

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6089 – 261 / 2020

dle usnesení č.j. 160 EX 8438/14-169: část A) LV č. 8893, 7361 a 7362

Objednavatel:	Exekutorský úřad Břeclav
Sídlo:	Mgr. Marcela Petrošová, soudní exekutor
IČ:	17. listopadu 1a, 690 02 Břeclav 72987898
Zhotovitel:	Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Sídlo:	Přemyslova 38/1285 500 08 Hradec Králové
IČ:	2630 2047 Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 26398. Znalecký ústav je zapsán do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. info@znalci-cr.cz
mail:	Ing. Milan Bálek, Jaromír Ondrušák
Zpracovatelé:	Za zpracování znaleckého posudku je odpovědný a může jej osobně stvrdit a podat žádaná vysvětlení dle §22 odst. 1) zák. č. 36/1967 Sb. v platném znění: Ing. Milan Bálek, jednatel společnosti.
Účel posudku:	Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení č.j. 160 EX 8438/14-169 vydaného Soudním exekutorem Mgr. Marcelou Petrošovou dne 29.05.2020.
Posudek obsahuje:	39 stran včetně příloh
Posudek se předává:	ve dvojím vyhotovení
Výtisk číslo:	1
Zpracováno:	24.07.2020

Obsah posudku	strana
---------------	--------

A	NÁLEZ.....	3
1	Úkol a předmět ocenění.....	3
2	Místní šetření.....	4
3	Den ocenění.....	4
4	Podklady.....	4
B	POSUDEK.....	5
1	Aplikovaná metoda ocenění.....	5
2	Ocenění.....	6
3	Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených.....	24
C	REKAPITULACE.....	26
D	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	31
E	PŘÍLOHY.....	31

A NÁLEZ

1 ÚKOL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Znalecký posudek je vypracován na základě pokynu objednavatele posudku. Znalecký úkol je dán usnesením č.j. 160 EX 8438/14-169.

Jedná se o ocenění:

1) nemovitých věcí:

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584291 Břeclav
Kat.území: 613584 Břeclav List vlastnictví: 8893
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku
2763/4	byt		byt.z.	8867/37215
Vymezeno v:				
Budova	Břeclav, č.p. 2763, byt.dům, LV 6839 na parcele St. 575/2, LV 6839			
Parcela	St. 575/2	zastavěná plocha a nádvoří		178m2

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

Příslušenství bytu mimo byt: sklep.

2) spoluvlastnického podílu ve výši 632/1000 na nemovité věci:

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584291 Břeclav
Kat.území: 613584 Břeclav List vlastnictví: 7361
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
5373	75	ostatní plocha	manipulační plocha	

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

Součástí pozemku je rostlinstvo: pozemek parc.č. 5373: okrasné keře (3 kusy), okrasné stromy (10 kusů).

3) spoluvlastnického podílu ve výši 25/100 na nemovité věci:

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584291 Břeclav
Kat.území: 613584 Břeclav List vlastnictví: 7362
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
5374	93	ostatní plocha	manipulační plocha	

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

Součástí ocenění: betonové schodiště, kovové zábradlí.

Součástí pozemků je rostlinstvo: pozemek parc.č. 5374: okrasný keř (1 kus), jehličnatý strom (1 kus).

2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Právní zástupce povinného si naši písemnou výzvu k účasti na místním šetření převzal dne 08.06.2020 - viz doručka v příloze posudku. Dle emailového přípisu ze dne 08.06.2020 přeposlal klientovi, tedy p. Jiřímu Láníkovi, naši písemnou výzvu k účasti na místním šetření - ten však již nijak nereagoval. Manželka povinného, paní Miluše Láníková, si naši písemnou výzvu k účasti na místním šetření převzala dne 12.06.2020 - viz doručka v příloze posudku, nijak však nereagovala.

Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 23.06.2020 za přítomnosti povinného, který však neumožnil vnitřní prohlídku ani bližší zaměření staveb či identifikaci příslušenství. Pouze sdělil informace ke konstrukci a vybavení bytu a domu.

3 DEN OCENĚNÍ

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 24.07.2020, což je den ocenění.

4 PODKLADY

- výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 8893, k.ú. Břeclav, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 01.06.2020
- výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 7361, k.ú. Břeclav, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 01.06.2020
- výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 7362, k.ú. Břeclav, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 01.06.2020
- výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 6839, k.ú. Břeclav, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 01.06.2020
- snímek katastrální mapy
- usnesení č.j. 160 EX 8438/14-169
- barevná fotodokumentace
- informace získané při místním šetření
- záznam z venkovní obhlídky nemovitých věcí
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon 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, č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb.
- vyhláška č. 188/2019 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (tj. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.)
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy, Leges s.r.o., 2014
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017
- Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
- Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2020
- odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydávaný Českou komorou odhadců majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1; ročníky 2003 až 2020
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Trend Report 2010 - 2019

B POSUDEK

1 APLIKOVANÁ METODA OCENĚNÍ

V tomto posudku je zjišťována obvyklá cena předmětu ocenění, kterou se dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) v platném znění, rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Porovnávací způsob ocenění je proveden srovnáním s realitním trhem, a to metodou přímého porovnání. Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování a s ustálenou judikaturou.

Při volbě způsobu zjištění obvyklé ceny poměrně specifických pozemků parc.č. 5373 (LV č. 7361), parc.č. 5374 (LV č. 7362) a parc.č. 575/2 (LV č. 6839), jsme nejprve analyzovali teoretickou použitelnost všech známých a v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění nejsou běžné pozemky, ke kterým by bylo možné nalézt statisticky významný soubor obdobných pozemků na místním (regionálním) trhu nabízených k prodeji (popř. již uskutečněných prodejů), domníváme se, že není vhodné pro ocenění použít klasickou metodu komparativní. V takových případech je dle našeho názoru vhodné pro ocenění použít metodu vycházející ze státem shromažďovaných informací, tedy metodu předepsanou zákonem o oceňování a jeho prováděcí vyhláškou.

Ocenění je proto v tomto znaleckém posudku provedeno postupem definovaným Zákonem o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění, resp. jeho prováděcí vyhláškou č. 188/2019 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (tj. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.).

2 OCENĚNÍ

1) LV č. 8893

Popis:

Bytová jednotka č. 2763/4 o dispozici 2+1 s balkónem a sklepem, se nachází ve 3.NP bytového panelového domu, který má hlavní vchod (č.p. 2763) z ulice, umístěný v mezipatře 1.NP a 2.NP, s přístupem po venkovním schodišti se stříškou a zadní vchod do 1.NP (společné prostory). Bytový dům má půdorysný tvar obdélníku, je řadový koncový, nachází se v zastavěné části města. Pozemek je mírně svažité. Úroveň 1.NP se nachází pod okolním terénem.

Bytový dům je nepodsklepený, má tři nadzemní podlaží. V 1.NP se nachází společné prostory a garáž (dle sdělení povinného je jiného vlastníka). Od 2.NP do 3.NP jsou byty. V domě je schodiště, bez výtahu. Nejbližší okolní zástavbu tvoří hlavně rodinné domy, bytové domy a komerční objekty. Ve vzdálenosti cca 300 m vede železniční trať a na opačné straně protéká řeka Dyje. Centrum města Břeclav je ve vzdálenosti 800 m. Přístup ke stavbě je možný z ulice Jungmannova. Nejbližší autobusová zastávka „Břeclav, Jana Palacha“ je ve vzdálenosti cca 200 m, vlaková stanice „Břeclav“ je ve vzdálenosti cca 350 m. Parkování je možné v blízkých parkovacích plochách, nebo podél silnic v okolí domu.

Konstrukční řešení a technické vybavení:

Doba výstavby:	dle sdělení před 45 lety; údržba: průměrná		
Počet podlaží:	nepodsklepeno, 3 nadzemní podlaží		
Základy:	betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti		
Nosné konstrukce:	montované ze stěnových panelů; nezatepleno		
Stropy:	montované ze stropních panelů		
Střecha:	plochá střecha (stropní panely)	Krytina střechy:	živičná
Klempířské konstrukce:	dešťové žlaby a svody, okenní parapety, oplechování střešních prostupů; původně z pozinkovaného plechu, nyní opatřeno nátěry; částečně zkorodováno		
Vnitřní povrchy:	dvouvrstvé vápenocementové omítky; obklady keramické na WC, v koupelně		
Vnější povrchy:	pohledové kamenivo stěnových panelů; mezi okny tenkovrstvá probarvená omítka; obklad 1.NP (zepředu a zezadu) - páskový obklad (kabřinec)		
Schody:	nosná část železobetonová; povrch stupňů: terazzo; zábradlí kovové, madlo bakelitové		
Dveře:	Vnitřní dřevěné hladké plné s kovovými, vstupní jsou kovové – prosklené původní	Vrata:	sekční (do garáže)
Okna:	plastová s izolačním zasklením, v suterénu jsou kovová s jednoduchým zasklením		

Povrch podlah:	dle účelu užití místnosti: lepené PVC, plovoucí podlaha		
Vytápění:	ústřední do plechových radiátorů, kombinovaný kotel je na plyn		
Ohřev teplé vody:	zajišťován lokálním kombinovaným plynovým kotlem; zásobníkovým		
Vnitřní vodovod:	je proveden rozvod studené i teplé vody	Hygienické vybavení:	WC splachovací oddělené od koupelny; v koupelně umyvadlo, vana
Vnitřní kanalizace:	od všech zařizovacích předmětů	Vnitřní plynovod:	rozvod je proveden
Elektroinstalace:	na jističe, kompletní rozvod světelného proudu (230V); bleskosvod je instalován		
Výtahy:	nejsou	Vybavení kuchyni:	sporák (na plyn)
Ostatní:	digestoř, rozvod domácího telefonu, rozvod antén pod omítkou		

Upozornění: Detailní prohlídka nemohla být provedena. Stejně tak nemohla být provedena detailní identifikace součástí a příslušenství.

Dispozice dle Prohlášení vlastníka:

3.NP, 2+1: předsíň, kuchyň, 2x pokoj, koupelna + WC, šatna, balkon; příslušenství bytu mimo byt: sklep.

Srovnávací parametry:

Podlahové plochy bytu	Výměra [m ²]	koefficient dle typu podlahové plochy	Započitatelná výměra [m ²]
předsíň	6,45	1,0	6,45
kuchyň	12,36	1,0	12,36
pokoj	16,03	1,0	16,03
pokoj	12,06	1,0	12,06
koupelna + WC	4,13	1,0	4,13
šatna	1,64	1,0	1,64
balkon	3,25	0,5	1,63
sklep (příslušenství bytu mimo byt)	36,00	0,5	18,00
Započítaná podlahová plocha bytu:			72,30

Poznámka: započitatelná plocha bytové jednotky je vypočítána ve smyslu "Doporučených zásad oceňování nemovitostí", vydaných Českou bankovní asociací.

Závady technické povahy:

Prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ) jsou zatím v zachovalém technickém stavu, ovšem prvky

krátkodobé životnosti (PKŽ) již vykazují známky zvýšeného opotřebení, způsobeného zejména vlivem průměrné údržby. To se projevuje na většině kovových konstrukcích, které jsou zčásti zkorodovány (dešťové žlaby a svody, oplechování), vstupní dveře, sklepní kovová okna jsou již také dosti nefunkční. Pokud nedojde k opravě uvedených závad, bude zkrácena celková životnost stavby.

2) LV č. 7361

Popis:

Pozemek parc.č. 5373 má rovinný, až mírně svažitý terén. Nachází se mezi bytovým domem č.p. 2763 a silnicí (ul. Jungmannova). Na pozemku jsou zpevněné plochy s obrubníky, okrasné stromy a keře. Přístup je možný z ulice Jungmannova. Dle územního plánu se parc.č. 5373 nachází v druhu „plochy smíšené obytné“.

Parametry:

Název	Výměra [m ²]
Ostatní plocha (parc.č. 5373)	75

3) LV č. 7362

Popis:

Pozemek parc.č. 5374 má rovinný terén. Nachází se za bytovým domem č.p. 2763 u příjezdové komunikace k ostatním pozemkům. Je oplocen zděnými pilíři s podezdívkou a kovovými výplněmi s brankou (vlastnictví nezjištěno). Na pozemku jsou zpevněné plochy, betonové schodiště s kovovým zábradlím a okrasný vzrostlý jehličnatý strom a keř. Přístup je možný z ulice Čechova. Dle územního plánu se parc.č. 5374 nachází v druhu „plochy smíšené obytné“.

Parametry:

Název	Výměra [m ²]
Ostatní plocha (parc.č. 5374)	93

Závady právní povahy:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 8893 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo, zahájení exekuce). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 7361, 7362, existuje soubor omezení vlastnického práva (zahájení exekuce). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Dále upozorňujeme na existenci věcných břemen, jejich ocenění je provedeno samostatně, viz níže.

Srovnávací nemovité věci (SN):**1) Byt 2+1**

Nabídková cena: 1 990 000 Kč

Upravená nabídková cena: 33 167 Kč/m²

Lokalita: ulice Fintajsova, Břeclav

Vlastnictví: Družstevní

Podlaží: 3. podlaží z celkem 4

Užitná plocha: 60 m²

Popis:

Byt o dispozici 2+1 s balkónem, se nachází v cihlovém bytovém domě po revitalizaci. Na bytě proběhla před cca 15 lety rekonstrukce, kuchyňská linka, koupelna – vana, samostatné WC, podlahy – dlažba, plovoucí podlaha. Součástí je sklep.



Zdroj:

Databáze Profi Valuo

profi.valuo.cz

2) Byt 2+1

Nabídková cena: 1 738 000 Kč

Upravená nabídková cena: 31 600 Kč/m²

Lokalita: Břeclav

Vlastnictví: Osobní

Podlaží: 2. podlaží z celkem 7

Užitná plocha: 55 m²

Popis:

Byt o dispozici 2+1 s komorou v centru města. Dům je po celkové revitalizaci, ve společných prostorách je kamerový systém. Byt se nachází v udržovaném stavu. Všechny místnosti mají samostatné vstupy. V pokojích jsou parkety, v chodbě a kuchyni dlažba, nová plastová okna. Bytové jádro se samostatnou koupelnou a samostatným WC po rekonstrukci. K bytu náleží sklepní kóje.



Zdroj:

Databáze Profi Valuo

profi.valuo.cz

3) Byt 2+1

Nabídková cena: 1 580 000 Kč

Upravená nabídková cena: 35 909 Kč/m²

Lokalita: ulice Na Valtické, Břeclav

Stavba: Panelová

Vlastnictví: Družstevní

Podlaží: 2. podlaží z celkem 8

Užitná plocha: 44 m²

Lodžie: Ano

Sklep: Ano

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední dálkové

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektřina: 230V

Výtah: Ano

Popis:

Zrekonstruovaný byt o dispozici 2+1 s lodžii. Rekonstrukce – zděné jádro – koupelna se sprchovým koutem, společné WC, nové omítky a částečně nová elektřina. Včetně kuchyňské linky se spotřebiči. Vytápění – centrální. Bytový dům prošel v roce 2013 revitalizací – nová střecha, dveře, výtahy, fasáda. Součástí je sklepní kóje.



Zdroj:

Realitní kancelář ORION-REALITY

Žerotínova 702/2, 69002 Břeclav

www.orion-reality.cz

4) Byt 2+1

Nabídková cena: 2 000 000 Kč

Upravená nabídková cena: 36 364 Kč/m²

Lokalita: Břeclav – Poštorná, okres Břeclav

Stavba: Cihlová

Vlastnictví: Osobní

Podlaží: 1. podlaží z celkem 2

Užitná plocha: 55 m²

Sklep: Ano

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední plynové

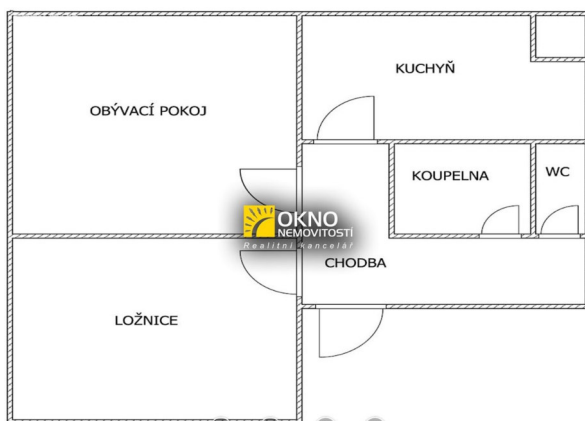
Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V

Popis:

Byt o dispozici 2+1 se třemi sklepy. Byt se nachází v 1.NP cihlového bytového domu. Dispoziční řešení – chodba, koupelna, WC, kuchyň, obývací pokoj, ložnice. Výhodou je vytápění ústředním topením s vlastním plynovým kotlem umístěným ve sklepě. Byt má zděné bytové jádro, plastová okna.



Zdroj:

Realitní kancelář OKNO NEMOVITOSTÍ, s.r.o.

Havlíčková 917/6, 69501 Hodonín

www.rkokno.cz

5) Byt 2+1

Nabídková cena: 2 000 000 Kč

Upravená nabídková cena: 35 714 Kč/m²

Lokalita: Břeclav – Poštorná, okres Břeclav

Stavba: Cihlová

Vlastnictví: Osobní

Podlaží: 1. podlaží

Užitná plocha: 56 m²

Sklep: Ano

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední plynové

Plyn: Individuální

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V

Popis:

Byt o dispozici 2+1 nacházející se v přízemí bytového domu v blízkosti centra města. K bytu náleží tři sklepní kóje. Byt má vlastní plynový kotel na plyn pro vytápění i pro ohřev vody. Dispozice: kuchyň s kuchyňskou linkou, ložnice, obývací pokoj, samostatná koupelna s vanou, WC. Byt má zděné jádro.



Zdroj:

Realitní kancelář COLOSEUM NEMOVITOSTI, s.r.o.

Národních hrdinů 391/19, 69002 Břeclav

www.coloseumreality.cz

6) Byt 2+1

Nabídková cena: 2 680 000 Kč

Upravená nabídková cena: 32 367 Kč/m²

Lokalita: ulice Sady 28. října, Břeclav

Stavba: Cihlová

Vlastnictví: Osobní

Podlaží: 2. podlaží z celkem 3 včetně 1 podzemního

Užitná plocha: 82,80 m²

Rok rekonstrukce: 2009

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední plynové

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Vybavení: Částečně

Popis:

Byt o dispozici 2+1 se nachází v centru města. Jedná se o bytový dům se zajímavými historickými prvky fasády, vysokými stropy, velkými okny. Byt je umístěn ve 2. podlaží cihlového domu. Dispozice: vstupní chodba, kuchyň, obývací pokoj, ložnice a koupelna s WC. Byt prošel v roce 2009 rekonstrukcí – rozvody elektřiny a vody, výměna oken, koupelna, podlahy, kuchyňská linka. Vytápění pomocí vlastního plynového kotle. K bytu náleží sklepní prostor v suterénu domu. Dům disponuje vlastním dvorem s možností parkování. Na domě byla v roce 2008 provedena nová střecha a v roce 2016 zateplení dvorní části domu.



Zdroj:

Realitní kancelář SCHMIDT – REALITY

třída 1. máje 3414/11a, 69002 Břeclav

www.schmidt-reality.cz

7) Byt 2+1

Nabídková cena: 1 599 000 Kč

Upravená nabídková cena: 29 073 Kč/m²

Lokalita: Družstevní čtvrť, Hodonín

Stavba: Panelová

Vlastnictví: Osobní

Podlaží: 5. podlaží z celkem 5

Užitná plocha: 55 m²

Lodžie: Ano

Sklep: Ano

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední dálkové

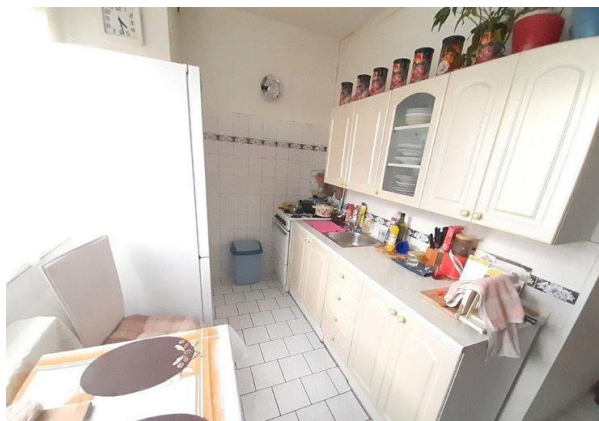
Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektřina: 230V

Popis:

Byt o dispozici 2+1 s lodžíí, nikou a sklepem. Dispozice: vstupní chodba, ze které jsou samostatné vstupy do kuchyně, obývacího pokoje s nikou a pokoje, dále na samostatné WC a do koupelny. Byt se nachází ve revitalizovaném, zatepleném domě.



Zdroj:

OPENREALITY, realitní kancelář, s.r.o.

Bartošova 1721/19, 69501 Hodonín

www.openreality.cz

8) Byt 2+1

Nabídková cena: 1 650 000 Kč

Upravená nabídková cena: 28 448 Kč/m²

Lokalita: Cihlářská čtvrť, Hodonín

Stavba: Panelová

Vlastnictví: Osobní

Podlaží: 7. podlaží z celkem 8

Užitná plocha: 58 m²

Lodžie: Ano

Sklep: Ano

Voda: Dálkový vodovod

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V

Výtah: Ano

Popis:

Nabízíme ke koupi byt 2+1 s lodžii. Byt je v původním udržovaném stavu, koupelna s vanou. Dispozice: dva neprůchozí pokoje s vchodem z chodby. Plastová okna, lodžie. Bytový dům je po revitalizaci vč zateplení.



Zdroj:

REALITNÍ AGENTURA PRORADOST

Lidická 3461/9b, 69002 Břeclav

www.reality-proradost.cz

9) Byt 2+1

Nabídková cena: 1 700 000 Kč

Upravená nabídková cena: 24 638 Kč/m²

Lokalita: Hodonín

Stavba: Cihlová

Vlastnictví: Osobní

Podlaží: 3. podlaží z celkem 3

Užitná plocha: 69 m²

Balkón: Ano

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední dálkové

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V

Popis:

Byt o dispozici 2+1 s balkónem, sklepním prostorem se nachází v cihlovém domě. Byt se nachází v původním stavu.



Zdroj:

Realitní kancelář OKNO NEMOVITOSTÍ, s.r.o.

Havlíčková 917/6, 69501 Hodonín

www.rkokno.cz

10) Byt 2+1

Nabídková cena: 1 790 000 Kč

Upravená nabídková cena: 31 404 Kč/m²

Lokalita: Hodonín

Stavba: Cihlová

Vlastnictví: Osobní

Podlaží: 3. podlaží z celkem 4

Užitná plocha: 57 m²

Sklep: Ano

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální plynové

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V

Výtah: Ne

Popis:

Byt o dispozici 2+1 v osobním vlastnictvím v blízkosti centra města. Byt se nachází v cihlovém domě bez výtahu. Dispozice: kuchyně, obývací pokoj, ložnice, chodba, koupelna včetně WC (po rekonstrukci). Vytápění bytu i ohřev vody je zajištěno vlastním plynovým kotlem. Vysoké stropy, parkety a původní zachovalé dveře včetně zárubní. K bytu náleží sklepní kóje.

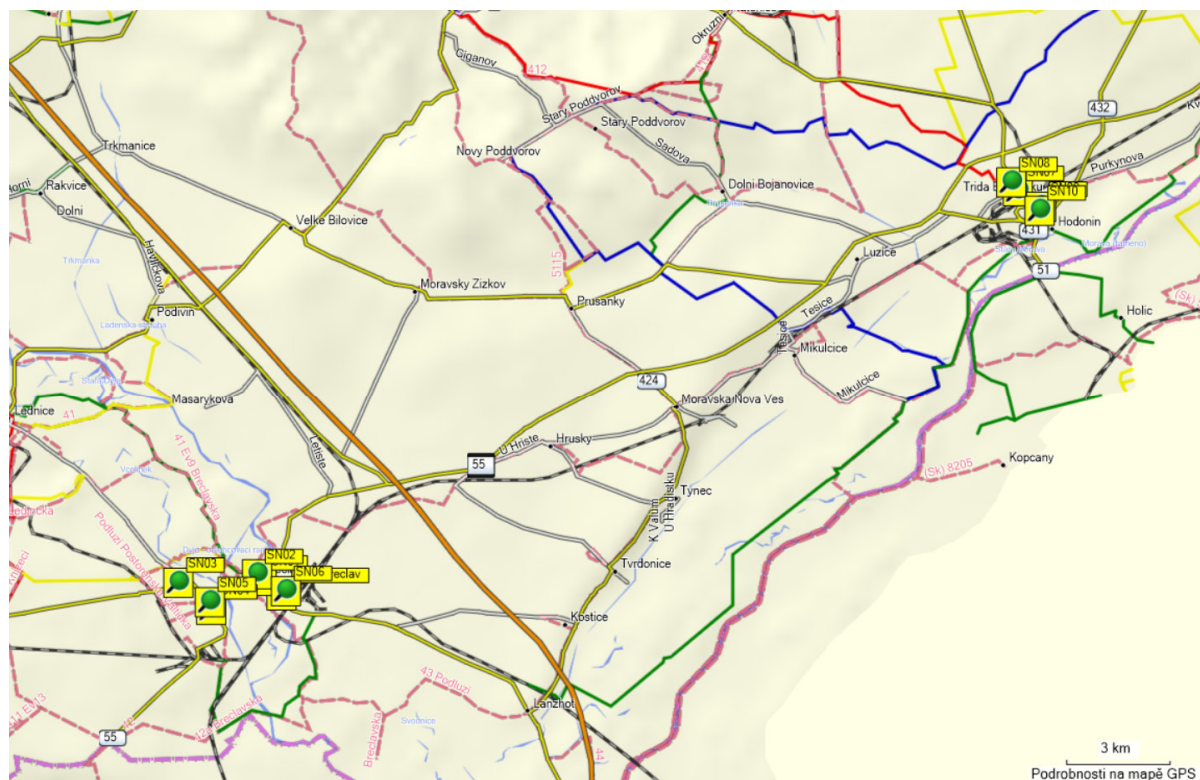


Zdroj:

Realitní kancelář Reality Jižní Morava s.r.o.

Masarykovo nám. 397/4, 69501 Hodonín

www.realityjiznimorava.eu

Lokalizace srovnávacích bytů:

Závěrečná analýza

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflexuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient $k_{ZC} \leq 1,00$. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota $k_{ZC} = 0,85$.“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.

Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimbura, Ph.DR. Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejsů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).

Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovité věci nemůže být větší, než cena stejné nemovité věci inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

Metoda přímého porovnání: 1) LV č. 8893

Srovnávací nemovitě věci	Výměra [m ²]	Cena ke srovnání [Kč/m ²]	Index odlišnosti Io					Upravená cena [Kč/m ²]
			zdroj	poloha	velikost	tech. stav a vybavenost	ostatní (výtah, balkon)	
SN 1	60,00	33 167	1,00	1,00	0,95	0,80	1,00	25 207
SN 2	55,00	31 600	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	25 596
SN 3	44,00	35 909	0,90	1,00	0,85	0,85	0,95	22 182
SN 4	55,00	36 364	0,95	1,00	0,90	1,00	1,05	32 645
SN 5	56,00	35 714	0,95	1,00	0,90	1,00	1,05	32 063
SN 6	82,80	32 367	0,95	1,00	1,05	0,80	1,05	27 120
SN 7	55,00	29 073	0,95	1,00	0,90	1,00	1,00	24 857
SN 8	58,00	28 448	0,95	1,00	0,95	1,00	0,95	24 391
SN 9	69,00	24 638	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	23 406
SN 10	57,00	31 404	0,95	1,00	0,95	0,95	1,05	28 271
				n: počet srovnávacích nemovitostí				10
				Obvyklá cena:				26 574
				Statistické veličiny:				
				Směrodatná odchylka [SO]				3 496
				Minimální hodnota				22 182
				AP - SO				23 078
				Aritmetický průměr [AP]				26 574
				AP + SO				30 070
				Maximální hodnota				32 645
Výměra:	72,30 m ²							1 921 286
Obvyklá cena po zaokrouhlení:								1 921 300

2) LV č. 7361

Základní informace:

LV:	7361
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Břeclav
Obec:	Břeclav
Katastrální území:	Břeclav
Počet obyvatel:	24 704

Index trhu s nemovitými věcmi:

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - exekuce	I	-0,04
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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
	5	
Index trhu	$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,912$	
	i = 1	

Index polohy pozemku:

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00

7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
---	----	------

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,600$$

Jiný pozemek oceněný dle § 9:

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m²]
§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy						
§ 9 odst. 2	1 137,-	0,50	0,600	1,000		341,10
Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.						

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha - manipulační plocha	5373	75	341,10		25 582,50
Jiný pozemek - celkem			75			25 582,50
Ostatní plocha-manipulační plocha - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					=	25 582,50 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem					*	632 / 1 000
Zjištěná cena celkem					=	16 168,14 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:				16 170,- Kč		

3) LV č. 7362

Základní informace:

LV:	7361
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Břeclav
Obec:	Břeclav
Katastrální území:	Břeclav
Počet obyvatel:	24 704

Index trhu s nemovitými věcmi:

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - exekuce	I	-0,04
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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
	5	
Index trhu	$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,912$	
	i = 1	

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,600$$

Jiný pozemek oceněný dle § 9:

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - sklárky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy						
§ 9 odst. 2	1 137,-	0,50	0,600	1,000		341,10
Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.						

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha - manipulační plocha	5374	93	341,10		31 722,30
Jiný pozemek - celkem			93		31 722,30	
Ostatní plocha-manipulační plocha - výchozí cena pro výpočet podílu					=	31 722,30 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	25 / 100
Zjištěná cena celkem	=	7 930,58 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:		7 930,- Kč

3 OCENĚNÍ JEDNOTLIVÝCH PRÁV A ZÁVAD S NEMOVITÝMI VĚCMI SPOJENÝCH

3.1

Ve výpisu z katastru nemovitostí LV č. 8893 je v jeho části B1 Věcná práva uvedeno Věcné břemeno podle listiny. Jedná se o umožnění napojení přívodu studené vody z místnosti plynové kotelny s povinností k parc.č. St. 575/1 a oprávněním pro jednotku: 2763/4.

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

spočívá v napojení přívodu studené vody z místností plynové kotelny

Oprávnění pro

Jednotka: 2763/4

Povinnost k

Parcela: St. 575/1

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.10.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.11.2001.

V-6743/2001-704

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Z hlediska ocenění tímto znaleckým posudkem je proto popsané věcné břemeno zřízeno ve prospěch předmětu ocenění, nejedná se tedy o závalu (ztrátové věcné břemeno). Naopak tímto věcným břemenem je vlastně zřízena možnost bezproblémového přístupu k předmětu ocenění, nebyla proto zohledněna žádná ztráta plynoucí z nemožnosti přístupu k objektům po vlastních pozemcích.

Hodnota výše specifikovaných věcných břemen je promítnuta do výsledné obvyklé ceny předmětu ocenění.

3.2

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 8893 existuje omezení vlastnického práva. Jedná se o věcné břemeno umístění rozvodů tepla a teplé vody, zřízené ve prospěch jednotky 663/1 a 663/2.

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

spočívá v umístění rozvodů tepla a teplé vody

Oprávnění pro

Jednotka: 663/1, Jednotka: 663/2

Povinnost k

Jednotka: 2763/4

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.10.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.11.2001.

V-6743/2001-704

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Ocenění se provádí ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. (zákon 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, č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb., resp. vyhlášky č. 188/2019 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (tj. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.): §16b odst. 5) zákona: Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000,- Kč.

Ztrátová hodnota věcného břemene činí: **- 10 000,- Kč**

3.3

Dle výpisu z katastru nemovitostí **LV č. 7361** existuje omezení vlastnického práva. Jedná se o věcné břemeno zřizování a provozování vedení kabelovodu a s tím spojených omezení, zřízené ve prospěch CETIN a.s.

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
kabelovodu a s tím spojených omezení

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 5373

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.10.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.11.2003.

V-2992/2003-704

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2015 09:45:24. Zápis proveden dne 28.07.2015.

V-5473/2015-704

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Ocenění se provádí ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. (zákon 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, č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb., resp. vyhlášky č. 188/2019 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (tj. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.): §16b odst. 5) zákona: Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000,- Kč.

Ztrátová hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 632/1000 na věcném břemenu činí:

- 10 000,- Kč × 632/1 000 = - 6 320,- Kč, po zaokrouhlení: **- 6 300,- Kč**

C REKAPITULACE

Obvyklou cenu nemovitých věcí:

1) LV č. 8893

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584291 Břeclav
Kat.území: 613584 Břeclav List vlastnictví: 8893
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku
2763/4	byt		byt.z.	8867/37215
Vymezeno v:				
Budova	Břeclav, č.p. 2763, byt.dům, LV 6839 na parcele St. 575/2, LV 6839			
Parcela	St. 575/2	zastavěná plocha a nádvoří		178m2

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

bez započítání ztrátové hodnoty věcného břemene, indikujeme ke dni ocenění na:

1 921 300,- Kč

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši 632/1000 na nemovité věci:

2) LV č. 7361

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584291 Břeclav
Kat.území: 613584 Břeclav List vlastnictví: 7361
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti

Pozemky		Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela					
5373		75	ostatní plocha	manipulační plocha	

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

bez započítání ztrátové hodnoty věcného břemene, indikujeme ke dni ocenění na:

16 170,- Kč

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši 25/100 na nemovité věci:

3) LV č. 7362

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584291 Břeclav
Kat.území: 613584 Břeclav List vlastnictví: 7362

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

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
5374	93	ostatní plocha	manipulační plocha	

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

indikujeme ke dni ocenění na:

7 930,- Kč

Ztrátovou hodnotu věcného břemene:

1) LV č. 8893

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

spočívá v umístění rozvodů tepla a teplé vody

Oprávnění pro

Jednotka: 663/1, Jednotka: 663/2

Povinnost k

Jednotka: 2763/4

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.10.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.11.2001.

V-6743/2001-704

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

indikujeme ke dni ocenění na:

- 10 000,- Kč

Ztrátovou hodnotu spoluvlastnického podílu ve výši 632/1000 na věcném břemeni:

2) LV č. 7361

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení kabelovodu a s tím spojených omezení

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 5373

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.10.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.11.2003.

V-2992/2003-704

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2015 09:45:24. Zápis proveden dne 28.07.2015.

V-5473/2015-704

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

indikujeme ke dni ocenění na:

- 6 300,- Kč

Výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí:**1) LV č. 8893**

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584291 Břeclav
Kat.území: 613584 Břeclav List vlastnictví: 8893
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku
2763/4	byt		byt.z.	8867/37215
Vymezeno v:				
Budova	Břeclav, č.p. 2763, byt.dům, LV 6839 na parcele St. 575/2, LV 6839			
Parcela	St. 575/2	zastavěná plocha a nádvoří		178m2

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

indikujeme ke dni ocenění ve výši:

1 911 300,- Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetjedenáctisícitřista korun českých

Výslednou obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši 632/1000 na nemovité věci:**2) LV č. 7361**

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584291 Břeclav
Kat.území: 613584 Břeclav List vlastnictví: 7361
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
5373	75	ostatní plocha	manipulační plocha		

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

indikujeme ke dni ocenění ve výši:

9 870,- Kč

slovy: Devětisícosmsetsedmdesát korun českých

Výslednou obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši 25/100 na nemovité věci:

3) LV č. 7362

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584291 Břeclav
Kat.území: 613584 Břeclav List vlastnictví: 7362

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

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
5374	93	ostatní plocha	manipulační plocha	

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

indikujeme ke dni ocenění ve výši:

7 930,- Kč

slovy: Sedmtisícdevětsettřicet korun českých

D ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav vedený v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovením § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaný dle Rozhodnutí ministryně spravedlnosti a předsedkyně legislativní rady vlády České republiky č.j. 193/2009-OD-ZN ze dne 08.10.2009 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost: pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 6089 – 261 / 2020 deníku znaleckého ústavu.

Otisk znalecké pečeti:

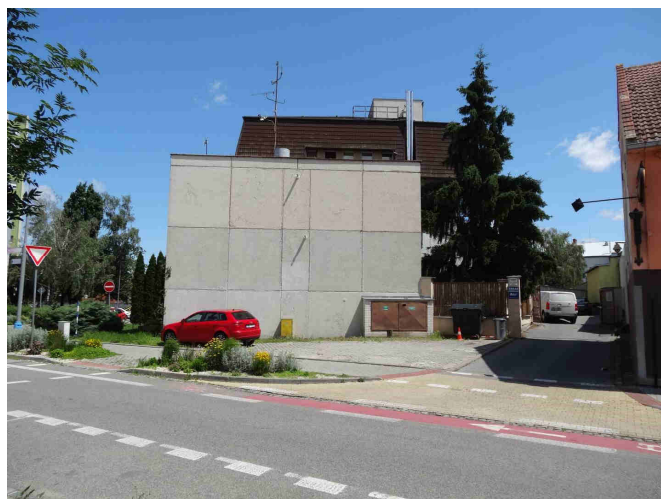
V Hradci Králové dne 24.07.2020

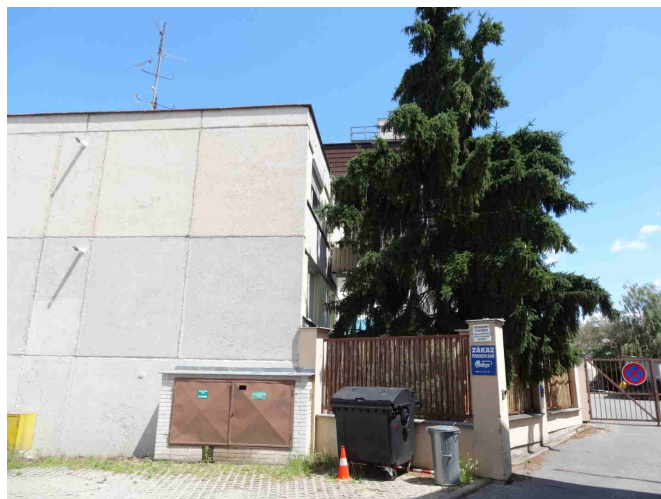
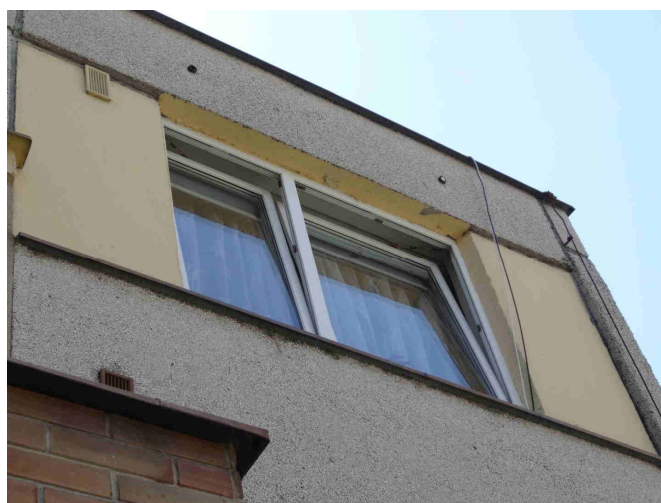
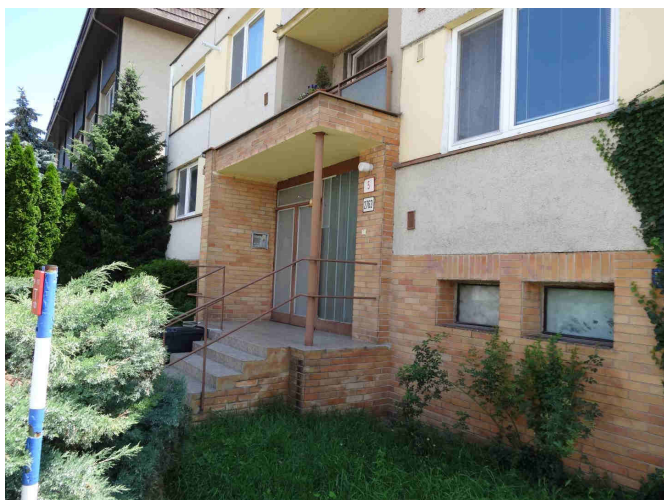
Podpis za znalecký ústav:

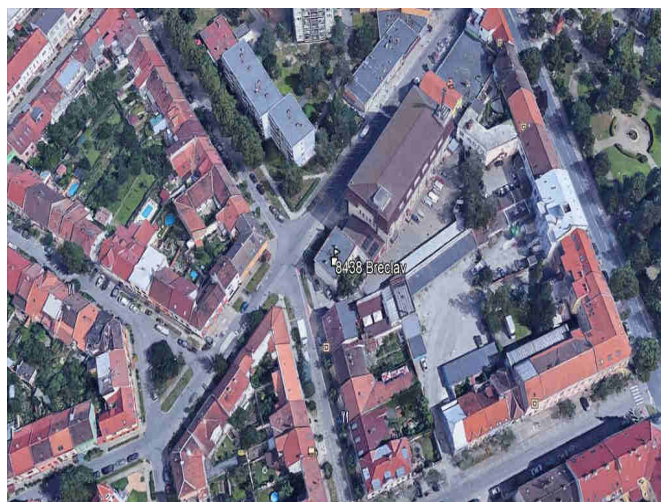
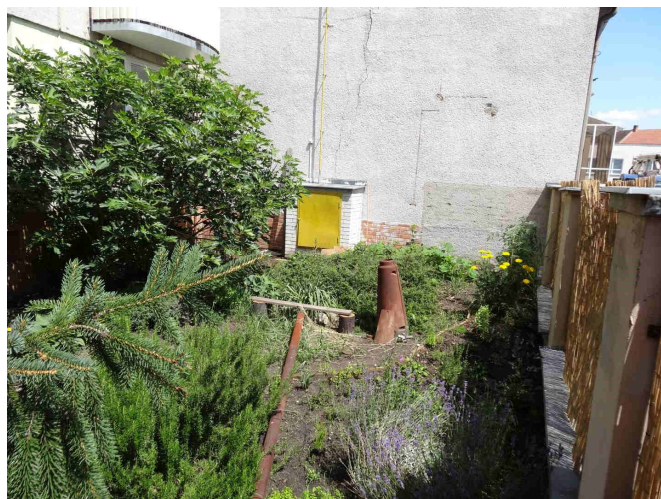
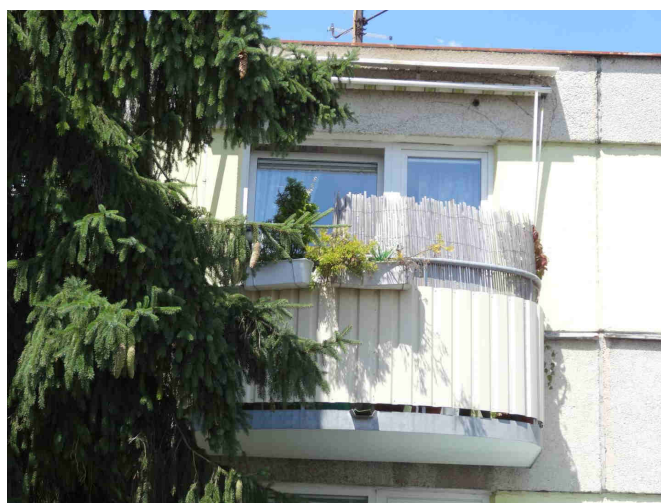
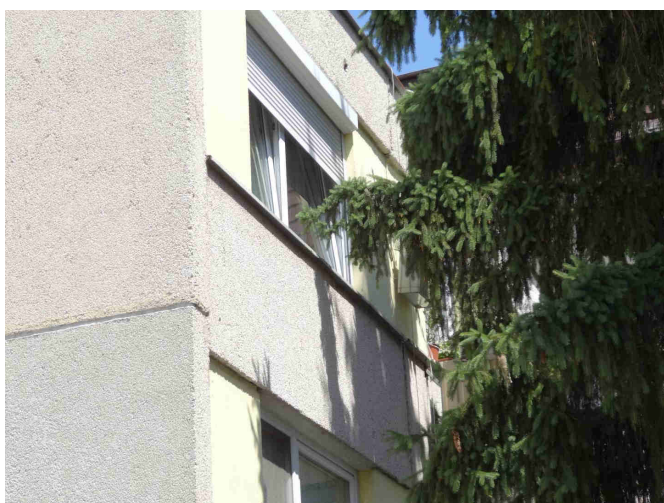
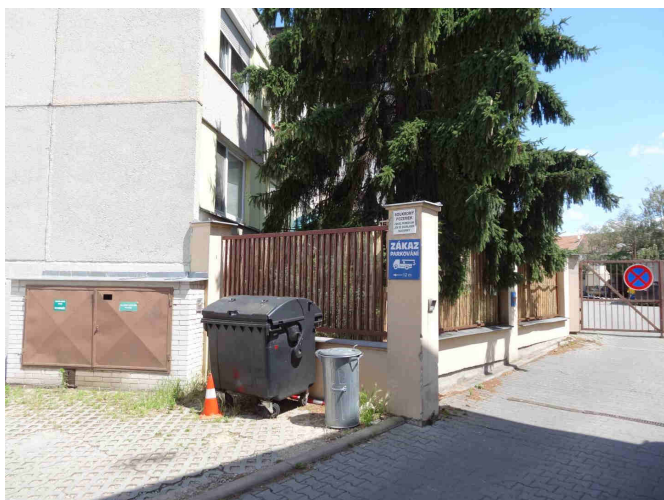
Ing. Milan Bálek
jednatel společnosti
Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové

E PŘÍLOHY

1. Barevná fotodokumentace
2. Snímky katastrální mapy
3. Poštovní doručení













Zásilka
uložena dne

Jana Janková

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka



Ode

Odhadci a znalci CZ, s.r.o.

Doslat: ODHADCI A ZNALCI

P.O.BOX 58

66902 ZNOJMO

Adresát:

RR 25931307 9 8F

JUDr. Milan Zábrž, advokát

AK Veveří 57

602 00 Brno

29.12.15 milan

Potvrzuji převzetí této zásilky dne

8.12.2015

podpis

[Signature]



Zásilka
uložena dne - 8 - 06 - 2020

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka



12 - 06 - 2020

Potvrzuji převzetí této zásilky dne

Odesílatel: Odhadci a znalci CZ, s.r.o.

Odesílatel:

Doslat: ODHADCI A ZNALCI
P.O.BOX 58
66902 ZNOJMO

Adresát:



RR 25930987 6 6F

Láníková Miluše
Jungmannova 2763/5
690 02 Břeclav

LÁNÍKOVÁ MILUŠE

12 - 06 - 2020

podpis *Láníková*

