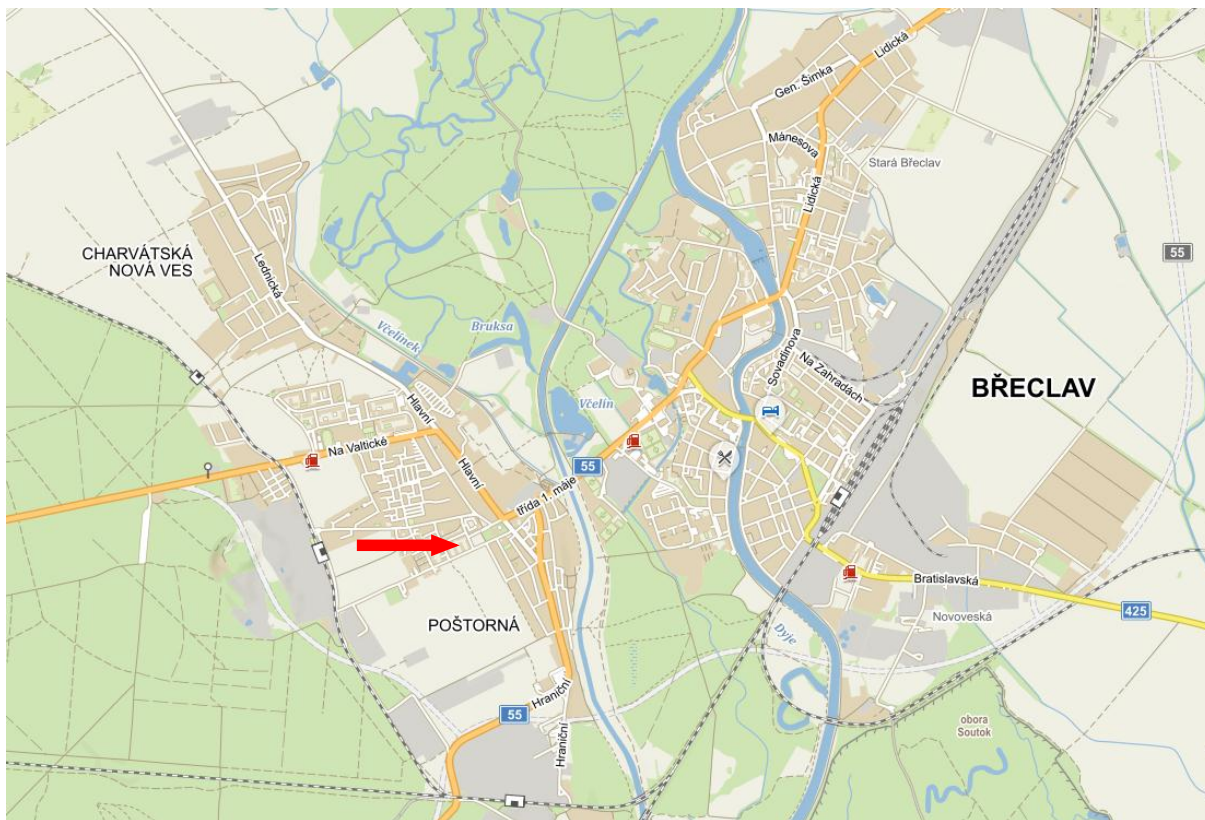


## Znalecký posudek č. 6783 – 263/2018

v oboru ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitosti

o obvyklé ceně nemovité věci – jednotky č. 821/21 v budově č.p. 821 umístěné na pozemku **parcelní číslo 1737** včetně podílu na společných částech budovy i na pozemku v katastrálním území Poštorná, obci Břeclav, okrese Břeclav



Objednatel posudku:

**REXIM REALITY s.r.o. , IČO: 492 45 031**  
**Murmanská 1475/4**  
**100 00 Praha 10**

Veřejná nedobrovolná dražba č.j. 585ND2018

Účel posudku:

**stanovení obvyklé ceny nemovité věci jako  
podklad dražebního konání**

Podle stavu ke dni 30. 11. 2018 (místní šetření) posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil  
Tyršova 1276/9  
769 01 Holešov

Posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních v listinné podobě a 1 x v elektronické podobě prostřednictvím emailu.

V Holešově, dne 3. prosince 2018

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol:**

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky zadavatele ze dne 28.11.2018 jako podklad veřejné nedobrovolné dražby č.j. 585ND2018. Úkolem znalce je: „...ocenění nemovité věci se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a jejich součástí, tj. vše, co k ní podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitá věc znehodnotila a její příslušenství, tj. nemovité či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s ní byly užívány....“

Předmětem ocenění je nemovitá věc – jednotka č. 821/21 v budově č.p. 821 na pozemku parcelní číslo 1737 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 821 a na pozemku parcelní číslo 1737 – zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Poštorná, obec Břeclav, okres Břeclav. Výše spoluvlastnického podílu k budově a pozemku činí id. 595/15756 k celku. Jednotka je zapsána podle zákona o vlastnictví bytů.

### **2. Informace o nemovitosti:**

<i>Adresa nemovitosti</i>	: 691 41 Břeclav, Poštorná, Hájová 821/2
<i>Kraj</i>	: Jihomoravský
<i>Okres</i>	: Břeclav
<i>Obec</i>	: Břeclav
<i>Katastrální území</i>	: Poštorná

### **3. Podklady pro vypracování ocenění:**

*Dodané zadavatelem:*

- 1) Výpis z katastru nemovitostí vedený pro katastrální území Poštorná, LV č. 3552 ze dne 23. 11. 2018.
- 2) Prohlášení vlastníka – informace o bytové jednotce

*Zjištěné znalcem:*

- 3) Mapa okolí a obce včetně panoramatických pohledů na oceňovanou nemovitost
- 4) Informace o obci a okolí z internetových serverů
- 5) Kopie katastrální mapy, ortofoto dle cuzk.cz
- 6) Malý lexikon obcí 2017
- 7) Místní šetření provedené znalcem dne 30. 11. 2018, fotodokumentace
- 8) Informace z veřejných seznamů

### **4. Prohlídka a zaměření nemovité věci:**

Prohlídka nemovité věci byla provedena dne 30. listopadu 2018 znalcem. V bytě nebyl nikdo zastužen, informace o technickém stavu jednotky podal správce domu.

### **5. Použitá literatura:**

- A. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- B. Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění o oceňování majetku.
- C. Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008.
- D. Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2004.

### **6. Metody zjištění hodnoty:**

#### **a) Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb.**

V této části je zjištěna administrativní cena oceňované nemovité věci dle platného oceňovacího předpisu – Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.

## b) Zjištění ceny nemovité věci, která je v místě a čase obvyklá

V této části bude nejprve provedena analýza trhu s obdobnými nemovitými věcmi, bude tedy zjištěna srovnatelná cena, na základě které bude určena cena nemovité věci, která je v místě a čase obvyklá - „obvyklá cena“. Definice obvyklé ceny dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění:

*„...obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 oblíbenosti. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“*

Nelze opomenout ani zjištění možného budoucího využití nemovité věci.

Určení ceny porovnávacím způsobem vychází z informací zjištěných o realizovaných obchodech obdobného majetku. Jako relevantní se v tomto případě pokládají kupní smlouvy, informace účastníků trhu, spolupracujících znalců a odhadců, obcí, realitních kanceláří a vlastní databáze statistických údajů.

### Postup pro oceňování staveb porovnávacím způsobem:

Cena stavby se zjistí vynásobením zvolené měrné jednotky, charakteristického porovnatelného parametru daného typu stavby, např. obestavěný prostor, zastavěná plocha, užitná plocha, podlahová plocha atp., jednotkovou cenou určenou porovnávací metodou.

Na základě skutečného užití oceňované stavby bude zjištěna cena staveb obdobného využití, pokud toto nebude možné tak cena nabídek staveb obdobného využití, popřípadě kombinace výše uvedeného. U všech informací platí pravidlo aktuálnosti cen, stárí do 12-ti měsíců, popřípadě 6-ti měsíců. U nabídkových cen je možné použít objektivizační koeficient v rozmezí 0,7 – 1,0 se zdůvodněním, zohledňující zejména transakční náklady, nebo dobu zveřejnění nabídky.

Kritéria pro výběr porovnatelných případů jsou u staveb zejména: účel užití, poloha v obci vzhledem k účelu užití, stavebně technický stav, materiálové charakteristiky, vybavenost, velikost a možnost komerční využitelnosti.

Zjištěným cenám se následně přidělí body v rozmezí 1 až 3, vyjadřující míru shody s oceňovanou stavbou a určí se základní cena, jako vážený průměr cenových údajů a jim přiřazených vah.

Základní cenu lze dále upravit cenovými faktory zohledňujícími: polohou stavby v obci popřípadě v lokalitě, příslušenství stavby, pozemky tvořící jednotný funkční celek se stavbou, technickou vybavenost pozemku, právní vztahy a širší vztahy. Jednotlivé faktory mohou cenu snížit nebo zvýšit až o 20%.

V případě velmi špatného stavebně-technického stavu objektu lze základní cenu snížit až o 30%.

### Určení obvyklé ceny:

K určení obvyklé ceny je nutno přistupovat komplexně a zhodnotit všechny faktory a vlivy na cenu, včetně zjištění možného budoucího využití nemovité věci. Cena obvyklá vychází z porovnávací ceny obdobného majetku na trhu s nemovitými věcmi a to jak z již realizovaných obchodů, tak i nabídek. Neopomenutelnou součástí je také zohlednění ceny určené dle vyhlášky o oceňování majetku.

## 7. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle výpisů z katastru nemovitostí LV č. 3502 a LV č. 3552 jsou

**manželé Rudolf Petrovič, nar. dne 25. 4. 1943 a Marie Petrovičová, nar. dne 11. 9. 1944 (SJM)  
oba bytem 691 41 Břeclav, Poštorná, Hájová 821/2**

vlastníky (SJM) oceňované nemovité věci – jednotky č. 821/21 v budově č.p. 821 na pozemku parcelní číslo 1737 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 594,0 m<sup>2</sup> včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 821 i na pozemku v katastrálním území Poštorná, obec Břeclav, okres Břeclav. Výše spoluvlastnického podílu činí id. 595/15756 k celku.

### **8. Přírodní katastrofy, radonové riziko:**

Bytový dům se nachází mimo povodňovou oblast. V místě nehrozí sesuv půdy, pozemek se nenachází v poddolovaném území ani zde není hrozba jiných přírodních katastrof. Jelikož nebylo předloženo měření koncentrace radonu, je proveden odhad na základě odvozené mapy radonového rizika pro lokalitu Břeclav I. kategorie – nízké radonové riziko. Bytová jednotka je umístěna v 1. NP. budovy.

### **9. Věcná břemena, zátěže:**

Dle listu vlastnického neváznou na oceňované nemovitosti žádná věcná břemena, ani omezení vlastnického práva. Finanční závazky vlastníků evidované na předloženém LV se do výsledné ceny nemovitosti dle tohoto posudku nezahrnují. Převod nemovité věci nepodléhá odvodu DPH.

### **10. Základní popis lokality:**

#### *Obec*

Město Břeclav se nachází na území okresu Břeclav a náleží pod Jihomoravský kraj. Břeclav je také obcí s rozšířenou působností. Z turistického hlediska patří do unikátního a UNESCOm chráněného Lednicko-Valtického areálu. Město leží nedaleko hranice s Rakouskem a Slovenskem u Exitu 48 dálnice D2. V obci žije 24 881 obyvatel (dle platného lexikonu 2017). Obec Břeclav je rozdělena na několik katastrálních území, oceňovaná nemovitost se nachází v katastrálním území Poštorná.

V obci se nachází kompletní soustava úřadů a služeb, je zde pošta, finanční úřad, hasiči, policie městská i státní atd. V Břeclavi je rovněž několik mateřských škol, základních škol, středních odborných škol, gymnázium a vyšší odborná škola. V obci se rovněž nachází několik sportovišť, například fotbalový stadion, zimní stadion a koupaliště. Na předměstí nalezneme supermarket Tesco, v centru několik pohostinství a zařízení určených k ubytování dle výběru. Obyvatelé obce mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod.

Oceňovaná nemovitost – byt- je umístěn v budově stojící v místní části Poštorná. Jedná se o odloučenou část obce s kompletní občanskou vybaveností. Okolní zástavbu tvoří obdobné bytové domy, rodinné domy a stavby občanské vybavenosti. Zhruba 100 m od domu se nachází kostel, který tvoří významnou architektonickou dominantu této části obce. V docházkové vzdálenosti od bytového domu je kompletní občanská vybavenost. Obyvatelé v místě jsou bezproblémoví.

#### *Posuzovaná nemovitá věc*

Předmětem ocenění je byt o velikosti 2 + 1 situovaný v 1. NP objektu. Bytový dům je umístěn v samostatné části obce Břeclav, Poštorné. Okolní zástavbu tvoří obdobné bytové domy, stavby občanské vybavenosti a rodinné domy. Bytový dům, ve kterém se posuzovaná jednotka nachází, je užíván od roku 1965, před dvěma léty prošel kompletní revitalizací, která spočívala v zateplení domu, výměně oken a dveří pláště budovy, dále rekonstrukci krovu, výměně střešní krytiny, zateplení krovu a částečné zateplení stropů nad 1.PP. stavby. V roce 2010 byl dům odpojen od dálkového teplovodu a byla zde zbudována kotelná s kotlem na plyn, který vytápí a ohřívá vodu pro celou budovu.

#### *Dopravní dostupnost a parkování*

Posuzovaný objekt je přístupný z místní zpevněné komunikace. Možnosti parkování v okolí jsou průměrné. Dopravu v tomto městě zajišťují spoje MHD, je zde autobusové nádraží i železniční stanice mezinárodní dopravy. Nejbližší zastávka MHD je umístěna ve vzdálenosti cca 200 m od bytového domu.

#### *Účel využití*

Bytovou jednotku je možno užívat v souladu s evidencí k bydlení bez závad.

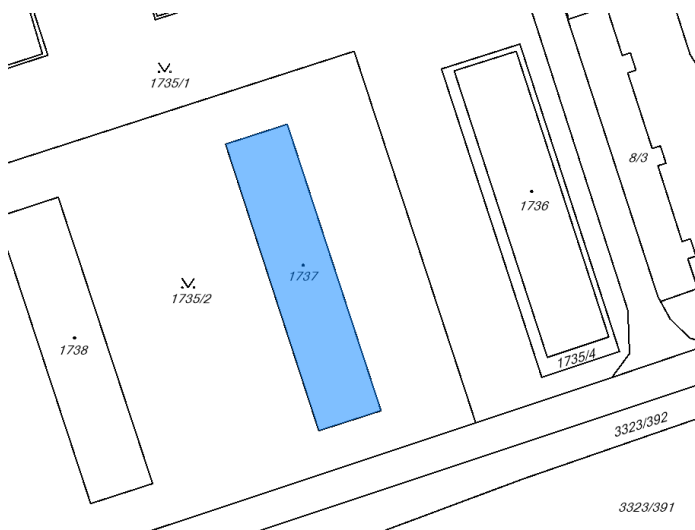
#### *Pozemek*

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl vlastníka bytové jednotky k pozemku, na kterém je umístěn bytový dům. Pozemek je rovinný, inženýrské sítě kompletní. Obec Břeclav nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků.

### **Obsah ocenění**

- a) § 3,4 stavební pozemek parcelní číslo 1737 v katastrálním území Poštorná, obci Břeclav, okres Břeclav, podíl id. 595/15756
- b) § 38 jednotka č. 821/21 (byt) v budově č.p. 821 včetně spoluvlastnického podílu na budově v katastrálním území Poštorná, obci Břeclav, okres Břeclav.

### **11. Kopie katastrální mapy**



*Pozemek parcelní číslo 1737, na kterém stojí budova č.p. 821, katastrální území Poštorná, obec Břeclav, okres Břeclav.*

### **12. Popis nemovitých věcí:**

- a) § 3,4 podíl na stavebním pozemku parcelní číslo 1737 v katastrální území Poštorná, obci Břeclav, okres Břeclav, podíl ve výši id. 595/15756.

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl na pozemku parcelní číslo 1737 v katastrálním území Poštorná, obci Břeclav, okres Břeclav. Součástí pozemku je bytový dům č.p. 821.

Plocha pozemku je rovinná, pozemek je zcela zastavěn uvedenou stavbou. V místě je možnost napojení staveb na obecní vodovod, kanalizaci, plyn i síť elektrické energie. Občanská vybavenost obce je v místě dobře dostupná. Obyvatelstvo v okolí je bezproblémové. V obci Břeclav není zpracována cenová mapa stavebních pozemků.

- b) § 38 jednotka č. 821/21 (byt) v budově č.p. 821 včetně spoluvlastnického podílu na budově, katastrální území Poštorná, obec Břeclav, okres Břeclav.

Předmětem ocenění je byt č. 821/21 umístěný v 1. NP budovy vpravo od schodiště, budova má tři sekce, byt je přístupný ze severního krajního vchodu z Ulice Hájová, k.ú. Poštorná, obec Břeclav, předmětem ocenění je i podíl na společných částech budovy.

Bytový dům má 4 podlaží, jedná se o 3 podlaží nadzemní a jedno podzemní. Byty jsou umístěny v 1. až 3. nadzemním podlaží, vždy tři v patře, v 1. PP. domu najdeme společné prostory a sklepní místnosti k jednotlivým bytům.

Okolní zástavbu tvoří obdobné bytové domy, rodinné domy a stavby občanské vybavenosti. Přístup k domu je po zpevněném chodníku a místní komunikaci.

Budova, v níž se bytová jednotka nachází, je zděná, dokončená v roce 1963. Stavba je založená na betonových pásových základech, izolovaných proti zemi vlhkosti. Stropní konstrukce s rovným podhledem nespalné, střecha sedlová s nevyužívaným podkrovím, krytinu tvoří pálené tašky, klempířské konstrukce kompletní z pozinkovaného plechu. V domě není výtah, jednotlivá podlaží jsou propojena vnitřním betonovým schodištěm. Nášlapnou vrstvu podlah ve společných prostorách tvoří teraco v nadzemních podlažích, ve sklepech je pouze betonová mazanina. Oceňovaný byt je typu 2 + 1, dle slov domovníka původní v dobrém technickém stavu. Dle prohlášení vlastníka se zde nachází:



21. Jednotka č. 821/21 je byt 1+2, umístěný v 1. podlaží	
celková plocha s příslušenstvím je: .....	59.5 m <sup>2</sup>
Jednotka č. 821/21 se skládá z:	
Kuchyně .....	9.0 m <sup>2</sup>
Pokoj .....	20.4 m <sup>2</sup>
Pokoj .....	13.8 m <sup>2</sup>
Předsíň .....	4.6 m <sup>2</sup>
Koupelna .....	2.1 m <sup>2</sup>
WC .....	0.9 m <sup>2</sup>
Sklep .....	8.7 m <sup>2</sup>
22. Balkon (plocha balkonu: 2.2 m <sup>2</sup> se nezapočítává do celkové podlahové plochy bytové jednotky)	
Vybavení jednotky:	
1) Kuchyňská linka .....	1.0 ks
2) Sporák elektrický .....	1.0 ks
3) Vestavěná skříň .....	2.0 ks
4) Vana .....	1.0 ks
5) Umyvadlo .....	1.0 ks
6) WC mísa s nádrží .....	1.0 ks
7) Míchací baterie .....	2.0 ks
8) Topné těleso litinové .....	3.0 ks
9) Registr .....	1.0 ks
10) Listovní schránka .....	1.0 ks
11) Zvonek .....	1.0 ks
12) Ventilátor .....	1.0 ks
13) Osvětlovací těleso .....	5.0 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, ústředního topení, elektroinstalace apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů).

K vlastnictví jednotky dále patří:

podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu; jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky č.: 821/21 dále patří spoluvlastnický

Byt typu 2+1 má zděné jádro, koupelna a WC samostatně, koupelna vybavena vanou a umyvadlem. Kuchyňská linka vybavena elektrickým sporákem.

Vytápění a ohřev v TUV je ústřední z kotelny na plyn, která je umístěna pod posuzovaným bytem. Elektrická instalace 230 V. Byt je napojen na všechny sítě vyjma plynu. K jednotce náleží také sklepní místnost v suterénu o ploše 8,7 m<sup>2</sup> a balkon o ploše 2,2 m<sup>2</sup>.

***Oceňovaný byt je typu 2 + 1 se zázemím. Celková plocha prostor bytu dle prohlášení vlastníka činí 59,50 m<sup>2</sup>, plocha sklepní místnosti 8,7 m<sup>2</sup> a plocha balkónu 2,20 m<sup>2</sup>.***

*Stavebně technický stav:*

Bytový dům, ve kterém se jednotka nachází, je ve velmi dobrém technickém stavu, prošel kompletní zdařilou revitalizací. Byt je dle slov domovníka v dobrém technickém stavu s pravidelnou údržbou. Bytový dům je navíc, jako jeden z mála vybaven, vlastní kotelnou s plynovým kotlem, stejným způsobem je zajišťována TUV pro celý dům, což snižuje náklady na provoz bytu.

**B. Posudek:****1. Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb.**

a) § 3,4 podíl na stavebním pozemku parcelní číslo 1737 v katastrální území Poštorná, obci Břeclav, okres Břeclav. Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši id. 595/15756.

Ocenění stavebního pozemku dle § 3,4 vyhlášky:

Cena podílu na pozemku st. 1737				
Obec				<b>Břeclav</b>
Katastrální území				<b>Poštorná</b>
Kraj				Jihomoravský
Počet obyvatel	Malý lexikon obcí 2017			<b>24881</b>
Základní cena	příloha č 2 vyhlášky, tab. č 1 ZC <sub>v</sub> (Kč/m <sup>2</sup> )			1276
Plocha celkem	P (m <sup>2</sup> )			594
Znak	Název zanku	Označení	Popis znaku	Hodnota znaku
Index trhu s nemovitými věcmi, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 1				
P1	Situace na dílčím trhu	III.	Je zájem	0,0600
P2	Vlastnické vztahy	V.	stavba stejného vlasníka	0,0000
P3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,0000
P4	Vliv právních vztahů	II.	Bez vlivu	0,0000
P5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,0000
P6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným rizikem povodně	1,0000
Index trhu		<b>IT = P6 * (1+ΣPi)</b>		<b>IT</b>
Index omezujících vlivů		Io		<b>1,0000</b>
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zastavění, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 3				
P1	Druh a účel užití stavby	I.	Rezidenční	1,00
P2	Převažující zástavba v okolí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
P3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajová část obce	-0,05
P4	Možnost napojení na inž. sítě v obci	I.	Lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
P5	Občanská vybavenost v okolí	I.	Občanská vyb. obce je dobře dostupná	0,00
P6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Zpevněný příjezd, parkování na veř. poz.	0,00
P7	Osobní hromadná doprava	III.	MHD dobrá dostupnost centra	0,02
P8	Komerční využitelnost	III.	Možnost pronájmu	0,04
P9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
P10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná	0,00
P11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
Index polohy		<b>I<sub>p</sub> = P<sub>1</sub> * (1+ΣP<sub>i</sub>)</b>		<b>I<sub>p</sub></b>
Cena podílu na pozemku		<b>CP = ZC * I<sub>T</sub> * k * I<sub>p</sub> * P * 595/15756</b>		<b>CP (Kč)</b>
				<b>31 856,88</b>

b) § 38 bytová jednotka č. 821/21 (byt) v budově č.p. 821, ul. Hájová, katastrální území Poštorná, obec Břeclav, okres Břeclav.

S (výpočtová plocha bytu) = 50,80 + 2,20 \* 0,17 + 8,7 \* 0,8 = 58,13 m<sup>2</sup>

Stanovení ceny bytové jednotky dle § 38 vyhlášky:

Jednotka č. 821/21, ulice Hájová, byt v budově č.p. 821				
Obec				Břeclav
Katastrální území				Poštorná
Počet obyvatel	Malý lexikon obcí ČR 2017			24 881
Kraj				Jihomoravský
Základní cena	příloha č. 27, tab. 1 ZCU Kč/m <sup>2</sup>			17 157,00
Podlahová plocha bytu	PP m <sup>2</sup>			58,13
Konstrukce a vybavení bytů, tab. č. 2, příloha č. 27 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
1	Typ stavby	IV.	budova zděná, zateplená	0,10
2	Společné části	II.	kolárna, kočárkárna	0,00
3	Příslušenství domu	II.	bez dopadu na cenu	0,00
4	Umístění bytu	II.	1.NP bez výtahu	0,00
5	Orientace místností	III.	ostatní strany s výhledem	0,03
6	Zákl. příslušenství bytu	III.	standard	0,00
7	Další vybavení	III.	balkon a sklepní místnost	0,00
8	Vytápění	III.	centrální z kotelny umístěné v domě	0,00
9	Jiné kritérium	IV.	velmi dobré umístění v domě	0,05
				0,18
	Koeficient s stáří	55	s = 1 - 0,005*y	0,73
10	Stav	II.	v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00
			Iv	0,85550
Trh s nemovitostmi, tabulka č. 1, příloha č. 3 vyhlášky				
			It dle pozemku	1,06
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 3 příloha č. 3 vyhlášky				
			Ip dle pozemku	1,05
Cena nemovitosti C = ZCU*PP*Iv*It*Ip				949 635,31

#### **Administrativní cena dle předpisu č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. - rekapitulace cen objektů:**

pol.	objekt	kat. území	obec	jednotka	cena
a)	podíl na pozemku p.č. st. 1737	Poštorná	Břeclav	Kč	31 856,88
b)	bytová jednotka č. 821/21	Poštorná	Břeclav	Kč	949 635,31
	<b>Cena nemovité věci celkem</b>				<b>981 492,19</b>

**Administrativní cena nemovité věci ke dni ocenění (zaokrouhleno) 981.490,00 Kč**

#### **2. Zjištění ceny nemovité věci, která je v místě a čase obvyklá**

Předmětem ocenění je byt v bytovém domě nacházející na ulici Hájová v místní části Poštorná obce Břeclav. Jedná se o byt typu 2 + 1 umístěný v 1. NP. budovy. Dům, ve kterém se byt nachází, je zděný, postavený v roce 1963, stavba prošla před dvěma léty kompletní revitalizací. Bytová jednotka je dle domovníka v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

V Poštorné bylo uskutečněno za poslední rok několik prodejů obdobných bytů v okolních domech.

#### *Analýza trhu:*

Jako porovnávací parametr bude zjištěna jednotková cena podlahové plochy bytu, do srovnání budou zahrnuty pouze obdobné jednotky v blízkých bytových domech.



**Uskutečněné prodeje bytů v místě a okolí:**Prodej č. 1*Místo zveřejnění: KN**Datum prodeje: 28. 12. 2018**Číslo řízení: V-10246/2017-704*

*Popis:* Uskutečněný prodej obdobné bytové jednotky v sousedním bytovém domě na ulici Hájová v Poštorné, obci Břeclav. Bytová jednotka se nachází v sousedním revitalizovaném domě stejného typu. Bytový dům je napojen na dálkové vytápění. Celková užitná plocha jednotky činila 60,30 m<sup>2</sup>, balkon 2,2 m<sup>2</sup> a sklep 8,7 m<sup>2</sup>. Celková cena 1.760.000,00 Kč.

*Cena: 29.187,40 Kč/m<sup>2</sup>**Bodové zhodnocení dle míry sbody: 2 – obdobná jednotka situovaná v sousedním bytovém domě*Prodej č. 2*Místo zveřejnění: KN**Datum prodeje: 12. 4. 2018**Číslo řízení: V-2756/2018-704*

*Popis:* Uskutečněný prodej obdobné bytové jednotky ve stejném bytovém domě na ulici Hájová v Poštorné, obci Břeclav. Celková užitná plocha jednotky činila 60,00 m<sup>2</sup>, balkon 2,2 m<sup>2</sup> a sklep 8,7 m<sup>2</sup>. Celková cena 1.850.000,00 Kč.

*Cena: 30.833,34 Kč/m<sup>2</sup>**Bodové zhodnocení dle míry sbody: 3 – obdobná bytová jednotka ve stejném domě*Prodej č. 3*Místo zveřejnění: KN**Datum prodeje: 15. 8. 2018**Číslo řízení: V-5831/2018-704*

*Popis:* Uskutečněný prodej obdobné bytové jednotky v sousedním bytovém domě na ulici Hájová v Poštorné, obci Břeclav. Bytová jednotka se nachází v sousedním revitalizovaném domě stejného typu. Bytový dům je napojen na dálkové vytápění. Celková užitná plocha jednotky činila 59,70 m<sup>2</sup>, balkon 2,2 m<sup>2</sup> a sklep 8,7 m<sup>2</sup>. Celková cena 1.500.000,00 Kč.



Cena: 25.125,63 Kč/m<sup>2</sup>

Bodové zhodnocení dle míry shody: 2 – obdobná jednotka situovaná v sousedním bytovém domě

Prodej č. 4

Místo zveřejnění: KN

Datum prodeje: 23. 8. 2018

Číslo řízení: V-6017/2018-704

Popis: Uskutečněný prodej obdobné bytové jednotky v sousedním bytovém domě na ulici Hájová v Poštorné, obci Břeclav. Bytový dům je stejného typu, ale neprošel ještě kompletní revitalizací, proběhlo zde pouze zateplení štitových stěn, oprava střešní krytiny včetně klempířských konstrukcí a výměna oken za nová platová. Celková užitná plocha jednotky činila 59,90 m<sup>2</sup>, balkóny 2,2 m<sup>2</sup> a sklep 8,7 m<sup>2</sup>. Celková cena 1.600.000,00 Kč.

Cena: 26.711,19 Kč/m<sup>2</sup>

Bodové zhodnocení dle míry shody: 2 – obdobná jednotka situovaná v sousedním bytovém domě pouze s částečnou revitalizací

**Vyhodnocení základní ceny a její úpravy:**Výpočet váženého průměru cen z uvedených příkladů nabídek prodeji:

Označení	Cena Kč za m <sup>2</sup>	Objektivizační koeficient	Bodové zhodnocení dle míry shody	Upravená cena Kč za m <sup>2</sup>
Prodej č. 1	29 187,40	1,00	2	29 187,40
Prodej č. 2	30 833,34	1,00	3	30 833,34
Prodej č. 3	25 125,63	1,00	2	25 125,63
Prodej č. 4	26 711,19	1,00	2	26 711,19
<b>Vážený průměr základních cen v Kč za m<sup>2</sup></b>				<b>28 283,16</b>

Úprava základní ceny:1. Poloha stavby v obci, popřípadě v lokalitě a v domě (hodnocení 0,8 – 1,2)

Jedná se typově o stejné budovy a byty ve stejné lokalitě.

2. Příslušenství stavby (hodnocení 0,8 – 1,2)

Bytová jednotka má sklepní místnost a balkón stejně jako ostatní jednotky.

3. Pozemek tvořící jednotný funkční celek se stavbou (hodnocení 0,8 – 1,2)

K bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl k pozemku.

4. Technická vybavenost pozemku (hodnocení 0,8 -1,2)

Možnost napojení na všechny inženýrské sítě v obci.

5. Právní vztahy (hodnocení 0,8 – 1,2)

K jednotce se neváží žádné věcné břemena.

6. Širší vztahy, vybavení bytu (hodnocení 0,8 – 1,2)

Bytové domy, ze kterých jsou čerpány příklady, se všechny nacházejí na ulici Hájová a alespoň z části prošly revitalizací. Posuzovaný byt je dle slov domovníka v dobrém technickém stavu s pravidelnou údržbou. Poloha bytu v domě náleží mezi žádané, jedná se o atraktivní nemovitost jak z hlediska technického stavu, tak z hlediska polohy ve městě.

Vážený průměr upravených základních cen (Kč/m <sup>2</sup> )		<b>28 283,19</b>
Číslo faktoru	Název faktoru	Hodnota faktoru
1	Poloha stavby v obci	1,00
2	Příslušenství stavby	1,00
3	Pozemek tvořící jednotný funkční celek	1,00
4	Technická vybavenost pozemku	1,00
5	Právní vztahy	1,00
6	Širší vztahy	1,01
Upravená základní cena v Kč za m <sup>2</sup>		<b>28 566,02</b>

Základní upravená jednotková cena bytu dle metody srovnání je 28.566,02 Kč/m<sup>2</sup>.

Celková užitná plocha bytu činí dle prohlášení vlastníka **59,50 m<sup>2</sup>**, celková cena jednotky metodou srovnání je pak stanovená na **1.699.680,00 Kč (zaokrouhleno)**.

### Určení obvyklé ceny:

Hlavními vstupními daty pro určení ceny stavby, která je v daném čase a místě obvyklá, bude administrativní cena, a cena určená porovnáním.

Konkrétně tedy cena administrativní ve výši **981.490,00 Kč**, a cena srovnávací ve výši **1.699.680,00 Kč**.

S ohledem na výše uvedené určuji obvyklou cenu posuzované bytové jednotky ke dni ocenění ve výši

**Obvyklá cena nemovité věci činí 1.700.000,00 Kč**

### C. Rekapitulace:

Administrativní cena nemovité věci.....981.490,00 Kč  
Srovnávací cena nemovité věci.....1.699.680,00 Kč

**Obvyklou cenu posuzované nemovité věci** zapsané na **LV č. 3552 a LV č. 3502** vedených pro katastrální území Poštorná, obec Břeclav, okres Břeclav, tj. **jednotky č. 821/21 (byt)** umístěné v budově č.p. 821 na pozemku parcelní číslo 1737 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 821 a na pozemku ve výši dle LV v souvislosti se současnou situací na trhu s nemovitostmi **vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák. č. 151/97 Sb. určuji ve výši:**

**1.700.000,00Kč**

Slovy: jedenmilionsedmsttisíc korun českých

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 11. 12. 1995, č.j.: Spr. 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové zapsaná v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Brně.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 6783 – 263/2018.

V Holešově, dne 3. prosince 2018

Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil



**D. Přílohy:****Mapové podklady:**

*Budova č.p. 821, ve které se posuzovaná jednotka nachází, katastrální území Poštorná, obec Břeclav, okres Břeclav.*

**Fotodokumentace:**

*Budova, v níž se byt nachází je po revitalizaci, ul. Hájová 821/2, Břeclav, část obce Poštorná, k bytu náleží balkón*



Chodba se sklepy v 1.PP



vstupní dveře do bytu



schodiště se vstupem do budovy

**Informace z veřejného seznamu:****VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 23.11.2018 10:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584291 Břeclav

Kat.území: 726346 Poštorná

List vlastnictví: 3552

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Petrovič Rudolf a Petrovičová Marie, Hájová 821/2, Poštorná, 69141 Břeclav		
SJM = společné jmění manželů		

**B Nemovitosti**

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
P	821/21	byt		byt.z.	595/15756
<b>Vymezeno v:</b>					
	Budova	Poštorná, č.p. 821, byt.dům, LV 3502			
		na parcele	1737, LV 3502		
	Parcela	1737	zastavěná plocha a nádvoří		594m2

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu****F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu**

**Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.**

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: 23.11.2018 10:37:30

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....