

ZNALECKÝ POSUDEK **č. 1046-210/2022**

o ceně nemovitých věcí
pozemku parc. č. st. 505/3, jehož součástí je stavba č. p. 580, rodinný dům, zapsaného na
LV č. 374, vše k. ú. Břeclav, obec Břeclav, okres Břeclav, kraj Jihomoravský

Objednatel posudku:	Professional Financial Services s.r.o. 17. listopadu 236, Zelené Předměstí 530 02 Pardubice
Účel posudku:	Stanovení ceny obvyklé jako podklad pro zajištění investičního instrumentu.
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	23. června 2022 – k datu zpracování posudku
Zvláštní požadavky objednatele:	Objednatel nepožaduje cenu zjištěnou
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění. Vyhláška č. 441/2013 Sb., v platném znění
Posudek vypracoval:	Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář provozovna Kabátníkova 105/2, 602 00 Brno IČO: 255 23 155, tel.: 773 778 703
Obor/odvětví:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
Datum vyhotovení:	23. června 2022

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky ze dne 6. června 2022. Úkolem podepsaného znalce je stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí – pozemku parc. č. st. 505/3, jehož součástí je stavba č. p. 580, rodinný dům, zapsaného na LV č. 374, vše k. ú. Břeclav, obec Břeclav, okres Břeclav, kraj Jihomoravský. Obvyklá cena (příp. tržní hodnota) je stanovena k datu vyhotovení posudku, tj. k datu 23. června 2022.

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. 374 ze dne 23.6.2022 pro k. ú. Břeclav:

A: Vlastník: Salajková Veronika, Čs. armády 559/170, Poštorná, 69141 Břeclav

C: Věcná práva zatěžující nemovitost: Zástavní právo smluvní ve výši 1.950.000 Kč,

oprávnění pro: Česká spořitelna, a.s., povinnost k: parcela St. 505/3

(Toto právo nebylo zohledněno v obvyklé ceně nemovitosti.)

*Podrobnosti viz příloha posudku.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Břeclav z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno obhlídkou zvenčí. Další podklady pro zpracování posudku byly dodány objednatelem.

2.4 Ostatní

HB Index (vývoj cen nemovitostí v ČR) <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/page:1/>

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, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 443/2016 Sb., 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb.
- 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).

2.6 Výpočetní programy

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

2.7 Porovnávací databáze sjednaných cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.
- **Realitní internetové stránky:** nabízené prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.

3. Nález

3.1 Situace oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění jsou následující nemovitosti:

- Rodinný dům č.p. 580 - je součástí pozemku parc. č. st. 505/3
- Venkovní úpravy na pozemku parc. č. st. 505/3
- Pozemek parc. č. st. 505/3 - zastavěná plocha a nádvoří, 156 m²

3.2 Místopis

Charakteristika obce:

Oceňovaná nemovitost se nachází ve městě Břeclavi. Břeclav je okresní město v Jihomoravském kraji na řece Dyji, asi 50 km jihovýchodně od Brna, na hranici s Rakouskem a poblíž hranice se Slovenskem. Počet obyvatel je 24 554. Břeclav je důležitým hraničním přechodem a železniční křižovatkou mezinárodního významu.

Poloha nemovitosti:

Oceňovaný rodinný dům č.p. 580 se nachází ve městě Břeclav, na ulici Národních hrdinů, č. or. 27, asi 400 m od středu města. Příjezd k domu je po zpevněné veřejně užívané komunikaci ve vlastnictví města a ČR. Parkování je možné před domem na 4 vyhrazených místech. Okolní terén je rovinný. Zástavba v okolí je tvořena bytovými domy, rodinnými domy a objekty občanské vybavenosti. Zastávka autobusů je vzdálena asi 150 m, vlakové nádraží je ve vzdálenosti cca 1,5 km.

3.3 Celkový popis

Dům je řadový vnitřní, z části podsklepený, s 1 nadzemním podlažím, se sedlovou a plochou střechou bez obytného podkroví. Dům je dispozičně řešen jako 3+1. Vstup do domu je přímo z ulice, za domem je malý dlážděný dvůr. Pozemek je ohraničen zdmi sousedních domů. Dům je v katastru nemovitostí evidován jako rodinný dům, více let je užíván jako kanceláře. Je zde koupelna, WC a kuchyň, je možné jej užívat jako rodinný dům, je tedy oceněn jako rodinný dům. V podzemím podlaží je zřízena vinotéka s posezením.

3.4 Technický popis

Stavba	Rodinný dům č.p. 580
Rok výstavby a modernizace	Asi z r. 1930, celková modernizace v r. 2019
Základy	Betonové s dodatečnou izolací
Zdivo	Cihelné
Stropy	Železobetonové monolitické
Střecha	Krov dřevěný, střecha sedlová a pultová, bleskosvod
Krytina	Pálené tašky
Klempířské konstrukce	Úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů
Fasádní omítky	Zatepleno, akrylátová omítka
Vnější obklady	Sokl - marmolit
Vnitřní omítky	Vápenné hladké

Vnitřní obklady	Kuchyně, koupelna, WC
Schodiště	Železobetonové s keramickou dlažbou
Dveře	Obložkové zárubně, křídla hladká foliovaná
Okna	Hliníková s izolačními trojskly
Podlahy	Keramická dlažba
Vytápění	Elektrické podlahové
Zdroj teplé vody	Elektrický bojler
Vybavení kuchyní	Kuchyňská linka, el. vestavěné spotřebiče, kombinovaný sporák
Vnitřní vybavení	Sprchový kout, umyvadlo, 2x WC závěsné
Přípojky inženýrských sítí	Elektrina (230/400 V, jističe, v mědi), vodovod, kanalizace
Ostatní	Klimatizace, vest. skříň, kamerový systém, optický kabel

Příslušenství	Venkovní úpravy: zpevněné dlážděné plochy ve dvoře
---------------	--

3.5 Stáří a technický stav nemovitosti

Dům je ve velmi dobrém stavebně technickém stavu, v r. 2019 byla provedena celková modernizace.

3.6 Dispoziční řešení

Dům je dispozičně řešen jako 3+1, nachází se zde tyto místnosti:

1.PP: vinotéka, místnost s posezením

1.NP: 3 místnosti, kuchyně, koupelna, WC, chodba

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovité věci

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 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 směněny 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 tísní. 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) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu. Cena časová má zejména informativní charakter.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých realizovaných, 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 a 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 Výpočet výměr pro ocenění

Započitatelná plocha

Podlaží	Podlahová plocha [m ²]	Koef.	Započitatelná plocha [m ²]
1. PP	40,0	1,0	40,0
1. NP	90,0	1,0	100,0
Celkem	130,0		130,0

Podlahová plocha domu je 130 m². Započitatelná plocha domu je 130 m².

Zastavěná plocha a obestavěný prostor

Rodinný dům	Zastavěná plocha (m ²)	Konstrukční výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.PP	50,00	2,70	135,00
1.NP	112,00	3,20	358,40
Zastřešení			141,00
Celkem			634,40

4.2.2 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

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

- nadpoloviční část ploch odpovídá požadavkům na trvalé bydlení,
 - objekt nemá více než tři samostatné byty,
 - objekt nemá více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví,
- jedná se tedy o rodinný dům. Konstrukce objektu je zděná, jedná se o rodinný dům typu A.

4.2.3 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny – rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP									
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky					typ		A nepodsklepený		
Střecha							sklonitá bez podkroví		
Základní cena (příloha č. 11 vyhlášky)				ZC	Kč/m³	2 290,00			
Koeficient využití podkroví				ppod		1,000			
Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x ppod				ZC	Kč/m³	2 290,00			
Obestavěný prostor objektu				OP	m³	634,40			
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)				K ₅	-	1,05			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky)				K _i	-	CZ-CC:	111	2,531	
Koeficient vybavení stavby									
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200	
2	Zdivo	cihelné	S	0,21200	100	0,21200	1,00	0,21200	
3	Stropy	Železobetonové monolitické	S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900	
4	Střecha	krov dřev. vázaný, střecha sedlová a pultová	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300	
5	Krytina	pálené tašky	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400	
6	Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900	
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800	
8	Fasádní omítky	Zatepleno, akrylátová omítka	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800	
9	Vnější obklady	sokl - marmolit	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500	
10	Vnitřní obklady	kuchyně, koupelna, WC	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300	
11	Schody	ŽB s keramickou dlažbou	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000	
12	Dveře	Obložkové zárubně, křídla hladká foliovaná	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200	
13	Okna	Hliníková s izolačními trojskly	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200	
14	Podlahy obyt. místn.	Keramická dlažba	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200	
15	Podlahy ostat. místn.	Keramická dlažba	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000	
16	Vytápění	Elektrické podlahové	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200	
17	Elektroinstalace	230/400V, jističe	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300	
18	Bleskosvod	chybí	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000	
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200	
20	Zdroj teplé vody	el. bojler	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900	
21	Instalace plynu	zaveden zemní plyn nebo PB	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500	
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100	
23	Vybavení kuchyní	Kuchyňská linka, el. vestavěné spotřebiče, kombinovaný sporák	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500	
24	Vnitřní vybavení	Sprchový kout, umyvadlo	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100	
25	Záchod	2x WC závěsné	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300	
26	Ostatní	Klimatizace, vest. skříně, kamerový systém, optický kabel	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400	
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	
	Celkem					1,00000		0,99400	
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,99400	
Zákl. cena upravená		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m³				6 049,27	
Rok odhadu						2022			
Rok pořízení						1930			
Stáří			S	roků	92				
Opotřebení - obd. odhadem			O	%	25,00				
Výchozí cena			CN	Kč	3 837 656,89				
Stupeň dokončení stavby			D	%	100,00				
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč	3 837 656,89				
Odpočet na opotřebení 25,00 %			O	Kč	-959 414,22				
Cena ke dni odhadu			CS	Kč	2 878 242,67				

4.2.4 Stanovení ceny pozemků

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z databáze realitní inzerce na stránkách www.inem.cz.

Ceny nabídek stavebních pozemků pro rezidenční stavby se v obdobných lokalitách pohybují v rozmezí 5 180 – 9 940 Kč/m². Pro oceňované pozemky vzhledem k jejich využití, umístění a konfiguraci, stanovují cenu **7 000 Kč/m²**.

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
St. 505/3	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod domem a dvorem	156	7 000	1 092 000
Celkem			1 138		1 092 000

4.2.5 Rekapitulace ocenění časovou cenou

Objekt	Celkem cena časová (Kč)
RD č. p. 580	2 878 242,67
Pozemky	1 092 000,00
Celkem po zaokrouhlení	3 970 240,00

Tato metoda má v posudku informativní charakter.

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.

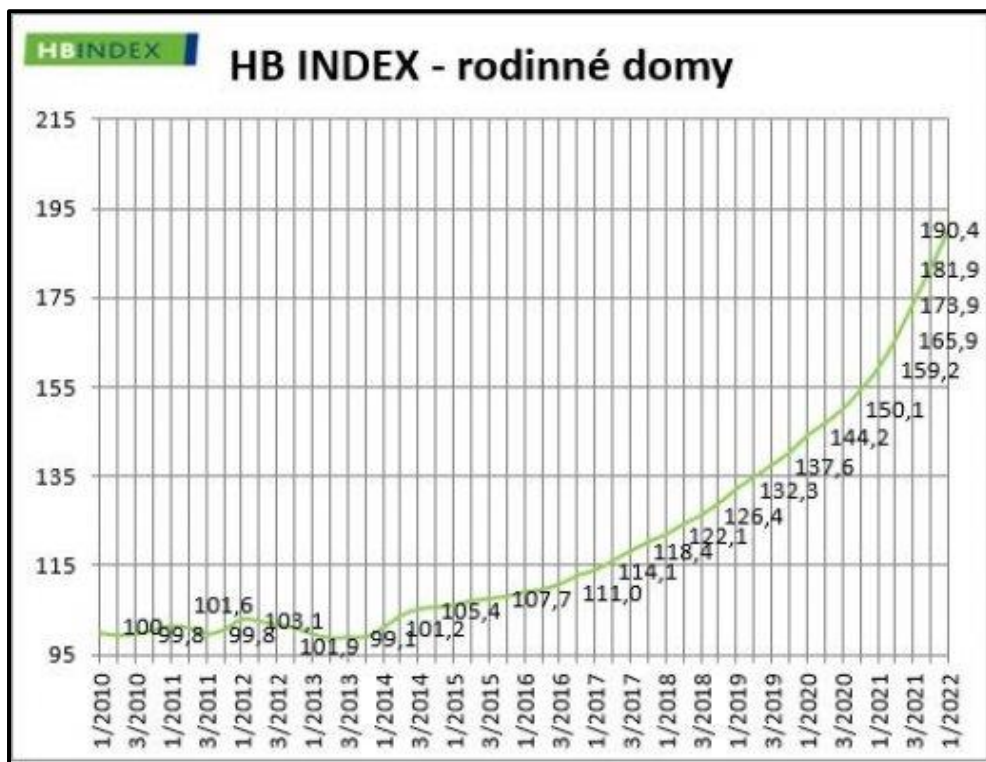
Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy 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 3 sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou.

4.3.1 Cenové porovnání

Pro cenové porovnání byla v tomto posouzení použita vlastní databáze sjednaných cen nemovitostí v okrese Břeclav a databáze realitní inzerce na serveru www.inem.cz. U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace sjednané ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí v ČR v pravidelných intervalech. Vzorky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze.

Porovnávací koeficienty: je-li v daném kritériu oceňovaná nemovitost lepší než porovnávaná, je koeficient větší než 1,0.



4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost:		Rodinný dům	Břeclav, Nár. hrdinů	Z r. 1930, celková modernizace r. 2019	Kuchyňská linka s vestav. spotřebiči, el. podlah. topení, el. bojler	4 vyhrazená parkovací místa, vinotéka ve sklepě	130,00	156	61 122
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha	Technický stav	Vybavení	Příslušenství	Započitatelná plocha [m²]	Výměra pozemku [m²]	Upravená jedn. cena [Kč/m²]
1	79 011	Realizace 2/2022	Břeclav, A. Kuběny	Z r. 1955, celk. modernizace r. 2021	r. 2021- el. podlah. topení, KL na míru	garáž v domě	91	217	68 823
		1,03	1,00	0,98	0,95	1,00	0,93	0,98	0,87
2	72 033	Realizace 10/2021	Valtice	Z r. 1950, celk. modernizace r. 2017	r. 2017- ÚT el. kotel, lamino, KL na míru	není	79	202	76 306
		1,07	1,08	1,00	0,99	1,05	0,90	0,98	1,06
3	57 968	Realizace 10/2021	Mikulov	Z r. 1960, částeč. moderniz. 2016 - zateplení, okna plast, rozvody	r. 2016- ÚT plyn. kotel, vinyl, KL na míru	zděný sklad, přístřešek	98	368	58 451
		1,07	1,05	1,04	0,97	1,00	0,94	0,95	1,01
4	42 373	Realizace 10/2021	Velké Pavlovice	Z r. 1960, celk. moderniz. 2009 - eurookna	r. 2009- ÚT plyn. kotel, podlah. topení+radiátory, vinyl, KL na míru	vedl. stavba 82 m2	165	791	48 090
		1,07	1,20	1,00	0,97	0,95	1,07	0,90	1,13
5	47 619	Nabídka 11/2021	Břeclav, Sovadinova	Asi z r. 1930, celk. moderniz. asi r. 2015, užíváno jako centrum volného času	asi r. 2015, 2 koupelny a WC, KL na míru	terasa	210	217	53 940
		0,94	1,00	1,00	1,00	1,04	1,15	1,00	1,13

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny v posledním sloupci tabulky a dosahují hodnot od 48 090 do 76 306 Kč/m². Jednotková porovnávací cena oceňovaného rodinného domu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 61 122 Kč/m².

5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách bylo v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání s více jak 3 skutečně sjednanými cenami obdobných nemovitých věcí, v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. se tak jedná o cenu obvyklou.

Způsob ocenění	Stanovená cena
Jednotková cena stanovená porovnáním	61 122 Kč/m ²
Započitatelná plocha	130,0 m ²
Porovnávací hodnota RD	7 945 860 Kč
Stanovená obvyklá cena	7 950 000 Kč

Po zvážení všech okolností, na základě znalostí a zkušeností s tržními cenami nemovitých věcí v okrese Břeclav a s ohledem na technický stav oceňovaných nemovitých věcí, odhaduji k datu 16. června 2022 **obvyklou cenu** nemovitých věcí na úrovni porovnávací hodnoty po zaokrouhlení na **7 950 000 Kč**.

6. Závěr

Úkolem podepsaného znalce je stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí – pozemku parc. č. st. 505/3, jehož součástí je stavba č. p. 580, rodinný dům, zapsaného na LV č. 374, vše k. ú. Břeclav, obec Břeclav, okres Břeclav, kraj Jihomoravský. Obvyklá cena je stanovena k datu vyhotovení posudku, tj. k datu 23. června 2022.

Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí k datu ocenění činí:

7 950 000 Kč

(slovy: sedm milionů devět set padesát tisíc korun českých)

V Brně dne 23. června 2022 znalecký posudek vypracovali:

Ing. Pavel Hladík

Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným 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. 1046-210/2022 evidence znaleckých posudků. Znalečné účtujeme podle připojené faktury.

V Brně dne 23. června 2022

.....

Ing. Tomáš Hudec

Znalec a jednatel znalecké kanceláře

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 374

Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy

Příloha č. 3 – Fotodokumentace nemovitých věcí

Příloha č. 4 – Mapa oblasti

Příloha č. 5 – Vzorky pro porovnání

Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 23.06.2022 20:55:02				
Okres: CZ0644 Břeclav		Obec: 584291 Břeclav		
Kat.území: 613584 Břeclav		List vlastnictví: 374		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Salajková Veronika, Čs. armády 559/170, Poštorná, 69141 Břeclav		775208/4307		
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 505/3	156	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Břeclav, č.p. 580, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 505/3				
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 Zástavní právo smluvní				
-k zajištění pohledávky:				
Označená jiným způsobem, veškeré peněžité existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky podle článku 2.1. smlouvy o zřízení zástavního práva: na zaplacení jistiny úvěru podle smlouvy o poskytnutí úvěru č. 0518530129 do celkové výše 1.950.000,00 Kč, včetně příslušenství, jakož i další pohledávky vzniklé na základě zajištěných smluv (včetně smlouvy o zřízení zástavního práva), zejména pohledávky na zaplacení cen, smluvních pokut, náhrady škody či vydání bezdůvodného obohacení v době do 20.3.2045, a to až do celkové výše 3.900.000,00 Kč				
Oprávnění pro				
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000				
Praha 4, RČ/IČO: 45244782				
Povinnost k				
Parcela: St. 505/3				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/0518530129 ze dne 29.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2014 16:10:19. Zápis proveden dne 22.10.2014.				
Pořadí k 29.09.2014 16:10				
V-8066/2014-704				
o Zákaz zcizení				
- nemovitostí podle článku 4.3 smlouvy o zřízení zástavního práva po dobu trvání zástavního práva				
Oprávnění pro				
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000				
Praha 4, RČ/IČO: 45244782				
Povinnost k				
Parcela: St. 505/3				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/0518530129 ze dne 29.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2014 16:10:19. Zápis proveden dne 22.10.2014.				
Pořadí k 29.09.2014 16:10				
V-8066/2014-704				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.				
strana 1				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.06.2022 20:55:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584291 Břeclav

Kat.území: 613584 Břeclav

List vlastnictví: 374

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 160 EX-487/2012 -86 ze dne 31.10.2013.
Právní moc ke dni 13.11.2013.

Z-11496/2013-704

Pro: Salajková Veronika, Čs. armády 559/170, Poštorná, 69141
Břeclav

RČ/IČO: 775208/4307

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

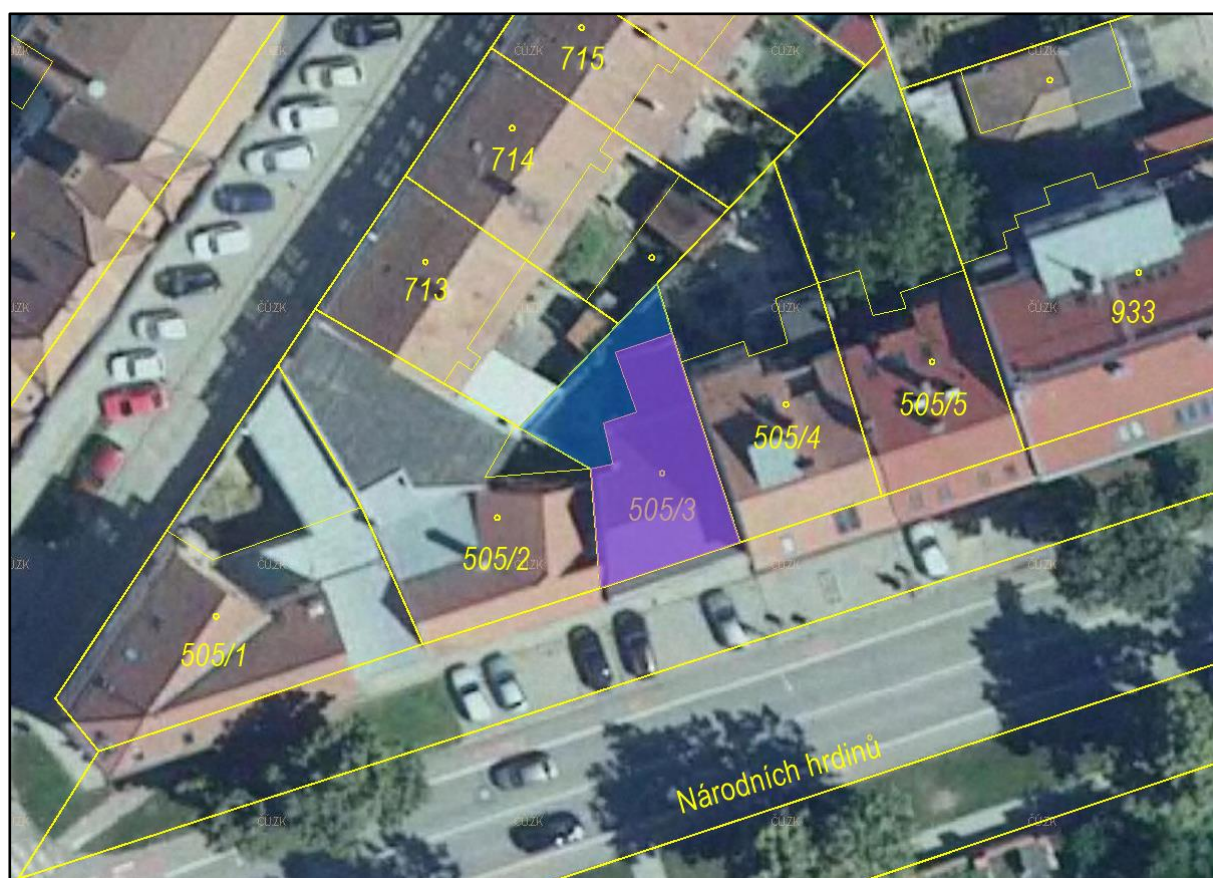
Vyhotoveno: 23.06.2022 21:04:37

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.
strana 2

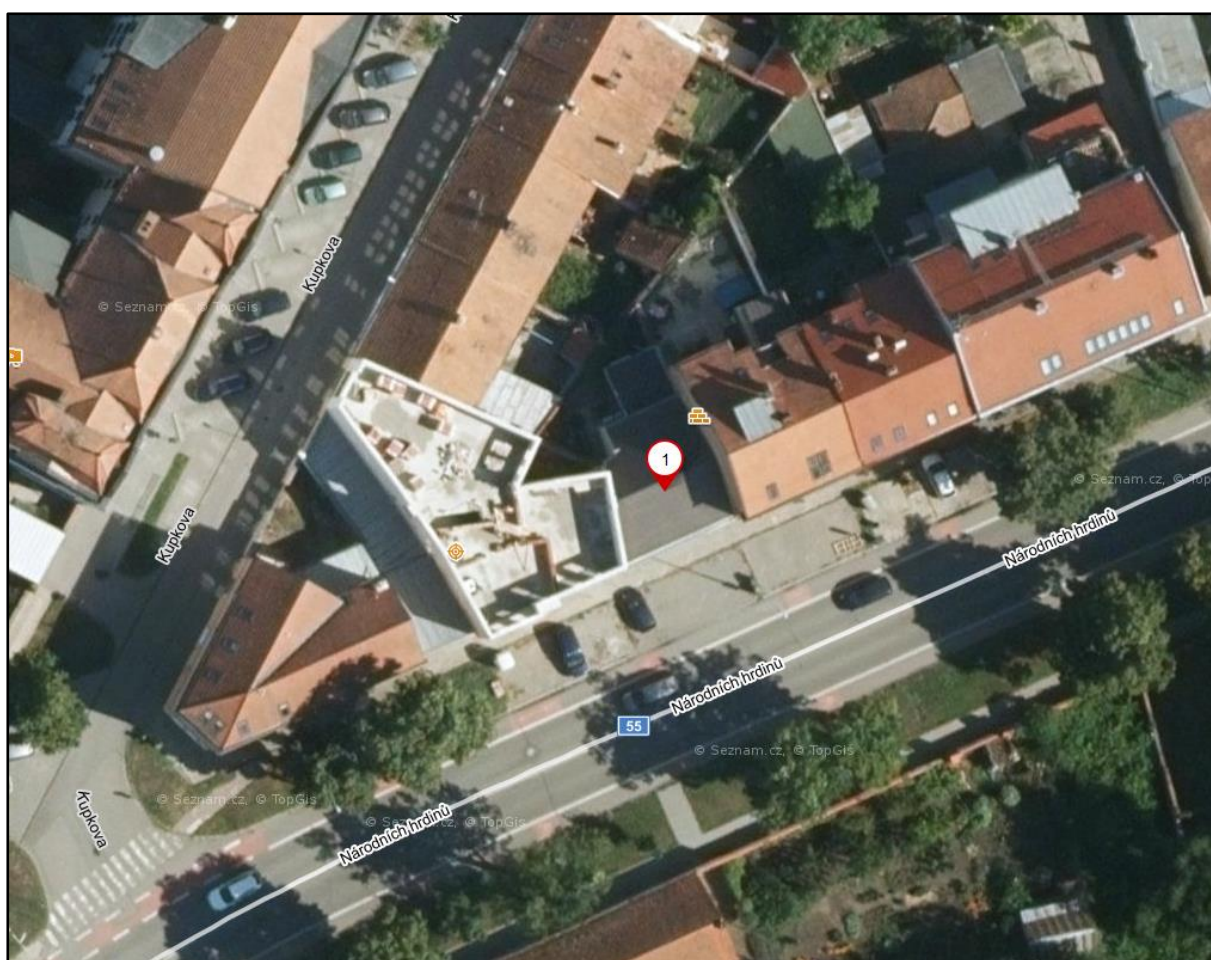
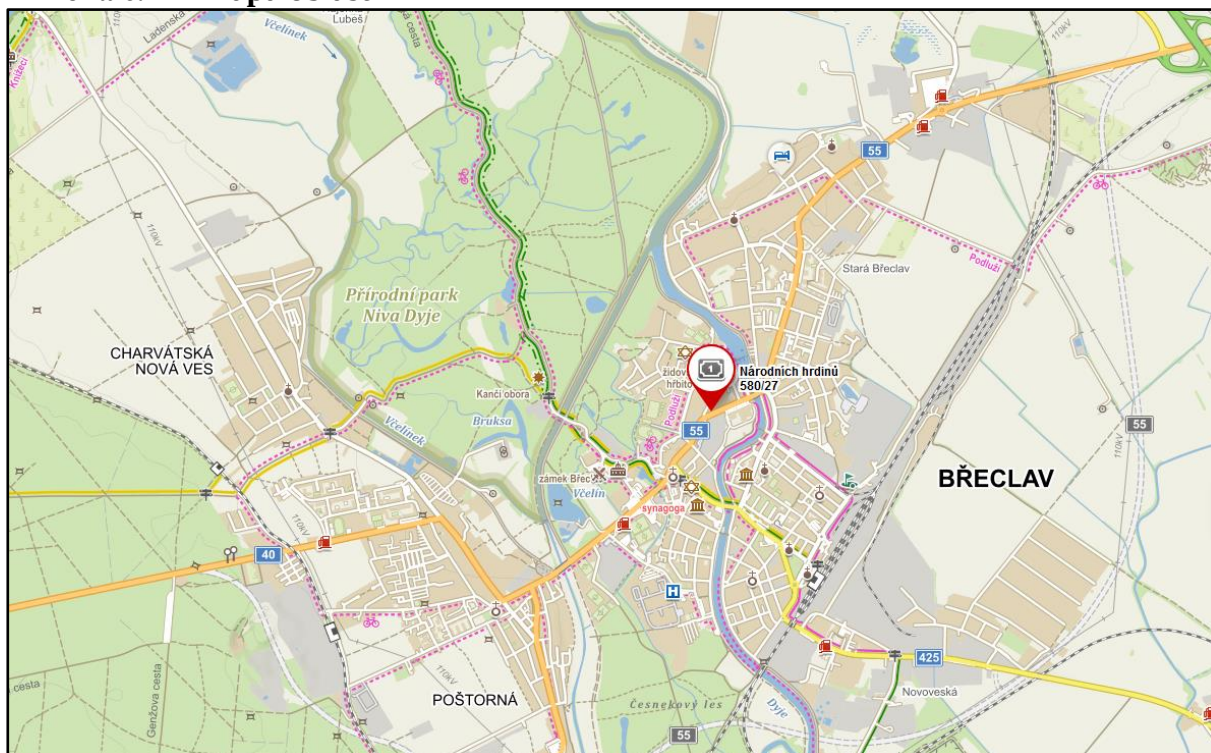
Příloha č. 2 - Výřez z katastrální mapy



Příloha č. 3 - Fotodokumentace nemovitých věcí

	
Dům – pohled z ulice	1.NP
	
1.NP	1.NP
	
1.PP	1.PP

Příloha č. 4 – Mapa oblasti



Příloha č. 5 – Vzorky pro porovnání rodinného domu

Vzorek č. 1:

Lokalita	Okr. Břeclav, Břeclav, ul. A.Kuběny								
Podlaží	1.NP		Typ		4+kk				
Tech. stav	Rodinný dům z roku 1955, po celkové rekonstrukci v roce 2021.								
Vybavení	Rodinný dům má tvar písmene “ U” a jeho umístění na pozemku spolu s uzavřeným dvorem na okraji města Břeclav-Charvátská Nová Ves. Vytápění rodinného domu je zajištěno pomocí nových elektrických podlahových kabelů - jsou rozděleny na samostatné okruhy a opatřeny vlastními termostaty. Dispozice domu: garáže, kde přes francouzské dveře vstupujeme do uzavřeného dvorku. Ze dvora vcházíme do vstupní chodby obytné části domu. Zde se po pravé straně nachází koupelna, která je vybavena vanou, sprchovým koutem, umyvadlem a toaletou, dále technická místnost s bojlerem na ohřev teplé vody a pokoj s francouzským oknem směřujícím do dvora. Po levé straně chodby se nachází samostatné WC s umyvadlem a obytný prostor s kuchyňským koutem vyrobeným na míru. Na obývací pokoj navazuje předsíň, ze které se dostaneme do dvou pokojů s okny do klidné ulice. Orientace domu směřuje západním směrem do ulice a východním směrem do dvora.								
Zastav. pl. RD (m²)	104,4	Podl. pl. celková (m²)		104,4	Obest.prost. (m³)		540	Cena za m³ o.p. (Kč)	13 315
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	0	z celkové p.p. pl. garáže (m²)		13,4	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		0	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	91	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)			0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)		Celková podl. pl. těchto místností (m²)	0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	79 011							Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)	0,00
Pozemek (m²)	217		Napojení na síť		RD je napojen na elektřinu, nové odpady včetně napojení na kanalizaci, vodovod a novou přípojku plynu.				
Příslušenství									
Kupní cena (Kč)	7 190 000		cena za m² celk. podl. plochy (Kč)			68 870		Datum prodeje	02/2022
Poznámka								Zdroj KC	KS-PU







Vzorek č. 2:

Lokalita	okr. Břeclav, obec Valtice, ul. Pod Strání 672								
Podlaží	1.NP			Typ		3+kk			
Tech. stav	dům z 50. let 20. století, v letech 2015 - 2017 kompletní rekonstrukce a modernizace, výborně udržovaný								
Vybavení	stavba zděná, stropy s rovným podhledem, střecha sedlová, krytina pálená, vnitřní omítky vápenné štukové a výmalba, fasáda KZS, vnější obklad dekorativní omítka, vnitřní obklad běžný keramický, dveře vstupní plastové, vnitřní foliované obložkové, okna plastová, podlahy plovoucí a keramická dlažba, vytápění ústřední topení el. kotlem, elektřina, voda, el. kotel a nepřímotopný zásobník, zemní plyn chybí, kuchyňská linka vč. spotřebičů, umyvadlo, vana, sprchový kout, splachovací WC, běžné vnitřní vybavení								
Zastav. pl. RD (m²)	105	Podl. pl. celková (m²)		79,13	Obest.prost. (m³)		520	Cena za m³ o.p. (Kč)	10 962
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	0,00	z celkové p.p. pl. garáže (m²)		0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0,00
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	79,13	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)			0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)	Celková podl. pl. těchto místností (m²)		0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	72 033						Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)		
Pozemek (m²)	202	Napojení na sítě			IS, chybí zemní plyn				
Příslušenství									
Kupní cena (Kč)	5 700 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)				72 033	Datum prodeje		10/2021
							číslo řízení	V-7361/2021	
  									

Vzorek č. 3:

Lokalita	okr. Břeclav, město Mikulov, k. ú. Mikulov na Moravě, ulice U Bažantnice								
Podlaží	1PP/1NP/podkroví			Typ		4+kk			
Tech. stav	RD z roku 1960; v roce 2016 byla provedena částečná rekonstrukce (zejména elektroinstalace, koupelna, WC, zateplení, podlahy, vytápění, výměna oken, kuchyně). Dobrý stav.								
Vybavení	Zděný RD, zateplená fasáda, okna plastová, ohřev TUV bojler; vytápění ÚT, plynový kotel; keramická dlažba, plovoucí podlahy, vinyl, koberce; vybavení kuchyně – kuchyňská linka, vestavěné spotřebiče: sklokeramická varná deska, elektrická trouba, digestoř, myčka nádobí; vybavení koupelny – umývadlo, vana; WC kombi.								
Zastav. pl. RD (m ²)	77	Podl. pl. celková (m ²)		113,63	Obest.prost. (m ³)		410	Cena za m ³ o.p. (Kč)	13902
Z celkové p.p. pl.sklepa (m ²)	16,18	z celkové p.p. pl. garáže (m ²)	0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m ²)		0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m ²)		0,00
Započitatelná plocha dle ČBA (m ²)	98,33	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m ²)		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m ²)	Celková podl. pl. těchto místností (m ²)		36,53	
Cena za m ² započ. pl. dle ČBA (Kč)	57 968					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m ²)		29,32	
Pozemek (m ²)	368		Napojení na sítě		Voda, kanalizace, plyn, el.				
Příslušenství	Zděný sklad (11m2ZP), přístřešek - zastřešené posezení (30m2ZP).								

Kupní cena (Kč)	5 700 000	cena za m ² celk. podl. plochy (Kč)	50 163	Datum prodeje	10/2021
				číslo řízení	V-8060/2021-704
					

Vzorek č. 4:

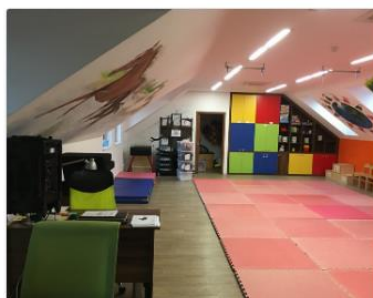
Lokalita	okr. Břeclav, město Velké Pavlovice, Nádražní 832								
Podlaží	1.PP/2.NP			Typ		4+1			
Tech. stav	rodinný dům pochází z 60. let 20. století. Do dnešní podoby byl dům uveden rozsáhlou rekonstrukcí a modernizací, která proběhla v letech 2008 - 2009.								
Vybavení	zděná stavba, klenbové stropy v 1.PP, hurdiskové stropy v 1.NP, SDK podhledy, sedlová střecha, dřevěný krov, zateplená fasáda, eurookna, vnitřní dveře foliované obložkové, vinyl, plovoucí podlahy, keramická dlažba. Vybavená koupelna a kuchyň. Topení je ústřední plynovým kotlem (podlahové topení, radiátory).								
Zastav. pl. RD (m²)	110,00	Podl. pl. celková (m²)		203,78	Obest.prost. (m³)		972	Cena za m³ o.p. (Kč)	7202
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	77,16	z celkové p.p. pl. garáže (m²)		0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0,00
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	165,20	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)			0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)	Celková podl. pl. těchto místností (m²)		0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	42 373						Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)		0,00
Pozemek (m²)	791	Napojení na sítě			kompletní IS				
Kupní cena (Kč)	7 000 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)				34 351	Datum prodeje		
Poznámka	hospodářské stavení: nachází se ve dvoře za domem na pozemku parc.č. 758. Stavba obsahuje jednu bytovou jednotku 1+1 o podlahové ploše 29,00 m2. V objektu se dále nachází dílna, garáž a další skladové prostory. Zastavěná plocha činí 82,00 m2. Obestavěný prostor činí cca 320,00 m3.						Zdroj KC	KC 10/2021	
							číslo řízení	V-3862/2021	



Vzorek č. 5:

☆ Prodej, Rodinný dům, 210 m², Sovadinova, Břeclav, okres Břeclav

Cena: 10 000 000 Kč / 47 619,05 Kč/m²



Lokalita	Sovadinova, Břeclav, okres Břeclav	
Cena	10 000 000 Kč	
Poznámka k ceně	10 000 000 Kč za nemovitost	
Konstrukce	Cihlová	
Plocha pozemku	217 m ²	
Stav	Velmi dobrý	
Typ objektu	Patrový	

Elektřina	230V	
Zastavěná plocha	136 m ²	
Podlahová plocha	266 m ²	
Užitná plocha	210 m ²	
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	
Plyn	Plynovod	

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

Exkluzivně nabízíme k prodeji dům - objekt, který se nachází v zastavěné části města, v lokalitě řadových rodinných domů v Břeclavi na ulici Sovadinova. Objekt lze využít k vybudování kancelářských prostor, zájmové činnosti, i k bydlení - splňuje veškerá spektra - zkolaudován jako průmyslový objekt. Dříve sloužil jako občanská budova s centrem volného času pro děti (Planetka). Objekt je dvoupodlažní, nepodsklepený, s využitím podkroví. Vstup do přízemí je bezbariérový, do 2. NP je přístup zajištěn pomocí schodiště. K dispozici je zahrada i terasa. Parkování je zajištěno za objektem. Objekt umožňuje průjezd do dvora. Dispozičně byla v 1. NP navržena klubovna - jedná se o velký otevřený prostor. V přízemí je sociální zázemí s odděleným WC a koupelnou a úklidová místnost. 2. NP nabízí rovněž velký prostor, kancelářská diskrétní zóna se zázemím, koupelna, WC a úklidová místnost. Prostory jsou prostorné a jednotlivé místnosti lze dispozičně oddělit interiérovým nábytkem, případně sádkartonelem. Objekt lze využít k vybudování kancelářských prostor - 1. NP lze využít jako zasedací místnost, 2. NP backoffice, případně k bydlení, či k využití a v pokračování zájmové činnosti jako doposud - kroužky pro děti, atd. Objekt v m2 : Obytná plocha: 116,11 m2, plocha příslušenství: 93,73 m2, užitková plocha: 209,84 m2, plocha soc.zařízení: 18,97 m2, plocha teras: 49,54 m2. Zastavěná podlahová plocha : 266,26 m2 Půdorysná zastavěná plocha : 136,28 m2 Zastavěná plocha a nádvoří: 217 m2 Bližší informace u realitního zprostředkovatele. Neváhejte nás kontaktovat.