

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 097824/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Prokonzulta, a.s. dražební společnost Křenová 299/26 602 00 Brno
Číslo jednací:	
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Koněvova č.p. 785/42, Mikulov, okres Břeclav
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	16.10.2024
Zpracováno ke dni:	16.10.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 16.12.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 785/42 a pozemku parc. č. 1562/2, 1563 v obci Mikulov, okres Břeclav, katastrální území Mikulov na Moravě na listu vlastnictví č. 2003.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

- snímek katastrální mapy,
- informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích,
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
- znalecký posudek č. 2313-118/2008, zpracoval Ing. Krátký
- povodňová mapa,
- systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí,
- informace zjištěné při prohlídce,
- územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 785/42
Adresa předmětu ocenění:	Koněvova č.p. 785/42, Mikulov, okres Břeclav
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Břeclav
Obec:	Mikulov
Ulice:	Koněvova
Katastrální území:	Mikulov na Moravě

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření exteriéru, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 16.10.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Nosál Zdeněk, Koněvova 785/42, 69201 Mikulov

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 785/42 a pozemek parc. č. 1562/2, 1563 v obci Mikulov, okres Břeclav, katastrální území Mikulov na Moravě na listu vlastnictví č. 2003.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla předložena.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis nemovitosti je převzat ze znaleckého posudku, který zpracoval Ing. Krátký, novější úpravy nejsou známy a nejsou v tomto posudku uvažovány, jelikož nebyl umožněn přístup do interiéru a není tak znám jeho současný stav. Výměry zastavěné plochy byly taktéž převzaty ze znaleckého posudku Ing. Krátkého.

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je řadový objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům je podsklepený celkově. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Základy jsou betonové izolované, v 1.PP izolace porušená a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová s vikýři, krytina je keramická taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven katastr nemovitostí v roce 1945.

Dle dřívějšího znaleckého posudku byl dům postaven asi v roce 1935 jako městská vila místního podnikatele. V poválečném období byla nemovitost postupně vybydlena, nebyla zde prováděna žádná modernizace ani rekonstrukce. V roce 1993 byla nemovitost ve velmi špatném stavu. Asi 15 let před tím byl dům obydlen jednou starší osobou, která užívala asi dvě místnosti a zbytek domu, dvorek a zahrada byly dlouhodobě zanedbány. V roce 1994-1995 proběhla částečná rekonstrukce. Byla provedena modernizace kuchyně a pokojů v obytném podlaží. V původním stavu zůstala koupelna, okna do ulice, fasády, horní podkrovní místnosti a sklep. V technickém podlaží byly sklepy, kotelna s kotlem na uhlí a sklad uhlí. Až po roce 1998 byly zahájeny práce na úpravě technického podlaží, zateplení dvorní fasády, vybudování nové koupelny, na úpravě podkroví pro bydlení, nové schodiště místo původního betonového, vstup včetně obložení, úprava dvora včetně bazénu, oživení zahrady a sanaci venkovních schodů

Dispozice

Technické podlaží přístup přímo z ulice, starší sklepní prostory, v zadní části schodiště do obytného podlaží, sklad uhlí, kotelna na tuhá paliva.

Obytné podlaží: vstup z ulice u pravé hranice, přístup po několika venkovních schodech a poté chodbou s vyrovnávacím schodištěm do střední chodby. Okny do ulice jsou orientovány tři pokoje situované vedle sebe, jeden je přístupný z chodby. střední pokoj z obývacího pokoje a třetí (ložnice) ze středního pokoje. Obývací pokoj je prostorný a má velké okno s dveřmi na dvůr. Z ložnice a obývacího pokoje je přístup do koupelny. V koupelně bylo vybavení z 30.let umývadlo, plivátko a bidet. Z chodby je dále přístup do komory a na WC a přes vana pisoár schodišťový prostor do dvorního křídla, ve kterém je obytná kuchyně. V kuchyni je linka a elektrický sporák. V podkroví je jedna místnost s oknem do dvora, v roce 1998 nebyla určena k bydlení, užívala se jako sklad.

Stav objektu z exteriéru lze charakterizovat jako relativně dobrý, udržovaný.

Podlahová plocha	229,50 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	297,00 m ²

Zastavěná plocha:

Uliční část: $15,40 \times 11,80 = 182 \text{ m}^2$

Dvorní křídlo $5,02 \times 6,47 = 33 \text{ m}^2$

Celkem 215 m^2

Podlahová plocha (zastavěná plocha x koeficient zastavitelnosti 0,75):

Uliční část 1.PP:	$182 * 0,75 * 0,5$ (započtena 1/2 podlaží) = 68,25 m ²
Uliční část 1.NP:	$182 * 0,75 = 136,5$ m ²
Dvorní křídlo 1.NP	$33 * 0,75 = 24,75$ m ²
Celkem	229,5 m²

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou dřevěná zdvojená, dřevěná s dvojsklem. Příslušenství oken tvoří chybí. Obytné místnosti jsou orientované na východ, západ. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: vinylová, keramická dlažba
chodba: keramická dlažba
koupelna, wc: keramická dlažba
kuchyně: keramická dlažba
místnosti: vinylová

Další vybavení rodinného domu tvoří chybí.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 1 064 m². Sklon pozemku je svažitý. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - 2x zahradní sklep. Jako příslušenství je hodnocena garáž.

Přístup je bezproblémový. Rodinný dům je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenčně-rekreační zóně.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Omezení vlastnického práva:

Na LV jsou zapsány exekuční příkazy k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce a zástavní právo zákonné. K tíži nemovitosti se váže nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, zákaz převodu.

- Nařízení exekuce 15Nc 3618/2003
- Nařízení exekuce 15Nc 4097/2003-4
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 007 EX-3184/2003 -73 (soudní exekutor: Mgr. Kamil Brančík, Sadová 15, 695 01 Hodonín) ze dne 04.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2019 18:01:44. Zápis proveden dne 06.06.2019; uloženo na prac. Břeclav
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti; *Povinnost k* Parcela: 1562/1, Parcela: 1562/2, Parcela: 1563; Z-2161/2019-704
- Exekuční příkaz Ex-1952/2003 -9 Exekutorský úřad Brno-město (Usnesení o opravě 030 EX 1952/03-28 ze dne 12.5.2009, právní moc dne 1.6.2009.) ze dne 30.12.2003.
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - povinná: Nosálová Jana, r.č. 635428/0482; *Povinnost k* Parcela: 1562/1, Parcela: 1562/2, Parcela: 1563; Z-231/2004-736
- *Listina* Exekuční příkaz - sp. zn.: Ex 786/02 ze dne 26.08.2002. Z-2065/2002-736
- Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti - zákaz převodu, zatížení nemovitosti, pol. VZ 250/1997 ; Z-502/2016-704

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	celkové
	PENB	-
	Dům byl postaven v roce	1945
	Rozsah rekonstrukce domu	viz slovní popis
	Základy	betonové izolované, v 1.PP izolace porušená
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová s vikýři
	Krytina střechy	keramická taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	štukové
	Vady domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad

		podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad
	Typ oken	dřevěná zdvojená, dřevěná s dvojsklem
	Příslušenství oken	chybí
	Orientace oken obytných místností	východ, západ
	Koupelna(y)	vana, sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	dřevěné
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika	lustry
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha 229,75 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství 297,00 m ²
	Elektřina	230V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler
	Podlahy v domě	ostatní: vinylová, keramická dlažba chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba místnosti: vinylová
	Popis stavu	dobrý
Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	1 064 m ²
	Trvalé porosty	není známo
	Vedlejší stavby	2x zahradní sklep
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	není známo
	Přístupová cesta k objektu	přístupová cesta
Širší vztahy	Popis okolí	rezidenčně - rekreační zóna
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými

		obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	-

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 16.10.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

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. 2:

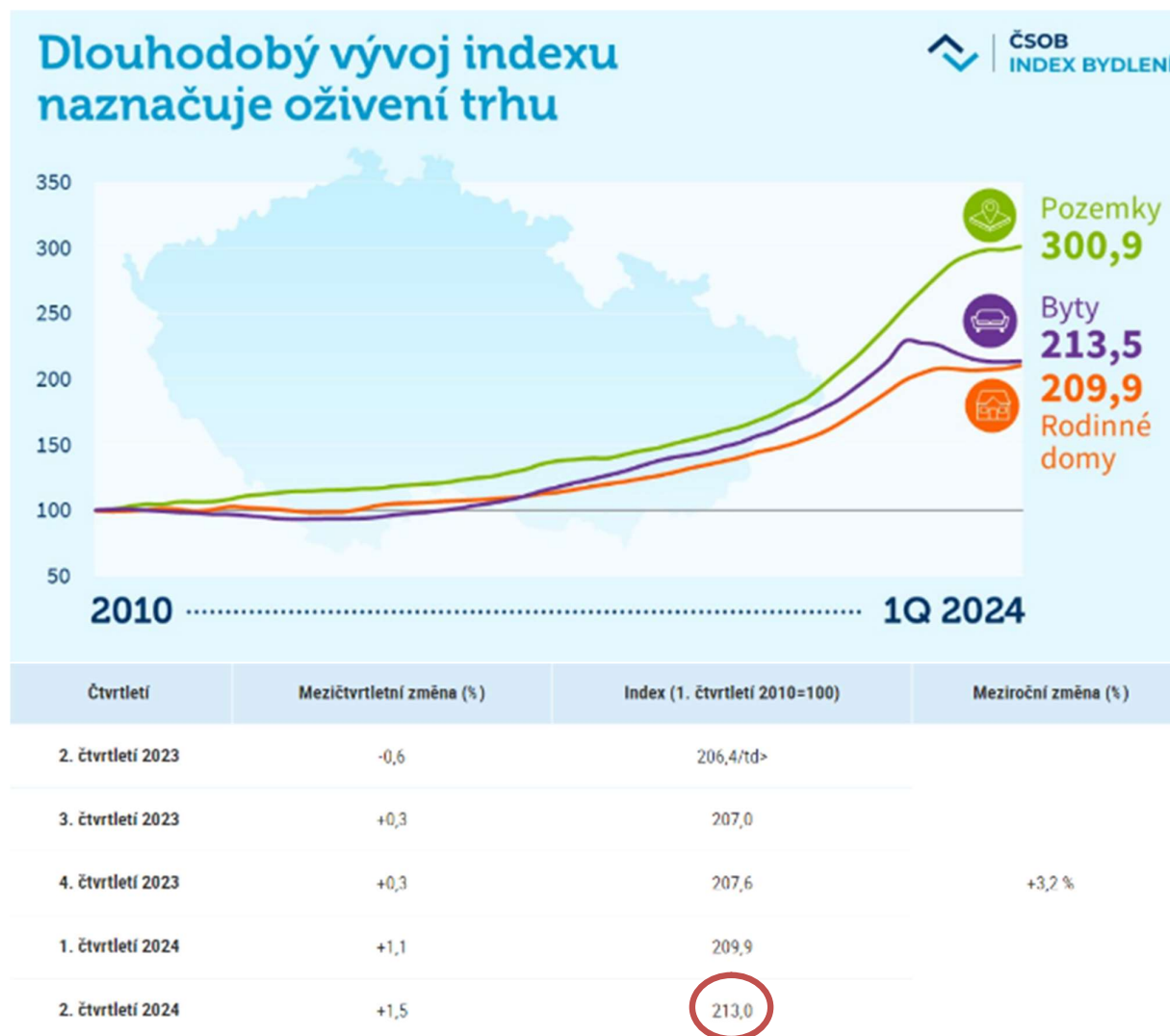
„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle § 1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

- u vzorků starších 6 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí ČSOB/HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech. Jsou uvažovány údaje ČSOB indexu pro rodinné domy.



D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Kraj: Jihomoravský
Okres: Břeclav
Obec: Mikulov
Katastrální území: Mikulov na Moravě
Počet obyvatel: 7 679
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 221,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{2\,444,00\,Kč/m^2}$

Ocenění cenou zjištěnou

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 (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: 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00

- | | | |
|--|----|------|
| 8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | VI | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

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

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: 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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,103}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,050}$$

1. RD č.p. 785, Mikulov

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ C
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
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	182,00	2,75 m
1.NP	215,00	3,80 m
Střecha	182*0,5 = 91,00	4,00 m
		488,00 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP (182)*(2,75) =	500,50
NP	1.NP (215)*(3,80) =	817,00
Z	Střecha (182*0,5)*(4,00) =	364,00
Obestavěný prostor - celkem:		1 681,50 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	5,40	100	1,00	5,40
2. Zdivo	S	23,40	100	1,00	23,40
3. Stropy	S	9,10	100	1,00	9,10
4. Střecha	S	5,40	100	1,00	5,40
5. Krytina	S	3,30	100	1,00	3,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,20	100	1,00	2,20
11. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Podlahy obytných místností	S	2,10	100	1,00	2,10
15. Podlahy ostatních místností	S	1,30	100	1,00	1,30

16. Vytápění	S	5,30	100	1,00	5,30
17. Elektroinstalace	S	4,20	100	1,00	4,20
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	2,90	100	1,00	2,90
20. Zdroj teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,70	100	1,00	2,70
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,30	100	1,00	4,30
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	4,00	100	1,00	4,00

Součet upravených objemových podílů 100,00
Koeficient vybavení K₄: 1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 130,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 564,66
Plná cena: 1 681,50 m ³ * 6 564,66 Kč/m ³	=	11 038 475,79 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 89 roků
Predpokládaná další životnost (PDŽ): 61 roků
Predpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 89 / 150 = 59,3 %
Koeficient opotřebení: (1 - 59,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS _N	*	0,407
Koeficient pp	=	4 492 659,65 Kč
Cena stavby CS	*	1,050
	=	4 717 292,63 Kč
RD č.p. 785, Mikulov - cena zjištěná	=	4 717 292,63 Kč

2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

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
RD č.p. 785, Mikulov	4 717 292,63 Kč
Celkem	4 717 292,63 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	4 717 292,63
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

Ocenění venkovních úprav - cena zjištěná = 165 105,24 Kč

3. Pozemky pod RD

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,064,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * S_{vp}) / S_{vp}$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,064,00) / 1\,064,00 = \mathbf{0,988}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

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: Ochranné pásmo	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,990 * 1,050 = \mathbf{1,040}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	2 444,-	1,040		2 541,76	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	1562/2	619	2 541,76	1 554 469,94
	Redukční koeficient R = 0,988			2 511,26	
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1563	445	2 541,76	1 117 510,70
	Redukční koeficient R = 0,988			2 511,26	
Stavební pozemky - celkem			1 064	2 671 980,64	
Pozemky pod RD - cena zjištěná celkem				=	2 671 980,64 Kč

Výsledky analýzy dat

1. RD č.p. 785, Mikulov	4 717 293,- Kč
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	165 105,- Kč
3. Pozemky pod RD	2 671 981,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **7 554 379,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **7 554 380,- Kč**

slovy: Sedm milionů pět set padesát čtyři tisíc tři sta osmdesát Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Koněvova č.p. 785/42, Mikulov, okres Břeclav

Koněvova č.p. 785/42, Mikulov, okres Břeclav						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - příslušenství	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Koněvova č.p. 785/42, Mikulov, okres Břeclav	230 m ²	RD z roku 1935, průběžně udržovaný v relativně dobrém stavu	1 064 m ²	Garáž, 2x zahradní sklep	-
1	Na Hradbách č.p. 1535/66, Mikulov, okres Břeclav	200 m ²	RD z roku 1990, výrazně lepší stav, pře 15 lety rekonstrukce, zateplený	275 m ²	Garáž, terasa, lodžie, bazén	-
2	Školní č.p. 541/10, Mikulov, okres Břeclav	180 m ²	RD v horším stavu	438 m ²	Příprava pro bazén, zemní sklep, hospodářské přístavky ve špatném stavu	-
3	Gorkého č.p. 1315/10, Mikulov, okres Břeclav	180 m ²	Udržovaný, lepší stav, venkovní rolety, zateplen	648 m ²	Udržovaná zahrada, kryté park. stání	-
4	Jiráskova, Mikulov, okres Břeclav	257 m ²	Výrazně lepší stav, byt 3+kk po rekonstrukci	422 m ²	Dvojdílgaráž s dílnou, terasa	-
5	M. Majerové, Mikulov, okres Břeclav	236 m ²	Lepší stav s dílčím rekonstrukcemi	526 m ²	Terasa, balkon, sklepení, příprava pro bazén	-

Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) u srovnávané nemovitosti č. 1, 3, 4 odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti. Jedná o nemovitosti v lepším stavu, ale s menší výměrou pozemku ve funkčním celku s RD.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost má relativně horší vlastnosti. Nachází se v horším stavu a má menší plochu pozemku. Proto je koeficient úpravy menší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaná nemovitost má relativně lepší vlastnosti. Má sice menší pozemek ve funkčním celku, ale nachází se v lepším stavu, má lepší příslušenství a má menší plochu pozemku. Proto je koeficient úpravy větší než 1.

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	30 000,00 Kč	1	30 000,00 Kč	1	1.02	1.22	0.84	1.04	1	1.08710784	27 596,16 Kč
2	31 944,44 Kč	1.07	34 180,56 Kč	1	1.03	0.97	0.87	1	1	0.869217	39 323,39 Kč
3	43 888,89 Kč	1.03	45 205,56 Kč	0.99	1.03	1.22	0.93	0.98	1	1.1338125876	39 870,40 Kč
4	42 801,56 Kč	0.9	38 521,40 Kč	0.99	0.99	1.21	0.87	1.04	1	1.0730213208	35 899,94 Kč
5	36 398,26 Kč	0.9	32 758,44 Kč	0.99	1	1.22	0.89	1.05	1	1.1286891	29 023,44 Kč
Celkem průměr										34 342,67 Kč	
Minimum										27 596,16 Kč	
Maximum										39 870,40 Kč	
Směrodatná odchylka - s										5 735,81 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										28 606,85 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										40 078,48 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$34\,342,67 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 230 \text{ m}^2$$

$$= 7\,898\,813 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

7 900 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Koněvova č.p. 785/42, Mikulov, okres Břeclav						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - příslušenství	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Koněvova č.p. 785/42, Mikulov, okres Břeclav	230 m ²	RD z roku 1935, průběžně udržovaný v relativně dobrém stavu	1064 m ²	Garáž, 2x zahradní sklep	-
1	Na Hradbách č.p. 1535/66, Mikulov, okres Břeclav	200 m ²	RD z roku 1990, výrazně lepší stav, pře 15 lety rekonstrukce, zateplený	275 m ²	Garáž, terasa, lodžie, bazén	-
2	Školní č.p. 541/10, Mikulov, okres Břeclav	180 m ²	RD v horším stavu	438 m ²	Příprava pro bazén, zemní sklep, hospodářské přístavky ve špatném stavu	-
3	Gorkého č.p. 1315/10, Mikulov, okres Břeclav	180 m ²	Udržovaný, lepší stav, venkovní rolety, zateplen	648 m ²	Udržovaná zahrada, kryté park. stání	-
4	Jiráskova, Mikulov, okres Břeclav	257 m ²	Výrazně lepší stav, byt 3+kk po rekonstrukci	422 m ²	Dvojgaráž s dílnou, terasa	-
5	M. Majerové, Mikulov, okres Břeclav	236 m ²	Lepší stav s dílčími rekonstrukcemi	526 m ²	Terasa, balkon, sklepení, příprava pro bazén	-

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	30 000,00 Kč	1	30 000,00 Kč
2	31 944,44 Kč	1.07	34 180,56 Kč
3	43 888,89 Kč	1.03	45 205,56 Kč
4	42 801,56 Kč	0.9	38 521,40 Kč
5	36 398,26 Kč	0.9	32 758,44 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	30 000,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	45 205,56 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.51
Střední hodnota			36 133,19 Kč
Medián			38 521,40 Kč
Rozdíl max-min			15 205,56 Kč

Základní cena: 36 133,19 Kč/m²

Úprava ceny: 36 133,19 Kč * 1,0000 = 36 133,19 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

$$\begin{aligned}
 &36\,133,19 \text{ Kč/m}^2 \\
 &\quad \times 230 \text{ m}^2 \\
 &\hline
 &= 8\,310\,634 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

8 311 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Koněvova č.p. 785/42, Mikulov, okres Břeclav						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - příslušenství	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Koněvova č.p. 785/42, Mikulov, okres Břeclav	230 m ²	RD z roku 1935, průběžně udržovaný v relativně dobrém stavu	1064 m ²	Garáž, 2x zahradní sklep	-
1	Na Hradbách č.p. 1535/66, Mikulov, okres Břeclav	200 m ²	RD z roku 1990, výrazně lepší stav, pře 15 lety rekonstrukce, zateplený	275 m ²	Garáž, terasa, lodžie, bazén	-
2	Školní č.p. 541/10, Mikulov, okres Břeclav	180 m ²	RD v horším stavu	438 m ²	Příprava pro bazén, zemní sklep, hospodářské přístavky ve špatném stavu	-
3	Gorkého č.p. 1315/10, Mikulov, okres Břeclav	180 m ²	Udržovaný, lepší stav, venkovní rolety, zateplen	648 m ²	Udržovaná zahrada, kryté park. stání	-
4	Jiráskova, Mikulov, okres Břeclav	257 m ²	Výrazně lepší stav, byt 3+kk po rekonstrukci	422 m ²	Dvojaráž s dílnou, terasa	-
5	M. Majerové, Mikulov, okres Břeclav	236 m ²	Lepší stav s dílčími rekonstrukcemi	526 m ²	Terasa, balkon, sklepení, příprava pro bazén	-

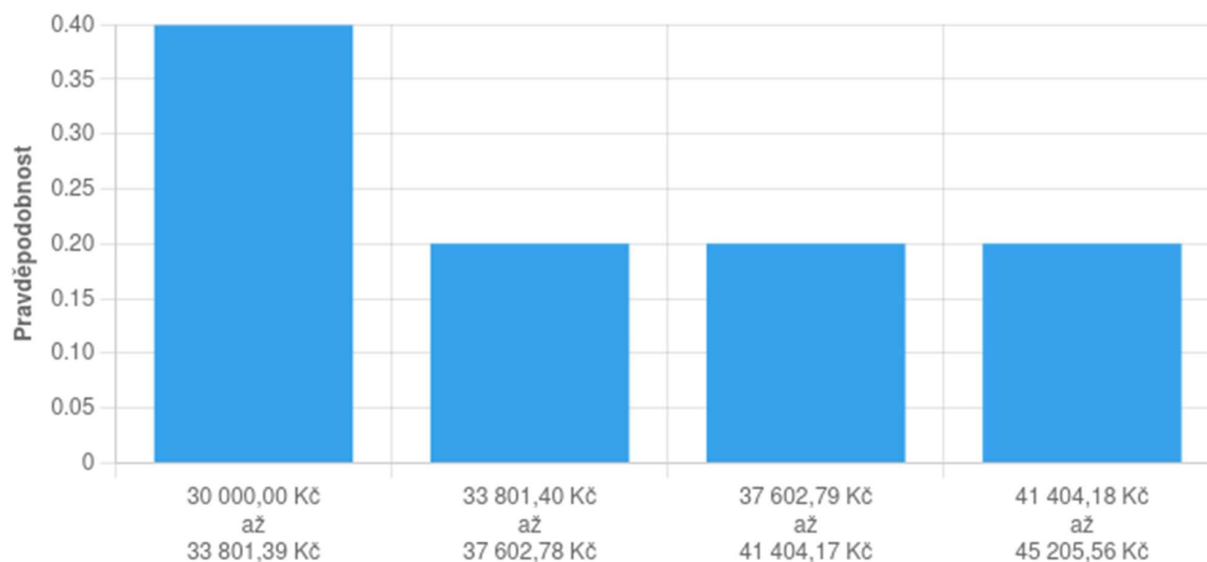
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	30 000,00 Kč	1	30 000,00 Kč
2	31 944,44 Kč	1.07	34 180,56 Kč
3	43 888,89 Kč	1.03	45 205,56 Kč
4	42 801,56 Kč	0.9	38 521,40 Kč
5	36 398,26 Kč	0.9	32 758,44 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	30 000,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	45 205,56 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.51
Aritmetický průměr			36 133,19 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
30 000,00 Kč	až	33 801,39 Kč	2	0.4
33 801,40 Kč	až	37 602,78 Kč	1	0.2
37 602,79 Kč	až	41 404,17 Kč	1	0.2
41 404,18 Kč	až	45 205,56 Kč	1	0.2

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 30 000,00 Kč/m² do 33 801,39 Kč/m²

* 230 m²

od 6 900 000,00 Kč do 7 774 320,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 6 900 000 Kč do 7 774 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

7 554 380 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

7 900 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

8 311 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 6 900 000 Kč do 7 774 000 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 785/42 a pozemků parc. č. 1562/2, 1563 v obci Mikulov, okres Břeclav, katastrální území Mikulov na Moravě na listu vlastnictví č. 2003.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

7 900 000 Kč

Slovy: Sedm milionů devět set tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady – nemovitosti
Ing. et Ing. Jakub Bulíček, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 16.12.2024



Ing. Jakub Bulíček

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 097824/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Ortofoto mapa,

Výřez z územního plánu,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.10.2024 13:55:02

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584649 Mikulov
Kat.území: 694193 Mikulov na Moravě List vlastnictví: 2003

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Nosál Zdeněk, Koněvova 785/42, 69201 Mikulov

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1562/1	52	zastavěná plocha a nádvoří		menší chráněné území, ochr. pásmo jiného zvláště chrán. území nebo pam.stromu, památkově chráněné území
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 6127				
1562/2	619	zahrada		menší chráněné území, ochr. pásmo jiného zvláště chrán. území nebo pam.stromu, památkově chráněné území, zemědělský půdní fond
1563	445	zastavěná plocha a nádvoří		menší chráněné území, ochr. pásmo jiného zvláště chrán. území nebo pam.stromu, památkově chráněné území
Součástí je stavba: Mikulov, č.p. 785, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1563				



Stavební objekt - detail

Kód: 15196399

Aktuální údaje Informace k datu

Obec:	Mikulov
Část obce:	Mikulov
Parcela a katastrální území:	1563 k.ú. Mikulov na Moravě

Údaje o vlastnictví

Číslo popisné nebo evidenční:	785
Typ:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům



Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	31.12.1945	Druh svíslé nosné konstrukce:	Jiné materiály a kombinace
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m²]:	234	Připojení na kanalizační síť:	Připoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m³]:		Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m²]:		Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet podlaží:	2	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Definiční bod

Souřadnice
Y: 600368,15 X: 1204007,80

Způsoby ochrany

památkově chráněné území
menší chráněné území

Související prvky

Nadřazené prvky	
Stát	Česká republika
Region soudržnosti	Jihovýchod
Kraj (VÚSC)	Jihomoravský kraj
Okres	Břeclav
ORP	Mikulov
POU	Mikulov
Obec	Mikulov
Část obce	Mikulov
Katastrální území	Mikulov na Moravě
Parcela	1563 k.ú. Mikulov na Moravě

Podřazené prvky

Adresní místa	Seznam adresních míst
---------------	---------------------------------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1562/2
Obec:	Mikulov [584649]
Katastrální území:	Mikulov na Moravě [694193]
Číslo LV:	2003
Výměra [m ²]:	619
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Nosál Zdeněk, Koněvova 785/42, 69201 Mikulov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území
menší chráněné území
ochr. pásmo jiného zvlášť chrán. území nebo pam.stromu
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
04177	619

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Nosál Zdeněk
Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti
Poznámka spornosti
Prohlášení konkursu podle zákona o konkursu a vyrovnání - Nosál Zdeněk

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.10.2024 15:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1563
Obec:	Mikulov [584649]
Katastrální území:	Mikulov na Moravě [694193]
Číslo LV:	2003
Výměra [m ²]:	445
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Mikulov [412139] ; č. p. 785; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1563
Stavební objekt:	č. p. 785
Ulice:	Koněvova
Adresní místa:	Koněvova 785/42

Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Nosál Zdeněk, Koněvova 785/42, 69201 Mikulov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území
menší chráněné území
ochr. pásmo jiného zvlášť chrán. území nebo pam.stromu

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

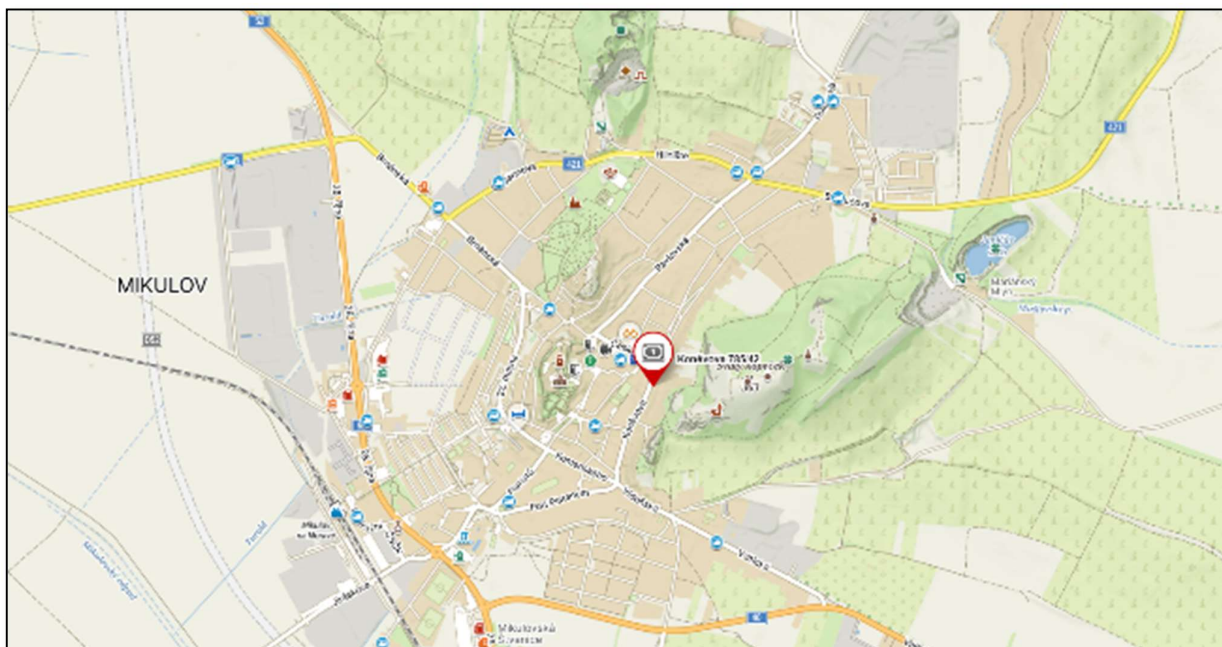
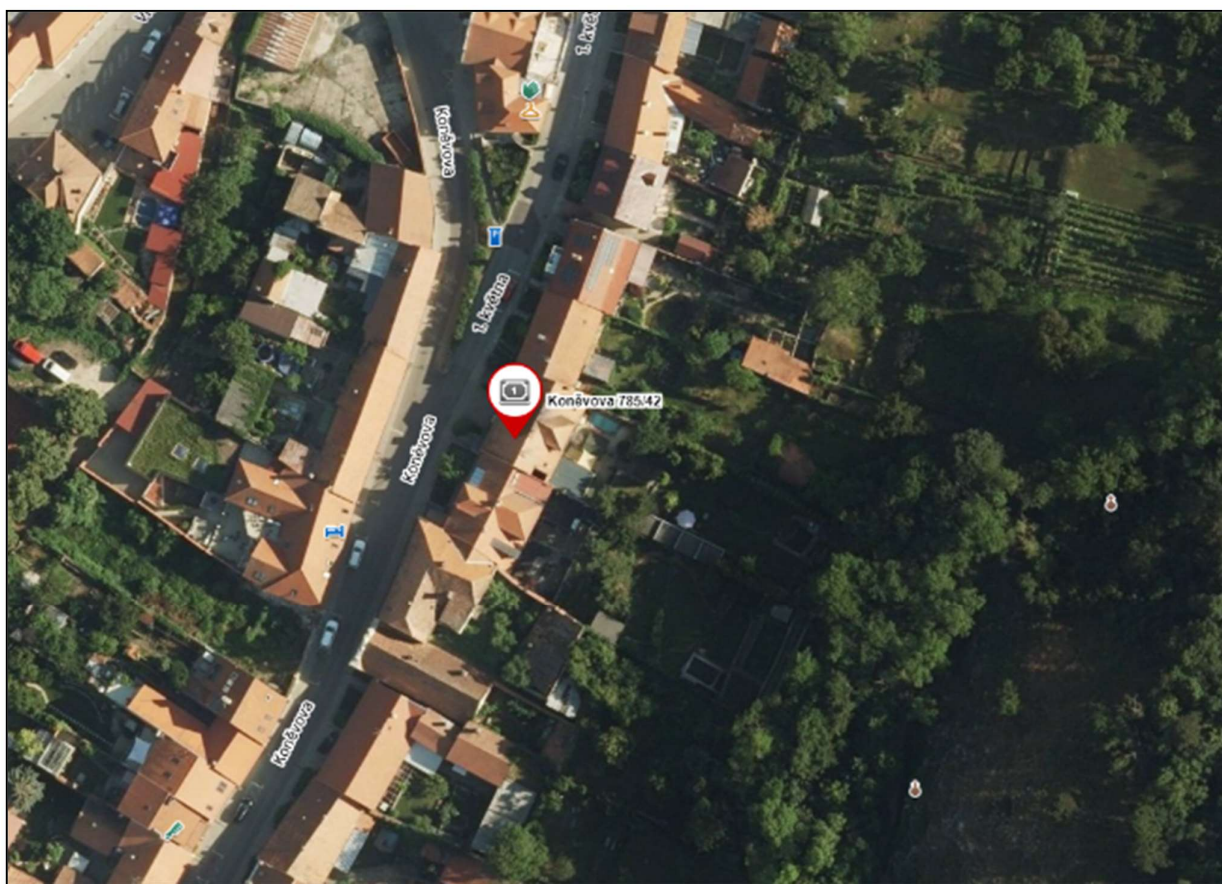
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Nosál Zdeněk
Nářízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti
Podán návrh na nařiz. výkonu rozh. prodejem nemovitosti
Poznámka spornosti
Prohlášení konkursu podle zákona o konkursu a vyrovnání - Nosál Zdeněk

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

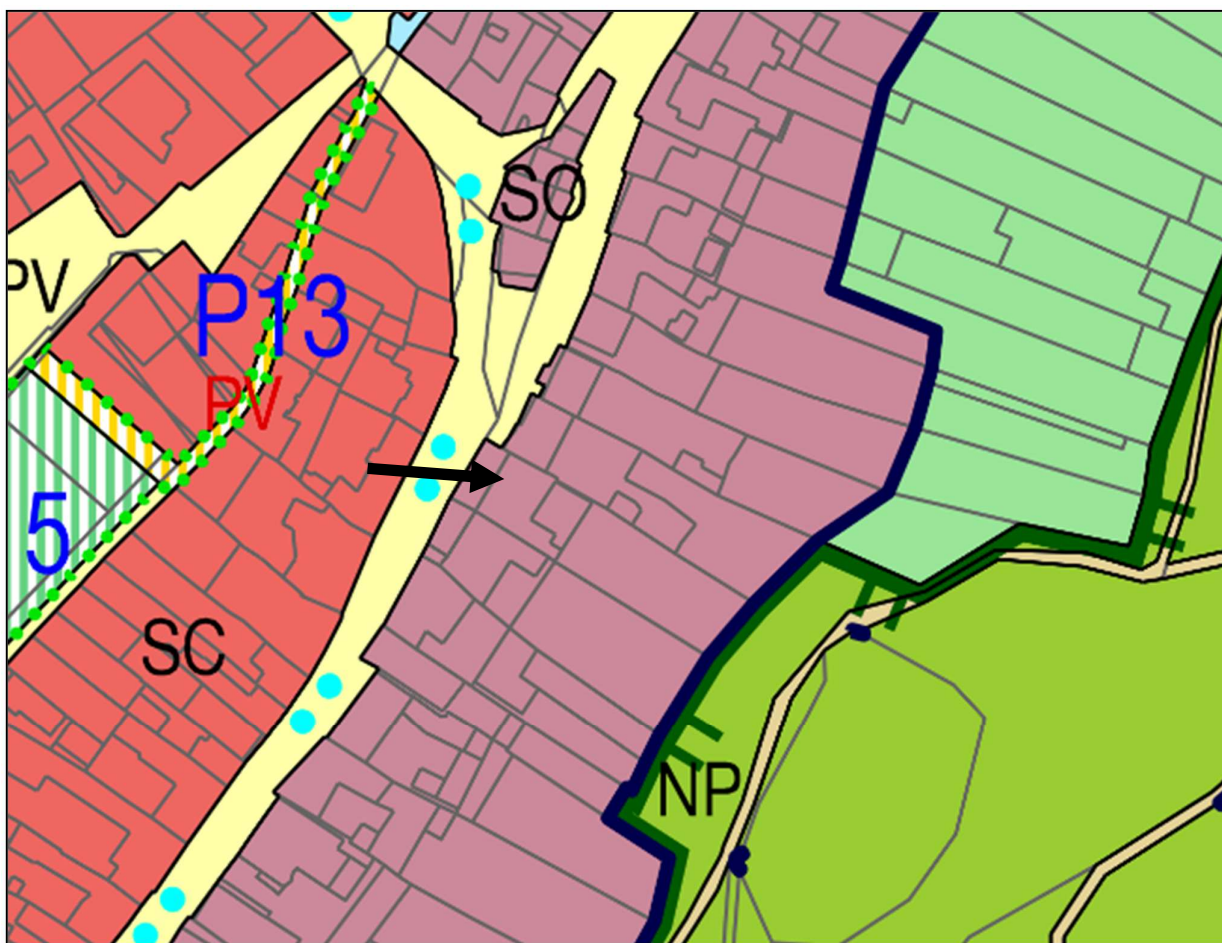
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.10.2024 15:00.

Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu

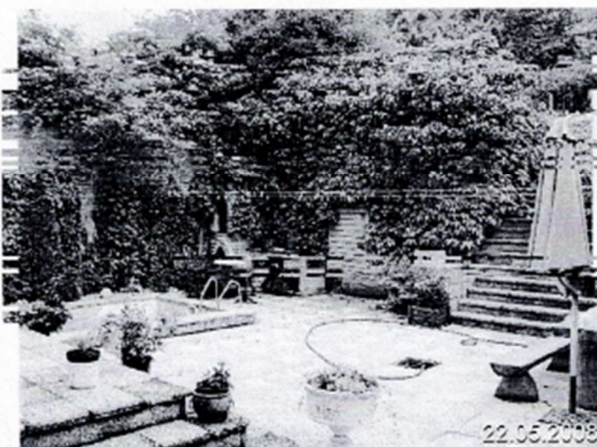


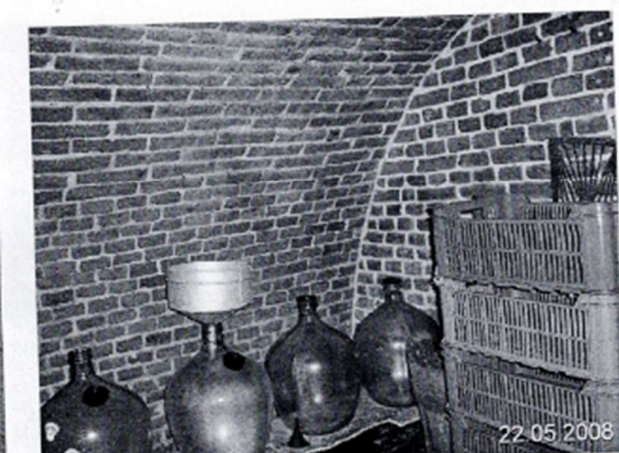
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ			
SC	SC		BYDLENÍ - SMÍŠENÉ CENTRÁLNÍ
SO	SO		BYDLENÍ - SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Fotodokumentace předmětu ocenění



Fotodokumentace z roku 2008





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

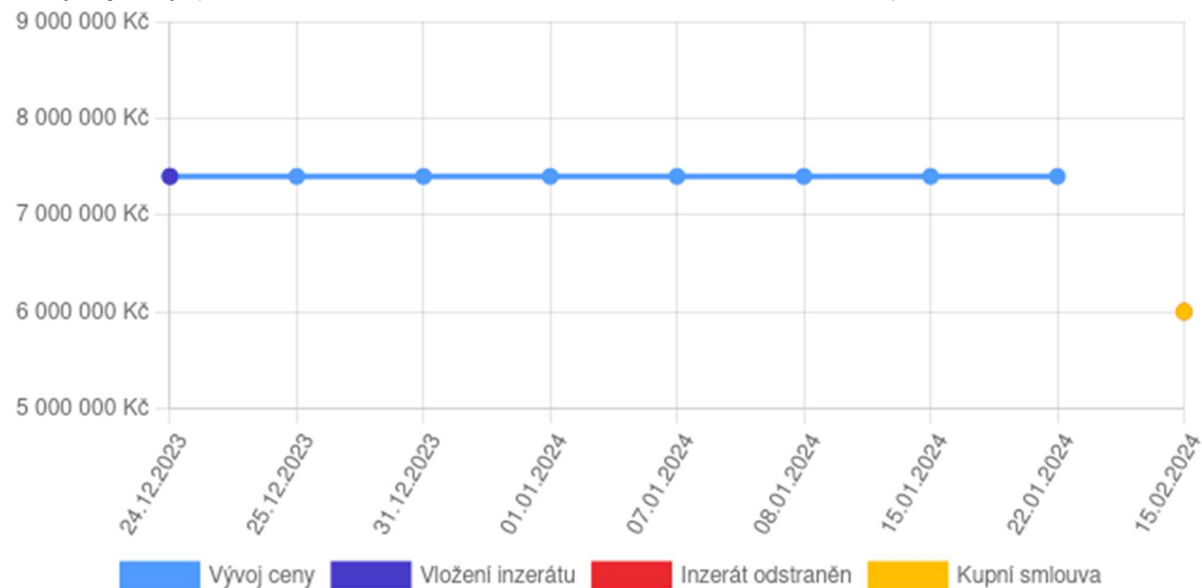
Lokalita	Na Hradbách č.p. 1535/66, Mikulov, okres Břeclav	Cena dle KS	6 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.02.2024	Číslo řízení	V-905/2024-704
Poznámka k ceně	+ provize zprostředkovateli 5 % bez DPH	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	275 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel
Užitná plocha	200 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Voda	Vodovod

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji rodinný dům dispozičně řešený jako 5+1 v atraktivní a klidné lokalitě města Mikulov. Celková plocha: 275m², užitná plocha domu: 200m². Dispozice, přízemí: vstupní chodba se vstupem do samostatného pokoje/pracovny, kuchyně s jídelním koutem a obývacího pokoje, koupelna s vanou, samostatná toaleta a vstup na terasu s posezením a zahradou. Z přízemí vedou do 1. patra masivní dřevěné schody. V prvním patře se nachází tři samostatné pokoje, koupelna s vanou, samostatná toaleta, ložnice a stropní vstup na půdu. Půda se nevyužívá. Sklepní prostory: 4 místnosti – prádelna s technickým zázemím, komora, šatna/dílna, spíž a garáž, ze které je vstup do domu. Parkování je možné i přímo před domem. Ve dvorní oplocené části domu se nachází velikostí velmi příjemná zatravněná zahrada/klidová zóna s bazénem (2x4m). IS: plyn – vytápění, elektřina – ohřev vody, kanalizace. Před cca 15 lety proběhla částečná rekonstrukce - okna, podlahy, zateplení fasády. Poloha RD v blízkosti centra města, zaručuje přímou dostupnost veškeré občanské vybavenosti. Lokalita poskytuje dostatečné soukromí pro příjemné rodinné bydlení s překrásnými výhledy na dominanty města Mikulov – Sv. Kopeček a Zámek. Nemovitost je pro svou strategickou polohu vhodná také pro komerční využití. Více informací u makléře.

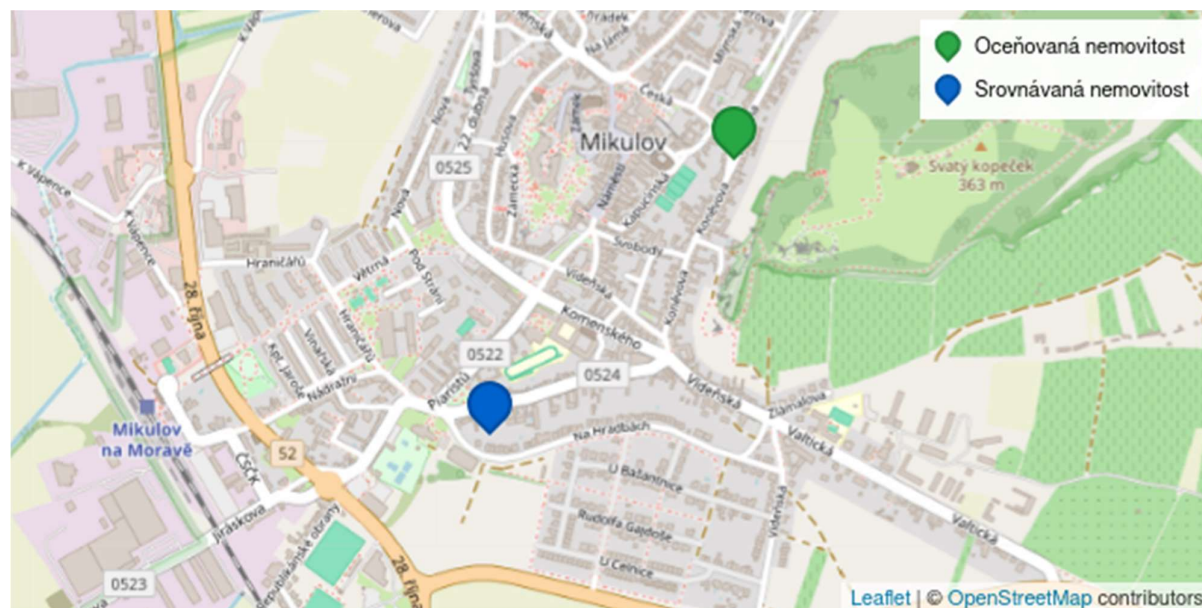
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

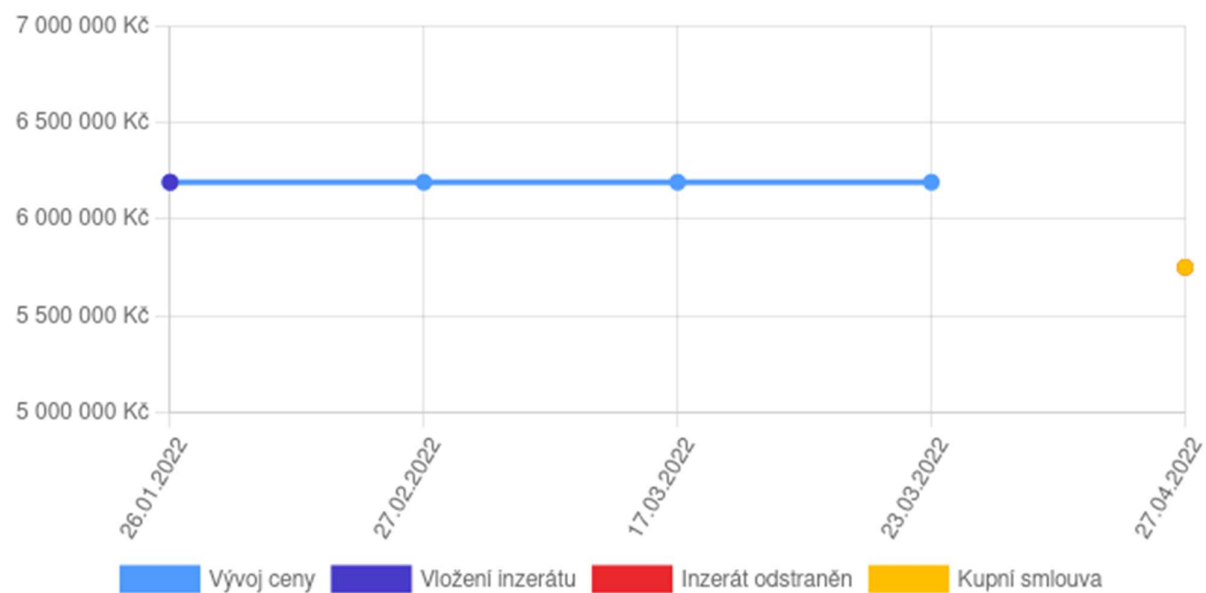
Lokalita	Školní č.p. 541/10, Mikulov, okres Břeclav	Cena dle KS	5 750 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.04.2022	Číslo řízení	V-2805/2022-704
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	438 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Patrový
Elektrina	230V a 400V, 230V	Zastavěná plocha	120 m ²
Podlahová plocha	180 m ²	Užitná plocha	190 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Počet nadzemních podlaží domu	2
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Nabízíme velmi zajímavou investiční příležitost v Mikulově. Jedná se o odprodej staršího rodinného domu, který je vhodný pro kompletní rekonstrukci či přestavbu na apartmánový či bytový dům. Nachází se v atraktivní lokalitě města, na ulici Školní. Současná dispozice objektu se dvěma bytovými jednotkami je 5+2 s příslušenstvím o výměře 180 m², za domem je pěkná zahrada a dvůr. Celková plocha pozemků je 438 m². Dispozice domu je v I. NP následující: pokoj a kuchyně směrem do ulice a další místnost do dvora. Na vstupní chodbu navazuje hala s příslušenstvím (koupelna a samostatné WC) a schodištěm do patra, dále jsou dvě místnosti situovány v přístavbě. V patře se nachází dvě místnosti v přístavbě do dvora: koupelna se společným WC a v prostoru směrem do ulice je původní půda, kde je možnost dalšího rozšíření obytných prostor. Na dvorku je příprava pro bazén a prostor pro posezení, např. u grilu. V pravé části je vstup do většího zemního sklepa, který je vhodný k uložení ovoce, zeleniny, vína apod. Na dvůr navazuje menší zahrada, kde je kůlna na dřevo a další vedlejší stavby, vhodné spíše k odstranění. Dispozice dvora a zahrady je jihozápadní. Přímo před domem je možnost parkovat na obecní silnici. Celý objekt včetně technického vybavení je ve špatném stavu a je nutná kompletní a rozsáhlá rekonstrukce. Jedná se však o velmi zajímavou investiční příležitost v lokalitě, která má v rámci poptávek o bydlení i rekreaci trvale tendenci růstu. Dům se nachází v klidné části obce s dobrou dostupností do centra města. Třída energetické náročnosti budovy je - G mimořádně nevhodná. Na dům je připravena vizualizace k přestavbě na apartmánový dům anebo bytový dům s menšími bytovými jednotkami. Prodávající si vyhrazuje právo zvolit kupujícího dle vlastních kritérií. Ostatní informace, podmínky obchodu a termín prohlídky vám sdělí makléř.

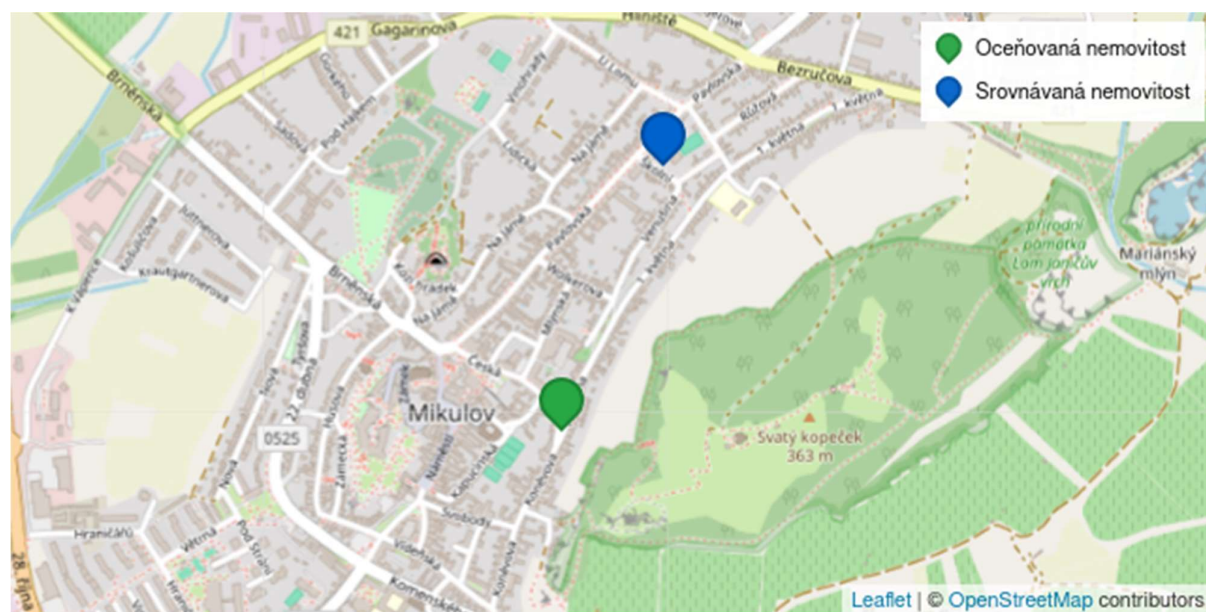
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

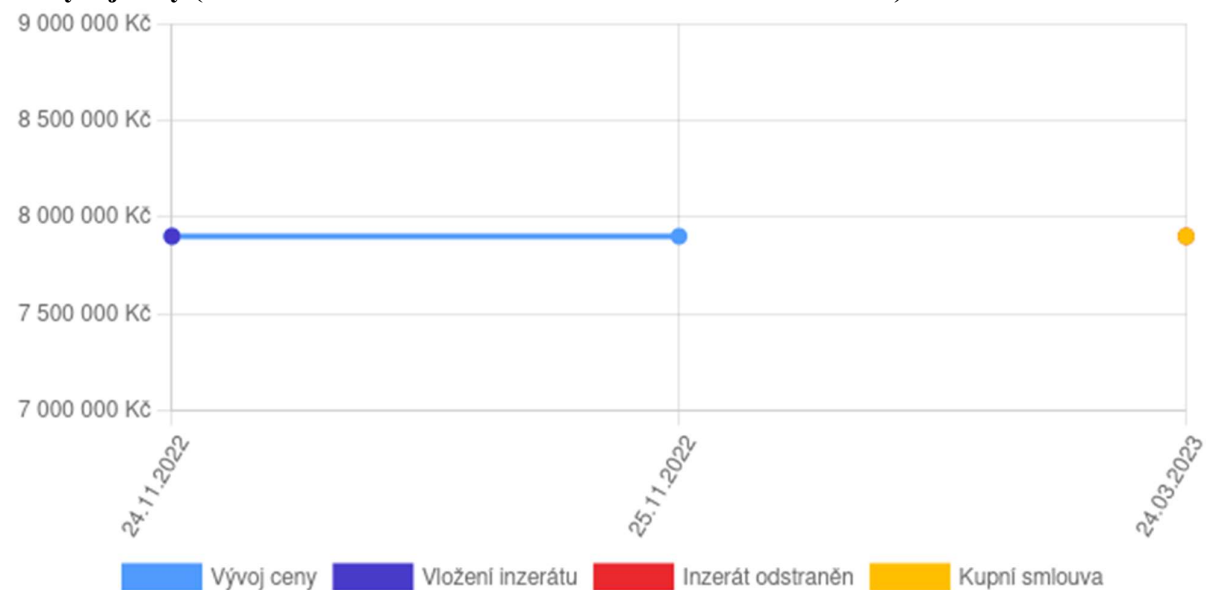
Lokalita	Gorkého č.p. 1315/10, Mikulov, okres Břeclav	Cena dle KS	7 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	24.03.2023	Číslo řízení	V-1851/2023-704
Konstrukce	Montovaná	Plocha pozemku	648 m ²
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektrina	230V	Vytápění	Ústřední vytápění
Užitná plocha	180 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Nabízíme k prodeji samostatně stojící rodinný dům se třemi bytovými jednotkami v lukrativní části města Mikulov, okr. Břeclav. Nemovitost o ZP 130 m² (uliční šíře pozemku 16,5 m) se zahradou 518 m² se nachází v klidné boční ulici poblíž centra a zaujme nejen polohou, ale i úžasným výhledem do okolí. Pozemek je celodenně krásně prosluněný. Dům je zateplený, napojený na všechny IS, vytápění a ohřev vody zajišťuje kombinovaný plynový kotel. Před domem vydlážděný prostor na parkování 3 automobilů + zastřešené parkovací místo vedle domu. Dispozice: 1.NP - komfortní bytové jednotky 1+kk a 2+kk se samostatnými vstupy. 2.NP - bytová jednotka 4+kk, terasa do zahrady, balkon 12 m² do ulice přes celou šíři domu, v oknech venkovní rolety. Vzhledem k tomu, že ještě nebyl vypracovaný PENB, uvádíme tř. G. Město Mikulov disponuje kompletní občanskou vybaveností, díky bohaté kulturní, historické a vinařské tradici je významnou turistickou destinací, nabízí široké možnosti vyžití a spokojené bydlení. Vřele doporučujeme prohlídku! Pro více informací nás neváhejte kontaktovat.

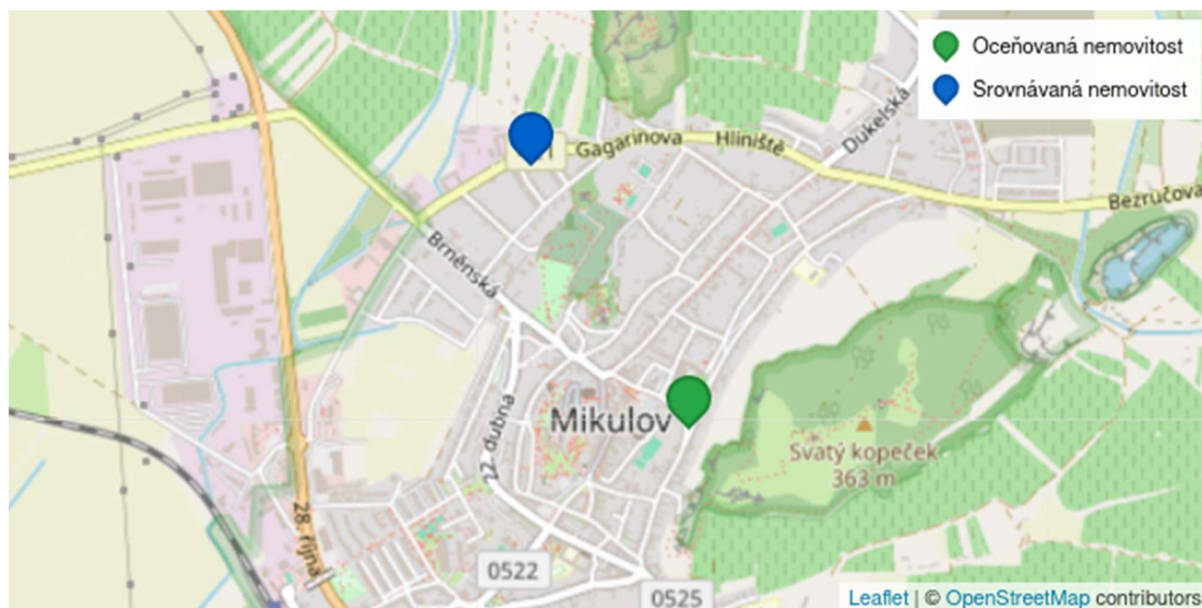
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

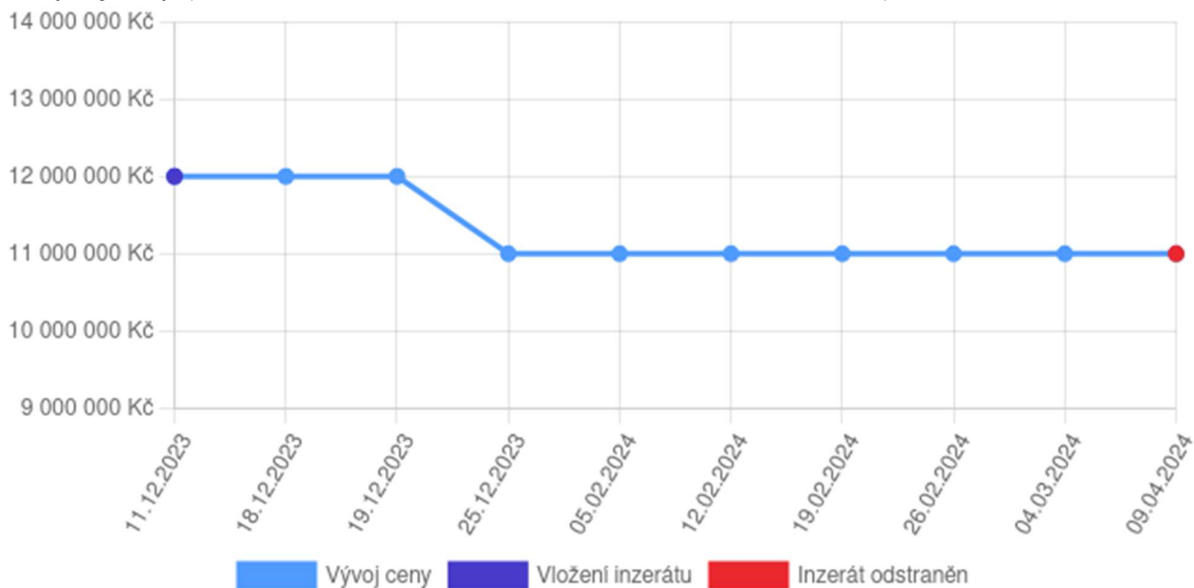
Lokalita	Jiráskova, Mikulov, okres Břeclav	Cena	11 000 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	422 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Podlahová plocha	257 m ²
Užitná plocha	257 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	2

Nabízíme Vám velmi atraktivní nemovitost v obci Mikulov. Tato velmi zajímavá nemovitost se nachází na vynikající adrese s tím, že v současnosti slouží jako 2-generační objekt s velmi dobrou možností parkování. Dříve dům sloužil jako kombinace obchodního prostoru a bydlení a díky svému uspořádání a umístění přímo vybízí k využití jako penzion, obchodní a kancelářské prostory v kombinaci s bydlením nebo ordinace lékaře. Dům se skládá ze tří podlaží, přičemž v prvním podzemním podlaží se nachází sklep, kde je umístěné topení (s dvěma plynovými kotli pro každé podlaží zvlášť), sauna a dvě další sklepní místnosti. V prvním nadzemním podlaží se nachází prostorný byt 3+1 a ve druhém nadzemním podlaží je velmi vkusně zrekonstruovaný byt o velikosti 3+kk s prostornou terasou. Dům disponuje zvlášť měřenou elektřinou pro každé podlaží. K nemovitosti patří také nadstandardně velká garáž, do které vejdou 2 auta a je vybavena dílnou. Další parkování je možné před garáží, aniž by to vadilo vyjíždějícím autům z garáže. Před domem je také další možnost parkování minimálně dvou aut před elektricky ovládanou bránou. Pokud máte zájem, neváhejte kontaktovat našeho makléře, který Vám poskytne další informace a domluví prohlídku. Tato nabídka je opravdu jedinečná a nemovitost stojí za váš zájem.

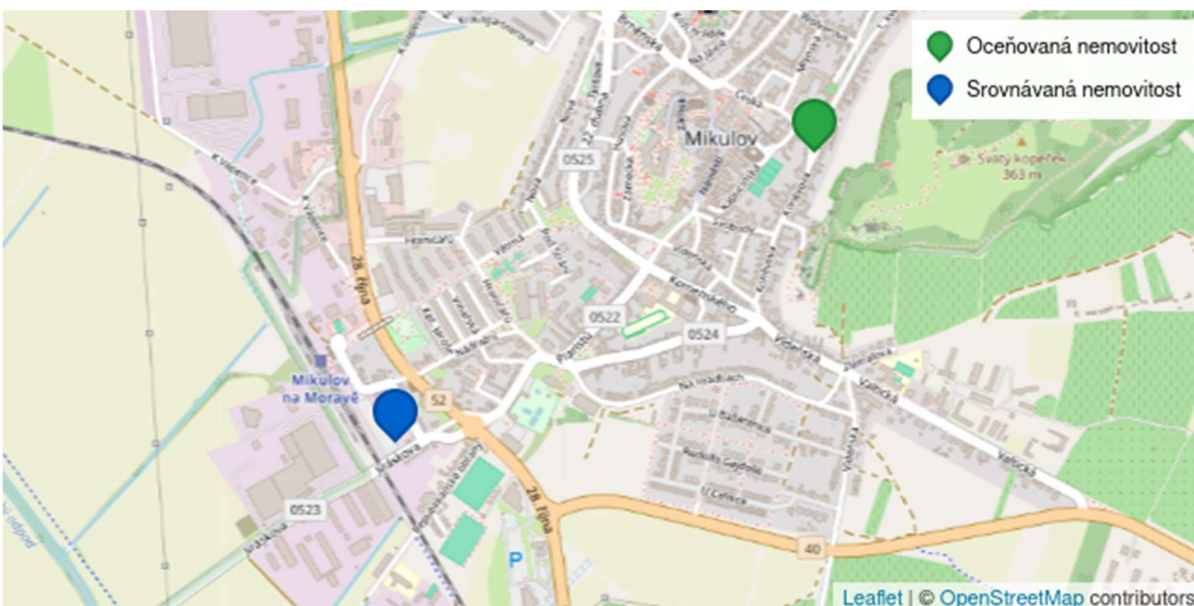
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	M. Majerové, Mikulov, okres Břeclav	Cena	8 589 990 Kč
Poznámka k ceně	Cena včetně provize, právních služeb a dalších poplatků	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	526 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Garáž	Ano
Podlahová plocha	236 m ²	Užitná plocha	251 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

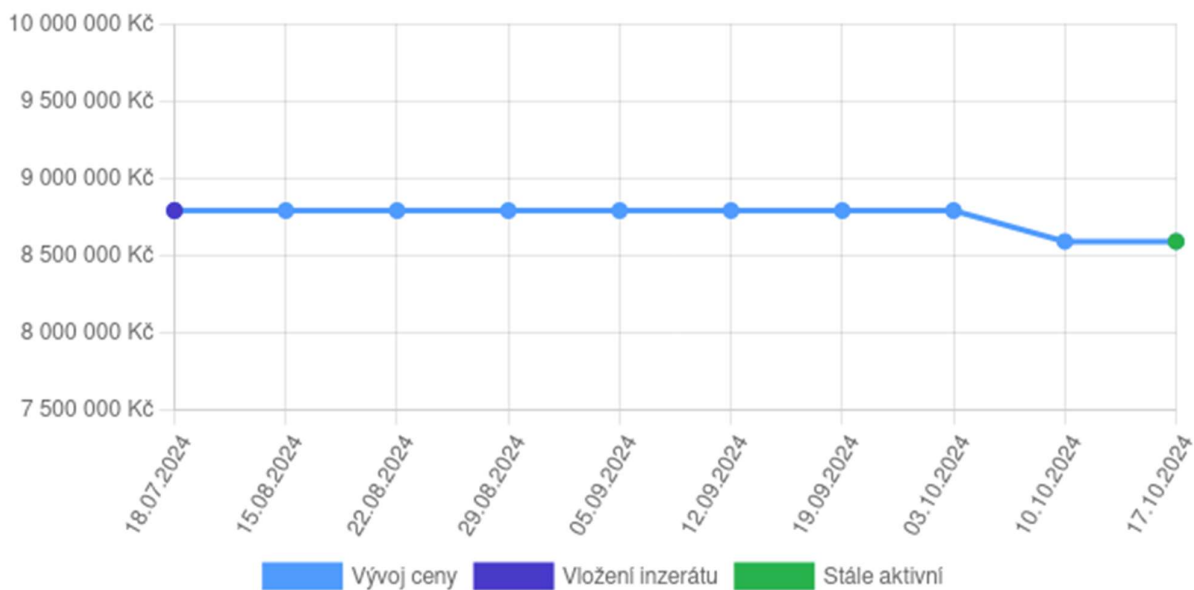
Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízíme k prodeji vícegenerační rodinný dům, který se nachází v klidné části města Mikulov. Tento samostatný dům je ve velmi dobrém stavu a nabízí 6 pokojů, 3 kuchyně a 3 koupelny. Jedná se o patrový dům s celkem 3 podlažími. Na každém podlaží se nachází samostatná jednotka a každá má svůj samostatný vchod. 1. NP - Celková plocha činí 82,8m² včetně terasy 11m². Za vchodovými dveřmi se nachází chodba o velikosti 9,8m². Z chodby po levé straně se dostaneme do obývacího pokoje (21,8m²), propojený s kuchyňským koutem (17,4m²). Z obývacího pokoje je přístup na terasu, z které se dostaneme na zahradu. Z chodby po pravé straně se dostaneme do chodby (4m²), následuje koupelna (2,9m²). Za koupelnou se nachází hlavní ložnice o velikosti 15,8m². 2. NP - Celková plocha činí 85,6m² včetně balkónu 4,5m². Z balkónu je výhled do zahrady. Do druhého patra se dostaneme po venkovním schodišti, nebo z prvního patra po schodech. Vstupujeme do chodby, která má 10,8m². Po levé straně máme koupelnu (4,3m²), dále kuchyň (11,1m²), dále 2 pokoje - první (8,4m²) a druhý (11,9m²). Hlavní dominantou je obývací pokoj o výměře 17,4m², z kterého je přístup na balkón. 3. NP - Celková plocha činí 82,8m². Podkrovní jednotka je typu otevřeného prostoru. Hlavní pokoj má příjemných 57,5m², kuchyně (11,3m²), koupelna (9,1m²), šatna (4,9m²). Dům nabízí příležitost jak pro investora, tak pro velkou rodinu. Zastavěná plocha domu činí 95 m², celková plocha domu činí 251 m² a celková plocha pozemku je 526 m². Zahrada má výměru 251m², kde je zabudované místo pro bazén. Zahrada poskytuje dostatek prostoru pro zahradničení, odpočinek, grilování a trávení času s rodinou a přáteli. Dům je kompletně podsklepen, sklep je rozdělen na 6 částí. U domu je zřízena garáž 14m² a 2 parkovací místa před domem. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě. K ohřevu vody slouží elektrický bojler, hlavním zdrojem tepla je plyn, který se stará o teplo v domě. V roce 2023 proběhla výměna rozvodů topení a plynové kotle. Mikulov je ideálním místem pro život díky své bohaté historii, kulturnímu bohatství a nádherné přírodě. Historické památky jako barokní zámek, Dietrichsteinská hrobka a starobylá synagoga dodávají městu jedinečný charakter. Kultura je zde živou součástí života, s mnoha koncerty, výstavami a festivaly, včetně slavného Pálavského vinobraní. Mikulov je srdcem vinařské oblasti. Okolní příroda, včetně Pavlovských vrchů, Kozího hrádku a Svatého kopečku, nabízí nádherné výhledy a skvělé možnosti pro turistiku a cykloturistiku. Město poskytuje vynikající občanské vyžití s kvalitními službami - školy, školky, sportovní spolky, kulturní spolky a zdravotní péči. Mikulov má skvělou dopravní dostupnost, leží blízko hranic s Rakouskem a jen 35 minut autem do Brna. Cena včetně provize, právních služeb a dalších poplatků. Zaujala Vás tato nabídka? Tak neváhejte a rezervujte si svůj termín na prohlídkovém dni. Těším se na Vás.

2. Fotodokumentace





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

