1,90 m². Podlahová plocha činí 107,55 m². Příslušenství tvoří sklep o výměře 16,95 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 124,50 m².

Vnitřní omítky jsou štukové. Jsou zde instalována plastová okna s dvojsklem. Obytné prostory jsou orientovány na východ, západ. V koupelně se nachází klasická vana, sprchový kout, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Jsou zde použity dřevěné plně nebo prosklené dveře, mající dřevěné zárubně a vchodové dveře jsou plastové. V kuchyni se nachází kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, plynová varná deska. Osvětlovací techniku tvoří běžné osvětlovací prvky. V obytných místnostech jsou položeny koberce, v kuchyni je položena keramická dlažba, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu a v chodbě je keramická dlažba.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V. Zdrojem vody je vodovod, odpady jsou svedeny do jímky a rozvod zemního plynu je připojen. Dům je vytápěn ústředně pomocí plynového kotle a jsou zde použity závěsné radiátory, v koupelně podlahové vytápění. Ohřev vody je řešen rovněž plynovým kotlem.

Pozemek je oplocen částečně zděným plotem. Sklon pozemku je rovinatý. Přístup k domu je přes pozemek ve vlastnictví státu - věčné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno, tento pozemek je pronajímán. Parkování je možné na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: zděný sklad, přístřešek pro automobil.

Objekt je postaven v centru obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí domu není zvýšená kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	část dvojdomku
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	částečné
	Podkroví	-
	Půda	ano
	Stáří rodinného domu	cca 80 let
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení vlastníka
	Rozsah rekonstrukce domu	2003-2004 úprava dispozice, přístavba verandy, obnovení hydroizolace, dále byl modernizován interiér stavby – kuchyně, koupelna, topení, okna, rozvody vody, odpadů, elektřiny, částečně podlahy, dveře
	Základy	smíšené, izolované
	Konstrukce	zděná
	Stropy	betonové překlady, dřevěné trámové
	Střecha	valbová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenné - štukové
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	východ, západ
	Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	plastové
	Typ zárubní	dřevěné
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika	běžné osvětlovací prvky

	Kuchyně	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, plynová varná deska		
	Dispozice RD	3+kk		
	Popis místností a rozměry v m2			
		Ostatní prostory	chodba	10,80 m ²
		Ostatní prostory	komora	4,50 m ²
		Ostatní prostory	předsíň	11,00 m ²
		Pokoj	obývací pokoj s kuchyňským koutem	35,15 m ²
		Pokoj	pokoj	20,15 m ²
		Pokoj	ložnice	12,45 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	11,60 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,90 m ²
		Podlahová plocha		107,55 m ²
	příslušenství	sklep	16,95 m ²	
	Podlahová plocha vč. příslušenství		124,50 m ²	
	Elektrina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	jímka		
Plynovod	ano			
Řešení vytápění v domě	plynový kotel			
Topná tělesa	závěsné radiátory, podlahové vytápění v koupelně			
Řešení ohřevu vody	plynový kotel			
Podlahy v domě	místnosti: koberce kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba			
Popis stavu rodinného domu	velmi dobrý			
Vady rodinného domu	není zcela dokončena fasáda, výhledově střecha a střešní krytina k rekonstrukci			
Popis pozemku	Trvalé porosty			
	Venkovní stavby	sklad, přístřešek pro automobil		
	Sklon pozemku	rovinatý		
	Oplocení	v části zděný plot		
	Přístupová cesta k objektu	přístup přes státní pozemek - věčné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno – pozemek je pronajímán		
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami		
	Poloha v obci	centrum obce		
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu		

	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 20.02.2018 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 15, obec Bítov

Rodinný dům č.p. 15 obec Bítov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Bítov, okres Znojmo	107.55 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	458 m ²	sklad, přístřešek
1	Štítary, okres Znojmo	140 m ² , Přízemní	Po rekonstrukci	2760 m ²	hospodářské stavění, garáž
2	Šumná, okres Znojmo	120 m ² , Patrový	Po rekonstrukci	255 m ²	studna
3	Horní Břečkov, okres Znojmo	160 m ² , Přízemní	Dobrý	3215 m ²	stodola, hospodářská stavba, zemní sklep
4	Mladoňovice, okres Třebíč	100 m ² , Patrový	Velmi dobrý	645 m ²	
5	Stálky, okres Znojmo	90 m ² , Přízemní	Dobrý	715 m ²	průjezd, garáž, dřevník

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	16.714,29 Kč	0.8	13.371,43 Kč	1.03	0.97	1.05	1.16	1.04	1.02	1.2909	10.358,22 Kč
2	13.666,67 Kč	0.8	10.933,33 Kč	1.05	0.98	1.05	0.97	0.97	0.99	1.0064	10.863,80 Kč
3	13.125,00 Kč	0.8	10.500,00 Kč	1.03	0.95	0.90	1.18	1.03	0.96	1.0275	10.218,98 Kč
4	15.900,00 Kč	0.8	12.720,00 Kč	1.02	1.01	1.00	1.03	0.96	1.03	1.0492	12.123,52 Kč
5	12.111,11 Kč	0.8	9.688,89 Kč	0.98	1.02	0.90	1.04	1.02	0.97	0.9257	10.466,56 Kč
Celkem průměr											10.806,22 Kč
Minimum											10.218,98 Kč
Maximum											12.123,52 Kč
Směrodatná odchylka - s											774,52 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											10.031,70 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											11.580,74 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav											
K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

10.800,- Kč/m²

*

107,55 m²

= 1.161.540 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.160.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Rodinný dům č.p. 15 obec Bítov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Bítov, okres Znojmo	107.55 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	458 m ²	sklad, přístřešek
1	Štítary, okres Znojmo	140 m ² , Přízemní	Po rekonstrukci	2760 m ²	hospodářské stavení, garáž
2	Šumná, okres Znojmo	120 m ² , Patrový	Po rekonstrukci	255 m ²	studna
3	Horní Břečkov, okres Znojmo	160 m ² , Přízemní	Dobrý	3215 m ²	stodola, hospodářská stavba, zemní sklep
4	Mladoňovice, okres Třebíč	100 m ² , Patrový	Velmi dobrý	645 m ²	
5	Stálky, okres Znojmo	90 m ² , Přízemní	Dobrý	715 m ²	průjezd, garáž, dřevník

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	16.714,29	0,80	13.371,43
2	13.666,67	0,80	10.933,33
3	13.125,00	0,80	10.500,00
4	15.900,00	0,80	12.720,00
5	12.111,11	0,80	9.688,89
Maximální hodnota		13.371,43	(případ č.1)
Minimální hodnota		9.688,89	(případ č.5)
Relace min vs. max hodnoty		1,3801	OK
Aritmetický průměr		11.442,73	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 15 obec Bítov						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Bítov, okres Znojmo	107,55 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	458 m ²	sklad, přístřešek	X
1	Štítary, okres Znojmo	140 m ² , Přízemní	Po rekonstrukci	2760 m ²	hospodářské stavení, garáž	1
2	Šumná, okres Znojmo	120 m ² , Patrový	Po rekonstrukci	255 m ²	studna	2
3	Horní Břečkov, okres Znojmo	160 m ² , Přízemní	Dobrý	3215 m ²	stodola, hospodářská stavba, zemní sklep	3
4	Mladoňovice, okres Třebíč	100 m ² , Patrový	Velmi dobrý	645 m ²		3
5	Stálky, okres Znojmo	90 m ² , Přízemní	Dobrý	715 m ²	průjezd, garáž, dřevník	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	16.714,29	0,80	13.371,43	1	13.371,43
2	13.666,67	0,80	10.933,33	2	21.866,66
3	13.125,00	0,80	10.500,00	3	31.500,00
4	15.900,00	0,80	12.720,00	3	38.160,00
5	12.111,11	0,80	9.688,89	2	19.377,78
Mezisoučet				11	124.275,87
<u>Celkem</u>					<u>11.297,81</u>

Základní cena: 11.297,81 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$11.297,81 * 1,0000 = 11.297,81 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$11.297,81 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 107,55 \text{ m}^2 \quad \quad \quad}$$

$$= 1.215.079,47 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.220.000,-- \text{ Kč}$$

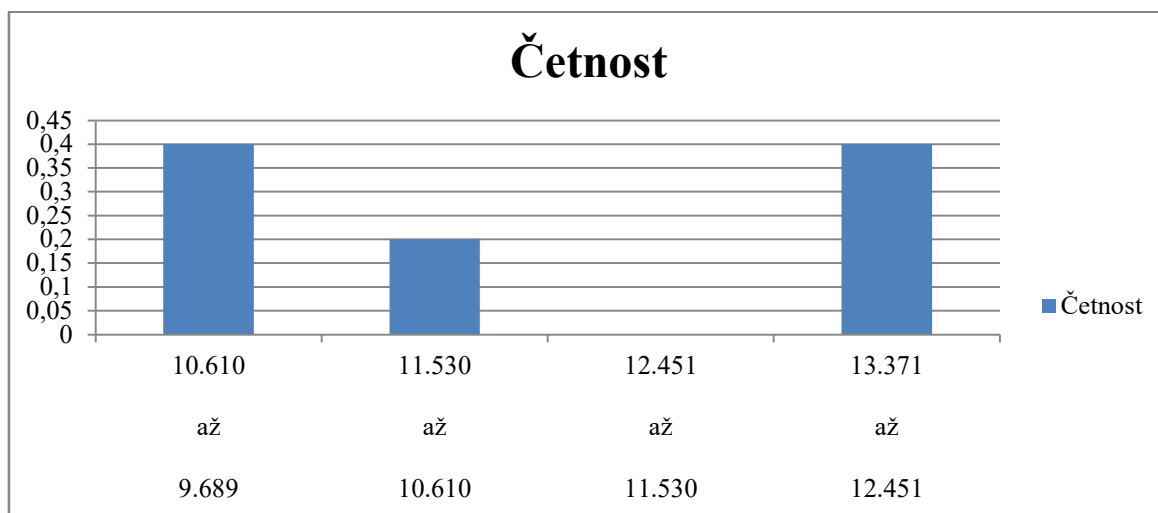
II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	16.714	0,80	13.371,43
2	13.667	0,80	10.933,33
3	13.125	0,80	10.500,00
4	15.900	0,80	12.720,00
5	12.111	0,80	9.688,89
Střední hodnota			11.442,73
Medián			10.933,33
Rozdíl max-min			3.682,54
Minimum			9.688,89
Maximum			13.371,43

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
9.689	až	10.610	2	0.4
10.610	až	11.530	1	0.2
11.530	až	12.451	0	0
12.451	až	13.371	2	0.4



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 9.688,89 Kč/m² do 13.371,43 Kč/m²

* 107,55 m²

od 1.042.040,12 Kč do 1.438.097,30 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 1.040.000,-- Kč do 1.440.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

1.160.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.220.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 1.040.000,-- Kč do 1.440.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

1.200.000 Kč

Slovy: jedenmiliondvěstětisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o.
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Mgr. Tomáš Doležal
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 28.11.2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 10007-2471/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 79
Obec:	Bítov [593753]
Katastrální území:	Bítov [604861]
Číslo LV:	615
Výměra [m ²]:	458
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Bítov [4863] , č. p. 15; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 79
Stavební objekt:	č. p. 15
Adresní místa:	č. p. 15

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Weidenhaller Miroslav, č. p. 15, 67107 Bítov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

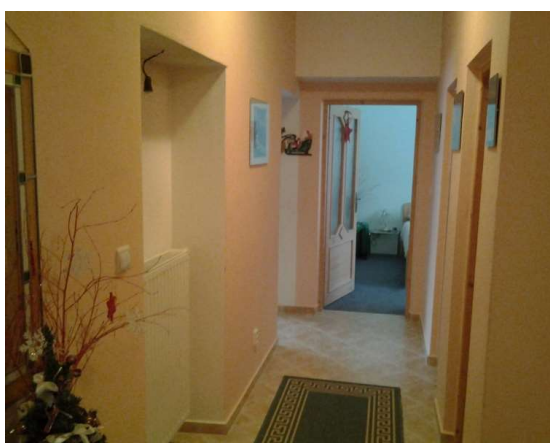
Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 140 m², Štítary, okres Znojmo

Celková cena: 2.340.000 Kč

Adresa: Štítary, okres Znojmo

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

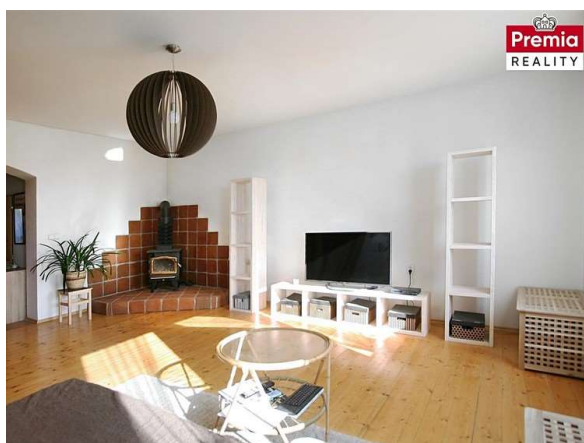
Adresa	Štítary, okres Znojmo	Plocha užitná	275
Cena	2340000	Podlahová plocha	140
Poznámka k ceně	2 340 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Plocha přidruženého pozemku	2760
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Smíšená	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Přízemní	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Po rekonstrukci	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	1017	Umístění objektu	Neuvedeno

Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 3+1, s možností rozšíření obytné plochy v podkroví, nacházející se v klidné části obce Štítary vzdálené 22 km od Znojma a 5 km od Vranovské přehrady. Dům prošel rozsáhlou rekonstrukcí. Je zde nová fasáda, střecha včetně připravených rozvodů do podkroví, okna, vstupní vrata, podlahy, omítky, elektřina, rozvody vody, odpadů, snížené stropy, 2 koupelny a nová kuchyňská linka. Obytná část se skládá ze vstupní verandy, tří pokojů, kuchyně s jídelním prostorem, 2 koupelen s WC. Za domem je velký uzavřený dvůr s

hospodářským stavením, garáží, udrnou, zakončený uzavřenou zahradkou. Za objektem se nachází další velká zahrada o výměře 1474 m², která není v současné době oplocená a nabízí různé možnosti využití - zatravněná plocha, ovocný sad, sportovní hřiště, parkoviště apod. Vytápění domu zajišťuje nový plynový kotel ústředním topením a krbová kamna ve dvou pokojích. Ohřev vody je řešen v menší koupelně elektr. bojlerem a ve velké luxusní koupelně plynovým kotlem se zásobníkem teplé vody. Dům je napojen na všechny sítě. Celá plocha pozemku činí 2760 m². Městys Štítary patří do rekreační zóny Vranovské přehrady. V okolí se nachází stovky chat a samotná obec je vstupní branou, pro turisty velmi oblíbenou, vranovskou pláž. Dům je možné využívat k bydlení v absolutním soukromí nebo jako penzion, případně víceúčelový objekt k rekreaci. Ukazatel energetické náročnosti: G* (v tuto chvíli probíhá vypracování PENB, údaj bude aktualizován).

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 120 m², Šumná, okres Znojmo

Celková cena: 1.640.000 Kč

Adresa: Šumná, okres Znojmo

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Šumná, okres Znojmo	Plocha užitná	120
Cena	1640000	Podlahová plocha	Neuvedeno
Poznámka k ceně	1 640 000 Kč	Plocha přidruženého pozemku	255
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Neuvedeno	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Po rekonstrukci	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	120	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji krásný rodinný dům po kompletní rekonstrukci o velikosti 3+1+ koupelna + zádveří+ půda(možnost p.vestavby), podlahová plocha cca 120m2. Objekt prošel v roce 2016-2017 kompletní rekonstrukcí - (komplet nové elektroinstalace v mědi,rozvod plynu,přívod vody z vodovodního řádu,dopojení na kanalizaci,nové topení v mědi s plynovým kotlem,výměna oken, nová střecha,stropní

podhledy a podlahové krytiny,kuchyň,nová koupelna vč.sprch.koutu a jiných vybavení a umělecky zpracovaná fasáda. K domu přiléhá zahrada se studnou.Dům se nachází v krásné a klidné obci Šumná nedaleko Vranovské přehrady,se snadnou dostupností do Znojma ,Vídne, Mor.Budějovic (autobus,vlak,auto..). V obci se nachází veškerá občanská vybavenost -lékař,obchod,restaurace,pošta a jiné..Vhodné i jako chalupa k celoročnímu užívání. Neváhejte nás kontaktovat o možnost prohlídky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 160 m², Horní Břečkov, okres Znojmo

Celková cena: 2.100.000 Kč

Adresa: Horní Břečkov, okres Znojmo

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Horní Břečkov, okres Znojmo	Plocha užitná	160
Cena	2100000	Podlahová plocha	Neuvedeno
Poznámka k ceně	2 100 000 Kč za nemovitost	Plocha přídrůženého pozemku	3215
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Přízemní	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	1	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	712	Umístění objektu	Okraj obce

Slovní popis

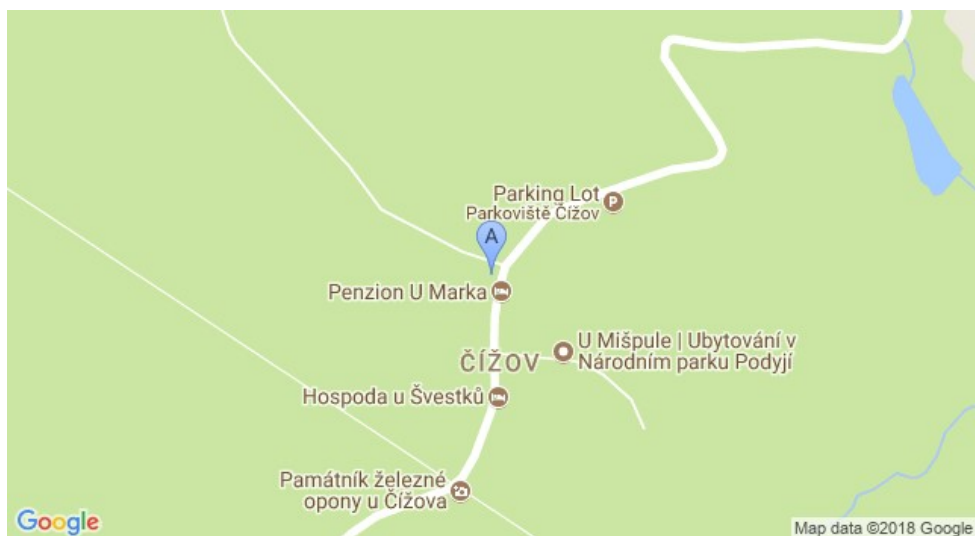
K prodeji nabízíme rodinný dům, který se nachází v obci Horní Břečkov ležící v malebné krajině na okraji NP Podyjí, vzdálené od Znojma 13km. Celková cena pozemku i s domem je 1447 m². Dům je dispozičně 4+KK o výměře 160 m² a sestává se z prostorné kuchyně spojené s obývacím pokojem, velké ložnice, a dvou dětských pokojů, koupelny s vanou a samostatného WC. Vytápění a ohřev vody zajišťuje kotel na

tuhá paliva s radiátory. Na dvoře je stará stodola a malá hospodářská budova, je zde i malý pozemní sklep. Dům je napojen na centrální kanalizaci, obecní vodovod a elektřinu. Průkaz PNEB se zpracovává, proto je objekt zařazen do třídy G. Vhodné na chalupu i k bydlení s možností chovu domácích zvířat. Více info v RK.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 100 m²,
Mladoňovice, okres Třebíč**

Celková cena: 1.590.000 Kč

Adresa: Mladoňovice, okres Třebíč

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Mladoňovice, okres Třebíč	Plocha užitná	100
Cena	1590000	Podlahová plocha	Neuvedeno
Poznámka k ceně	1 590 000 Kč	Plocha přidruženého pozemku	645
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Smíšená	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	Odpad	Jímka
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	100	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Pěkný rodinný dům 5+1+ jídelna na vlastním pozemku 645 m² po celkové vnitřní rekonstrukci - nová plastová okna v celém domě, nové izolace, podlahy, omítky, elektřina 220 + 380 V - již v mědi, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, nový komín a kotel ÚT na tuhá paliva, jsou namontovány radiátory v každé místnosti - zbývá je pouze napojit na kotel, velká koupelna s vanou a splachovacím WC, bojler na ohřev teplé vody, jímka s přepadem do kanalizace, zavedená obecní voda - velmi levná, platí

se 100 Kč/rok, v kuchyni jsou krbová kamna na dřevo, plyn vede těsně vedle domu - možnost napojení, možnost financování hypotékou nebo stavebním spořením - vše vyřídíme !

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

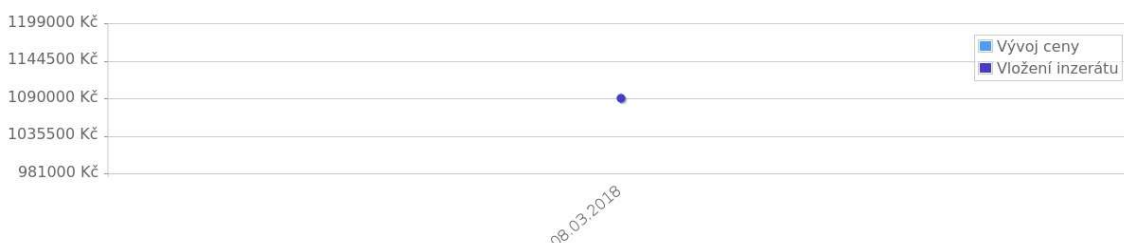


Prodej, Rodinný dům, 90 m², Stálky, okres Znojmo

Celková cena: 1.090.000 Kč

Adresa: Stálky, okres Znojmo

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Stálky, okres Znojmo	Plocha užitná	90
Cena	1090000	Podlahová plocha	Neuvedeno
Poznámka k ceně	1 090 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	715
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Smíšená	Voda	Místní zdroj
Typ domu	Přízemní	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Velmi dobrý	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	Neuvedeno	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 3+1 a přibližné užitné ploše 90 m² v obci Stálky. Dům je možné využívat k trvalému bydlení i k rekreaci. Obec Stálky se nachází v blízkosti Vranovské přehrady. Dům prošel částečnou rekonstrukcí jsou zde plastová okna, nová koupelna, byla provedena rekonstrukce střechy a nové odpady. Vytápění domu je zajištěno ústředním topením na tuhá paliva.

Vodovod je napojen na vodu z vlastní studny s pitnou vodou a je zde vyhotoven i rozbor. Dům má samostatné pokoje, velkou obytnou verandu. Do domu je průjezd kterým je možný vjezd do dvora a je zde také garáž. Za domem je uzavřený dvůr na kterém je dřevník a dále navazuje zahrada. Průkaz energetické náročnosti nebyl dodán, z toho důvodu je uvedena třída G. S financováním nemovitosti Vám rádi pomůžeme. Pro více informací či případnou prohlídku kontaktujte realitního makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

