

NÁLEZ

Znalecký úkol

Zjištění ceny nemovitosti - rodinného domu č.p.1322 na pozemcích parc.č.st. 1682 a 3099/69 v kat.úz.Břeclav ke dni 21.12.2017

Přehled podkladů

Výpis z katastru nemovitostí KÚ Břeclav
Snímek katastrální mapy
Informace objednatele

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input checked="" type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř.

silnice II.,III.tř.

Poloha v obci:

okrajová část - smíšená zástavba

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

3713/1

ŘSD ČR Praha

3716/16

Město Břeclav

Celkový popis

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící dvoupodlažní podsklepený objekt se stanovou a plochou střechou, původní stáří cca 75 roků, postupná přestavba a modernizace v 90. letech. V dispozici přízemí prodejna kancelářské techniky se sociálním zázemím. Ve 2.NP byt 4+1 se sociálním příslušenstvím, v suterénu vestavěná garáž, technické p a skladové prostory a 2 větší místnosti pro víceúčelové využití. Poloha při hlavní výpadové komunikaci směr Brno,Hodonín v obchodní zóně. Konstrukce standardní, vytápění ústřední plynové, objekt se zateplenou fasádou.

Silné stránky

Objekt většího objemového rozsahu, dobrá bytová dispozice, vestavěná garáž a komerční prostory v 1. NP, dobrý technický stav.

Slabé stránky

Poloha při frekventované komunikaci z hlediska bydlení, avšak z hlediska bytové dispozice není zásadní.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)

Komentář: Umístění stavby při frekventované komunikaci

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Komentář: Na nemovitosti vázne zástavní právo k zajištění pohledávek, nemovitost v insolventci.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům
2. Stavební pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. Rodinný dům
2. Hodnota pozemků
 - 2.1. Stavební pozemky
3. Porovnávací hodnota
 - 3.1. Rodinný dům č.p. 2113

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 1322 na pozemcích parc.č.st. 1682 a 3099/69 k.ú.Břeclav
Adresa předmětu ocenění: Lidická 1322/28
690 02 Břeclav

LV: 49
Kraj: Jihomoravský
Okres: Břeclav
Obec: Břeclav
Katastrální území: Břeclav
Počet obyvatel: 24 941

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 239,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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 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 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, 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:

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,017}$$

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

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

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

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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: Obchodní centra	II	0,02
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - 1	II	0,00

$$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,080}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,098}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,026}$$

1. Rodinný dům

Řadový dvoupodlažní podsklepený objekt se stanovou a plochou střechou, původní stáří cca 75 roků, postupná přestavba a modernizace v 90. letech. V dispozici přízemí prodejna kancelářské techniky se sociálním zázemím. Ve 2.NP byt 4+1 se sociálním příslušenstvím, v suterénu vestavěná garáž, technické p a skladové prostory a 2 větší místnosti pro víceúčelové využití. Poloha při hlavní výpadové komunikaci směr Brno, Hodonín v obchodní zóně. Konstrukce standardní, vytápění ústřední plynové, objekt se zateplenou fasádou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:
Nemovitá věc je součástí pozemku

1121

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.podzemní podlaží	14,68*10,60	=	155,61
	5,66*3,12	=	17,66
1.nadzemní podlaží	14,68*10,60	=	155,61
	5,66*3,12	=	17,66
2.nadzemní podlaží	14,68*10,60	=	155,61

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.podzemní podlaží	155,61 m ²	2,50 m
	17,66 m ²	2,50 m
1.nadzemní podlaží	155,61 m ²	3,30 m
	17,66 m ²	3,30 m
2.nadzemní podlaží	155,61 m ²	3,10 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.podzemní podlaží	(14,68*10,60)*(2,50)	=	389,02 m ³
	(5,66*3,12)*(2,50)	=	44,15 m ³
1.nadzemní podlaží	(14,68*10,60)*(3,30)	=	513,51 m ³
	(5,66*3,12)*(3,30)	=	58,28 m ³
2.nadzemní podlaží	(14,68*10,60)*(3,10)	=	482,38 m ³
	střecha	10,60*10,30*2,80/3	=

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.podzemní podlaží	PP	389,02 m ³
	PP	44,15 m ³
1.nadzemní podlaží	NP	513,51 m ³
	NP	58,28 m ³
2.nadzemní podlaží	Z	482,38 m ³
	NP	101,90 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>1 589,24 m³</u>

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	betonové pasy izolované	S	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný, plochá střecha	S	100
5. Krytina	pálená krytina, živičná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	vápenné omítky	S	100

9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	kovová konstrukce s povrchem z měkkého dřeva	N	100
12. Dveře	hladké plné a prosklené dveře	S	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	N	100
14. Podlahy obytných místností	plovoucí, parkety	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení plynové	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	centrální ohřev	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	do veřejné kanalizace	S	100
23. Vybavení kuchyně	kombinovaný sporák	S	100
24. Vnitřní vybavení	2 koupelny- 2x vana,1x sprchový kout, umyvadla ,	N	100
25. Záchod	splachovací 2x	N	100
26. Ostatní	běžné digestoře, odvětrání	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	N	3,90	100	1,54	6,01
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	N	5,30	100	1,54	8,16
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	N	5,00	100	1,54	7,70
25. Záchod	N	0,40	100	1,54	0,62
26. Ostatní	S	3,00	100	1,00	3,00
Součet upravených objemových podílů					107,49
Koeficient vybavení stavby K ₄ :					1,0749

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 900,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0749
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1660
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 644,83

Plná cena: $1\,589,24\text{ m}^3 * 4\,644,83\text{ Kč/m}^3 = 7\,381\,749,63\text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 75 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 75 / 125 = 60,0\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0\% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,400
=	2 952 699,85 Kč
*	1,026
=	3 029 470,05 Kč

Rodinný dům - zjištěná cena

= **3 029 470,05 Kč**

2. Stavební pozemky

Parc.č. 1682 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 503 m², parc.č.3099/69 zahrada o výměře 307 m², ocenění podle § 4 odst. 1 vyhlášky.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,950**

Index polohy pozemku **I_P = 1,080**

Výpočet indexu cenového porovnání

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 $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 1,080 = 1,026

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				
§ 4 odst. 1	1 239,-	1,026		1 271,21

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1682	503,00	1 271,21	639 418,63
§ 4 odst. 1	zahrada	3099/69	307,00	1 271,21	390 261,47
Stavební pozemky - celkem			810,00		1 029 680,10

Stavební pozemky - zjištěná cena

= **1 029 680,10 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům

Věcná hodnota dle THU

Radový dvoupodlažní podsklepený objekt se stanovou a plochou střechou, původní stáří cca 75 roků, postupná přestavba a modernizace v 90. letech. V dispozici přízemí prodejna kancelářské techniky se sociálním zázemím. Ve 2.NP byt 4+1 se sociálním příslušenstvím, v suterénu vestavěná garáž, technické p a skladové prostory a 2 větší místnosti pro víceúčelové využití. Poloha při hlavní výpadové komunikaci směr Brno, Hodonín v obchodní zóně. Konstrukce standardní, vytápění ústřední plynové, objekt se zateplenou fasádou.

Obestavěný prostor - celkem:

1 589,24 m³

Jednotková cena		4 800 Kč/m ³
Množství		1 589,24 m ³
Reprodukční cena		7 628 332 Kč
Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	173
Užitná plocha (UP)	[m ²]	348
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 589,24
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 219
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 219
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 704 986
Stáří	roků	75
Další životnost	roků	25
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 022 992

2. Hodnota pozemků

2.1. Stavební pozemky

Porovnávací metoda

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
	1682,3099/69	810	1 800,00	1 458 000
Celková výměra pozemků		810	Hodnota pozemků celkem	1 458 000

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 2113

Oceňovaná nemovitá věc

Oceňovaná nemovitost se nachází na hlavním komunikačním tahu města ve smíšené obytné a obchodní zóně s možností parkování před objektem. V současnosti plní funkci ve 2.NP bytovou a v 1. NP komerční, přičemž tyto prostory lze upravit pro obytné účely. V suterénu částečně obytné prostory, vestavěná garáž a technické zázemí. Dům na dostatečně velkém pozemku. Technický stav dobrý.

Užitná plocha:	271,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 589,24 m ³
Zastavěná plocha:	173,27 m ²
Plocha pozemku:	810,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD 5+1 Břeclav			
Lokalita:	Fibichova			
Popis:	Řadový dvoupodlažní nepodsklepený dům s plochou střechou, stáří 32 roků, v původním stavu v okrajové části města			
Pozemek:	650,00 m ²			
Obestavěný prostor:	833,00 m ³			
Užitná plocha:	146,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,03	
K4 Provedení a vybavení			1,05	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
2 650 000	146,00	18 151	1,08	19 630



Zdroj: vlastní databáze

Název:	RD 5+1 Břeclav			
Lokalita:	Jaselská			
Popis:	Dům z r.1969 patrový , celopodsklepený v 1.NP prostorná hala, a 3 pokoje, menší kuchyň navazuje jídelna se vstupem na terasu a výhledem do zahrady.Koupelna se prchovým koutem, toaleta samostatně, druhá toaleta v suterénu.Ve 2.NP dva pokoje. V podzemím podlaží (sklepě) je dvougaráž průjezdná na dvůr, další části slouží jako kotelna, uskladnění zeleniny atd. Na dům navazuje zahrada, zatravněná s ovocnými stromy a vinnou révou. I sem se možný příjezd autem -vraty z boční ulice.			
Pozemek:	750,00 m ²			
Užitná plocha:	120,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,85	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,10	
K5 Celkový stav			1,10	
K6 Vliv pozemku			0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	
2 625 000	120,00	21 875	0,93	20 249



Zdroj: Sreality

Název:	RD 5+1+KK Břeclav			
Lokalita:	Písničky			
Popis:	Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji velmi dobře situovaný prostorný řadový rodinný dům 3+1 + 2+kk, s dílnou, terasou a sklepem, ve Staré Břeclavi, na ulici Písničky. Dům se nachází v klidné okrajové části města s plnou občanskou vybaveností. Patrový řadový dům je postaven z pálených cihel a jeho rekonstrukce začala v roce 2003, kdy proběhla výměna rozvodů elektřiny (230/400 V) za měděné, výměna oken za dřevěná Eurookna, byla přistavěna dílna a vybudována půdní vestavba s terasou a instalován nový systém vytápění a ohřevu vody. Na některých částech domu nebyla rekonstrukce zcela dokončena. Jedná se zejména o kosmetické úpravy: omítky, různá zpravení a finální dodělávky. Dům je napojen na vodovodní řad, elektřinu i plyn. Odpady jsou svedeny do městské kanalizace.			

Rozvody vody jsou napojené jak na přívod z městského vodovodu, tak na domácí vodárnu s vlastní vrtanou studnou (prům. 0.4 m, hl. 3,7 m), s dostatečným přítokem vody. Vytápění domu je zajištěno etážovým topením s kondenzačním, plynovým, kombinovaným kotlem zn. Preminox Pluvia, napojeným na bojler 80 l, který je také schopen samostatně fungovat pouze na elektřinu. V patře domu je vytápění zabudováno do podlahy.

Dům je prakticky řešený, čelní částí orientovaný na severovýchod, zadní částí jihozápadně. V domě je 5 obytných místností, dvě kuchyně, dvě koupelny s WC, ša

Pozemek: 177,00 m²

Užitná plocha: 130,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Sreality

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 045 000	130,00	15 731	0,93	14 594

Název: RD 5+2 Břeclav - Charvátská Nová Ves

Lokalita: Wolkerova

Popis: Prodej rodinného domu 200 m², pozemek 289 m² Wolkerova, Břeclav - Charvátská Nová Ves 2 750 000 Kč

Prodej rodinného domu Břeclav - Charvátská Nová Ves. CP 289 m². Jedná se o prostorný řadový dům s garáží a vjezdem v klidné boční ulici. Dům lze využít i na dvougenerační bydlení. Dispozice: přízemí - byt 2+1 (2 pokoje a kuchyně, wc, koupelna

se sprchovým koutem). 1. patro: byt 3+1 (2 pokoje, obývací pokoj, kuchyně s jídelnou a koupelna s vanou, wc). Možnost rozšíření o další pokoje v přístavku ve dvoře. Za domem se nachází uzavřený dvůr s posezením. Dům je podsklepený. Volný ihned.

Topení: Lokální plynové, Stav objektu: Dobrý

Pozemek: 286,00 m²

Užitná plocha: 200,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Srreality

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 750 000	200,00	13 750	0,89	12 272

Název: RD 4+1 Břeclav

Lokalita: sídl. ČSA

Popis: Prodej rodinného domu 250 m², pozemek 268 m²

Čs. armády, Břeclav - Poštorná Panorama

3 295 000 Kč

K prodeji koncový řadový RD 4+1 v Břeclavi - Poštorné na Dílech. Dům je v původním dobrém udržovaném stavu, má vkusné architektonické a praktické prostorné řešení. Výhodou je umístění na konci ulice se sousedy jen z jedné strany.

V přízemí je koupelna, toaleta, pracovna a prostorný obývací pokoj propojený s jídelnou, kuchyní a vstupem na zahradu. Ve druhém podlaží jsou tři neprůchozí ložnice, terasa a koupelna s toaletou. Dům je kompletně podsklepený.

Před domem je menší zahrada, za domem se nachází hlavní zahrada vhodná pro bazén a venkovní posezení se vstupem z boční ulice. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Bezproblémové parkování před domem.

Užitná plocha:250 m²Plocha pozemku:268 m²Sklep:Parkování:Plyn:Plynovod

Odpad:Veřejná kanalizaceTelekomunikace:Telefon, InternetEnergetická náročnost budovy:Třída G - Mimořádně ne hospodárná

Pozemek: 380,00 m²
Obestavěný prostor: 945,00 m³
Užitná plocha: 250,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Sreality

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 295 000	250,00	13 180	0,89	11 763

Název: RD 4+1 Břeclav

Lokalita: Poštorná

Popis: Prodej rodinného domu 85 m², pozemek 184 m²Břeclav - Poštorná, okres Břeclav
 3 500 000 Kč Nádherný a kompletně rozsáhle zrekonstruovaný rodinný dům o dispozicích 4+1 s dvorkem a malou zahrádkou v atraktivní lokalitě města Břeclav. Dům je v perfektním stavu ročník 1959 a prošel rozsáhlými rekonstrukcemi: Nová plastová okna, topení ústřední na plynový kotel, nové podlahy, nátěry, omítky, balkon na příjemné posezení, částečné zateplení domu a mnoho dalšího. Za domem je útulný dvůr s posezením. Dům je podsklepený. Typ domu:PatrovýPodlaží:2Plocha zastavěná:95 m²

Užitná plocha:85 m²Plocha podlahová:85 m²Plocha pozemku:184 m²Plochazahrady:35 m²

Sklep:

Voda:Dálkový vodovod

Topení:Ústřední plynové

Plyn:Plynovod

Odpad:Veřejná kanalizace

Telekomunikace:Telefon, Internet

Elektřina:230V, 400V

Komunikace:Asfaltová

Pozemek: 219,00 m²
Užitná plocha: 85,00 m²

Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,85	
K2 Velikosti objektu			1,05	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,95	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
	Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.
	[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c
	3 500 000	85,00	41 176	0,89
				Upravená j. cena [Kč/m²]
				36 658



Zdroj: Sreality

Název:	RD 6+1 Břeclav			
Lokalita:	Chodská			
Popis:	Prodej rodinného domu 250 m ² , pozemek 476 m ² Chodská, Břeclav Panorama 2 890 000 Kč Nabízím ke koupi prvorepublikovou vilu v lukrativní, klidné části Břeclavi, na ulici Chodské. Jedná se o vilu z konce třicátých let s přístavbou z let šedesátých. Zastavěná plocha činí 145 m ² , celková plocha pozemku pak 476 m ² . Vila je v dobrém stavu, po rekonstrukci střechy (v roce 2009), určená k modernizace podle vlastních představ. Dispozičně je řešena jako 6+1. V I.NP se nachází 3 pokoje a kuchyně, koupelna a toaleta. Ve II.NP se nachází jeden pokoj a dále půda s možností rozšíření obytné plochy. V suterénu domu se nachází 2 pokoje, technické místnosti, kotelna a garáž. Vzhledem k dispozičnímu řešení nabízí dům široké spektrum využití (rodinné bydlení, sídlo firmy, bytový dům, spojení bydlení a podnikání). Vytápění plynovým kotlem (nový), ohřev vody elektrickým bojlerem. Část domu je napojena na veřejnou kanalizaci, část na septik. Okna původní, dřevěná, kastlová, část oken vyměněna za plastová. Zahrada s ovocnými stromy a studnou na zavlažování. Parkování možné u domu nebo v garáži.			
Pozemek:	476,00 m ²			
Užitná plocha:	250,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,85	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
	Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.
	[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c
	2 890 000	250,00	11 560	0,85
				Upravená j. cena [Kč/m²]
				9 826



Zdroj: Sreality

Minimální jednotková porovnávací cena	9 826 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	17 856 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	36 658 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	17 856 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	271,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 838 976 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot

1. Rodinný dům	2 952 699,85 Kč
Rekapitulace věcných hodnot - celkem:	2 952 699,85 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Rodinný dům	3 029 470,- Kč
2. Stavební pozemky	1 029 680,10 Kč

Výsledná cena - celkem: **4 059 150,10 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **4 059 150,- Kč**

slovy: Čtyřimilionypadesátdevěttisícjedenstopadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

4 059 150 Kč

slovy: Čtyřimilionypadesátdevěttisícjedenstopadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům	4 022 991,60 Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Stavební pozemky	1 458 000,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Rodinný dům č.p. 2113	4 838 976,- Kč

Porovnávací hodnota	4 838 976 Kč
Věcná hodnota	5 480 992 Kč
z toho hodnota pozemku	1 458 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňovaná nemovitost se nachází na hlavním komunikačním tahu města ve smíšené obytné a obchodní zóně s možností parkování před objektem. V současnosti plní funkci ve 2.NP bytovou a v 1. NP komerční, přičemž tyto prostory lze upravit pro obytné účely, dům nabízí široké spektrum využití (rodinné bydlení, sídlo firmy, bytový dům, spojení bydlení a podnikání V suterénu částečně obytné prostory, vestavěná garáž a technické zázemí. Dům na dostatečně velkém pozemku. Technický stav dobrý.

Obvyklá cena

4 880 000 Kč

slovy: Čtyřimilionyosmsetosmdesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.8

Závěr

Obvyklá cena nemovité věci - rodinného domu č.p.1322 s příslušenstvím , zapsané na LV 1'49 v kat.úz. Břeclav činí ke dni 28.12.2017 částku

4 800 00 Kč

V Břeclavi 4.1.2018

Ing. Libor Svačina

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 7. 6. 1999 pod č. j. Spr. 691/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5066-224/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 224/17.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpisy z katastru nemovitostí pro LV 49	1
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
fotodokumentace	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.09.2017 13:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 45 INS 9202/2017 pro Karel Miča, JUDr.

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584291 Břeclav

Kat.území: 613584 Břeclav

List vlastnictví: 49

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Zezula Aleš, Lidická 1322/28, 69003 Břeclav	710205/1891	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1682	503	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Břeclav, č.p. 1322, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1682				
3099/69	307	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

- k zajištění pohledávek:

budoucí druhotná do výše Kč 2.400.000,-, které budou vznikat do 16.2.2034

IT credit, s.r.o., Pernerova
502/50, Karlín, 18600 Praha 8,
RČ/IČO: 26444437

Parcela: St. 1682

V-1791/2017-704

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., reg.č. 403/07797/13/2/01 ze dne 13.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.11.2013.

V-3880/2013-704

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 01.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 03.03.2017. Zápis proveden dne 28.03.2017.

V-1791/2017-704

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

existující, dle výkazu nedoplatků č.j. 47004/210-8013-4.5.2015-181/774 ze dne 4.5.2015 ve výši 72.318,-

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-
001, vykonává: Okresní správa
sociálního zabezpečení Břeclav,
Husova 2994/1, 69002 Břeclav

Parcela: St. 1682

V-2638/2017-704

Parcela: 3099/69

V-2638/2017-704

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 47004-220/8030/30.03.2017-00511/SL-1 ze dne 30.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 30.03.2017. Zápis proveden dne 24.04.2017.

V-2638/2017-704

Pořadí k 30.03.2017 15:04

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

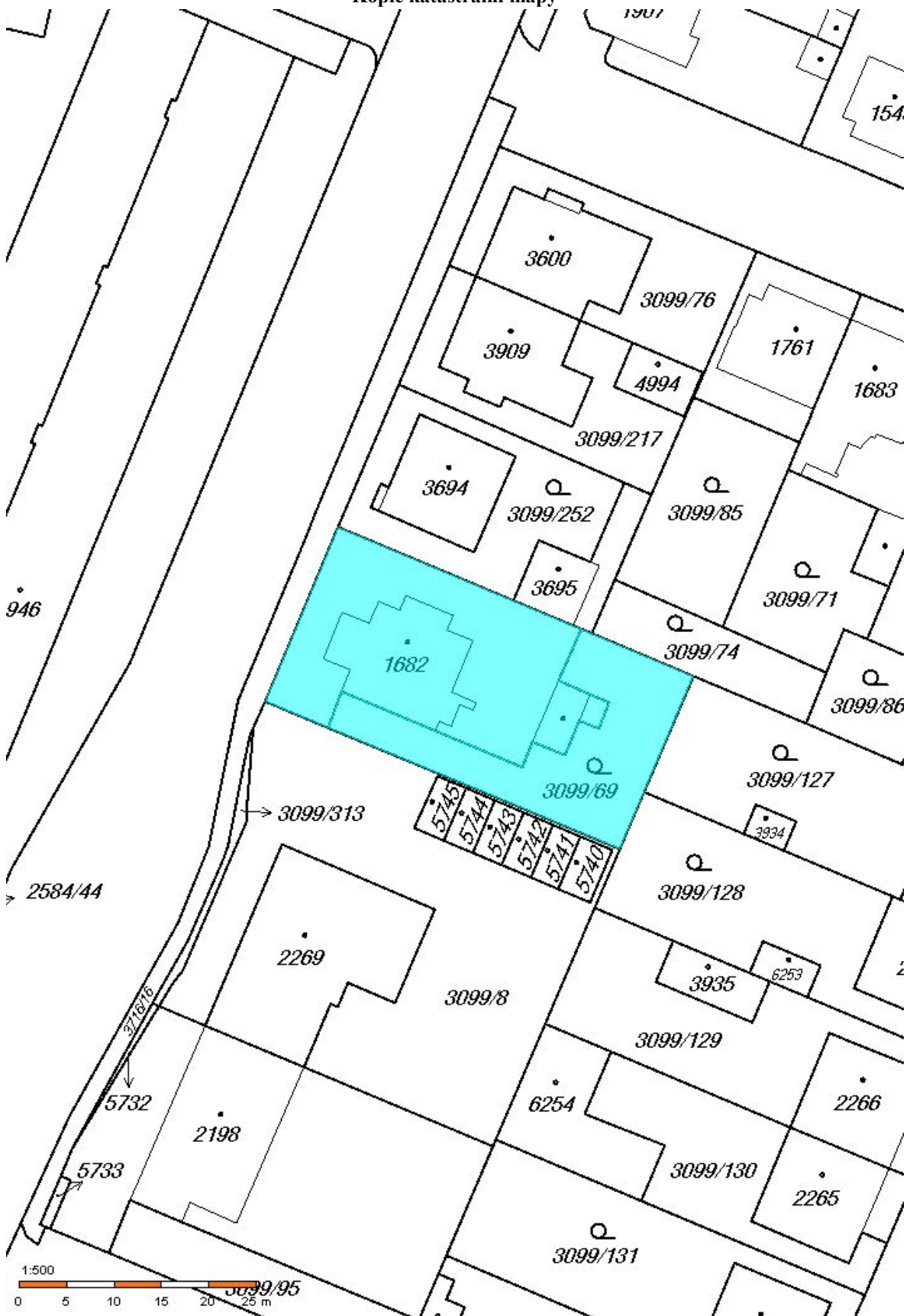
existující, dle výkazu nedoplatků č.j. 47004/210-8013-6.2.2017-80/774 ze dne 6.2.2017 ve výši 36.300,-

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

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 1682 v k.ú. č. 613584

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 3099/69 v k.ú. č. 613584

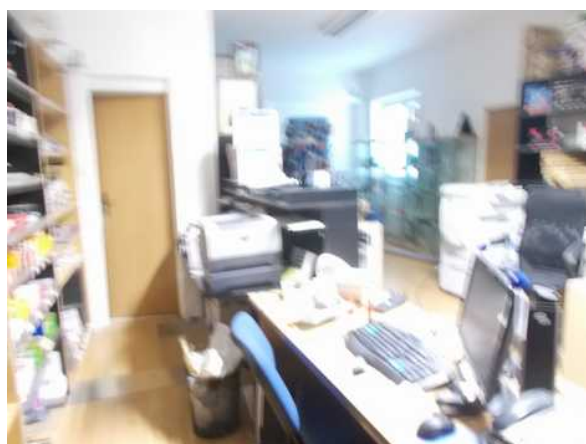


Pozemek p.č. 3099/69 v k.ú. č. 613584

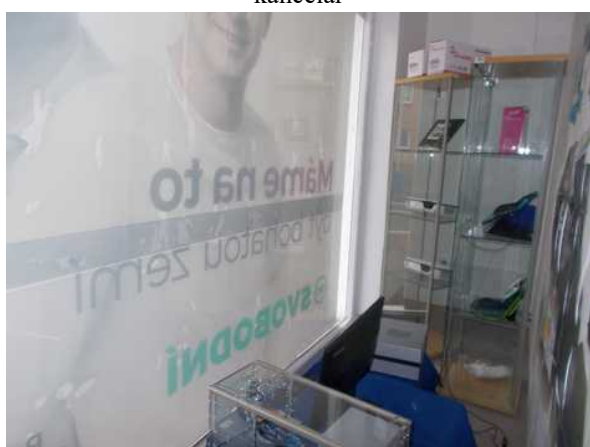
1.nadzemní podlaží



kancelář



prodejna



výloha



koupelna



WC



skladové prostory

2.nadzemní podlaží - byt



kuchyně



koupelna



pokoj



pokoj



pokoj



pokoj

1.podzemní podlaží



účelová místnost



dtto



kotelna



technické zázemí



schodišťový prostor



pozemek za domem