

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 071211/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Lesy města Brna, a.s. Křížkovského 247/9 664 34 Kuřim
Číslo jednací:	-
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní ceny majetku pro potřeby zpeněžení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Olešná č.p. 10, Blansko, okres Blansko
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	19.09.2024
Zpracováno ke dni:	19.09.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 27.09.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 10 a pozemku parc. č. 60, 61, 62 v obci Blansko, okres Blansko, katastrální území Olešná u Blanska na listu vlastnictví č. 402.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní ceny majetku pro potřeby zpeněžení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 19.09.2024
- snímek katastrální mapy
- územní plán obce Blansko
- místní šetření ze dne 19.09.2024
- pořizená fotodokumentace
- informace a údaje sdělené objednatelem
- inzerce na internetových realitních webech
- vlastní databáze realizovaných prodejů, pronájmů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí
- technické řešení programu INEM

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 10
Adresa předmětu ocenění:	Olešná č.p. 10, Blansko, okres Blansko
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Blansko
Obec:	Blansko
Ulice:	
Katastrální území:	Olešná u Blanska

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 19.09.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Mgr. Tomáš Doležal. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Lesy města Brna, a.s., Křížkovského 247/9, 66434 Kuřim

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 10 a pozemek parc. č. 60, 61, 62 v obci Blansko, okres Blansko, katastrální území Olešná u Blanska na listu vlastnictví č. 402.

4. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla předložena.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu je půda.

Stavba rodinného domu je užívána asi od roku 1870. V průběhu své životnosti byla spíše běžně udržována, bez významnějších stavebních úprav. Konstrukce jsou na pokraji životnosti nebo dožité, krov vykazuje známky poškození, vlhkost zdiva, opadané omítky, předpokládá se rozsáhlá rekonstrukce objektu.

Základy jsou patrně smíšené a objekt je smíšené zděné konstrukce. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenné, v části opadané.

Dispozice rodinného domu je 2+1.

1. NP		
Ostatní prostory	Zádveří	5,30 m ²
Ostatní prostory	Hala	12,40 m ²
Kuchyně	Kuchyně	8,60 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	6,00 m ²
Ostatní prostory	Spíž	4,40 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	1,40 m ²
Koupelna, WC	WC	0,90 m ²
Pokoj	Pokoj	23,20 m ²
Pokoj	Pokoj	19,60 m ²
Podlahová plocha		81,80 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		81,80 m ²

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou dřevěná zdvojená. Kuchyňské vybavení tvoří plynový sporák, kamna. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Podlahové krytiny tvoří prkenná podlaha, lino, keramická dlažba.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění zajišťuje plynový kotel nebo kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje plynový kotel.

Hospodářská přístavba

Jedná se o stavbu navazující na rodinný dům v severní části. Jde o jednopodlažní nepodsklepenou stavbu ze stejného období jako rodinný dům. Konstruktivní řešení je uvedeno ve výpočtu. Stavebně-technický stav je zhoršený.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 718 m². Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek je částečně oplocený dřevěným plotem. Součástí pozemku jsou ovocné dřeviny

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní a krajské komunikaci. Rodinný dům je postaven v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami. V obci je komplexní občanská vybavenost, v místě jen částečně dostupná, ostatní v dojezdové vzdálenosti v Blansku.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a parkovací možnosti jsou dobré i na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Dům byl postaven v roce	1870
	Rozsah rekonstrukce domu	běžná údržba, bez významných stavebních úprav
	Základy	smíšené
	Konstrukce	smíšená
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	Vápenné, místy opadané
	Vnitřní omítky	štukové
Vady domu	krov vykazuje známky poškození, vlhké zdivo, opadané omítky, konstrukce dožité	

Popis vnitřních prostor	Dispozice	2+1		
	Typ oken	dřevěná zdvojená		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	dřevěné		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Popis místností a rozměry v m ²	1. NP		
		Ostatní prostory	Zádveří	5,30 m ²
		Ostatní prostory	Hala	12,40 m ²
Kuchyně		Kuchyně	8,60 m ²	
Koupelna, WC		Koupelna	6,00 m ²	
Ostatní prostory		Spíž	4,40 m ²	
Ostatní prostory		Předsíň	1,40 m ²	

	Koupelna, WC	WC	0,90 m ²
	Pokoj	Pokoj	23,20 m ²
	Pokoj	Pokoj	19,60 m ²
	Podlahová plocha		81,80 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství		81,80 m ²
	Elektrína	230V a 400V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	veřejná kanalizace	
	Plynovod	ano	
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel, kotel na tuhá paliva	
	Topná tělesa	závěsné radiátory	
	Řešení ohřevu vody v domě	plynový kotel	
	Podlahy v domě	prkenná podlaha, lino, keramická dlažba	
	Popis stavu	před rozsáhlou rekonstrukcí	

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	718 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny
	Vedlejší stavby	hospodářská přístavba
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	dřevěný plot – částečně
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní a krajské komunikaci

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	v obci komplexní, v dojezdové vzdálenosti
	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	zastávka MHD; parkování i na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

Věcná práva, jiné	Další informace	-
------------------------------	-----------------	---

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 19.09.2024 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. 2:

„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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,386}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01

6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,344}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,970}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Blansko
Stáří stavby:	154 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 721,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1. \text{ NP: } 16,95*6,30+14,55*1,49 = 128,46 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	128,46 m ²	2,81 m

Obestavěný prostor

1. NP:	$(16,95*6,30+14,55*1,49)*(2,81)$	=	360,99 m ³
zastřešení:	$(16,95*6,30)*(3,54/2)$	=	189,01 m ³
	$(14,55*1,49)*(1,80/2)$	=	19,51 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>569,51 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	128,46 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	128,46 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 154 let:

$$s = 1 - 0,005 * 154 = \mathbf{0,230}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,240}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,970}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 4\,721,- \text{ Kč/m}^3 * 0,240 = 1\,133,04 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 569,51 \text{ m}^3 * 1\,133,04 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,970 = 625\,919,28 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 625 919,28 Kč

2. Hospodářská přístavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	12,55*6,30 =	79,07	3,40 m
		79,07 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(12,55*6,30)*(3,40) =	268,82
Z	zastřešení	(12,55*6,30)*(3,54/2) =	139,95
Obestavěný prostor - celkem:			408,77 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	mělké založení	P	100
2. Obvodové stěny	smíšené zdivo	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30

5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67

Součet upravených objemových podílů 83,74
 Koeficient vybavení K₄: **0,8374**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8374
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³] = **3 269,79**
Plná cena: 408,77 m³ * 3 269,79 Kč/m³ = **1 336 592,06 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 154 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 170 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 154 / 170 = 90,6 %
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	200 488,81 Kč
Koeficient pp	*	0,970
Cena stavby CS	=	194 474,15 Kč

Hospodářská přístavba - cena zjištěná = **194 474,15 Kč**

3. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku I_P = **0,970**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1} P_i = 1,000$

Celkový index I = $I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,970 = 0,970$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 844,-	0,970		2 758,68

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	60	434	2 758,68	1 197 267,12
§ 4 odst. 1	zahrada	61	71	2 758,68	195 866,28
§ 4 odst. 1	zahrada	62	213	2 758,68	587 598,84
Stavební pozemky - celkem			718		1 980 732,24

Pozemky - cena zjištěná celkem = **1 980 732,24 Kč**

4. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen	60	3 Ks	140,-		140,-	420,-
třešeň - polokmen	60	1 Ks	140,-		140,-	140,-
švestka	60	1 Ks	70,-		70,-	70,-
orešák vlašský	60	1 Ks	1 302,-		1 302,-	1 302,-
Součet:					=	1 932,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	1 932,- Kč

Trvalé porosty = **1 932,- Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům	625 919,- Kč
2. Hospodářská přístavba	194 474,- Kč
3. Pozemky	1 980 732,- Kč
4. Trvalé porosty	1 932,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 2 803 057,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 803 060,- Kč

Metoda tržního porovnání pomocí indexů – obvyklá cena

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Olešná č.p. 10, Blansko, okres Blansko

Olešná č.p. 10, Blansko, okres Blansko						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Olešná č.p. 10, Blansko, okres Blansko	82 m ²	před rozsáhlou rekonstrukcí	718 m ²	hospodářská přístavba	-
1	Březina č.p. 141, okres Brno-venkov	115 m ²	před rekonstrukcí	640 m ²	vedlejší stavba	-
2	náměstí Svobody č.p. 15, Doubravice nad Svitavou, okres Blansko	137 m ²	před rozsáhlou rekonstrukcí	1917 m ²	rozsáhlá hospodářská přístavba	-
3	Školní č.p. 261, Černá Hora, okres Blansko	126 m ²	před rozsáhlou rekonstrukcí	336 m ²	vedlejší stavby	-
4	Wanklova č.p. 97, Jedovnice, okres Blansko	75 m ²	dobrý	371 m ²	vedlejší stavba	-
5	Olomučany č.p. 147, okres Blansko	90 m ²	před rekonstrukcí	150 m ²	-	-

č.	Cena zaplacená	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2 680 000,00 Kč	1.05	1.07	1.05	0.98	1	1	1.1560815	2 318 175,66 Kč
2	3 300 000,00 Kč	0.95	1.11	1	1.22	1.03	1	1.3250847	2 490 406,84 Kč
3	2 600 000,00 Kč	1.05	1.09	1	0.92	1	1	1.05294	2 469 276,50 Kč
4	3 100 000,00 Kč	1	0.98	1.1	0.93	1	1	1.00254	3 092 145,95 Kč
5	3 200 000,00 Kč	1	1.02	1.05	0.89	0.98	1	0.9341262	3 425 661,33 Kč
Celkem průměr									2 759 133,00 Kč
Minimum									2 318 175,66 Kč
Maximum									3 425 661,33 Kč
Směrodatná odchylka - s									475 875,91 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									2 283 257,09 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									3 235 008,91 Kč
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší									
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).									

Srovnávaný vzorek č. 1 má relativně lepší vlastnosti – především je v lepší lokalitě, má větší podlahovou plochu a je v lepším stavu, z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) výrazněji vyšší než 1.

Srovnávaný vzorek č. 2 má relativně lepší vlastnosti – především má větší podlahovou plochu a větší pozemek, z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) výrazněji vyšší než 1.

Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorků č. 3, 4, 5 a oceňované nemovitosti.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota průměrné nemovitosti určena následovně

$$\begin{aligned}
 & 33\,647,96 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \quad \quad \quad \underline{\quad \quad \quad * 82 \text{ m}^2} \\
 & = 2\,759\,133 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

2 759 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu – zjištěná cena

2 803 060 Kč

Výsledek dle metody tržního porovnání pomocí indexů – obvyklá cena

2 759 000 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 10 a pozemku parc. č. 60, 61, 62 v obci Blansko, okres Blansko, katastrální území Olešná u Blanska na listu vlastnictví č. 402.

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 určena po zaokrouhlení na


2 760 000,- Kč

Slovy: Dvamilionysedmsetšedesáttisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Mgr. Tomáš Doležal, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 27.09.2024



Mgr. Tomáš Doležal

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 071211/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Situáční mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	60
Obec:	Blansko, [581283]
Katastrální území:	Olešná u Blanska [710318]
Číslo LV:	402
Výměra [m ²]:	434
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Olešná [110311] ; č. p. 10; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 60
Stavební objekt:	č. p. 10
Adresní místa:	č. p. 10

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Lesy města Brna, a.s., Křížkovského 247/9, 66434 Kuřim	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	61
Obec:	Blansko [581283]
Katastrální území:	Olešná u Blanska [710318]
Číslo LV:	402
Výměra [m ²]:	71
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Lesy města Brna, a.s., Křížkovského 247/9, 66434 Kuřim	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
52914	71

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	62
Obec:	Blansko [581283]
Katastrální území:	Olešná u Blanska [710318]
Číslo LV:	402
Výměra [m ²]:	213
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Lesy města Brna, a.s., Křížkovského 247/9, 66434 Kuřim	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
52914	38
53715	175

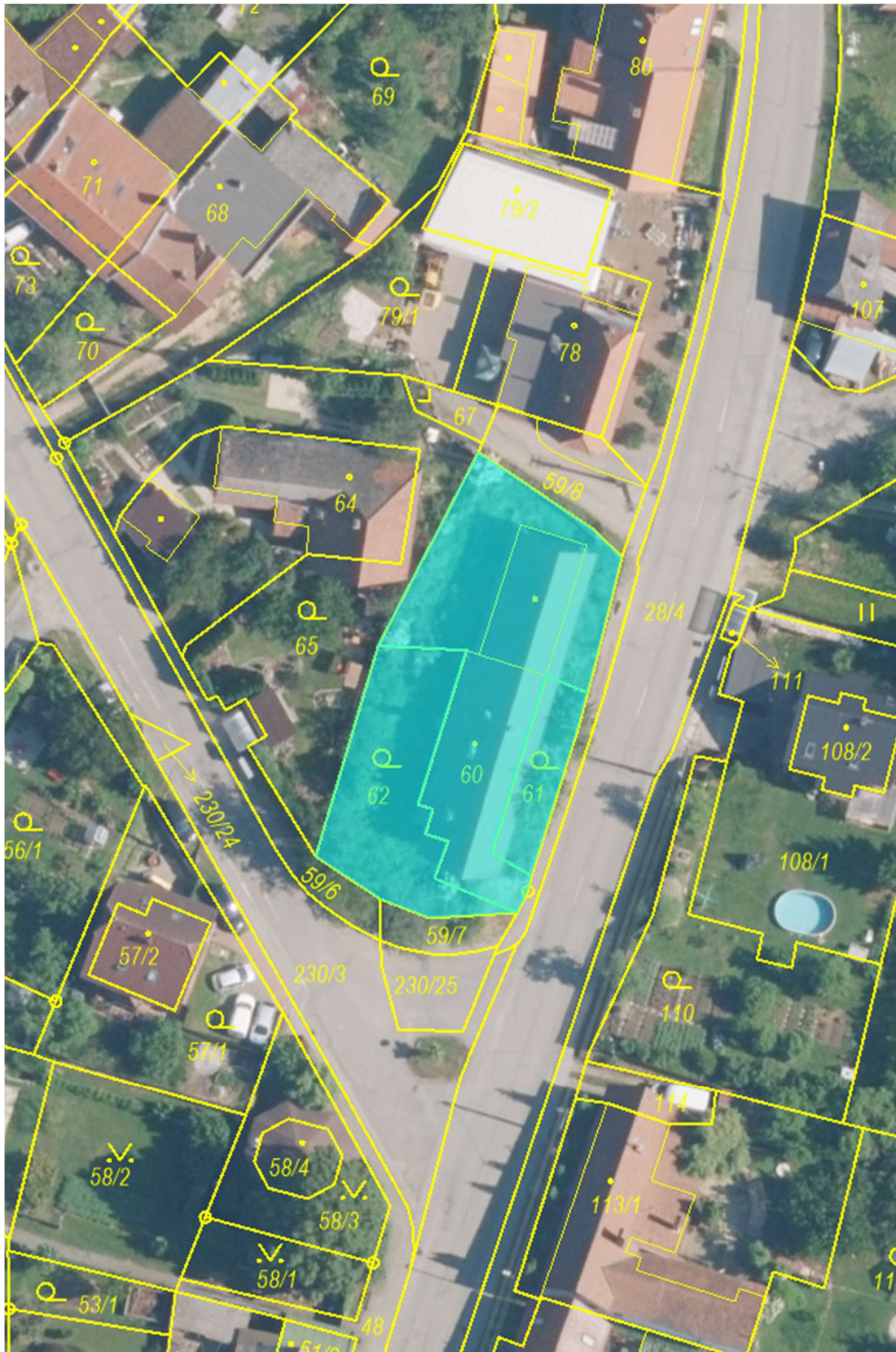
Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

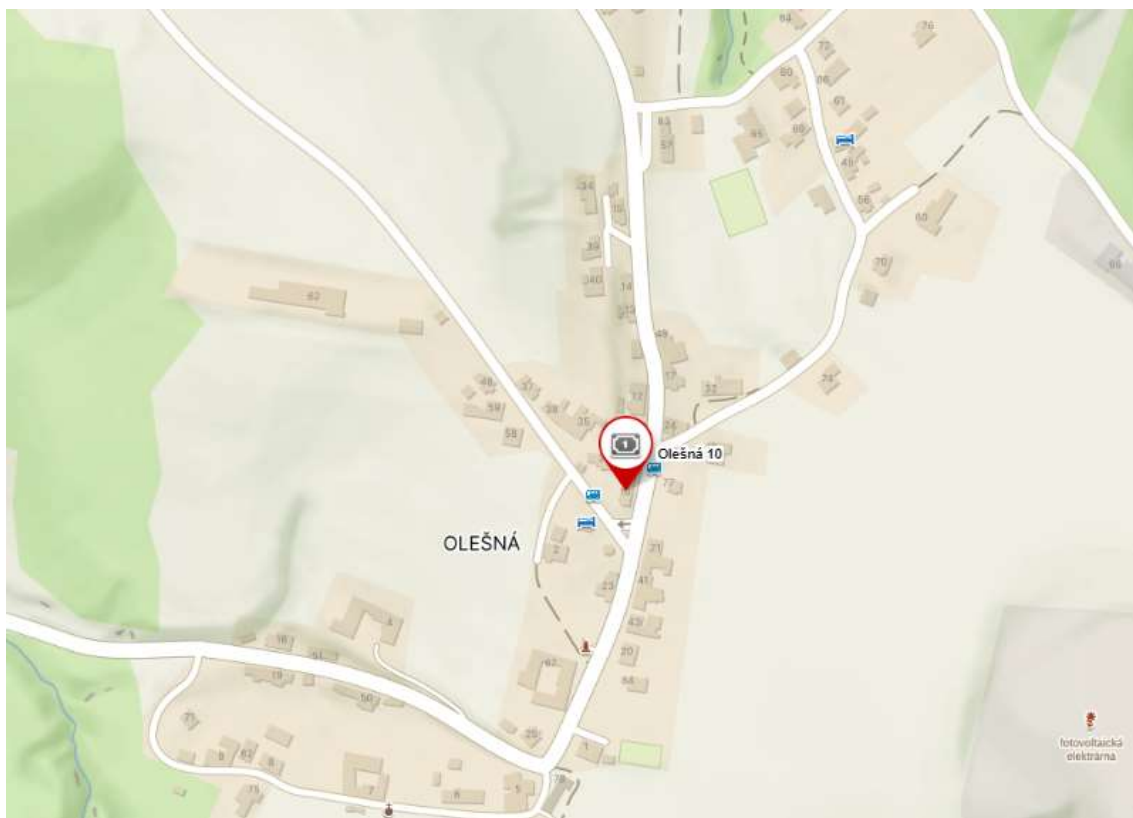
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

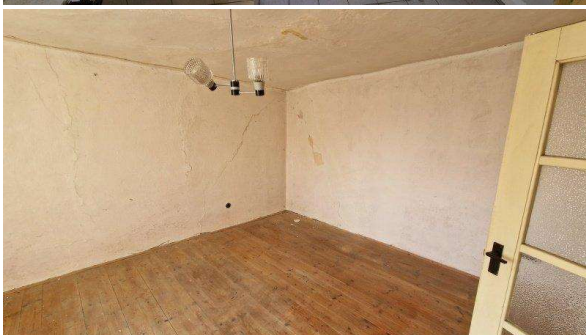
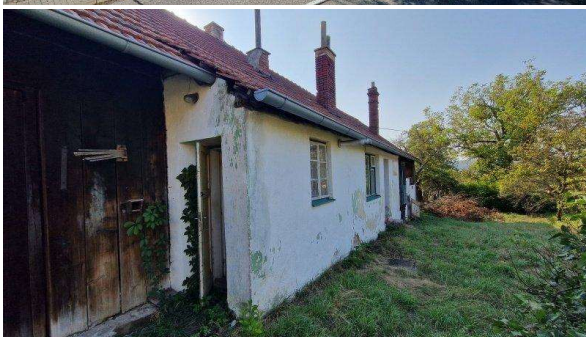
Ortofoto mapa



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

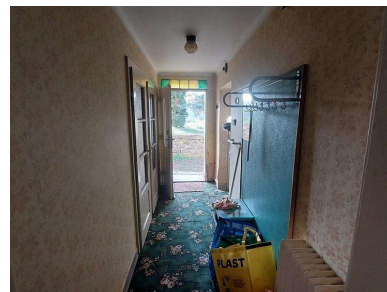
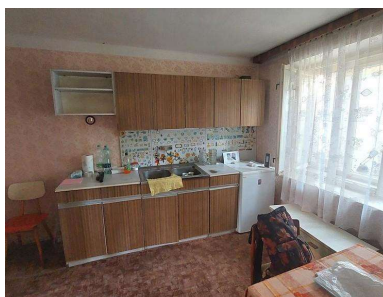
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

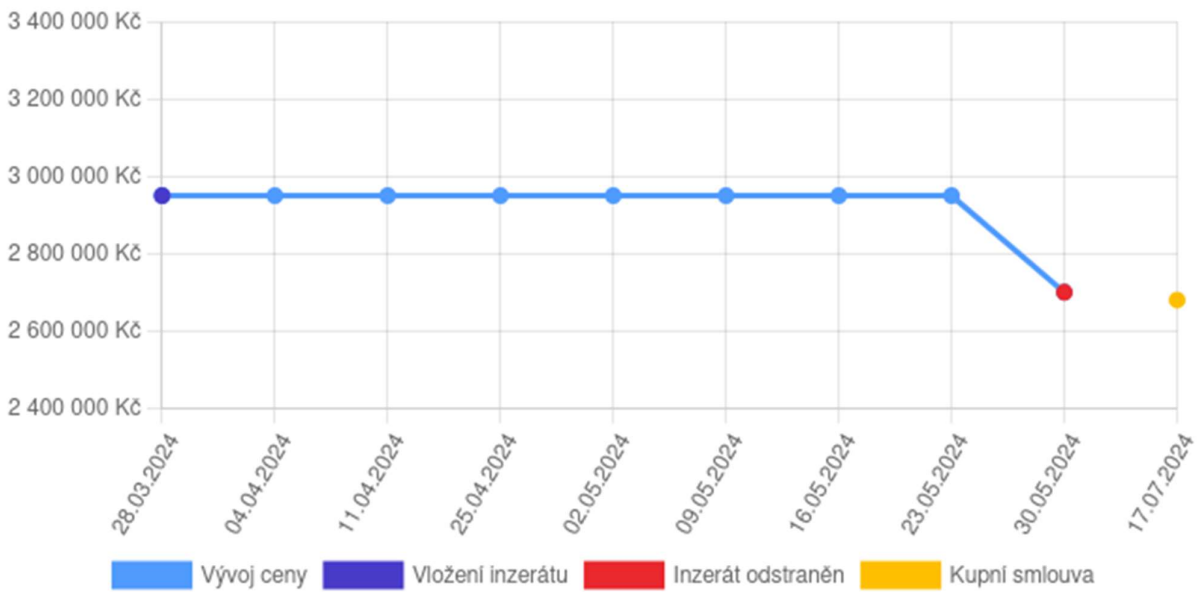
Lokalita	Březina č.p. 141, okres Brno-venkov	Cena dle KS	2 680 000 Kč
Datum podpisu KS	17.07.2024	Číslo řízení	V-10912/2024-703
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	640 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Přízemní
Elektřina	230V	Vytápění	Plynový kotel
Užitná plocha	115 m ²	Plyn	Plynovod
Voda	Připojení ke studni		

Ve výhradním zastoupení vám představujeme příležitost vlastnit rodinný dům 3+1 s rozlehlou zahradou v žádané lokalitě v obci Březina u Křtin, pouhých 14km severovýchodně od Brna. Obklopen přírodou moravského krasu, tento dům nabízí ideální prostředí pro poklidné bydlení s možností přístupu do města Brna. Polořadový rodinný dům se zastavěnou plochou 115 m² a přílehlou zahradou o rozloze 525 m² tak poskytuje dostatek prostoru pro vaše bydlení i rekreaci. Dům je v původním stavu a čeká na vaši rekonstrukci, která mu vdechne nový život. Interiér zahrnuje vstupní chodbu, kuchyň, 3 pokoje, zastřešenou verandu, doplněný o koupelnou s vanou. Je zde zavedený plyn, elektřina 220 V, rozvod vody z vlastní studny. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem. Tato nemovitost představuje jedinečnou příležitost pro ty, kteří hledají domov s charakterem, který si přizpůsobí svým představám. Ideální místo pro rodinné bydlení, nebo rekreační únik, obě tyto volby vám dům umožní. Jeho poloha v blízkosti přírodních krás Moravského krasu a rychlá dostupnost do Brna dělají z této nemovitosti vyjímečnou nabídku. Dům je již volný a připravený pro své nové majitele. Neváhejte a objevte možnosti, které vám tento rodinný dům nabízí.

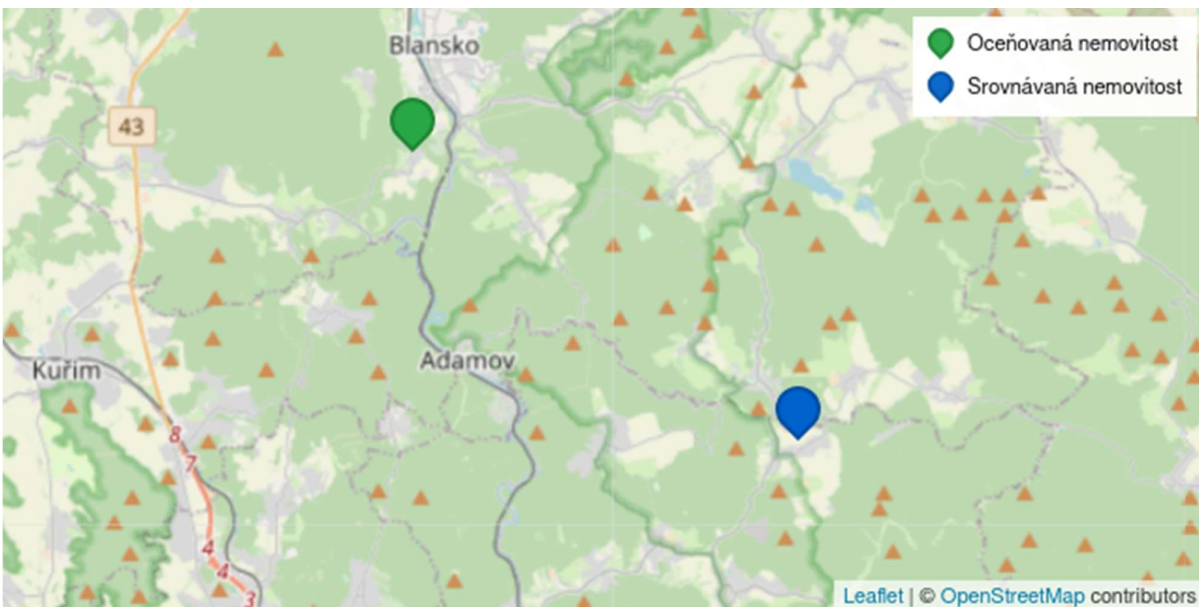
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	náměstí Svobody č.p. 15, Doubravice nad Svitavou, okres Blansko	Cena dle KS	3 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.04.2024	Číslo řízení	V-1418/2024-701
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	1917 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Přízemní
Užitná plocha	137 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Voda	Vodovod, Připojení ke studni

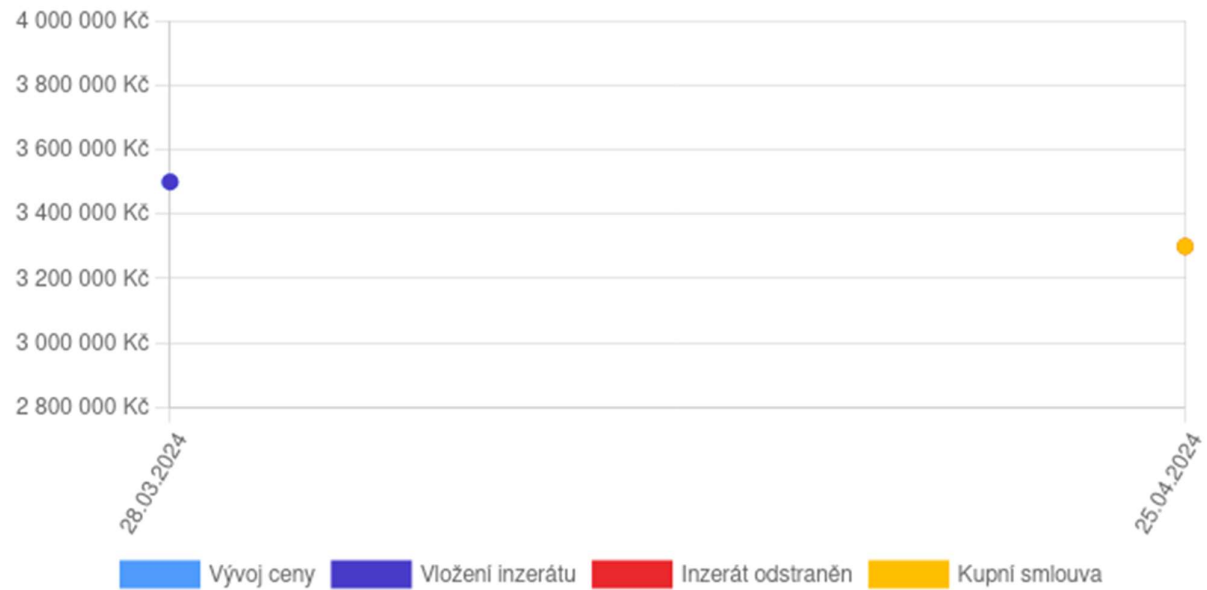
Hledáte ke koupi nemovitost v žádané lokalitě s uzavřeným dvorem, zahradou a s dispozicí pro vybudování třeba dvou a více bytových jednotek? Ať už je váš záměr investiční nebo potřebujete pro svoji rodinu prostorný dům, mám pro vás nemovitost, která splňuje obojí. Nabízíme k prodeji řadový rodinný dům v obci Doubravice nad Svitavou. Dům je přízemní, se sedlovou střechou a je součástí pozemku o celkové výměře 1917 m². Je v původním stavu určený ke kompletní rekonstrukci a je částečně podsklepený. Obytná část domu je členěna na dvě části, které jsou uprostřed odděleny průjezdem. Na obytnou část navazuje hospodářská část. Ta je tvořena původními chlévy, dílnou, stodolou, zastřešením a všechny části tvoří dokola jeden celek, který obklopuje dvůr a tím je zajištěno plné soukromí. Na hospodářskou část navazuje zahrada, která je průjezdná jak zepředu z ulice, tak i zezadu. Zahrada je udržovaná a rovinatá s ovocnými stromy a keři (jabloně, třešně, višně, hrušky, švestky, ringle, ořech vlašský, ořech lískový, hroznové víno). Dispozice: -kuchyň 15 m² -pokoj 20 m² -pokoj 17 m² -komora 1,2m² -koupelna 3 m² -kotelna + WC 22 m² - průjezd o šířce 2,6 m a délce 9 m, který je uprostřed obytné části a dělí ji -pokoj 22 m² -pokoj 16,3 m² -komora 10 m² - místnost s kotlíkem a udrnou 10 m² IS - dům je napojen na veřejný vodovod, elektřinu, veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není napojen, ale řípojka je před domem. K dispozici je studna na užitkovou vodu. Nemovitost je určena ke kompletní rekonstrukci včetně nových rozvodů vody, elektřiny a topení. Původně byl dům vytápěn kotlem na tuhá paliva a lokálně kamny. Nyní bez obou zdrojů vytápění. Parkování je možné jak před domem, tak spoustu místa nabízí jak dvůr, tak i přístřešek na dvoře. Obec Doubravice nad Svitavou disponuje bohatou občanskou vybaveností, jakou je školka, škola do 5. třídy, pošta, obchod, restaurace, fotbalové hřiště, tenisové kurty, dětské centrum, kostel, atd.. Samotná nemovitost je umístěna v centru obce na lukrativním místě v horní části náměstí a vybavenost obce je tedy na dosah. Zastávka autobusu 100m, vlaková stanice 1 km. Pro další informace mě neváhejte kontaktovat. Uvedená cena je bez provize RK.

2. Fotodokumentace

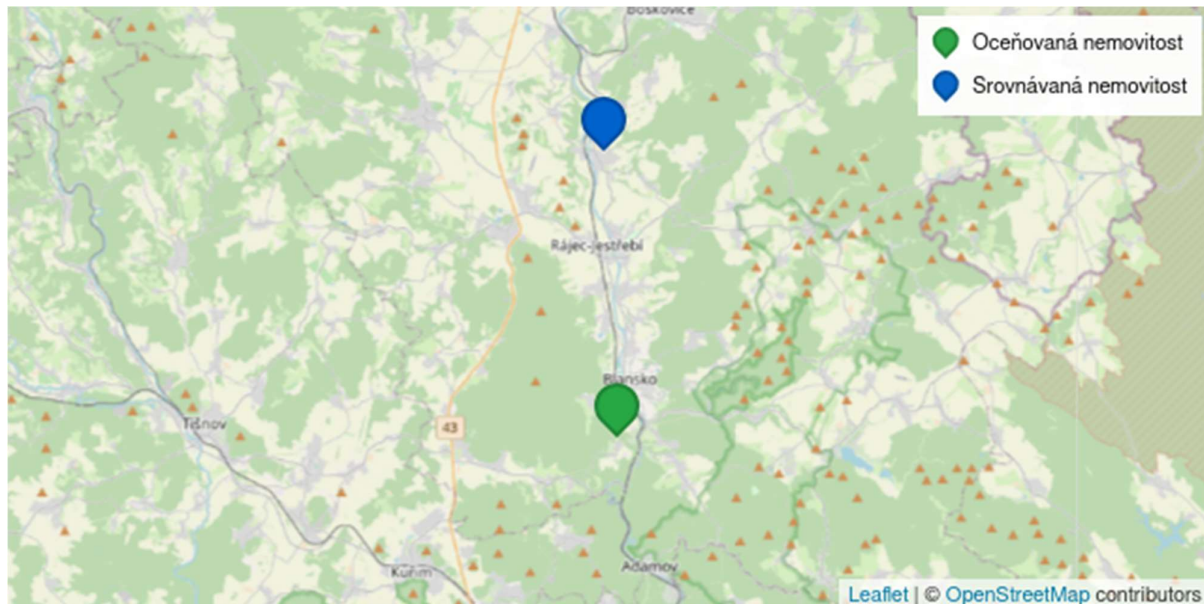




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



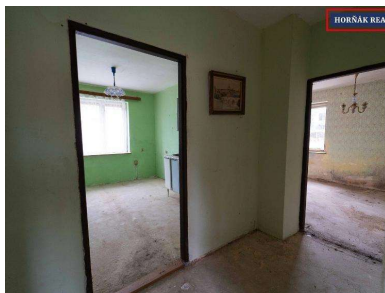
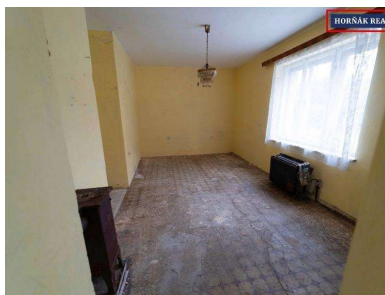
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

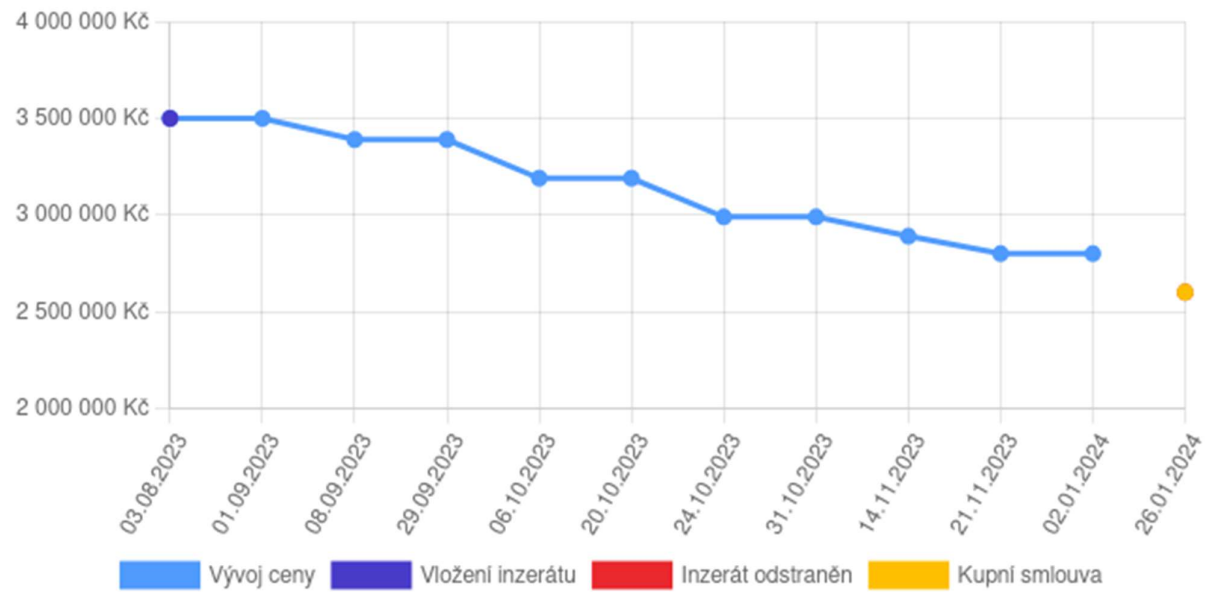
Lokalita	Školní č.p. 261, Černá Hora, okres Blansko	Cena dle KS	2 600 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.01.2024	Číslo řízení	V-323/2024-701
Poznámka k ceně	Nová cena!, včetně provize včetně provize RK	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	336 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Elektřina	230V	Užitná plocha	126 m ²
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Plyn	Ano
Voda	Vodovod		

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme polořadový, rohový dům se současnou dispozicí 3+kk určený k rekonstrukci v klidné části obce Černá Hora. Zastavěná plocha 126 m², pozemek celkem 336 m². Dům je z části podsklepený s kamennou podezdívkou, dále jednotným zdívkem a v dobré kondici. K dispozici prostorná půda využitelná k půdní vestavbě. Z obytné části je přístup na dvorek - možné vytvořit odpočinkovou zónu a místo pro bezpečné parkování automobilu za bránou. Na obytnou část ve tvaru písmene L pak navazuje přístavek dříve využívaný jako sklad, dílna, apod.. Celý dům je připojen na veškeré inženýrské sítě. Černá Hora je obec nabízející plnou občanskou vybavenost. Hledáte - li bydlení v obci obklopené lesy s dobrou dostupností na okraj Brna (20min., 22km) s možností dispozičních změn dle Vašich představ, a přijatelnou investicí vedoucí k Vašemu vysněnému bydlení, je nabídka určena právě vám. Cena za nemovitost: 2 800 000 Kč včetně provize

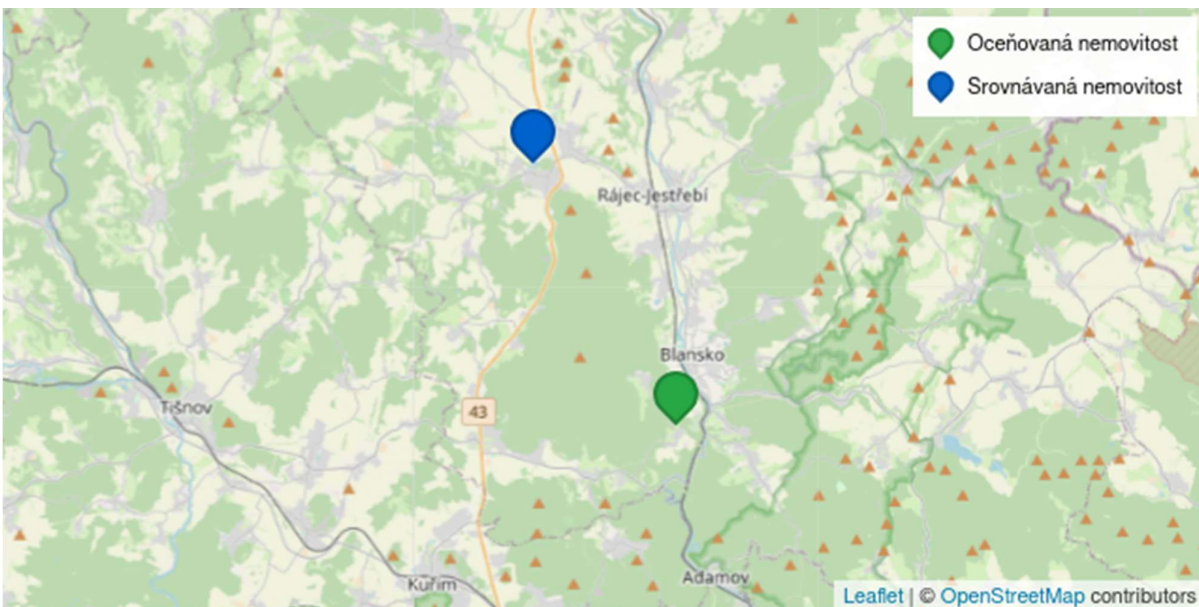
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



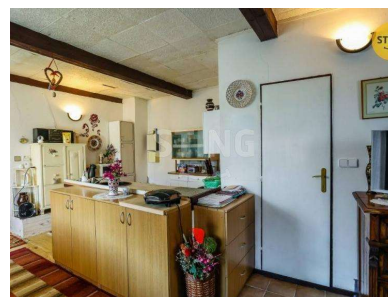
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

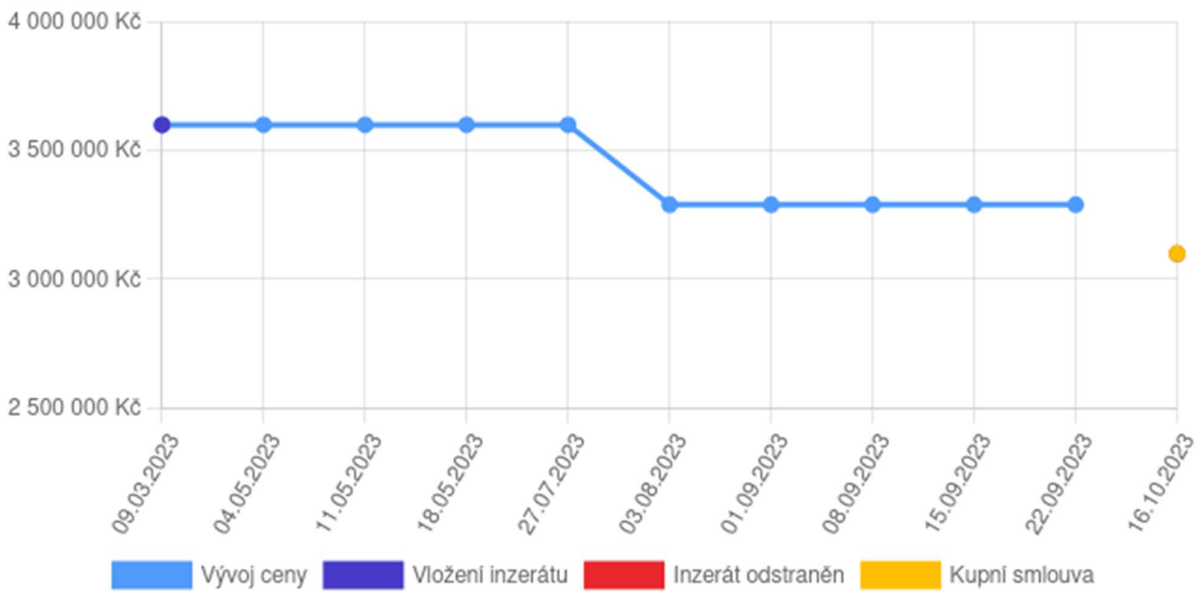
Lokalita	Wanklova č.p. 97, Jedovnice, okres Blansko	Cena dle KS	3 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.10.2023	Číslo řízení	V-3035/2023-701
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	371 m ²
Stav	Dobrý	Podlahová plocha	75 m ²

Nabízíme Vám ke koupi rodinný dům v obci Jedovnice. Dům je samostatně stojící, přízemní s dispozicí 2+kk. V roce 2012 proběhla stavebně – technická rekonstrukce, kdy byl dům zkolaudován do současné podoby. Větší část zdiva byla vystavěna nově, střecha má z této doby nové krovy a střešní krytinu pálenou tašku včetně částečného zateplení. Topná soustava s ústředním topením využívá plynový kotel Baxi, elektroinstalace je v mědi. Voda je zavedena obecní, v koupelně je sprchový kout, topný žebřík elektrický bojler, WC. Dům je napojen na hloubkovou kanalizaci. Přední část domu je obrostlá popínavými dřevinami, z boční a zadní strany je fasáda, zadní část je zateplena. Celková plocha pozemku 371 m² je rozdělena na předzahrádku, zastavěnou část 95 m², v zadní části je okrasná zahrádka s brankou, která ústí do vedlejší ulice. Parkování je v budoucnu možno pohodlně vytvořit v místě předzahrádky, na pozemku je dřevěná kůlna. Obec Jedovnice je vhodná pro trvalé i sezónní bydlení. Je zde základní i mateřská škola, obchody, pošta, obecní úřad. V okolí je krásná příroda, rybník Olšovec, naučná stezka Rudice, Moravský kras ... každý si zde najde svůj způsob relaxace. Dojezdová vzdálenost do Brna je 28 km a do Blanska 13 km. Doporučuji osobní prohlídku. Do konce října 2023 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 5,39 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

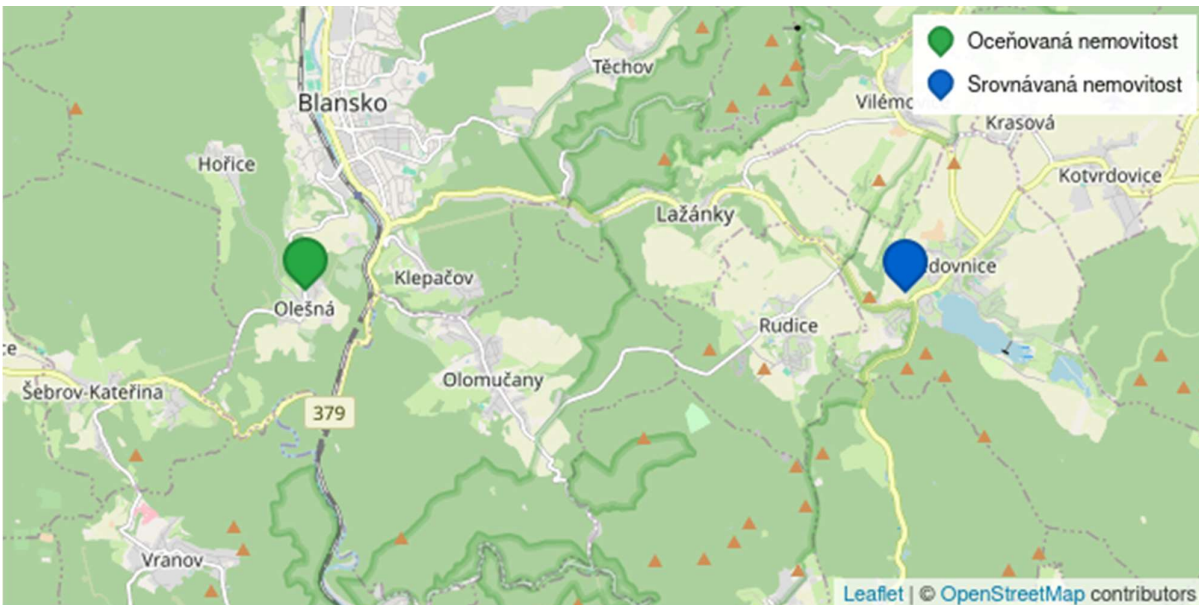
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



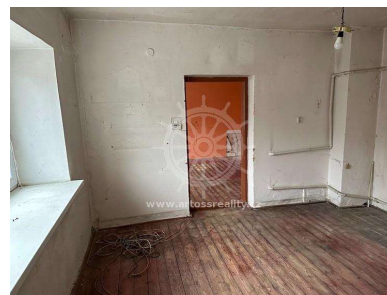
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

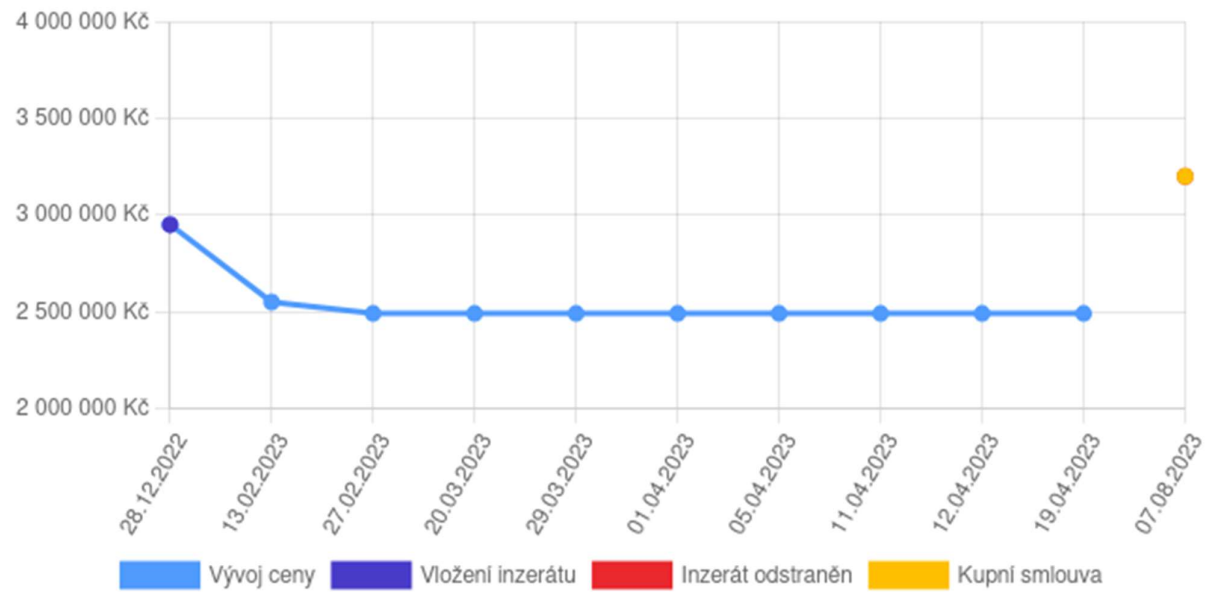
Lokalita	Olomučany č.p. 147, okres Blansko	Cena dle KS	3 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.08.2023	Číslo řízení	V-2244/2023-701
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	150 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Patrový
Elektrřina	230V	Vytápění	Ústřední vytápění
Užitná plocha	90 m ²	Kanalizace	Septik
Plyn	Ano	Voda	Vodovod

V exkluzivním zastoupení majitele nabízíme prodej rodinného domu o dispozici 3+1, obec Olomučany, okr. Blansko. Dům je vhodný ke kompletní rekonstrukci. Zastavěná plocha a nádvoří činní 150 m². Nemovitost je z části podsklepena. Vytápění řešeno přes plynový kotel. Ohřev vody přes elektrický bojler. Odpad sveden do septiku. Prohlídky možné po dohodě. Od nemovitosti máme k dispozici klíče. Více info v RK.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

