

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

## **č. 1675-209/2015**

**Objednatel znaleckého posudku:**

PROKONZULTA, a.s.  
Křenová 299/26  
602 00 Brno

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny jednopodlažního nepodsklepeného rodinného domu s půdou před rekonstrukcí, číslo popisné 559 v obci Břeclav a pozemku pro účely konání dražby.

**Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a dle 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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 27. 3. 2015 posudek vypracoval:**

XP invest, s. r. o.  
Mánesova 1374/53  
120 00 Praha 2

[www.odhadonline.cz](http://www.odhadonline.cz)  
Tel.: +420 737 858 334  
Email: [info@xpinvest.cz](mailto:info@xpinvest.cz)

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze, 3. 4. 2015

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 559 v ulici Svatoplukova, obec Břeclav, kat. území Břeclav, okres Břeclav, příslušenství a pozemek parc. č. st. 786 pro účely konání dražby.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č. p. 559 v ulici Svatoplukova, obec Břeclav  
Adresa předmětu ocenění: Svatoplukova 559/3  
690 02 Břeclav  
Kraj: Jihomoravský  
Okres: Břeclav  
Obec: Břeclav  
Katastrální území: Břeclav  
Počet obyvatel: 24 956  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 390,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 27. 3. 2015 za přítomnosti vlastníka – pana Severy.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- výpis z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 31. 3. 2015
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 27. 3. 2015
- informace a údaje sdělené při prohlídce dne 27. 3. 2015 panem Severou
- inzerce na internetových realitních portálech

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastnické právo  
SJM Severa Milan a Severová Renata, Žižkova 627/4, 69002 Břeclav

Nemovitosti: Rodinný dům č. p. 559 v ulici Svatoplukova, obec Břeclav, kat. území Břeclav, okres Břeclav, příslušenství a pozemek parc. č. st. 786.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace nebyla předložena.

### **7. Celkový popis nemovitosti**

Jedná se o řadový rodinný dům o jednom nadzemním podlaží, bez podzemního podlaží, s půdou. Konstrukce domu je zděná, základy domu jsou betonové, bez izolace. Tloušťka zdiva je 60 cm. Stropy domu jsou dřevěné trámové. Vnější omítky jsou vápenocementové, vnitřní omítky domu jsou vápenné. Střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška. Klempířské prvky jsou plechové. Dům byl postaven v roce 1907. Výraznou rekonstrukcí prošel přibližně v 60. letech 20. stol., kdy byl kompletně rekonstruován interiér, tedy prvky krátkodobé životnosti, střešní krytina a celkově revitalizován poté v roce 2000 plastová okna (pouze z ulice),

rozvody topení v mědi a radiátory, plynový kotel, koupelna a WC vč. vybavení, omítky venkovní (pouze z ulice).

Dispozice rodinného domu je 4+1. V domě se nachází 4 pokoje, kuchyně, koupelna, WC, předstíh a techn. místnost.

Okna v domě jsou plastová s dvojsklem nebo dřevěná s dvojsklem, vybavena žaluziemi. Okna obytných místností jsou orientována převážně na jihozápadní stranu. Koupelna je vybavena sprchovým koutem a vanou, WC je vybaveno klasickou splachovací toaletou. Interiérové dveře v domě jsou dřevěné plné nebo prosklené, zárubně dveří jsou ocelové. Vstupní dveře domu jsou dřevěné bez bezpečnostních prvků. Další vybavení domu tvoří běžné osvětlovací lustry, bez kuchyňské linky.

Dům je připojen k elektrické síti - 380 a 220 V, je připojen k obecnímu vodovodu, splašky jsou svedeny do kanalizace, plynovod je zaveden.

Ústřední vytápění v rodinném domě zajišťuje kombinovaný plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody zajišťuje v domě plynový kombinovaný kotel.

V obytných místnostech tvoří podlahu parkety nebo prkenná podlaha, v koupelně tvoří podlahu keramická dlažba, v kuchyni tvoří podlahu PVC a v ostatních místnostech tvoří podlahu keramická dlažba nebo PVC.

Zdivo rodinného domu je na základě informací zjištěných při prohlídce v zachovalém stavu, místy vlhké. Střešní krytina rodinného domu je k výměně v dohledné době. Rozvody elektřiny se nachází ve stavu před výměnou v dohledné době. Okna jsou částečně v dobrém stavu, částečně před výměnou. Vybavení domu v podobě kuchyňské linky, osvětlení je poškozené nebo chybí a nachází se ve stavu před nutnou rekonstrukcí či výměnou. Podlahy částečně před výměnou.

Jedná se o standardně řešený rodinný dům s předpokladem provedení alespoň menších stavebních úprav.

Na pozemku se nenachází žádné trvalé porosty. Samotný pozemek je rovinatý, ohraničený zděným plotem jiného vlastníka. Přístup k domu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Z hlediska polohy se dům nachází ve střední části obce. V okolí objektu je zástavba rodinnými domy se zahradami a železnice. Lokalita má úplnou vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení. Z hlediska dostupnosti kultury je v místě kompletní vybavenost. Pro sportovní vyžití je v lokalitě kompletní vybavenost. Všechny úřední záležitosti je možné řešit v místě díky kompletní soustavě důležitých úřadů.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti od objektu. Jedná se o lokalitu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Zvýšený ruch od blízké železnice.

V docházkové vzdálenosti se nachází zastávky MHD a dálkových spojů. Parkovací možnosti jsou přímo u rodinného domu.

Vztahy se sousedy jsou problémové, vlastník s nimi má vyhrocený kontakt. V místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu jsou zde běžné.

Oceňovaný objekt není zatížen žádnými věcnými břemeny.

### Tabulkový popis

Popis rodinného domu:	Typ rodinného domu:	řadovka
	Počet nadzemních podlaží :	1 + půda
	Počet podzemních podlaží :	0
	Dům byl postaven v roce :	1907
	Rok rekonstrukce RD:	60. léta 20. stol. / 2000
	Rozsah rekonstrukce RD:	rekonstrukce interiéru (konstrukcí krátkodobé životnosti), střešní krytina, celková revitalizace/ plastová okna (pouze z ulice), rozvody topené v mědi a radiátory, plynový kotel, koupelna a wc vč. vybavení, omítky venkovní (pouze z ulice)
	Základy :	betonové neizolované
	Konstrukce :	zděná konstrukce
	Tloušťka zdiva:	60 cm
	Stropy :	dřevěné trámové
	Střecha :	sedlová
	Krytina střechy :	pálená taška
	Klempířské prvky :	plechové
	Vnější omítky:	vápenocementové
	Vnitřní omítky:	vápenné
	Typ oken v domě :	plastová s dvojsklem nebo dřevěná s dvojsklem, v oknech jsou instalovány žaluzie
	Orientace oken obytných místností :	orientace obytných místností na jihozápadní stranu
	Vybavení koupelny :	sprchový kout a vana
	Toaleta :	klasická splachovací toaleta
	Vstupní dveře :	dřevěné bez bezpečnostních prvků
	Typ zárubní:	ocelové
	Vnitřní dveře :	dřevěné, v části plné a v části prosklené
	Osvětlovací technika :	běžné osvětlovací prvky - lustry
	Klimatizace :	ne
	Pohybový alarm a kamerový systém :	ne
	Vestavěné skříně :	ne
	Kuchyňská linka :	ne
	Dispozice rodinného domu :	4+1
	Popis místností podle podlaží:	4 pokoje, kuchyně, koupelna, WC, předsíň, techn. místnost
	Elektřina :	připojení k rozvodné síti, 380 a 220 V
	Vodovod :	připojení k obecnímu vodovodu
	Svod splašek :	připojení k obecní kanalizaci
	Plynovod :	ano
	Řešení vytápění v domě :	kombinovaný plynový kotel
	Topná tělesa :	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v domě :	plynový kombinovaný kotel
	Podlahy v domě :	v obytných místnostech – parkety nebo prkenná podlaha, v koupelně - keramická dlažba, v kuchyni - PVC, v ostatních místnostech - keramická dlažba nebo PVC

	Popis stavu rodinného domu :	standardní rodinný dům s předpokladem provedení alespoň menších stavebních úprav		
	Vady rodinného domu :	vady zdiva - prvek před část. rekonstrukcí, vady střechy - prvek před část. rekonstrukcí, vady rozvodů el. - zastaralý prvek, vady oken – před část. výměnou, vady vybavení (kuch. Linka, osvětlení) - poškozený prvek před rekonstrukcí/výměnou		
	Trvalé porosty na zahradě :	bez porostů		
	Venkovní stavby :	/		
	Sklon pozemku :	rovinatý		
	Oplocení :	zděný plot		
	Přístupová cesta k domu :	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		
<b>Popis okolí :</b>	Popis okolí :	zástavba rodinnými domy se zahradami		
	Poloha v obci :	rodinný dům se nachází ve střední části obce		
	Vybavenost :	dostupnost obchodů - úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody,  dostupnost škol - v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení,  kulturní vyžití - v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení,  sportovní vyžití - v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití,  dostupnost úřadů - kompletní soustava úřadů v blízkém okolí		
	Životní prostředí :	kvalita životního prostředí - klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, ruch železnice  blízkost zeleně - zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti,  možnost záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
	Spojení a parkovací možnosti :	spojení - zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti,  parkovací možnosti - dobré parkovací možnosti přímo u rodinného domu		
	Sousedé a kriminalita :	vztahy se sousedy - vyhrocené vztahy se sousedy,  kriminalita - v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu jsou zde běžné		
	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny		
<b>Výpočet obestavěného prostoru:</b>	1. NP:	$(16,66 * 8,02) * (3,16 + 0,30)$	=	462,30 m <sup>3</sup>
		$(2,22 * 3,92) * (2,58)$	=	22,45 m <sup>3</sup>
	Zastřešení:	$(16,66 * 8,02) * (3,36/2)$	=	224,47 m <sup>3</sup>
		$(2,22 * 3,92) * (0,93/2)$	=	4,05 m <sup>3</sup>
	Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>713,27 m<sup>3</sup></b>

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 27. 3. 2015 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 27. 3. 2015. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle 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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

## **9. Obsah znaleckého posudku**

### **I) ocenění dle cenového předpisu**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Rodinný dům**

#### **2. Ocenění pozemků**

##### **2.1. Pozemek**

### **II) ocenění srovnávací metodou**

Rodinný dům č. p. 559 v ulici Svatoplukova, obec Břeclav

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **I) ocenění dle cenového předpisu**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - Omezení vlastnického práva - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,930}$$

#### **Index polohy**

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

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,10

10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,940}$$

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 0,874}$$

## **1. Ocenění staveb**

### **1.1. Hlavní stavby**

#### **1.1.1. Rodinný dům**

##### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Břeclav
Stáří stavby:	108 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 935,- Kč/m <sup>3</sup>

##### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

1. NP:	16,66 * 8,02	=	133,61 m <sup>2</sup>
	2,22 * 3,92	=	8,70 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	133,61 m <sup>2</sup>	3,16 m
	8,70 m <sup>2</sup>	2,58 m

##### **Obestavěný prostor**

1. NP:	(16,66 * 8,02)*(3,16 + 0,30)	=	462,30 m <sup>3</sup>
	(2,22 * 3,92)*(2,58)	=	22,45 m <sup>3</sup>
Zastřešení:	(16,66 * 8,02)*(3,36/2)	=	224,47 m <sup>3</sup>
	(2,22 * 3,92)*(0,93/2)	=	4,05 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>713,27 m<sup>3</sup></b>

##### **Podlažnost:**

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	142,31 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	142,31 m <sup>2</sup>
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00		



## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - dvojdoměk, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m <sup>2</sup>	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 108 let:

$$s = 1 - 0,005 * 108 = \mathbf{0,460}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = 0,541}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 0,930**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,940**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 1\,935,- \text{ Kč/m}^3 * 0,541 = 1\,046,84 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 713,27 \text{ m}^3 * 1\,046,84 \text{ Kč/m}^3 * 0,930 * 0,940 = 652\,747,28 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{652\,747,28 \text{ Kč}}$$

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. Pozemek

#### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

**Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 0,930**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,940**

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 0,930 \* 1,000 \* 0,940 = 0,874**

**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. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1		1 390,-	0,874		1 214,86
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 786	276,00	1 214,86	335 301,36
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					<b>335 301,36</b>

**Pozemek - zjištěná cena = 335 301,36 Kč**

## II) ocenění srovnávací metodou

### Rodinný dům č. p. 559 v ulici Svatoplukova, obec Břeclav

(srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze)

č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3- stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Svatoplukova, obec Břeclav	obestavěný prostor 713 m3, přízemní, nepodsklepený	dobrý stav, zanedbaná údržba, po část. rekonstrukci, předpoklad dalších úprav	276 m2	dvorek
<b>1</b>	Břeclav (Stará Břeclav), obec Břeclav	obestavěný prostor 650 m3, přízemní, část. podsklepený	dobrý stav, zanedbaná údržba, před modernizací	419 m2	hosp. stavby, zahrádka
<b>2</b>	Břeclav (centrum), okres Břeclav	obestavěný prostor 600 m3, přízemní, nepodsklepený	dobrý stav, zanedbaná údržba, před modernizací	205 m2	zahrádka, dvůr, posezení
<b>3</b>	Břeclav (centrum), okres Břeclav	obestavěný prostor 800 m3, přízemní, celk. podsklepený	dobrý stav, zanedbaná údržba, před modernizací	207 m2	zahrádka

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K-5 další vlastností	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	1 300 000	0,95	1235000	1,02	0,94	0,96	1,05	1,02	0,99	0,98	1 265 444
2	1 799 000	0,95	1709050	1,08	0,89	0,96	0,98	1,03	1,08	1,01	1 698 958
3	1 750 000	0,95	1662500	1,08	1,09	0,96	0,98	1,01	1,06	1,19	1 402 125
<b>Celkem průměr</b>											1 455 509
<b>Minimum</b>											1 265 444
<b>Maximum</b>											1 698 958
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>											221 633
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											1 233 877
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											1 677 142
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

**Rodinný dům č. p. 559 v ulici Svatoplukova, obec Břeclav**

**1 450 000,-- Kč**

## **C. REKAPITULACE**

### **I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Rodinný dům**

652 747,30 Kč

#### **2. Ocenění pozemků**

##### **2.1. Pozemek**

335 301,40 Kč

#### **Celkem**

**988 048,70 Kč**

### **II) Rekapitulace ceny dle srovnávací metody**

Rodinný dům č. p. 559 v ulici Svatoplukova, obec Břeclav

**1 450 000,-- Kč**

### **Závěr:**

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu předmětných nemovitostí v daném místě a čase na:

**1 450 000,- Kč**

Slovy: Jedenmiliončtyřistapadesáttisíc korun

### **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Mgr. Tomáš Doležal

V Praze, dne 3. 4. 2015

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1675-209/2015 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

- I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě
- II. Fotodokumentace
- III. Srovnávané nemovitosti

### I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Informace o stavbě

Stavba:	č.p. 559
Obec:	<a href="#">Břeclav [5842911]</a>
Část obce:	<a href="#">Břeclav [4121121]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Břeclav [613584]</a>
Číslo LV:	<a href="#">2960</a>
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 786
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	objekt k bydlení



#### + Informace z RÚIAN

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Severa Milan a Severová Renata, Žižkova 627/4, 69002 Břeclav	

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 786</a>
Obec:	<a href="#">Břeclav [5842911]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Břeclav [613584]</a>
Číslo LV:	<a href="#">2960</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	276
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	BRECLAV,3-5/42
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č.p. 559</a>

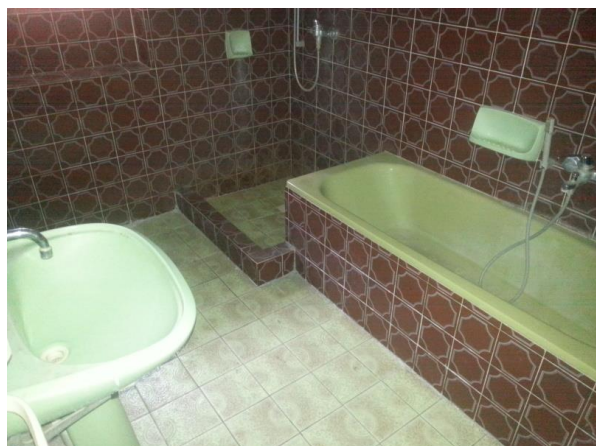
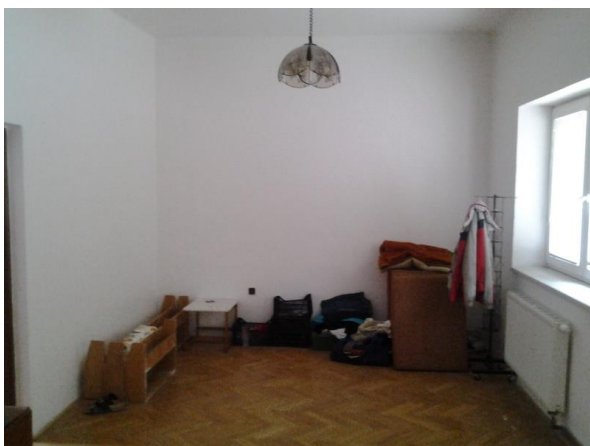


#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Severa Milan a Severová Renata, Žižkova 627/4, 69002 Břeclav	

## II. Fotodokumentace



### III. Srovnávané nemovitosti



## Prodej rodinného domu 155 m<sup>2</sup>

Břeclav, okres Břeclav

1 300 000 Kč

Přízemní rodinný dům o velikosti 3+1 a 2+1 se nachází v Břeclavi, v městské části Stará Břeclav. Celková plocha pozemku je 419 m<sup>2</sup> (z toho zastavěná plocha cca. 115 m<sup>2</sup>). Jedná se o starší zděný dvojdoměk v řadové zástavbě, částečně podsklepený, s dvorem a menší zahradou, kde je i malé hospodářské stavení. Obytná část přední části domu je o velikosti 3+1 s jídelnou a soc. zázemím, zadní část domu je o velikosti 2+1 se soc. zázemím. Dům vyžaduje renovaci. Objekt je napojený na všechny IS.

Celková cena:	1 300 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	CENA PO SLEVĚ 100.000,-Kč.
ID zakázky:	6649MR
Aktualizace:	13.03.2015
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Před rekonstrukcí

Typ domu:	Přízemní
Plocha zastavěná:	155 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	155 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	419 m <sup>2</sup>
Sklep:	✓
Parkování:	✓



## Prodej, rodinný dům, 3+1, sklep, dvorek, zahrada, CP 205 m², Břeclav, okres B...

### PRODEJ: dům, řadový

Lokalita:	Břeclav
Číslo zakázky:	IDNES-78209
Poslední změna:	02.04.2015

exkluzivní nabídka

**Cena: 1 799 000 Kč**

Mám zájem

Poznámka: bez daně z nabytí nemovitosti

### Podrobné informace

Počet podlaží budovy	1
Zastavěná plocha	85 m²
Plocha parcely	205 m²
Užitná plocha	160 m²
Plocha zahrady	120 m²
Konstrukce budovy	cihlová
Stav budovy	dobrý stav
Stav bytu	dobrý stav
Vybavenost	zařízeno
Balkon	balkon, terasa
Rok kolaudace	1935
Bytových jednotek	1
Z toho volných	1
Okamžitě k dispozici	✓
Zdroj elektřiny	230V veřejný, 230/400V veřejný
Vodní zdroj	veřejný
Odpad	veřejná kanalizace
Topení	lokální - plyn

### Popis

Prodej cihlového, podsklepeného rodinného domu, v řadové zástavbě centra města. Sedlová střecha, dřevěné krovy, částečně zapuštěný sklep, obytné patro ve zvýšeném přízemí. Stáří domu cca 60 let, dům prošel základní přestavbou cca před 30 lety. Za domem nádvorek, užívaný jako uzavřený dvůr a zahrada se vzrostlými stromy. Dům napojen na in. síť. Topení plynové, WAF, obecní vodovod, napojení na kanalizaci. Okna dřevěná se žaluziemi, obnovena fasáda domu. Dispozičně řešeno vstupem a chodbou z ulice a dvěma pokoji s orientací do ulice. Kuchyně s verandou s okny do zahrady. Koupelna s vanou, umyvadlem a WC. Sklepní prostory užívané jako prádelna, letní kuchyně, skladové místnosti. Dvůr se zastřešeným posezením. Kvalitní stavba s prvky odpovídajícími době výstavby. Dřevěné podlahy v pokojích, vápenné omítky, suchý dům se zajímavou polohou poblíž centra města, vhodný k bydlení i ke komerčním účelům s klidným zázemím. Veškerá občanská vybavenost ve městě. Snadná dostupnost do centra, železniční stanice na trase Brno-Břeclav-Vídeň, snadný dojezd na Slovensko, do Rakouska. Domek je zajímavý, útulný, úsporný a vybízí k různému využití. Financování zajištěno smluvním partnerem. Prohlídka napoví více. . . Financování nemovitostí zajišťujeme vlastním partnerem bez poplatku.

### fotogalerie



přeposlat známému



vytisknout nabídku



přidat do oblíbených



sdílet nabídku



nahlásit chybu



Facebook



Google+



Twitter

### mapa

\* poloha značky na mapě je orientační



Zobrazit mapu v novém okně

### Podobné nabídky v okolí

[Domy, okres Břeclav](#)

[Domy, okres Znojmo](#)

[Domy, okres Brno-venkov](#)

[Domy, okres Vyškov](#)

[Domy, okres Hodonín](#)



## Břeclav rodinný dům 3+1 se zahrádkou

PRODEJ: dům, řadový

Lokalita:	Břeclav
Číslo zakázky:	IDNES-405381
Poslední změna:	31.03.2015

Cena: **1 750 000 Kč**

 **Mám zájem**

### Podrobné informace

Užitná plocha	100 m <sup>2</sup>
Sklep	
Zdroj elektřiny	230V veřejný
Vodní zdroj	veřejný
Odpad	veřejná kanalizace

### Popis

Břeclav rodinný dům 3+1 se zahrádkou. Nabízíme k prodeji přízemní, řadový rodinný dům v centru Břeclavi. Dům je v původním, ale udržovaném stavu, je suchý, celý podsklepený, možnost rozšíření o krásné půdní prostory. Dům je napojený na veškeré inženýrské sítě. K domu patří menší zahrádka 107 m<sup>2</sup>. Krásné bydlení v klidné lokalitě centra Břeclavi. Financování Vám rádi zajistíme.

### Kontakty



Lenka Bajgerová

**+420 734 319 ...** [zobrazit celé číslo](#)

Do telefonu řekněte heslo **IDNES**

Zakázka číslo: 405381

E-mail

[Další nabídky makléře »](#)

 **Poslat dotaz**



OKNO NEMOVITOSTÍ, s.r.o. Břeclav

Husova 462/6,

69002 Břeclav

[Zobrazit vizitku společnosti »](#)

### fotogalerie



[přeposlat známému](#)



[vytisknout nabídku](#)



[přidat do oblíbených](#)



[sdílet nabídku](#)



[nahlásit chybu](#)



[Facebook](#)



[Google+](#)



[Twitter](#)

### mapa

\* poloha značky na mapě je orientační

