

Znalecký posudek č. 3799/32/23

o ceně nemovitých věcí - bytové jednotky č. 969/15 zapsané na LV č. 3832 a podílu 7257/120779 na společných částech budovy č.p. 969 a na pozemku p.č. 1879 zastavěná plocha a nádvoří, stavba je zapsána na LV č. 3764, pozemek na LV č. 4830, vše v obci Břeclav, k.ú. Poštorná

Číslo položky v evidenci posudků: 064445/2023

Objednatel posudku: Mgr. Vladimír Nožka
28. října 200
563 01 Lanškroun
IČ: 01120000, DIČ: 8402123686

Účel posudku: ocenění je provedeno pro insolvenční řízení č.j. KSBR 29 INS 2864/2021 Františka Tučka, trvale bytem Nádražní 969/89, 691 41 Břeclav - Poštorná

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb., podle stavu ke dni 30.11.2023 posudek vypracoval:

Ing. Jan Sůkal
Vinohradní 27
690 03 Břeclav 3
Tel.: 606 960 452

Posudek obsahuje 10 stran textu, 7 stran příloh a objednateli se předává v 1 vyhotovení (č. 1) a v elektronické verzi, jedno vyhotovení (č. 2) je uloženo v archívu znalce..

A. Úvod

1. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

- | | |
|--|-----------|
| 1. František Tuček, nar. 29.04.1946,
trvale bytem Nádražní 969/89, Poštorná, 691 41 Břeclav | podíl 1/3 |
| 2. Ludmila Tučková, nar. 04.04.1949,
trvale bytem Nádražní 969/89, Poštorná, 691 41 Břeclav | podíl 2/3 |

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 30.11.2023 za účasti majoritního spoluvlastníka - paní Ludmily Tučkové..

3. Podklady pro vypracování posudku

Vlastní Znalecký posudek č. 3709/40/21 ze dne 15.09.2021
Výpis z katastru nemovitostí, z LV č. 3832 pro obec Břeclav, k.ú. Poštorná vyhotovený dálkovým přístupem dne 04.06.2021
Portál ČÚZK - Informace o stavbě č.p. 969, Informace o pozemku parc. č. 1879 a kopie katastrální mapy k.ú. Poštorná
Povodňový plán ČR
Statistika nezaměstnanosti z územního hlediska - zdroj portál MPSV
Územní plán Břeclav
Vlastní databáze realizovaných prodejů, cenové údaje byly poskytnuty KÚ
Zaměření a zjištění na místě samém
Údaje sdělené účastníkem prohlídky a objednatelem posudku

4. Znalecký úkol

Určit obvyklou cenu shora uvedené bytové jednotky č. 969/15 v k.ú. Poštorná ke dni 30.11.2023, cena obvyklá je ve smyslu § 2 odst. (2) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v účinném znění určena porovnáním, pro hlubší analýzu a detailní popis je dle ustanovení § 1c vyhlášky č. 337/2022 Sb. posudkem zjištěna i administrativní cena, tj. dle vyhlášky č. 337/2022 Sb.

5. Obsah posudku

I. Pozemek - administrativní cena

- a) Pozemky
 - 1) Pozemek

II. Byt - administrativní cena

- a) Byt
 - 1) Jednotka
- b) Ocenění porovnávací metodou

B. Nález

Předmětem ocenění je třípokojová bytová jednotka ve IV. nadzemním podlaží typového bytového domu č.p. 969, který se nachází v městské části Poštorná, v ulici Nádražní, tj. v západní části města, na okraji sídlištní zástavby ulic Okružní a Budovatelská. Dům je vystavěn v panelové technologii, jde o klasický typ PS Brno (modifikace T 06 B), objekt je nepodsklepený, má pět nadzemních podlaží a plochou střechu, první podlaží se užívá jako technický suterén, nachází se zde společné prostory (sušárna, kočárkárna, kolárna) a sklepní kóje náležející k jednotlivým bytům, zbývající čtyři nadzemní podlaží slouží výhradně k bytovým účelům. Administrativní cena bytové jednotky, jejího vybavení a příslušenství, včetně podílu na společných částech domu a jeho vybavení, které je stavebně součástí stavby, je zjištěna porovnávacím způsobem podle § 38 výše uvedeného oceňovacího předpisu. Podle ustanovení § 38 odst. (2) cena bytu zjištěná porovnávacím způsobem zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí a které slouží společnému užívání, v daném případě se jedná o venkovní úpravy, pouze o přípojky inženýrských sítí. Administrativní cena pozemku p.č. 1879 zastavěná plocha a nádvoří, na níž je dům č.p. 969 vystavěn, je s ohledem na absenci cenové mapy určena podle § 4 oceňovací vyhlášky a k ceně hodnocené bytové jednotky je připočtena poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, který je dán vzájemným poměrem podlahové plochy bytové jednotky k celkové podlahové ploše všech bytových jednotek v domě. Přístup k nemovitosti je po zpevněné komunikaci, v místě je možné napojení na veř. vodovod, kanalizaci i plynovod, parkování je v místě omezené, občanská vybavenost je v místě dostupná. Jedná se o zónu se zanedbatelným rizikem výskytu povodně. Ulicí Nádražní je vedena linka MHD, vzdálenost k nejbližší zastávce MHD činí cca 50 m, dopravní dostupnost městského centra je ztížena skutečností, že městská část Poštorná je se sídelní částí města propojena pouze jedinou (dvouproudovou) dopravně velmi přetíženou komunikací. Město Břeclav nemá vydánu cenovou mapu stavebních pozemků a ke dni 31.12.2002 bylo sídlem okresního úřadu a je proto vyjmenováno v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k oceňovací vyhlášce s uvedenou základní cenou stavebního pozemku 1 711,- Kč/m². Město Břeclav je pro region zdrojem pracovních příležitostí (míra nezaměstnanosti ve městě činí 4,5 %, což se shoduje s průměrnou nezaměstnaností v kraji), jakož i oblastním správním, hospodářským a kulturním centrem s důležitým železničním uzlem, značnou výhodou je i blízký nájezd na dálnici D2 a blízkost rakouské a slovenské státní hranice. Hodnocená bytová jednotka č. 969/15 není zatížena žádným věcným břemenem.

C. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 337/2022 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Poptávka ve městě Břeclav významně převyšuje nabídku, což přispívá ke zvýšení ceny bytů, z uvedeného důvodu je níže navýšena hodnota znaku č. 5. Ostatní vlivy neuvedené na + 0,30.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,06
2 Vlastnické vztahy	V. Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost	I. Negativní - podílové spoluvlastnictví	-0,04
5 Ostatní neuvedené	III. Vlivy zvyšující cenu - viz. výše	0,30
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,320$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Bytový dům	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	VI. Mimo sídelní část	-0,03
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka MHD do 200 m	0,00
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,010$$

Popisy objektů

I. Pozemky

a) Pozemky

1) Pozemek

Jedná se o rovinný pozemek s běžnými základovými podmínkami, přístup je po zpevněné komunikaci, v místě je možné napojení na veřejný vodovod, kanalizaci i plynovod, negativní vlivy dle tab. 2, přílohy č. 3 k vyhlášce nejsou.

II. Byt

a) Byt

1) Jednotka

Hodnocená bytová jednotka č. 969/15 se nachází v bytovém domě č.p. 969 v městské části Poštorná, v ulici Nádražní, org. č. 89. Dům č.p. 969 má jedno vnitřní schodiště doplněné výtahem, zastřešen je plochou střechou, je nepodsklepený, má pět nadzemních podlaží, přičemž první nadzemní podlaží slouží jako technický suterén se společnými prostorami a sklepními kóje, které náleží k jednotlivým bytům, zbývající čtyři nadzemní podlaží slouží výhradně k bytovým účelům. Hodnocený byt se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží a obsahuje kuchyni, 3 pokoje, předsíň, koupelnu, WC, šatnu a balkón, k bytové jednotce dále náleží výše zmíněná sklepní kóje v suterénu. Detailní popis konstrukcí a vybavení je uveden níže. Doklad o stáří objektu nebyl předložen, je mi známo, že dům je užíván cca od roku 1974, stav i použitý konstrukční systém tomu odpovídají. Údržba domu je mírně nadprůměrná, v jejím rámci byla provedena výměna původních dřevěných zdvojených oken za plastová, dále byly osazeny nové vchodové dveře s el. vrátným, byla provedena nová fasády s tepelnou izolací a výměna balkónů, byl instalován osobní výtah pro 4 osoby. Hodnocená bytová jednotka je podprůměrně udržovaná, většina konstrukcí a vybavení, včetně umakartového jádra se sanitárním vybavením je původního stáří.

Ocenění

I. Pozemek

a) Pozemky - administrativní cena

a.1) Vyhláška 337/2022 Sb.

a.1.1) Pozemek – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Břeclav

Název okresu: Břeclav

Základní cena pozemku: ZC = 1 711,- Kč/m²

Index trhu: I_T = 1,320

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy: $I_P = 1,010$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,333$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 2\,280,7630 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1879	zast. plocha a nádvoří	362	825 636,21

Pozemek – zjištěná administrativní cena: 825 636,21 Kč

II. Byt

a) Byt - administrativní cena

a.1) Vyhláška 337/2022 Sb.

a.1.1) Jednotka – § 38

Podlahové plochy jednotky (PP):

Název	Plocha [m ²]		
	celková	koef.	započítaná
byt	70,15	1,00	70,15
balkón	3,25	0,17	0,55
sklep	2,42	0,10	0,24
	75,82		70,94

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – bet. deska s izolací	5,40 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – montované z bet. panelů	18,20 %	Standardní
3. Stropy – bet. panely	8,40 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá střecha	4,90 %	Standardní
5. Krytiny střech – svařované živičné pásy	2,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – úplné, pozink. plech	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné štukové omítky	5,70 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – tenkovrstvá probarvená omítka s TI	2,90 %	Nadstandardní
9. Vnitřní obklady keramické	1,30 %	Nevyskytuje se
10. Schody – betonové s teracem	2,90 %	Standardní
11. Dveře – hladké plné i prosklené	3,30 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová	5,30 %	Nadstandardní
14. Povrchy podlah – PVC	3,00 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední	4,80 %	Standardní
16. Elektroinstalace – světelná i třífázová	5,10 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano, pozink.	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – rozvod studené i teplé vody	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – od všech vpustí PVC potrubí do veř. kanalizace	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod – zemní plyn	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody – centrální	2,20 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
22. Vybavení kuchyní – plyn. sporák, linka do 240 cm s dřezem	1,90 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadlo, smalt. ocel. vana, běžné WC	3,90 %	Standardní
24. Výtahy – osobní pro 4 osoby	1,30 %	Standardní
25. Ostatní – kovové žaluzie, digestoř, vestavěná skříň	5,70 %	Podstandardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra – umakartové bytové jádro	3,70 %	Podstandardní

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Jihomoravský
Obec: Břeclav
Počet obyvatel: 23 943
Základní cena (ZC): 34 379,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	III. Budova - panelová, zateplená	0,00
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	III. 4. NP s výtahem	0,05
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	III. Západ s výhledem	0,03
6 Základní příslušenství bytu	II. Umakartové bytové jádro	-0,10
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon a sklepní kóje	0,00
8 Vytápění bytu	III. Ústřední	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace: 1974
 Stáří stavby (y): 49
 Koeficient pro úpravu (s): 0,755

Index konstrukce a vybavení $(I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10})$: 0,629

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 21 624,39 Kč/m²

Index trhu (I_T): 1,320

Index polohy (I_P): 1,010

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

CB_P = PP × ZCU × I_T × I_P = 70,94 × 21 624,39 × 1,320 × 1,010 = 2 045 174,43 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku = 825 636,21 Kč

Spoluvlastnický podíl: × 7 257 / 120 779

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 49 608,31 Kč

+ 49 608,31 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 2 094 782,74 Kč

Jednotka – zjištěná cena: 2 094 782,74 Kč

b) Ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena, definovaná v § 2 odst. (2) zákona o oceňování majetku v účinném znění, se ve smyslu uvedené definice určuje porovnáním s cenami již realizovanými, vždy za předpokladu, že je k dispozici statisticky dostatečně významný soubor informací, dle § 1a, odst. 2, písm. a) oceňovací vyhlášky je akceptovatelné množství 3 + N. V daném případě se jedná o byt v typovém panelovém domě v sídlištní zástavbě, k porovnání jsou realizované prodeje deseti podobných bytů, z toho osm bytů v k.ú. Charvátská Nová Ves na sídlišti Na Valtické a dva byty v sídelní části města, na sídlišti U Splavu, srovnávané byty jsou přibližně stejného stáří. V bezprostředním okolí hodnoceného bytu nebyl v letošním roce realizován žádný prodej bytu 3+1 v panelovém domě. U realizovaných prodejů bohužel není ve většině případů detailně znám stavebně technický stav bytů, hodnocený byt je podprůměrně udržovaný, ovšem údržba domu jako celku je velmi dobrá, za základní jednotkovou cenu bytu lze s ohledem na dostatečný počet pokládat aritmetický průměr jednotkových cen porovnávaných bytů. Obvykle se srovnávané nemovitosti v některém z kritérií liší, tyto odlišnosti jsou pak vyjádřeny v ceně koeficienty, v daném případě je známým parametrem ovlivňujícím cenu jen lokalizace bytu, sídliště Na Valtické je méně atraktivní, koeficient místa je tedy u těchto bytů roven 1,05, naopak sídliště U Splavu se nachází v atraktivní a více žádané lokalitě, použitý je zde koeficient místa ve výši 0,95.

Porovnávané prodeje bytů:

1. Kupní smlouva V-212/2023-704 - k.ú. Ch.N.Ves, byt č. 684/3, podlah. plocha 68,4 m², realizovaná cena 3 470 000,- Kč
2. Kupní smlouva V-674/2023-704 - k.ú. Ch.N.Ves, byt č. 693/14, podlah. plocha 70,2 m², realizovaná cena 3 099 000,- Kč
3. Kupní smlouva V-841/2023-704 - k.ú. Ch.N.Ves, byt č. 701/51, podlah. plocha 79,5 m², realizovaná cena 3 000 000,- Kč
4. Kupní smlouva V-1565/2023-704 - k.ú. Ch.N.Ves, byt č. 653/40, podlah. plocha 64,3 m², realizovaná cena 2 850 000,- Kč
5. Kupní smlouva V-3764/2023-704 - k.ú. Ch.N.Ves, byt č. 705/36, podlah. plocha 79,7 m², realizovaná cena 3 100 000,- Kč
6. Kupní smlouva V-3900/2023-704 - k.ú. Ch.N.Ves, byt č. 713/29, podlah. plocha 68,1 m², realizovaná cena 3 290 000,- Kč
7. Kupní smlouva V-4013/2023-704 - k.ú. Ch.N.Ves, byt č. 341/36, podlah. plocha 79,6 m², realizovaná cena 2 900 000,- Kč
8. Kupní smlouva V-4465/2023-704 - k.ú. Ch.N.Ves, byt č. 689/5, podlah. plocha 66,9 m², realizovaná cena 2 600 000,- Kč
9. Kupní smlouva V-4173/2023-704 - k.ú. Břeclav, byt č. 2874/8, podlah. plocha 73,7 m², realizovaná cena 3 750 000,- Kč
6. Kupní smlouva V-3983/2023-704 - k.ú. Břeclav, byt č. 2870/16, podlah. plocha 73,2 m², realizovaná cena 4 050 000,- Kč

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
byt č. 684/3	3 470 000,- Kč	68,40 m ²
1,05	53 267,54 Kč	1,0
byt č. 693/14	3 099 000,- Kč	70,20 m ²
1,05	46 352,56 Kč	1,0
byt č. 701/51	3 000 000,- Kč	79,50 m ²
1,05	39 622,64 Kč	1,0
byt č. 653/40	2 850 000,- Kč	64,30 m ²
1,05	46 539,66 Kč	1,0

byt č. 705/36	3 100 000,- Kč	79,70 m ²
1,05	40 840,65 Kč	1,0
byt č. 713/29	3 290 000,- Kč	68,10 m ²
1,05	50 726,87 Kč	1,0
byt č. 341/36	2 900 000,- Kč	79,60 m ²
1,05	38 253,77 Kč	1,0
byt č. 689/5	2 600 000,- Kč	66,90 m ²
1,05	40 807,17 Kč	1,0
byt č. 2874/8	3 750 000,- Kč	73,70 m ²
0,95	48 337,86 Kč	1,0
byt č. 2870/16	4 050 000,- Kč	73,20 m ²
0,95	52 561,48 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{mista})$

Minimální jednotková cena za m ² :	38 253,77 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	45 731,02 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	53 267,54 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	45 731,02 Kč
Jednotkové množství:	× 72,57 m ²
Porovnávací hodnota:	= 3 318 700,12 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 3 318 700,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Údržba hodnoceného bytu je zanedbaná, většina konstrukcí a vybavení, včetně umakartového jádra je původního stáří, z uvedeného důvodu je základní porovnávací cena násobena koeficientem 0,95.

stav	×	0,950	
Cena po úpravě:			= 3 152 765,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 3 152 765,- Kč

D. Rekapitulace

Pozemky

Cena pozemků podle cenového předpisu (administrativní)	825 636,21 Kč
--	---------------

Byty a nebytové prostory

Cena bytu podle cenového předpisu	2 094 780,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	3 152 770,- Kč

Obvyklá cena

3 153 000,- Kč

Cena slovy: třimilionyjednostopadesátřitisíce Kč

Rozpočet ceny na jednotlivé vlastníky

Název vlastníka	Vlastnický podíl	Podíl ceny
František Tuček	1 / 3	1 051 000,- Kč
Ludmila Tučková	2 / 3	2 102 000,- Kč

Určená obvyklá cena se výrazně liší od ceny zjištěné podle oceňovací vyhlášky, rozdíl je zapříčiněn především velmi dynamickým vývojem cen v průběhu roku 2021 a I. pol. roku 2022, který vyhláška nedostatečně pokrývá, vyhláškou jsou značně podceněny i stavební pozemky, reálně dosahované ceny vždy překračují ceny zjištěné podle vyhlášky.

Doložka dle § 46 vyhlášky č. 503/2020 Sb.:

Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod číslem položky 064445/2023 a ve znaleckém deníku pod poř. č. 3799. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 32/23 podle připojené likvidace. Smluvní odměna byla sjednána před započítáním znaleckého úkonu.

Otisk kulaté pečete



Podpis znalce

V Břeclavi, 01.12.2023

Seznam příloh:

- Str. 1 Fotodokumentace
- 2 – 5 Výpis z LV č. 3832
- 6 Kopie katastrální mapy
- 7 Záplavová území - mapa

Průčelí s hlavním vstupem



Pohled ze zadní (západní) strany



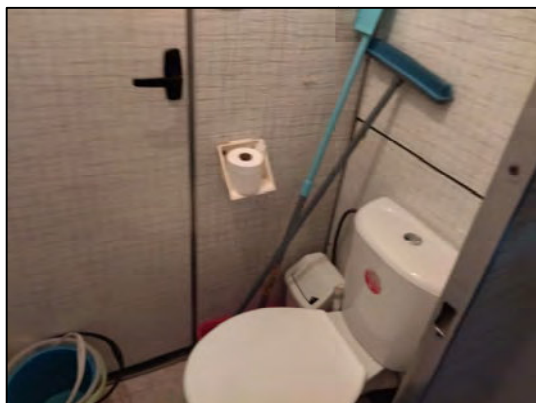
Kuchyně (umakartové jádro)



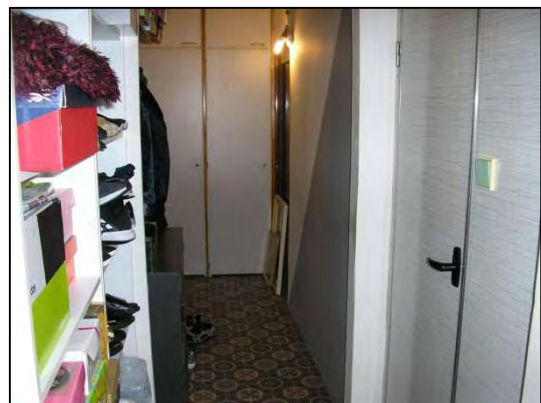
Koupelna s otočným umyvadlem



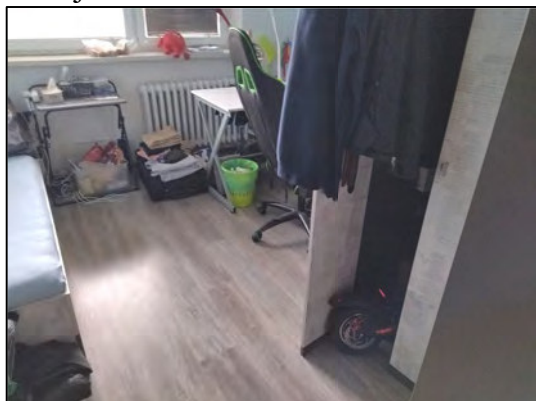
WC



Předsíň



Pokoj



Sklepní kóje



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.09.2023 12:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KsBR 29 INS 2864/2021 pro Vladimír Nožka,
Mgr.

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584291 Břeclav

Kat.území: 726346 Poštorná

List vlastnictví: 3832

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Tuček František, Nádražní 969/89, Poštorná, 69141 Břeclav		1/3
Tučková Ludmila, Nádražní 969/89, Poštorná, 69141 Břeclav		2/3

B Nemovitosti

Jednotky			Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	společných částech domu
969/15	byt		byt.z. 7257/120779
<i>Vymezeno v:</i>			
Budova	Poštorná, č.p. 969, byt.dům, LV 3764 na parcele	1879, LV 4830	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 32.235,- Kč s příslušenstvím,
- k podílu id. 1/3

Oprávnění pro

FINE CREDIT, a.s., Tuřanka 1583/115g, Slatina, 62700
Brno, RČ/IČO: 26866919

Povinnost k

Tuček František, Nádražní 969/89, Poštorná, 69141
Břeclav, RČ/IČO: [REDACTED]
Jednotka: 969/15

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 123 EX-4063/2011 -9 (soudní exekutor Mgr. Libor Cink, Břeclav) ze dne 31.08.2011.
Právní moc ke dni 20.09.2011.

Z-11449/2011-704

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
- ke dni 15.11.2013, pohledávka ve výši 54.108,- Kč s příslušenstvím
- k podílu id. 1/3

Oprávnění pro

Společenství vlastníků pro dům Nádražní 969/89,
Nádražní 969/89, Poštorná, 69141 Břeclav, RČ/IČO:
26951002

Povinnost k

Tuček František, Nádražní 969/89, Poštorná, 69141
Břeclav, RČ/IČO: [REDACTED]
Jednotka: 969/15

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.09.2023 12:55:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584291 Břeclav

Kat.území: 726346 Poštorná

List vlastnictví: 3832

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 59 EX-569/2013 -12 (soudní exekutor JUDr. Robert Pazák, Brno-venkov) ze dne 15.11.2013.

Z-11098/2013-704

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Libor Cink, Břeclav

Povinnost k

Tuček František, Nádražní 969/89, Poštorná, 69141
Břeclav, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 54 EXE-142/2010 -6 v Břeclavi ze dne 04.01.2011; uloženo na prac. Břeclav

Z-9279/2011-704

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Libor Cink, Břeclav

Povinnost k

Tuček František, Nádražní 969/89, Poštorná, 69141
Břeclav, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 54 EXE-142/2010 -6 v Břeclavi ze dne 04.01.2011; uloženo na prac. Břeclav

Z-2934/2012-704

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu id. 1/3

Povinnost k

Tuček František, Nádražní 969/89, Poštorná, 69141
Břeclav, RČ/IČO: [REDACTED]
Jednotka: 969/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 123 EX-4063/2011 -14 ze dne 14.02.2012.

Z-2935/2012-704

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Robert Pazák, Gromešova 30, 621 00 Brno

Povinnost k

Tuček František, Nádražní 969/89, Poštorná, 69141
Břeclav, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 59 EX-569/2013 -10 ze dne 15.11.2013; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-34356/2013-703

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu id. 1/3

Povinnost k

Tuček František, Nádražní 969/89, Poštorná, 69141

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.09.2023 12:55:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584291 Břeclav

Kat.území: 726346 Poštorná

List vlastnictví: 3832

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Břeclav, RČ/IČO: [REDAKCE]

Jednotka: 969/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 59 EX-569/2013 -13 ze dne 15.11.2013;
uloženo na prac. Břeclav

Z-11099/2013-704

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Tuček František, Nádražní 969/89, Poštorná, 69141

Břeclav, RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-41980/2016 -8 pověřený
soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov ze dne
05.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2017 15:45:38. Zápis proveden
dne 10.01.2017; uloženo na prac. Přerov

Z-273/2017-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu id. 1/3

Povinnost k

Tuček František, Nádražní 969/89, Poštorná, 69141

Břeclav, RČ/IČO: [REDAKCE]

Jednotka: 969/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-41980/2016 -13 ze dne
05.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2017 15:45:36. Zápis
proveden dne 18.01.2017; uloženo na prac. Břeclav

Z-95/2017-704

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozsudek soudu o vypořádání SJM 8 C-149/2008 -109 v Břeclavi ze dne 14.05.2009. Právní
moc ke dni 01.07.2009.

Z-8704/2009-704

Pro: Tučková Ludmila, Nádražní 969/89, Poštorná, 69141 Břeclav

RČ/IČO: [REDAKCE]

Tuček František, Nádražní 969/89, Poštorná, 69141 Břeclav

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.09.2023 12:55:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584291 Břeclav

Kat.území: 726346 Poštorná

List vlastnictví: 3832

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 27.09.2023 13:13:14

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



Tři čtvrtě

Bruksa

Hájky

šk.

P

gar.

kynolog

gar.

Krč

P

hr.

šk.

hr.

P

40

gar.

auto-moto

gar.

vr.

z. Poštorná

šk.

t
tt

šk.

šk.

soc.

šk.

POŠTORNÁ

ČIRK

Díly za Kozinou

el.

el.

1:8 000

0 100 200 300 400 500 m

55

