

ZNALECKÝ POSUDEK č. 064255/2024

Interní číslo znalce: 7495-115-24

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI (ODHAD OBVYKLÉ CENY)

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Předmět ocenění:

pozemek parc. č. st. 1686, jehož součástí je stavba č.p. 1910 – rodinný dům s příslušenstvím v katastrálním území a obci Břeclav, okr. Břeclav

Majitel nemovitostí:	Podhradský Marek	1/2
	Na Zvolenci 1910/7, 690 03 Břeclav	
	Vidanová Etela	1/2
	Hlavná 1149, 951 35 Velké Zalužie, Slovensko	

Objednatel posudku:	LEXICO, a.s.
	Legionářská 1319/10, 779 00, Olomouc

Vypracoval:	Ing. Milan Kroupa
	Stupno 227, 338 24 Břasy, tel. 603 963 092
	mikrop Praha@seznam.cz

Účel posudku:	stanovení obvyklé ceny nemovitosti ku dni 14.8.2024
---------------	---



Obvyklá cena nemovitosti:	3.350.000,- Kč
----------------------------------	-----------------------

Datum místního šetření: 14.8.2024

Vypracováno ku dni: 14.8.2024

Tento posudek obsahuje 18 stran textu a 11 stran příloh. Předává se v 1 vyhotovení.
V Praze 17.8.2024

Výtisk č. 2

Obsah posudku:

1. ZADÁNÍ	2
1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele	2
1.2. Účel znaleckého posudku	2
1.3. Skutečnosti, sdělené zadavatelem	3
1.4. Prohlídka nemovitosti	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	3
2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	3
2.3. Věrohodnost zdrojů dat	3
2.4. Základní pojmy a metody ocenění	4
3. NÁLEZ	4
3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat	4
3.2. Popis postupu při zpracování dat	4-5
3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat	5
3.4. Dokumentace a skutečnost	5
3.5. Místopis	5
3.6. Celkový popis nemovité věci	6
3.7. Popis rodinného domu	6-7
3.8. Pozemky	7
4. POSUDEK	8
4.1. Cena zjištěná a věcná hodnota	8-15
4.2. Zjištění hodnoty nemovitosti výnosovou metodou	15
4.3. Zjištění hodnoty nemovitosti porovnávací metodou	15-17
4.4. Rekapitulace metod pro zjištění ceny obvyklé	17
5. ZÁVĚR	17-18
6. ZNALECKÁ DOLOŽKA	18

Přílohy:

- Výpis z KN ze dne 12.8.2024, LV 3090
- Kopie katastrální mapy
- Umístění obce na mapě
- Fotodokumentace
- Příklady nabídek prodeje rodinných domů

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Na základě objednávky zástupce firmy LEXICO, a.s. vypracovat znalecký posudek s odhadem tržní hodnoty v místě a čase nemovité věci – pozemek parc. č. st. 1686, jehož součástí je stavba č.p. 1910 – rodinný dům s příslušenstvím, vše na LV č. 3090, k.ú. a obec Břeclav, okres Břeclav

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na žádost objednatele a bude použitý jako podklad za účelem zjištění ceny nemovitosti pro nákup nemovitosti z dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Žádné významné skutečnosti mající vliv na znalecký posudek nebyly zjištěny.

1.4. Prohlídka nemovitosti

Prohlídka výše uvedené nemovitosti se uskutečnila dne 14.8.2024. K místnímu šetření se kromě znalce nikdo nedostavil. **Nemovitost nebyla znalci zpřístupněna, prohlídka byla provedena z přilehlého veřejného pozemku.**

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z informací poskytnutých objednavatelem posudku, z poskytnutých podkladů, z informací získaných při místním šetření a dále dohledává zdroje týkající se předmětu ocenění na internetových stránkách.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednatelem posudku byly poskytnuty následující podklady:

- základní informace o rodinném domě
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 3090, k.ú. a obec Břeclav ze dne 12.8.2024
- Znalecký posudek z roku 2014

Znalec dále zajistil podklady a použil informace z níže uvedených internetových webových stránek a zajistil či využil tyto podklady:

- snímek katastrální mapy pro k.ú. Břeclav pořízený dálkovým nahlížením do KN
- Územní plán obce Břeclav
- informace o uskutečněných prodejkách rodinných domů v lokalitě – zdroj archiv KN
- informace a skutečnosti zjištěné z dálkového nahlížení do KN a z leteckých snímků
- informace a skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku
- informace a skutečnosti zjištěné při místním šetření
- portál pro přístup do katastru nemovitostí (www.cuzk.cz)
- portál Českého statistického úřadu (www.czso.cz)
- www.stavebnistandardy.cz
- internetové stránky měst a obcí
- www.mistopisy.cz
- mapové servery (www.mapy.cz a www.google.cz/maps)
- nabídky na prodej nemovitostí z realitních serverů www.sreality.cz, www.reas.cz
- fotografie pořízené při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od zástupce objednatele, z informací zjištěných při místním šetření, z poskytnutého znaleckého posudku z roku 2014 a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

I. Cena zjištěná a věcná dle zák. č. 151/97 Sb.

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

II. Cena obvyklá dle tržní metody porovnáním

Cena obvyklá dle tržní metody porovnáním Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Odhad obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

V 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

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.

Pro odhad tržní hodnoty byla použita pouze metoda porovnávací, neboť byl dohledán dostatečný počet inzerovaných cen na prodej nemovitých věcí srovnatelných parametrů v místě. Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet nabídek prodeje rodinných domů v Břeclavi na realitních serverech, byla porovnávací metoda použita jako jediná metoda - nejvíce objektivní pro odhad aktuální obvyklé ceny nemovitosti.

Dále byly dohledány uskutečněné prodeje srovnatelných nemovitostí v okolí – zdroj archiv Katastrálního úřadu.

Ceny zjištěná a věcná jsou uvedeny pouze jako orientační.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při výběru zdrojů dat postupoval tak, že hledal zdroje týkající se předmětu posudku, které jsou uvedeny v kapitole 1.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění nemovitosti je provedeno porovnávací metodou, která je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich

inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí.

Pro výpočet porovnávací hodnoty byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí, zjištěné vstupní ceny byly upraveny koeficientem redukce. Porovnání bylo provedeno pomocí indexu odlišnosti I, který vyjadřuje vliv více vlastností na rozdíl v ceně. Index odlišnosti tvoří součin koeficientů K, které zohledňují hlavní kritéria posuzované u daného typu nemovitosti. V případě, že oceňovaná nemovitost je v daném kritériu lepší než nemovitost porovnávaná, je výše koeficientu < 1 , v případě, že oceňovaná nemovitost je horší, je hodnota koeficientu > 1 . Cena po srovnání nemovitosti je vypočtena z ceny po redukcii dělená indexem odlišnosti.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Břeclav, obec Břeclav, k.ú. Břeclav

Adresa nemovité věci: Na Zvolenci 1910/7, 69003 Břeclav

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 3090, k.ú. Břeclav, obec Břeclav ze dne 12.8.2024

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :

Podhradský Marek, Na Zvolenci 1910/7, 690 03 Břeclav 1/2

Vídanová Etela, Hlavní 1149, 951 35, Velké Zalužie, Slovenská republika 1/2

oddíl B - nemovitosti :

- pozemek parc. č. st. 1686 399 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1910 – rodinný dům

oddíl B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B: bez zápisu

oddíl C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo exekutorské

oddíl D – poznámky a další obdobné údaje:

Zahájení exekuce

Plomby a upozornění: Bez zápisu

3.4. Dokumentace a skutečnost

Při ocenění bylo vycházeno z informací zástupce objednatele posudku o stavu rodinného domu a o použitých materiálech. Současně s místním šetřením byl posouzen a odhadnut stavebně technický stav dostupných konstrukčních prvků, charakter jejich údržby, standard vybavení a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

Při místním šetření bylo zjištěno, že zákres nemovitosti v KN neodpovídá skutečnému stavu. Tato skutečnost nemá vliv na zjištěnou obvyklou cenu.

Znalci byl předložen znalecký posudek z roku 2014, projektová dokumentace ani dokumentace skutečného stavu nebyla k dispozici. Jedná se původní rodinný dům cca 74 let starý, částečná rekonstrukce proběhla v roce 2012. Nebyla předložena žádná nájemní smlouva na užívání domu, předpokládám, že rodinný dům je užíván běžným způsobem.

3.5. Místopis

Břeclav je město ve stejnojmenném okrese v Jihomoravském kraji na řece Dyji, asi 50 km jihovýchodně od Brna, na hranici s Rakouskem a poblíž hranice se Slovenskem. Žije zde přibližně 25 tisíc^[1] obyvatel (třetí až čtvrté největší město v kraji, spolu s Hodonínem). Břeclav je důležitým hraničním přechodem a železniční křižovatkou mezinárodního významu. Břeclav se nachází na řece Dyji v oblasti soutoku se Včelínkem, v Dolnomoravském úvalu, v rovině o nadmořské výšce okolo 160 metrů. Občanská vybavenost je na velmi dobré úrovni a je vybudovaná kompletní infrastruktura (inženýrské sítě, dopravní spojení na dálnici).

3.6. Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům č.p. 1910 se nachází v severovýchodní části Břeclavi v ulici Na Zvolenci. Přístup k domu je po místní komunikaci parc. č. 13064/1, která je ve vlastnictví Města Břeclav. Rodinný dům je postaven na pozemku parc. č. st. 1686, k nemovitosti dále patří vedlejší stavby a venkovní úpravy. Nemovitost se nachází v zástavbě rodinných domů, v místě je možné napojení na veřejné řady - vodovod, kanalizace, plynovod a elektřina. Polohu nemovitosti hodnotím jako průměrnou.

3.7. Popis rodinného domu

Jedná se o řadový vnitřní rodinný dům v katastrálním území Břeclav. Dům je částečně podsklepený, má obytné přízemí a nevyužitý půdní prostor. V přízemí je byt 3+1, seznam místností – viz tabulka.

Obvodová konstrukce domu je zděná z cihelného zdiva tloušťky cca 45cm, základy jsou betonové, izolace proti zemní vlhkosti nebylo možné zjistit. Stropy jsou standardní s rovným podhledem (nad sklepem cihelný nebo betonový, nad NP dřevěný trémový). Střecha je sedlová s klasickým dřevěným krovem a taškovou krytinou. Vnitřní vybavení stanovíme jako standardní. (plastová okna, hladké náplňové dveře, vnitřní omítky vápenné štukové, v koupelně stěny s obklady, venkovní omítky břizolitová, podlahy jsou betonové s koberci, PVC, případně keramickou dlažbou).

Rodinný dům je napojen na vodovod (místní řad), kanalizaci do místního řadu, plynovod, je proveden rozvod elektřiny. Vytápění je lokální plynovými kamny, teplá voda je připravována elektrickým boilerem.

Jedná se původní rodinný dům z roku cca 1950, částečná rekonstrukce byla realizována v roce 2012.

Stávající technický stav rodinného domu je pravděpodobně průměrný.

Vzhledem k tomu, že nebyla umožněna prohlídka domu, vychází veškeré popisy domu z místního šetření a prohlídky domu z veřejné komunikace, ze znaleckého posudku z roku 2014 a ze zkušeností znalce s podobnými objekty.

Při místním šetření nebylo možné zjistit, zda je nemovitost pronajímána a zda existuje na nemovitost nájemní smlouva.

Podlahová plocha rodinného domu:

Název místnosti	Podlahová plocha (m ²)	Koeficient	Započtená plocha (m ²)
1.PP			
Sklep	14,00	0,5	7,00
Sklep	5,40	0,5	2,70
1.PP celkem	19,40		9,70
1.NP			
Předsíň	13,32	1,0	13,32
Kuchyně	16,39	1,0	16,39
Spíž	3,08	1,0	3,08
Pokoj	13,24	1,0	13,24
Koupelna s WC	5,40	1,0	5,40
Pokoj	17,93	1,0	17,93
Pokoj	18,35	1,0	18,35
Průjezd	24,73	0,25	6,18
1.NP Celkem	112,44		93,89

Celkem	131,84		103,59
Celkem po zaokrouhlení	132		104

Zastavěná plocha RD: 127,6 m²
Započitatelná užitná plocha: 104 m²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	Betonové, izolace nezjištěna
Obvodová svislá konstrukce	Cihelné zdivo 45 cm
Stropy	Cihelný nebo betonový nad PP, dřevěný trámový nad NP
Krov, střecha	Sedlový dřevěný krov
Krytina střech	Tašková krytina
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	Dvouvrstvé vápenné štukové omítky
Úprava vnějších povrchů	Břizolit
Vnitřní obklady	Keramické obklady
Schody	Cihelné do sklepa
Dveře	Dřevěné náplňové
Vrata	XX
Okna	Plastová
Povrchy podlah	Betonové s dlažbou, PVC a kobercem
Vytápění	Lokální plynovými kamny
Elektroinstalace	Světelná třífázová
Bleskosvod	XX
Vnitřní vodovod	Ano, přípojka z místního řadu
Vnitřní kanalizace	Ano, přípojka do místního řadu
Vnitřní plynovod	Ano
Ohřev teplé vody	Elektrický boiler
Vybavení kuchyní	Standardní
Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadlo, vana
Výtahy	XX
Ostatní	XX
Instalační jádra	XX

Vlastnictví rodinného domu	Osobní
Stáří	cca 74 let
Rekonstrukce	Částečná rekonstrukce 2012
Technický stav domu	Průměrný

Příslušenství:

Vedlejší stavba

Jedná se o přízemní vedlejší stavbu navazující na zadní část rodinného domu. na pozemku.

Venkovní úpravy:

standardní oplocení zadní (boční) části pozemku, zpevněné plochy, přípojky vody, kanalizace, plynu a přípojka elektřiny

3.8. Pozemek

- pozemek parc. č. st. 1686 399 m², zastavěná plocha a nádvoří,

4. POSUDEK

4.1. Cena zjištěná a věcná (podle platné oceňovací vyhlášky)

Situace

- Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
- Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
- Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
- Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon dálkové vytápění
- 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 - zástavba RD
- Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc není 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
- Komentář: V katastrální mapě není zakreslená celá nemovitost.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
 Adresa předmětu ocenění: Na Zvolenci 1910/7
 690 02 Břeclav
 LV: 3090
 Kraj: Jihomoravský
 Okres: Břeclav
 Obec: Břeclav
 Katastrální území: Břeclav
 Počet obyvatel: 24 544

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 3 221,00 Kč/m²
 Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejnýV vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 S_i P_i) = 0,720$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování naVII pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Poloha nemovitosti v klidné části města Břeclav	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} S_i P_i) = 1,000$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,720$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,000$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Střecha:

Počet nadzemních podlaží:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	38,50	2,50 m
1.NP	108,70	3,30 m
půdní prostor	84,20	2,00 m

231,40 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]	
PP	1.PP	(38,5)*(2,50) =	96,25
NP	1.NP	(108,7)*(3,30) =	358,71
Z	půdní prostor	(84,2)*(2,00) =	168,40

Obestavěný prostor - celkem:

623,36 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	P	1,00	100	0,46	0,46
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

92,15

Koeficient vybavení K₄:

0,9215

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 2 290,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9215

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,0820

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 6 828,93

Plná cena: $623,36 \text{ m}^3 * 6 828,93 \text{ Kč/m}^3 = 4 256 881,80 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 74 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 74 / 120 = 61,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 61,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Rodinný dům - cena zjištěná

2. Vedlejší stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název

Zastavěná plocha [m²]

výška

1.NP	15,9 * 4,80 =	76,32	3,00 m
		76,32 m ²	

Obestavěný prostor

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

Typ Název Obestavěný prostor [m³]

NP	1.NP	(15,9 * 4,80)*(3,00) =	228,96
----	------	------------------------	--------

Obestavěný prostor - celkem:

228,96 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80

Součet upravených objemových podílů

100,00

Koeficient vybavení K_4 :

1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³]

= 1 250,-

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):

* 1,0000

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 3 904,69

Plná cena: $228,96 \text{ m}^3 * 3 904,69 \text{ Kč/m}^3$

= 894 017,82 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 74 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 74 / 100 = 74,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 74,0 \% / 100)$

* 0,260

Nákladová cena stavby CS_N

= 232 444,63 Kč

Koeficient pp

* 1,000

Cena stavby CS

= 232 444,63 Kč

Vedlejší stavba - cena zjištěná = 232 444,63 Kč

3. Venkovní úpravy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům	1 630 385,73 Kč
Vedlejší stavba	232 444,63 Kč
Celkem	1 862 830,36 Kč
Ocenění:	
Výchozí celková cena staveb	1 862 830,36
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350
Venkovní úpravy - cena zjištěná	= 65 199,06 Kč

4. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

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

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

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. [Kč/m ²]	cena Index	Koef.	Upr. [Kč/m ²]	cena
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek	3 221,-		1,		3 221,00
§ 4 odst. 1		000			

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. [Kč/m ²]	cenaCena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří st. 1686		399	3 221,00	1 285 179,-
Stavební pozemek - celkem			399		1 285 179,-
Pozemky - cena zjištěná celkem					= 1 285 179,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:

§ 13, typ A

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Střecha:

se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží:

s jedním nadzemním podlažím

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP		38,50 2,50 m
1.NP		108,70 3,30 m
půdní prostor		84,20 2,00 m
		231,40 m ²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]	
PP	1.PP	(38,5)*(2,50) =	96,25
NP	1.NP	(108,7)*(3,30) =	358,71
Z	půdní prostor	(84,2)*(2,00) =	168,40
Obestavěný prostor - celkem:			623,36 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	P	1,00	100	0,46	0,46
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

92,15

Koeficient vybavení K₄:

0,9215

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 2 290,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9215

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,0820

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 6 828,93

Plná cena: 623,36 m³ * 6 828,93 Kč/m³

= 4 256 881,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 74 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 74 / 120 = 61,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 61,7 % / 100)

* 0,383

Rodinný dům - věcná hodnota

= 1 630 385,73 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Vedlejší stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

typ B

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví:

nená podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název

Zastavěná plocha [m²]

výška

1.NP 15,9 * 4,80 = 76,32 3,00 m

76,32 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]	
NP	1.NP	(15,9 * 4,80) * (3,00) =	228,96

Obestavěný prostor - celkem: 228,96 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80

Součet upravených objemových podílů 100,00

Koeficient vybavení K₄: 1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³] = 1 250,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu): * 1,0000

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³] = 3 904,69

Plná cena: 228,96 m³ * 3 904,69 Kč/m³ = 894 017,82 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 74 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 74 / 100 = 74,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 74,0 % / 100) * 0,260

Vedlejší stavba - věčná hodnota = 232 444,63 Kč

2.2. Venkovní úpravy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům	1 630 385,73 Kč
Celkem	1 630 385,73 Kč
Ocenění:	
Výchozí celková cena staveb	1 630 385,73
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350
Venkovní úpravy - cena zjištěná	= 57 063,50 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 1686	399	4 200,00		1 675 800
Celková výměra pozemků	399		Hodnota pozemků celkem		1 675 800

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům	1 630 386,- Kč
2. Vedlejší stavba	232 445,- Kč
3. Venkovní úpravy	65 199,- Kč
4. Pozemky	1 285 179,- Kč
Zjištěná cena - celkem:	3 213 209,- Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	3 213 210,- Kč
slovy: tři miliony dvě stě třináct tisíc dvě stě deset Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu	3 213 210 Kč
-------------------------------------	--------------

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům	1 630 386,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Vedlejší stavba	232 445,- Kč
2.2. Venkovní úpravy	57 064,- Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	289 509,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemky	1 675 800,- Kč

Věcná hodnota	3 595 694 Kč
z toho hodnota pozemku	1 675 800 Kč

Cena zjištěná (administrativní) nemovitosti: 3.213.210,- Kč
Věcná hodnota 3.595.694,- Kč

4.2. Zjištění hodnoty nemovitosti výnosovou metodou

Výnosová metoda je jednou ze standardních metod pro ocenění zejména komerčně využitelných nemovitostí, případně rezidenčních nemovitostí. Tato metoda může být aplikována tam, kde je poptávka po pronájmu nemovitostí a trh s pronájmy alespoň částečně funguje. (tato situace je většinou pouze ve velkých či větších městech)

Oceňovaná nemovitost je využívána jako rodinný dům a není komerčně pronajímána. Nejsou k dispozici žádné údaje o nájmech vlastní nemovitosti ani srovnatelných nemovitostí. Hodnota nemovitosti zjištěná výnosovou metodou by proto byla zkreslená. Z těchto důvodů výnosovou metodu nevyužiji.

Výsledná výnosová hodnota nemovitosti: nestanovena

4.3. Zjištění hodnoty nemovitosti porovnávací metodou

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a z informací na internetových stránkách.

Nemovitosti, které jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí se na realitním trhu běžně nabízejí a obchodují. Jednotlivé případy se liší zejména umístěním v obci, vybavením a atraktivitou obce, technickým stavem, velikostí užitné plochy, vybavením, napojením na inženýrské sítě, možnostmi parkování a velikostí pozemku.

Podle výše uvedených podkladů byly vytipovány nemovitosti (rodinné domy) ve městě Břeclav a nejbližším okolí pro ocenění nemovitosti porovnávací metodou.

Vyhodnocení srovnávací metody

Nemovitosti, které jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí se na realitním trhu běžně nabízejí a obchodují. Jednotlivé případy se liší zejména umístěním v obci, vybavením a atraktivitou obce, technickým stavem, velikostí užitné plochy, vybavením, napojením na inženýrské sítě, možnostmi parkování a velikostí pozemku.

Název	nabídková prodejní cena v Kč	započítat. plocha v m ²	jednotková cena v Kč / m ²	obec - umístění, vybavenost	pozemek v m ²	parkování	Stáří, reko	Technický stav	vlastnosti, vybavení	inž. sítě	Provize RK
RD č.p.1910, parc. č. st. 1686, k.ú. a obec Břeclav		104		okraj města s OV	399	na pozemku	74 let, část.rek 2012	průměrný	3+1,část PP, 1NP+půda, cihla, vedl.stavba	V, E, K,P	
Srovnávací objekty											
RRD Havlíčkova, Břeclav	3 700 000	130	28 462	část Poštomá, OV	336	garáž	1970	před rek.	1NP+půda, část PP, cihla	V,K,E,P	ano
ŘRD Nerudova, Břeclav	3 000 000	85	35 294	centrum města, OV	326	park.před domem	nezjištěno	před rek.	2+1, 1NP+půda, PP, cihla	V, E, K,P	ano
ŘRD Žižkova, Břeclav	6 300 000	178	35 393	centrum města, OV	197	park.před domem	stáří nezjištěno, rek. 2014	dobry	cihlová kce, 1NP+podkroví	V, E, K,P	ano
ŘRD Na Pěšině	3 900 000	98	39 796	okraj města, OV	502	garáž	nezjištěno	dobry	3+1, PP, 1NP+půda, cihla, terasa	V, E, K,P	ano

Název	Požadovaná jednotková cena v Kč / m ²	koef. Redukce	Požadovaná jednotková cena po redukcí Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	I	jednotková cena oceň. objektu ze srovnání Kč
RD Havlíčkova	28 462	0,95	27 039	0,95	0,95	1,15	1,00	0,95	1,00	1,00	0,97	0,96	28 166
RD Nerudova	35 294	0,95	33 529	1,10	1,10	1,00	0,97	0,90	1,00	1,00	0,97	1,02	32 872
RD Žižkova	35 393	0,95	33 623	1,05	0,85	1,00	0,90	1,05	1,00	1,00	1,05	0,89	37 779
RD Na Pěšině	39 796	0,90	35 816	1,00	1,02	1,15	1,10	0,95	1,00	1,00	0,97	1,19	30 097
celkem Kč													128 914
průměr Kč													32 229
max Kč													37 779
min Kč													28 166

- K1 koeficient úpravy na polohu objektu a umístění
 K2 koeficient úpravy na velikost užitné plochy
 K3 koeficient úpravy na parkování
 K4 koeficient úpravy na velikost pozemku
 K5 koeficient úpravy na celkový stav
 K6 koeficient úpravy na vybavení, dispozice bytů
 K7 koeficient úpravy na další vlastnosti (IS)
 K8 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)
 I index odlišnosti

$$I=K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7*K8$$

Jednotková cena zjištěná srovnávací metodou:	32.229,- Kč/m ²
Jednotková cena zjištěná srovnávací metodou (po zaokr.):	32.230,- Kč/m ²
Započítatelná užitná plocha RD s přísl.:	104 m ²
Hodnota rodinného domu: 104 m ² * 32.230,- Kč/m ² =	3.351.920,- Kč
Hodnota rodinného domu srovnávací metodou (po zaokrouhlení)	3.350.000,- Kč

Hodnota nemovitosti porovnávací metodou 3.350.000,- Kč

4.4. Rekapitulace metod pro zjištění ceny obvyklé

Při ocenění pozemku parc. č. st. 1686, jehož součástí je stavba č.p. 1910 – rodinný dům s příslušenstvím v katastrálním území a obci Břeclav, okres Břeclav byly použity tyto metody:

Cena zjištěná	3.213.210,- Kč
Věcná hodnota	3.595.694,- Kč
Výnosová hodnota nemovitosti	nestanovena
Porovnávací hodnota nemovitosti	3.350.000,- Kč

5. ZÁVĚR

Na základě objednávky zástupce firmy LEXICO, a.s. je znaleckým úkolem a předmětem tohoto posudku stanovit cenu níže uvedených nemovitých věcí a jejich příslušenství uvedených v bodě 1.1. zapsaných na LV 3090

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Při odhadu výsledné obvyklé ceny je nutno přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitých věcí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

a) situace na trhu s realitami

- nabídka nemovitostí podobných parametrů v místě převyšuje poptávku

b) parametry povyšující cenu

- Rodinný dům je pravděpodobně v obyvatelném stavu
- nemovitost je napojená na všechny inženýrské sítě
- vedlejší stavba za rodinným domem
- velmi dobrá občanská vybavenost města Břeclav

c) parametry ponižující cenu

- nebyla umožněna prohlídka nemovitosti

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 14.8.2024 cenu obvyklou oceňované nemovité věci v úrovni porovnávací hodnoty a to ve výši 3.350.000,- Kč.

Obvyklá cena výše uvedené nemovitosti: 3.350.000,- Kč

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je poptávka po srovnatelných menších rodinných domech v rovnováze s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách (větší město s občanskou vybaveností) je na trhu poměrně dostatečná nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu dobrou. Z hlediska obchodovatelnosti v uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za obchodovatelný.

Vzhledem ke stávajícímu technickému stavu nemovitosti, její poloze, vybavení, velikosti a využitelnosti a s ohledem na stávající situaci na realitním trhu určuji obvyklou cenu pozemku parc. č. st. 1686, jehož součástí je stavba č.p. 1910 – rodinný dům s příslušenstvím v katastrálním území a obci Břeclav, okr. Břeclav ku dni 14.8.2024 na:

3.350.000,- Kč

Slovy: třímiliónytřístapadesátisíc korun českých

V Praze, 17.8. 2024

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227, 338 24 Břasy
tel.: 603 963 092
e-mail: mikrop Praha@seznam.cz

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 064255/2024 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 86-24.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.08.2024 14:55:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584291 Břeclav

Kat.území: 613584 Břeclav

List vlastnictví: 3090

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Podhradský Marek, Na Zvolenci 1910/7, 69003 Břeclav	820612/4080	1/2
Vidanová Etela, Hlavná 1149, 951 35, Velké Zálužie, Slovenská republika	315615/717	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1686	399	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Břeclav, č.p. 1910, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1686				

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, k zajištění pohledávek ze smlouvy o hypotečním úvěru reg.č. 3100/484946-01/14/01-001/00/R a ze zástavní smlouvy reg. č. 3100/484946-01/14/01-002/00/R, a to vzniklých ode dne uzavření těchto smluv do 25.11.2076, na splacení jistiny úvěru ve výši 1 500 000,00 Kč s příslušenstvím a z ostatních dluhů v souvislosti s těmito smlouvami do výše 1 800 000,00 Kč

Oprávnění pro

LEXICO, a.s., Legionářská 1319/10, Nová Ulice, 77900
Olomouc, RČ/IČO: 25856235

Povinnost k

Parcela: St. 1686

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 3100/484946-01/14/01-002/00/R ze dne 27.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2014 10:49:34. Zápis proveden dne 23.12.2014; uloženo na prac. Břeclav

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 16.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2023 09:00:00. Zápis proveden dne 27.06.2023.

V-10238/2014-704

V-3298/2023-704

Pořadí k 28.11.2014 10:49

Související zápisy

Podzástavní právo

k zajištění pohledávky:

Označená jiným způsobem, Zajištěný dluh zahrnuje: (a) jistinu úvěru až do úhrnné výše 30.000.000,- Kč, (b) úroky, (c) úroky z prodlení, (d) Transakční náklady, (e) náklady spojené s vymáháním Zajištěného Dluhu, který vznikl nebo vznikne v budoucnu na základě Podzástavní Smlouvy nebo jiných Zajišťovacích dokumentů, (f) smluvní pokuta vzniklá dle Smlouvy o Úvěru č. 2019-0076, Podzástavní Smlouvy jakož i jiných Zajišťovacích dokumentů, (g) náhrada škody či bezdůvodné obohacení vzniklé v souvislosti se Smlouvou o úvěru, Podzástavní Smlouvou jakož i jinými Zajišťovacími dokumenty, (h) dluh vzniklý z nebo v souvislosti s odstoupením od Smlouvy o Úvěru nebo z titulu neplatnosti Smlouvy o Úvěru a jakéhokoliv Zajišťovacího dokumentu: a (i) Poplatků dle Sazebníku nebo dle Smlouvy o Úvěru: s tím, že kromě shora uvedeného jsou Zajištěným Dluhem také všechny druhy peněžitých Dluhů uvedených pod body (a) až (i), které vzniknou v budoucnu ať už v důsledku plynutí času, splnění podmínky,

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.08.2024 14:55:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584291 Břeclav

Kat.území: 613584 Břeclav

List vlastnictví: 3090

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

Typ vztahu

plnění podle Smlouvy o Úvěru, její změny nebo uzavření nové smlouvy o Úvěru nebo jinak, pokud vzniknou v době ode dne uzavření Podzástavní Smlouvy až do dne, který nastane za 20 let po dni uzavření Podzástavní Smlouvy a pokud nepřekročí částku ve výši 60.000.000,- Kč.

Oprávnění pro

Artesa, spořitelní družstvo, Škrétova 490/12,
Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25778722

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem č. 2019-0076/39 - zřízení podzástavního práva ze dne 13.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2023 11:33:08. Zápis proveden dne 08.08.2023; uloženo na prac. Břeclav

V-3997/2023-704

Pořadí k 17.07.2023 11:33

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 3100/484946-01/14/01-002/00/R ze dne 27.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2014 10:49:34. Zápis proveden dne 23.12.2014; uloženo na prac. Břeclav

V-10238/2014-704

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 3100/484946-01/14/01-002/00/R ze dne 27.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2014 10:49:34. Zápis proveden dne 23.12.2014; uloženo na prac. Břeclav

V-10238/2014-704

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru - smlouva č. 3100/484946-01/14/01-001/00/R ze dne 06.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2023 07:00:13. Zápis proveden dne 14.03.2023; uloženo na prac. Břeclav

Z-1086/2023-704

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru (oznámení) - smlouva č. 3100/484946-01/14/01-002/00/R ze dne 24.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 10.08.2023; uloženo na prac. Břeclav

Z-3499/2023-704

o **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**

k zajištění pohledávky:

Existující, k zajištění pohledávky ve výši: 6 593,00 Kč

- k podílu id. 1/2

Oprávnění pro

LEXICO, a.s., Legionářská 1319/10, Nová Ulice, 77900
Olomouc, RČ/IČO: 25856235

Povinnost k

Podhradský Marek, Na Zvolenci 1910/7, 69003 Břeclav,

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.08.2024 14:55:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584291 Břeclav

Kat.území: 613584 Břeclav

List vlastnictví: 3090

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

Typ vztahu

Povinnost k

RČ/IČO: 820612/4080

Parcela: St. 1686

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 176 EX-00067/2023 -015 (soudní exekutor: JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb) ze dne 13.04.2023. Právní moc ke dni 09.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2023 17:44:53. Zápis proveden dne 15.06.2023.

V-3036/2023-704

Pořadí k 23.02.2023 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Podhradský Marek, Na Zvolenci 1910/7, 69003 Břeclav,
RČ/IČO: 820612/4080

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 21951/24-15 ze dne 16.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2024 12:50:08. Zápis proveden dne 22.05.2024; uloženo na prac. Praha

Z-24079/2024-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Pozemková kniha vložka 3039/ č.d. 939/63 - kupní smlouva ze dne 2.3.1963.

POLVZ:2313/1984

Z-102313/1984-704

Pro: Vidanová Etela, Hlavná 1149, 951 35, Velké Zálužie, Slovenská republika RČ/IČO: 315615/717

o Smlouva darovací ze dne 06.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.02.2008.

V-717/2008-704

Pro: Podhradský Marek, Na Zvolenci 1910/7, 69003 Břeclav

RČ/IČO: 820612/4080

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.08.2024 14:55:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584291 Břeclav

Kat.území: 613584 Břeclav

List vlastnictví: 3090

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

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

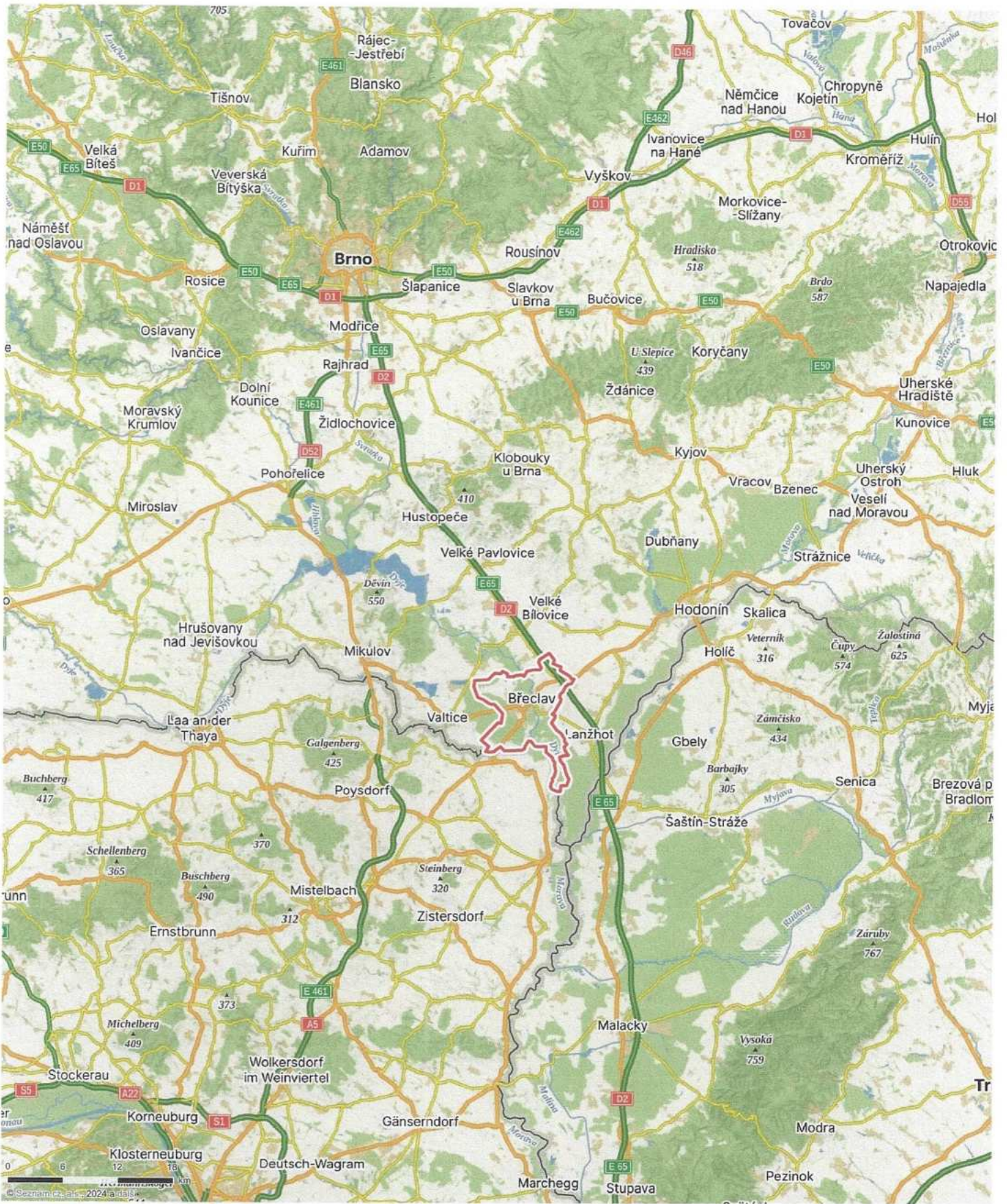
Vyhotoveno: 12.08.2024 15:10:54

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.





Rodinný dům č.p. 1910 na pozemku parc. č. st. 1686 v k.ú. a obci Břeclav, okr. Břeclav, LV 3090



Příklad č. 1 (www.sreality.cz z 13.8.2024)

Prodej rodinného domu 133 m², pozemek 336 m² Havlíčkova, Břeclav – Poštorná 3 700 000 Kč

Prodej rodinného domu se zahradou a garáží – ideální příležitost k rekonstrukci! Nabízíme k prodeji rodinný dům v klidné lokalitě, který je skvělou příležitostí pro ty, kteří hledají bydlení s možností úprav dle vlastních představ. Dům se nachází v klidné ulici, je v původním, ale plně funkčním stavu. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě - elektřina, vodov.řad, kanalizace, plyn.

Obytná část ve tvaru L obsahuje 3 obytné pokoje, dva pokoje s orientací do ulice jsou neprůchozí, třetí pokoj je za kuchyní s oknem do dvora.

Kuchyně – Původní, s malou kuch linkou a sporákem. Koupelna malá s vanou, samostatně toaleta.

Částečné podsklepení – sklep nabízí další úložné prostory.

Garáž – Samostatná zděná garáž na pozemku, ideální pro parkování nebo dílnu.

Zahrada – Menší zahrádka za domem, která čeká na oživení, ideální pro zahradničení nebo relaxaci.

Dům se nachází v klidné a dobře dostupné lokalitě, ideální pro rodiny, které hledají kombinaci dostupného bydlení a možnosti realizace vlastních nápadů při rekonstrukci.

Dům má velký potenciál stát se vaším vysněným domovem!

V případě více zájemců o koupi bude kupující vybrán na základě parametrů stanovených prodávajícím.

- Celková cena: 3 700 000 Kč za nemovitost
- Poznámka k ceně: vč. provize
- ID zakázky: 0163-NP04669
- Aktualizace: Včera
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Před rekonstrukcí
- Poloha domu: Řadový
- Umístění objektu: Klidná část obce
- Typ domu: Přizemní
- Podlaží: 1
- Plocha zastavěná: 133 m²
- Užitná plocha: 133 m²
- Plocha pozemku: 336 m²
- Plocha zahrady: 180 m²
- Sklep: 40 m²
- Garáž: 1
- Rok kolaudace: 1970
- Voda: Místní zdroj vody, Studna
- Plyn: Plynovod
- Odpad: Veřejná kanalizace
- Elektřina: 230V, 400V
- Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
- Komunikace: Asfaltová
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky



Příklad č. 2 (www.sreality.cz z 13.8.2024)

Prodej rodinného domu 85 m², pozemek 326 m² Nerudova, Břeclav, 3 000 000 Kč

Exkluzivně nabízím prodej rodinného domu 2+1 v centru Břeclavi, na ulici Nerudova.

Jedná se řadový dům se zahradou o rozloze 326 m² (délka pozemku je 53 m a šířka 6,5 m).

Dům je v udržovaném původním stavu, napojený na všechny IS.

Dispozičně je dům řešen takto:

vstupní chodba a schody vedoucí do 1. patra, kde je nyní:

kuchyně s jídelnou, pokoj, ložnice, samostatné wc a spíž. Dále pak prostorná prosklená veranda, ze které je vstup na terasu, zahradu a také na půdu. Půdu je možné využít k rozšíření bydlení.

Koupelna je ve sklepě, dům je podsklepený celý (prádelna, kotelna, spíž, aj.).

Přístup do sklepa je z chodby, dvora i z ulice.

Parkování je možné před domem.

Velkou výhodou je poloha domu. Ulice Nerudova je přímo v centru města, avšak v jeho klidné části. Do 5-10 minut se dostanete pěšky prakticky kamkoliv.

Břeclav disponuje veškerou občanskou vybaveností (několik ZŠ, MŠ, lékaři, obchody, hotely, restaurace, veškeré úřady a státní instituce). Je zde také bohatý kulturní život.

Wikipedie říká mj. toto: Břeclav je okresní město v Jihomoravském kraji na řece Dyji,

cca 50 km jihovýchodně od Brna, na hranici s Rakouskem a poblíž hranice se Slovenskem. Žije zde přibližně 24 tisíc obyvatel.

Břeclav je důležitým hraničním přechodem a železniční křižovatkou mezinárodního významu. Dostupnost na dálnici D2 je 5 minut.

V případě zájmu o tuto nevěšední nemovitost kontaktujte prosím realitní makléřku.

Pokud bude potřeba, pomohu vám také s financováním nemovitosti.

PENB prozatím nebyl dodán, v souladu se zákonem uvádím energetickou třídu G.

Cena je uvedena bez provize RK.

- Celková cena: 3 000 000 Kč za nemovitost
- ID zakázky: 012023
- Aktualizace: 15.07.2024
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Dobrý
- Poloha domu: Řadový
- Umístění objektu: Klidná část obce
- Typ domu: Přizemní
- Podlaží: 1 včetně 1 podzemního
- Užitná plocha: 85 m²
- Plocha pozemku: 326 m²
- Plocha zahrady: 199 m²
- Sklep: ano
- Parkování: 1
- Voda: Vodovod
- Odpad: Veřejná kanalizace
- Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD
- Komunikace: Asfaltová
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky



Příklad č. 3 (www.sreality.cz z 13.8.2024)

Prodej rodinného domu 178 m², pozemek 197 m² Žižkova, Břeclav 6 300 000 Kč

Nabízíme k prodeji rodinný dům s možností využití jako bydlení i provozovna, nacházející se v centru města Břeclav. Rodinný dům je řadového typu a disponuje 5 a více pokoji, což poskytuje dostatek prostoru pro celou rodinu. Je patrového typu s jedním podlažím, které nabízí komfort.

Dům se nachází ve velmi dobrém stavu, což znamená, že noví majitelé se nemusí obávat nutnosti okamžitých oprav či rekonstrukcí.

Zastavěná plocha domu dosahuje 100m², užitná plocha cca 178 a parcela, na které dům stojí, nabízí celkovou plochu 197m².

Dům je napojen na všechny sítě

Tato nemovitost je ideální pro ty, kteří touží po rodinném domě v centru města s možností využití pro podnikání. Díky výhodné poloze je zajištěna dobrá dostupnost veškeré občanské vybavenosti, jako jsou školy, obchody, restaurace a veřejná doprava.

-elektřina, voda, kanalizace, plyn

-vytápění plyn.kotlem, ohřev Tv zásobník 100 l

-poslední rekonstrukce v r.2014 - výstavba podkroví

-nová střecha v r. 2014 (dřevěný krov, latě, folie, zateplení, krytina)

-dům je pod kamerovým systémem se záznamem

-okna plastová, střešní velur plast, v přízemí (do dvora) dřevěná

-střešní okna mají rolety ovládané na elektřinu, sítě proti komárům zatemňovací rolety

-měsíční náklady cca 6300,-Kč

V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat. Těšíme se na Vaši zprávu a možnost Vám ukázat tuto nemovitost osobně.

- Cena: Informace o ceně na dotaz
- Poznámka k ceně: vč provize
- ID zakázky: 0163-NP04363
- Aktualizace: 23.07.2024
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Dobrý
- Poloha domu: Řadový
- Umístění objektu: Centrum obce
- Typ domu: Patrový
- Podlaží: 1
- Plocha zastavěná: 100 m²
- Užitná plocha: 178 m²
- Plocha pozemku: 197 m²
- Datum nastěhování: Ihned
- Plyn: Plynovod
- Odpad: Veřejná kanalizace
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky



Příklad č. 4 (www.sreality.cz z 13.8.2024)

Prodej rodinného domu 98 m², pozemek 502 m² Na Pěšině, Břeclav, 3 900 000 Kč

Prodej rodinného domu v klidné části staré Břeclavi. Rodinný dům je o dispozici 3+1. V domě jsou dva pokoje průchozí a třetí neprůchozí, kuchyň je spojena s jídelnou, koupelna a WC jsou odděleny. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Dům vytápí plynové wafky, ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Celý dům je podsklepen. Nad bokem domu je terasa, ze které je vstup na půdu. K domu patří také prostorná garáž s dílnou. Mezi rodinným domem a garáží je průjezd na zahradu. Zahrada je na úplně rovině. Na zahradě je také kopaná studna. Zahrada je přístupná i ze zadní strany. Ve městě je veškerá občanská vybavenost.

- Celková cena: 3 900 000 Kč za nemovitost
- Poznámka k ceně: za nemovitost
- ID zakázky: 874840
- Aktualizace: 24.06.2024
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Dobrý
- Poloha domu: V bloku
- Umístění objektu: Klidná část obce
- Typ domu: Přízemní
- Podlaží: 2
- Užitná plocha: 98 m²
- Plocha pozemku: 502 m²
- Sklep: ano
- Parkování: 3
- Garáž: ano
- Topení: Lokální plynové
- Plyn: Plynovod
- Odpad: Septik
- Elektřina: 230V, 400V
- Doprava: MHD, Autobus
- Bezbariérový:
- Vybavení: Částečně



Jméno: Ing. Milan Kroupa
Spisová značka: 1849
Identifikační číslo: 65555121
Datum zápisu: 8.11.1995
Sídlo: Stupno 227, 338 24 Břasy

Zpracovatel ocenění tímto osvědčuje, že:

V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného tržního ocenění; výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.

Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při zpracování tržního ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržního hodnocení.

Při tvorbě ocenění nebyly shledány žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

Toto ocenění bylo vypracováno v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná zodpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné – zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založeno celé, nebo část tohoto ocenění jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.

Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto ocenění, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu, ke kterému bylo ocenění zpracováno.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.

Výsledná tržní hodnota stanovená v tomto ocenění je platná za předpokladu, že objekt bude v případě prodeje ihned uvolněn bez dalších výdajů na vyprázdnění a vyklizení objektu a nebude zatížený nájemními vztahy.

Zpracovatel se zavazuje vyvarovat se jakéhokoliv jednání, které by mohlo vyvolat podezření z možného střetu zájmu odhadce nebo jeho podjatosti. Pokud by k takovému jednání došlo, je zpracovatel povinen neprodleně o takové skutečnosti informovat Artesu, spořitelní družstvo jakožto příjemce odhadu.

Zpracovatel se zavazuje jednat v souladu s platnými právními předpisy.