

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 1049-213/2022

o ceně nemovitých věcí:

pozemku parc. č. st. 227/1, jehož součástí je stavba č. p. 257, rodinný dům, zapsaného na LV č. 6909, vše k. ú. Velké Bílovice, obec Velké Bílovice, okres Břeclav, kraj Jihomoravský

Objednatel posudku:	Professional Financial Services s.r.o. 17. listopadu 236, Zelené Předměstí 530 02 Pardubice	
Účel posudku:	Stanovení ceny obvyklé jako podklad pro zajištění investičního instrumentu.	
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	28. června 2022 – k datu zpracování posudku	
Zvláštní požadavky objednatele:	Objednatel nepožaduje cenu zjištěnou	
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění. Vyhláška č. 441/2013 Sb., v platném znění	
Posudek vypracoval:	Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář provozovna Kabátníkova 105/2, 602 00 Brno IČO: 255 23 155, tel.: 773 778 703	
Obor/odvětví:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí	
Datum vyhotovení:	28. června 2022	
Počet stran: 24	Počet stran příloh: 11	Vyhotovení č. z celkových 2

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky ze dne 22. června 2022. Úkolem podepsaného znalce je stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí – pozemku parc. č. st. 227/1, jehož součástí je stavba č. p. 257, rodinný dům a pozemku parc. č. 122/2 evidovaného v KN v druhu pozemku zahrada, zapsaných na LV č. 6909, vše k. ú. Velké Bílovice, obec Velké Bílovice, okres Břeclav, kraj Jihomoravský. Obvyklá cena (příp. tržní hodnota) je stanovena k datu vyhotovení posudku, tj. k datu 28. června 2022.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 6909 ze dne 16.06.2022 pro k. ú. Velké Bílovice:

A: Československá bytová a.s., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno

C: Věcná práva zatěžující nemovitost: bez zápisu

*Podrobnosti viz příloha posudku.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Velké Bílovice z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno obhlídkou zvenčí. Další podklady pro zpracování posudku byly dodány objednatelem.

2.4 Ostatní

HB Index (vývoj cen nemovitostí v ČR) <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/page:1/>

2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 443/2016 Sb., 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb.
- Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- Znalecké standardy AZO, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.7 Porovnávací databáze sjednaných cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.
- **Realitní internetové stránky:** nabízené prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.

3. Nález

3.1 Situace oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění jsou následující nemovitosti:

- Rodinný dům č.p. 257 - je součástí pozemku parc. č. st. 227/1, zastavěná plocha a nádvoří, 460 m²
- Pozemek parc. č. 122/2 - zahrada, 334 m²
- Venkovní úpravy na pozemku parc. č. 122/2

3.2 Místopis

Charakteristika obce:

Oceňovaná nemovitost se nachází v obci Velké Bílovice. Velké Bílovice se nachází v okrese Břeclav v Jihomoravském kraji, asi 50 km jihovýchodně od Brna, 15 km severovýchodně od Břeclavi, poblíž hranic s Rakouskem Slovenskem. Počet obyvatel je 3 889.

Poloha nemovitosti:

Oceňovaný rodinný dům č.p. 257 se nachází v obci Velké Bílovice, na ulici U Školky asi 400 m od centra obce. Příjezd k domu je po zpevněné veřejně užívané komunikaci ve vlastnictví města Velké Bílovice a Jihomoravského kraje. Parkování je možné před domem na 10 parkovacích místech nebo ve vlastní garáži. Okolní terén je rovinný. Zástavba v okolí je tvořena především rodinnými domy a objekty občanské vybavenosti. Zastávka autobusů je vzdálena asi 20 m.

3.3 Celkový popis

Dům je řadový krajní rohový, z části podsklepený, s 1 nadzemním podlažím, se sedlovou střechou bez obytného podkroví. Vstup do domu je přímo z ulice, za domem se nachází zahrada. Pozemek je oplocen. Dům je v katastru nemovitostí evidován jako rodinný dům. V domě se nachází 2 bytové jednotky, dispozičně 3+1 a 1+1. V první bytové jednotce je Chodba, obývací pokoj s kuchyní, koupelna, WC, 2 pokoje a ložnice. Ve druhé bytové jednotce se nachází chodba, obývací pokoj s kuchyní, koupelna, WC a pokoj. Ke každé jednotce náleží sklep, V 1.NP se nachází ještě garáž.

3.4 Technický popis

Stavba	Rodinný dům č.p. 257
Rok výstavby a modernizace	Cca z roku 1970 (odborným odhadem), po částečných rekonstrukcích 2015-2021
Základy	Betonové pasy izolované
Zdivo	Zděné z cementovápenných tvárnic
Stropy	Hurdiskové stropy
Střecha	Pultová, krov kovový
Krytina	Pálená střešní taška
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní omítky	Zatepleno, akrylátová omítka
Vnější obklady	Kamenné

Vnitřní omítky	Vápenné štukové
Vnitřní obklady	Cementové sěrky stěn v koupelně, na WC a za KL
Schodiště	Betonové s povrchem z keramické dlažby venkovní
Dveře	Dřevěné zárubně, dveře dřevěné
Okna	Plastová s izolačními trojskly
Podlahy	Litá polyuretanová sěrka
Vytápění	Tepelné čerpadlo
Zdroj teplé vody	Tepelné čerpadlo
Vybavení kuchyní	Kuchyňská linka s vest. spotřebičů, el. sporák kombi
Vnitřní vybavení	Sprchový kout, 2x umývadlo, 2WC kombi s nádržkou
Přípojky inženýrských sítí	Elektrína (230/400 V, jističe, v mědi), vodovod, kanalizace, plyn
Ostatní	Ventilátory, vestavěné skříně

Príslušenství	Před domem se nachází parkoviště pro parkování 10x OA (na pozemku obce), za domem se nachází dřevěná pergola s grilem a udírnou cca 16 m ² a sklad nářadí.
---------------	---

3.5 Stáří a technický stav nemovitosti

Dům je ve velmi dobrém stavebně technickém stavu, v letech 2015-2021 byla provedena rekonstrukce.

3.6 Dispoziční řešení

V domě se nachází 2 bytové jednotky, dispozičně 3+1 a 1+1.

1. Bytová jednotka: 1.NP – chodba, obývací pokoj s kuchyní, koupelna, WC, pokoj 1, pokoj 2, ložnice.
2. Bytová jednotka: 1. NP – chodba, obývací pokoj s kuchyní, koupelna, WC a pokoj.

1. NP – garáž

1.PP – 2x sklep

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovité věci

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **časovou cenou** – zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu. Cena časová má zejména informativní charakter.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých realizovaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných a nabízených cen.

4.2 Ocenění cenou časovou

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Stavby jsou oceněny nákladovým způsobem dle cenového předpisu v cenové úrovni k datu ocenění. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda.

4.2.1 Výpočet výměr pro ocenění

Započitatelná plocha

Podlaží	Podlahová plocha [m ²]	Koef.	Započitatelná plocha [m ²]
1. PP	68,0	0,5	34,0
1. NP	197,0	1,0	197,0
1..NP – garáž	24,0	0,0	0,0
Celkem	289,0		231,0

Podlahová plocha domu je 130 m². Započitatelná plocha domu je 130 m².

Zastavěná plocha a obestavěný prostor

Rodinný dům	Zastavěná plocha (m ²)	Konstrukční výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.PP	97,00	2,60	252,20
1.NP	256,00	3,40	870,40
Zastřešení			486,40
Celkem			1 609,00

4.2.2 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění:

- nadpoloviční část ploch odpovídá požadavkům na trvalé bydlení,
 - objekt nemá více než tři samostatné byty,
 - objekt nemá více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví,
- jedná se tedy o rodinný dům. Konstrukce objektu je zděná, jedná se o rodinný dům typu A.

4.2.3 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny – rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP								
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky				typ	A nepodsklepený			
Střecha				sklonitá bez podkroví				
Základní cena	(příloha č. 11 vyhlášky)	ZC	Kč/m ³	2 290,00				
Koeficient využití podkroví		ppod		1,000				
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x ppod	ZC	Kč/m ³	2 290,00				
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	1 609,00				
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,00				
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	CZ-CC:	111	2,250		
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	Betonové pasy izolované	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
2	Zdivo	Zděné z cementovápenných tvárníc	S	0,21200	100	0,21200	1,00	0,21200
3	Stropy	Hurdiskové stropy	S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900
4	Střecha	Pultová, krov kovový	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	Pálená střešní taška	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900
7	Vnitřní omítky	Vápenné štukové	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	Zatepleno, akrylátová omítka	N	0,02800	100	0,02800	1,54	0,04312
9	Vnější obklady	Kamenné	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
10	Vnitřní obklady	Cementové stěrky stěn v koupelně, na WC a za KL	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	Betonové s povrchem z keramické dlažby venkovní	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
12	Dveře	Dřevěné zárubně, dveře dřevěné	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	Plastová s izolačními trojskly	N	0,05200	100	0,05200	1,54	0,08008
14	Podlahy obyt. místn.	Litá polyuretanová stěrka	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostat. místn.	Keramická dlažba	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	Tepelné čerpadlo	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Elektroinstalace	230/400V, jističe	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	Chybí	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	Rozvod studené a teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	Tepelné čerpadlo	N	0,01900	100	0,01900	1,54	0,02926
21	Instalace plynu	Zemní plyn	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	Z kuchyně, koupelny, WC	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	Kuchyňská linka s vest. spotřebičů, el. sporák kombi	N	0,00500	100	0,00500	1,54	0,00770
24	Vnitřní vybavení	Sprchový kout, 2umyvadlo,	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	2WC kombi s nádržkou	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	Ventilátory, vestavěné skříně	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
27	Konstrukce neuvedené	Není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		1,05016
Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K ₄	-					1,05016
Zákl. cena upravená	ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³					5 410,95
Rok odhadu								2022
Rok pořízení								odhadem 1970
Opotřebení – analyticky		O	%					26,09
Výchozí cena		CN	Kč					8 706 218,55
Stupeň dokončení stavby		D	%					100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč					8 706 218,55
Odpočet na opotřebení	25,00 %	O	Kč					-2 271 452,42
Cena ke dni odhadu		CS	Kč					6 434 766,13

Analytická metoda výpočtu opotřebení

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A× B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,07808	100	0,07808	0,07808	50	175	0,28571	2,23092
2	Zdivo	0,20187	100	0,20187	0,20187	50	140	0,35714	7,20973
3	Stropy	0,07523	100	0,07523	0,07523	50	140	0,35714	2,68664
4	Střecha	0,06951	100	0,06951	0,06951	50	110	0,45455	3,15972
5	Krytina	0,03238	100	0,03238	0,03238	50	60	0,83333	2,69799
6	Klempířské konstrukce	0,00857	100	0,00857	0,00857	4	60	0,06667	0,05714
7	Vnitřní omítky	0,05523	100	0,05523	0,05523	4	65	0,06154	0,33988
8	Fasádní omítky	0,04106	100	0,04106	0,04106	4	45	0,08889	0,36499
9	Vnější obklady	0,00476	100	0,00476	0,00476	50	45	0,90000	0,42851
10	Vnitřní obklady	0,02190	100	0,02190	0,02190	4	40	0,10000	0,21901
11	Schody	0,00952	100	0,00952	0,00952	1	140	0,00714	0,00680
12	Dveře	0,03047	100	0,03047	0,03047	4	65	0,06154	0,18752
13	Okna	0,07626	100	0,07626	0,07626	8	65	0,12308	0,93855
14	Podlahy obytných místn.	0,02095	100	0,02095	0,02095	4	50	0,08000	0,16759
15	Podlahy ostatních místn.	0,00952	100	0,00952	0,00952	4	50	0,08000	0,07618
16	Vytápění	0,04952	100	0,04952	0,04952	4	40	0,10000	0,49516
17	Elektroinstalace	0,04095	100	0,04095	0,04095	4	40	0,10000	0,40946
18	Bleskosvod	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
19	Rozvod vody	0,03047	100	0,03047	0,03047	50	40	0,90000	2,74244
20	Zdroj teplé vody	0,02786	100	0,02786	0,02786	4	40	0,10000	0,27862
21	Instalace plynu	0,00476	100	0,00476	0,00476	30	40	0,75000	0,35709
22	Kanalizace	0,02952	100	0,02952	0,02952	4	45	0,08889	0,26240
23	Vybavení kuchyní	0,00733	100	0,00733	0,00733	6	40	0,15000	0,10998
24	Vnitřní vybavení	0,03904	100	0,03904	0,03904	4	45	0,08889	0,34704
25	Záchod	0,00286	100	0,00286	0,00286	4	45	0,08889	0,02539
26	Ostatní	0,03238	100	0,03238	0,03238	4	45	0,08889	0,28779
27	Konstrukce neuvedené	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
Celk.		1,00		1,00000	1,00				
Stupeň dokončení stavby				100,00 %	Opotřebení analytickou metodou				26,09 %

4.2.4 Stanovení ceny pozemků

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z databáze realitní inzerce na stránkách www.inem.cz.

Ceny nabídek stavebních pozemků pro rezidenční stavby se v obdobných lokalitách pohybují v rozmezí 2 500 – 5 184 Kč/m². Pro oceňované pozemky vzhledem k jejich využití, umístění a konfiguraci, stanovují cenu **4 000 Kč/m²**.

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
St. 227/1	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod domem a dvorem	460	4 000	1 840 000
122/2	zahrada	Zahrada za domem	334	4 000	1 336 000
Celkem			794		3 176 000

4.2.5 Rekapitulace ocenění časovou cenou

Objekt	Celkem cena časová (Kč)
RD č. p. 257	6 434 766,13
Pozemky	3 176 000,00
Celkem po zaokrouhlení	9 610 800,00

Tato metoda má v posudku informativní charakter.

4.3 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

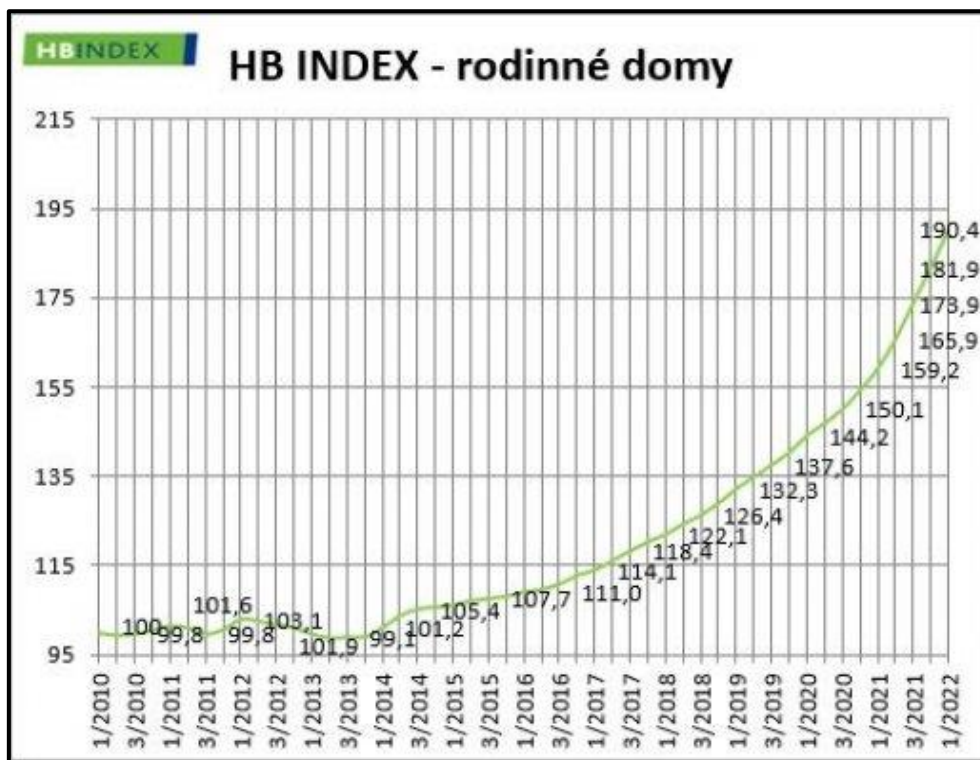
Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň 3 sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou.

4.3.1 Cenové porovnání

Pro cenové porovnání byla v tomto posouzení použita vlastní databáze sjednaných cen nemovitostí v okrese Břeclav a databáze realitní inzerce na serveru www.inem.cz. U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace sjednané ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí v ČR v pravidelných intervalech. Vzorky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze.

Porovnávací koeficienty: je-li v daném kritériu oceňovaná nemovitost lepší než porovnávaná, je koeficient větší než 1,0.



4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost:		Rodinný dům	U Školky, Velké Bílovice	Řadový krajní RD, na rohu ulice	Z r. 1991, po částečných rekonstrukcích 2015-2021	Kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, el. Sporák kombi	10 parkovacích míst před domem, pergola, gril, udirna 16 m ² , sklad nářadí	231,00	794	45 905
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m ²]	Zdroj	Poloha	Situace	Technický stav	Vybavení	Příslušenství	Započitatelná plocha (m ²)	Výměra pozemku (m ²)	Upravená jedn. Cena (Kč/m ²)
1	42 373	Realizace 10/2021	Nádražní, Velké Pavlovice	Krajní řadový dům	Z 60. let 20. stol., modernizace v letech 2008-2009, 2 bytové jednotky	Obdobné	garáž, dílna, hospodářské stavení	165	791	41 873
		1,05	0,95	1,00	1,05	1,00	1,10	0,93	0,92	0,99
2	47 632	Realizace 07/2021	Údolní, Hustopeče	Řadový RD	Z r. 1984, 2015-2018 rekonstrukce, střechy, okna, dveře, fasáda, EZS, garáž	r. 2017- ÚT el. kotel, lamino, KL na míru, koupelna, klima.	sklad 16 m ²	189	294	46 595
		1,09	0,90	1,02	0,90	0,99	1,05	0,95	1,09	0,98
3	38 709	Realizace 03/2021	Družstevní, Strachotín	Samostatně stojící	Dům z r. 1910, 2019 modernizace interiéru	Horší	Venkovní úpravy	129	434	49 123
		1,20	0,95	0,98	1,10	1,05	1,10	0,89	1,00	1,27
4	54 545	Nabídka 03/2021	Velké Bílovice	Krajní řadový dům	asi z roku 2000	kuchyňská linka s vest. spotřebiči, krb	terasa, sklípek, tři garáže+4 další parkovací místa	330	550	46 030
		0,90	1,00	1,00	0,90	0,97	0,90	1,11	1,08	0,84
5	57 968	Realizace 10/2021	Mikulov	Řadový krajní	Obdobný	Lepší	zděný sklad, zastřešené posezení	98	390	47 071
		1,05	0,90	1,00	1,00	0,98	1,05	0,86	0,98	0,81

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny v posledním sloupci tabulky a dosahují hodnot od 41 873 do 49 123 Kč/m². Jednotková porovnávací cena oceňovaného rodinného domu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 45 905 Kč/m².

5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách bylo v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání s více jak 3 skutečně sjednanými cenami obdobných nemovitých věcí, v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. se tak jedná o cenu obvyklou.

Způsob ocenění	Stanovená cena
Jednotková cena stanovená porovnáním	45 905 Kč/m ²
Započitatelná plocha	231,00 m ²
Porovnávací hodnota RD	10 604 055 Kč
Stanovená obvyklá cena	10 600 000 Kč

Po zvážení všech okolností, na základě znalostí a zkušeností s tržními cenami nemovitých věcí v okrese Břeclav a s ohledem na technický stav oceňovaných nemovitých věcí, odhaduji k datu 28. června 2022 **obvyklou cenu** nemovitých věcí na úrovni porovnávací hodnoty po zaokrouhlení na **10 600 000 Kč**.

6. Závěr

Úkolem podepsaného znalce je stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí – pozemku parc. č. st. 227/1, jehož součástí je stavba č. p. 257, rodinný dům a pozemku parc. č. 122/2, zapsaných na LV č. 6909, vše k. ú. Velké Bílovice, obec Velké Bílovice, okres Břeclav, kraj Jihomoravský. Obvyklá cena je stanovena k datu vyhotovení posudku, tj. k datu 28. června 2022.

Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí k datu ocenění činí:

10 600 000 Kč

(slovy: deset milionů šest set tisíc korun českých)

V Brně dne 28. června 2022 znalecký posudek vypracovali:

Ing. Pavel Hladík

Ing. Adéla Konečná

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 1049-213/2022 evidence znaleckých posudků. Znalečné účtujeme podle připojené faktury.

V Brně dne 28. června 2022

.....

Ing. Tomáš Hudec

Znalec a jednatel znalecké kanceláře

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 6909

Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy

Příloha č. 3 – Fotodokumentace nemovitých věcí

Příloha č. 4 – Mapa oblasti

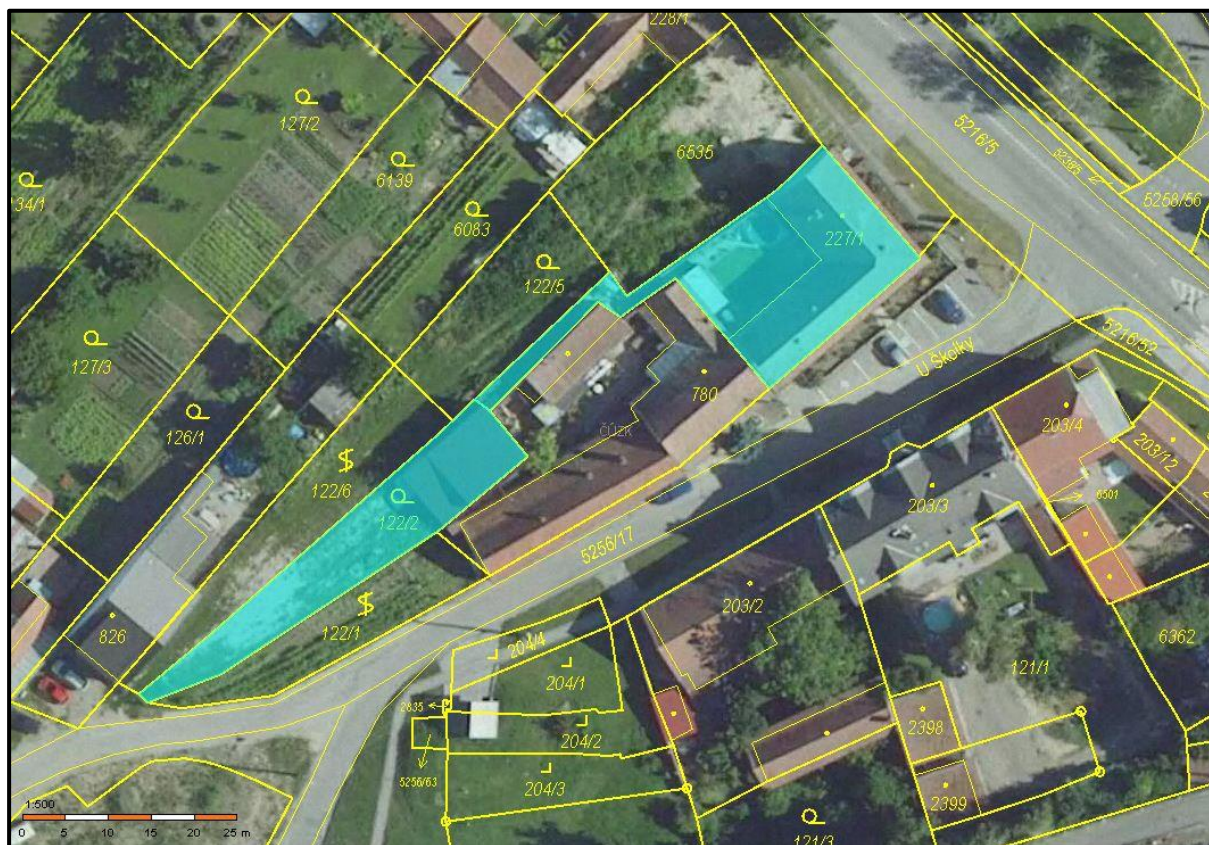
Příloha č. 5 – Vzorky pro porovnání RD

Příloha č. 6 – Vzorky pro porovnání pozemků

Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 16.06.2022 11:35:02				
Okres: CZ0644 Břeclav		Obec: 584983 Velké Bílovice		
Kat.území: 778672 Velké Bílovice		List vlastnictví: 6909		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Československá bytová a.s., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno		29026148		
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 227/1	460	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Velké Bílovice, č.p. 257, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 227/1				
122/2	334	zahrad		zemědělský půdní fond
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu				
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu				
Plomby a upozornění - Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				
Listina				
o Smlouva kupní ze dne 27.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2022 13:22:30. Zápis proveden dne 15.02.2022.				
			V-490/2022-704	
Pro: Československá bytová a.s., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno			RČ/IČO: 29026148	
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám				
Parcela	BPEJ	Výměra[m2]		
122/2	00501	334		
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován				
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 Vyhотовeno dálkovým přístupem		Vyhотовeno: 16.06.2022 11:57:17		
Podpis, razítko:		Řízení PÚ:		
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704. strana 1				

Příloha č. 2 - Výřez z katastrální mapy



Příloha č. 3 - Fotodokumentace nemovitých věcí



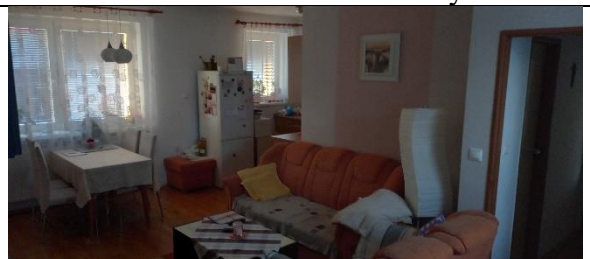
Dům – pohled z ulice



Pohled na dům ze zahrady



Obývací pokoj v 1. BJ



Obývací pokoj ve 2. BJ

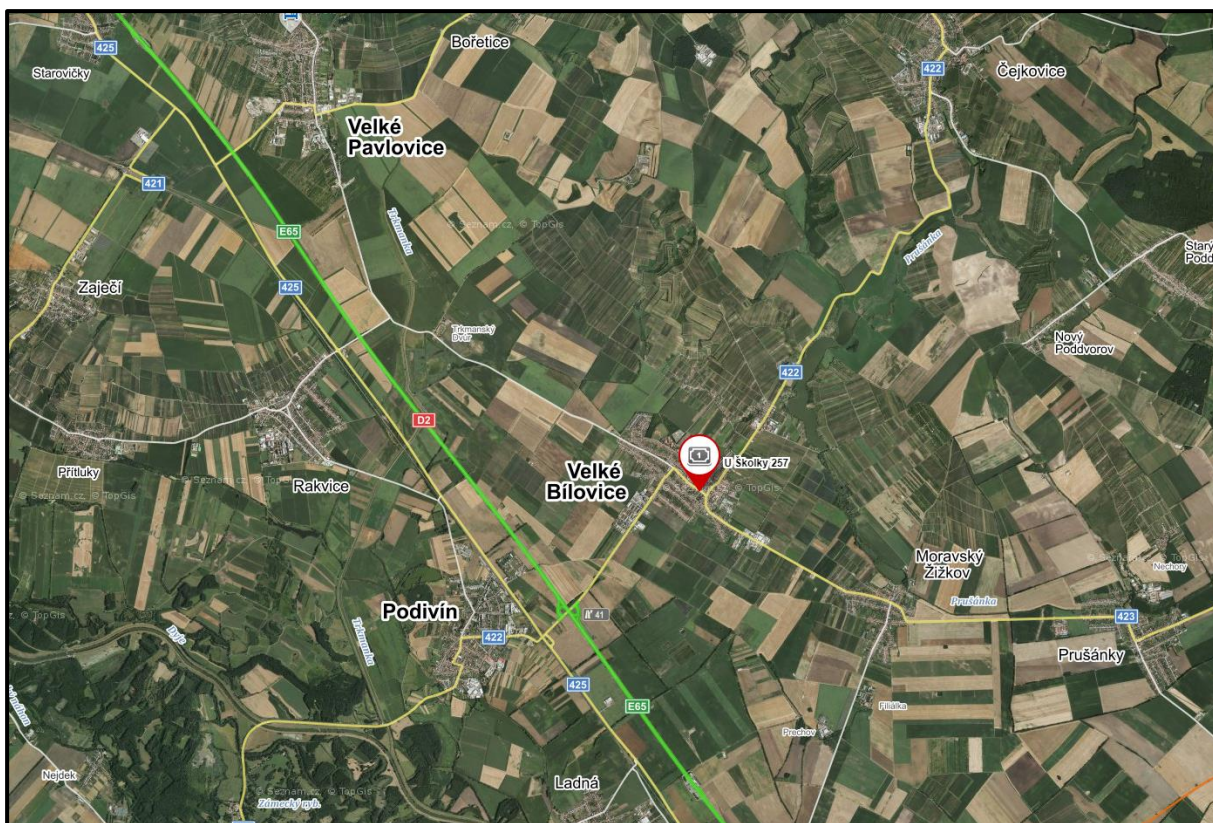
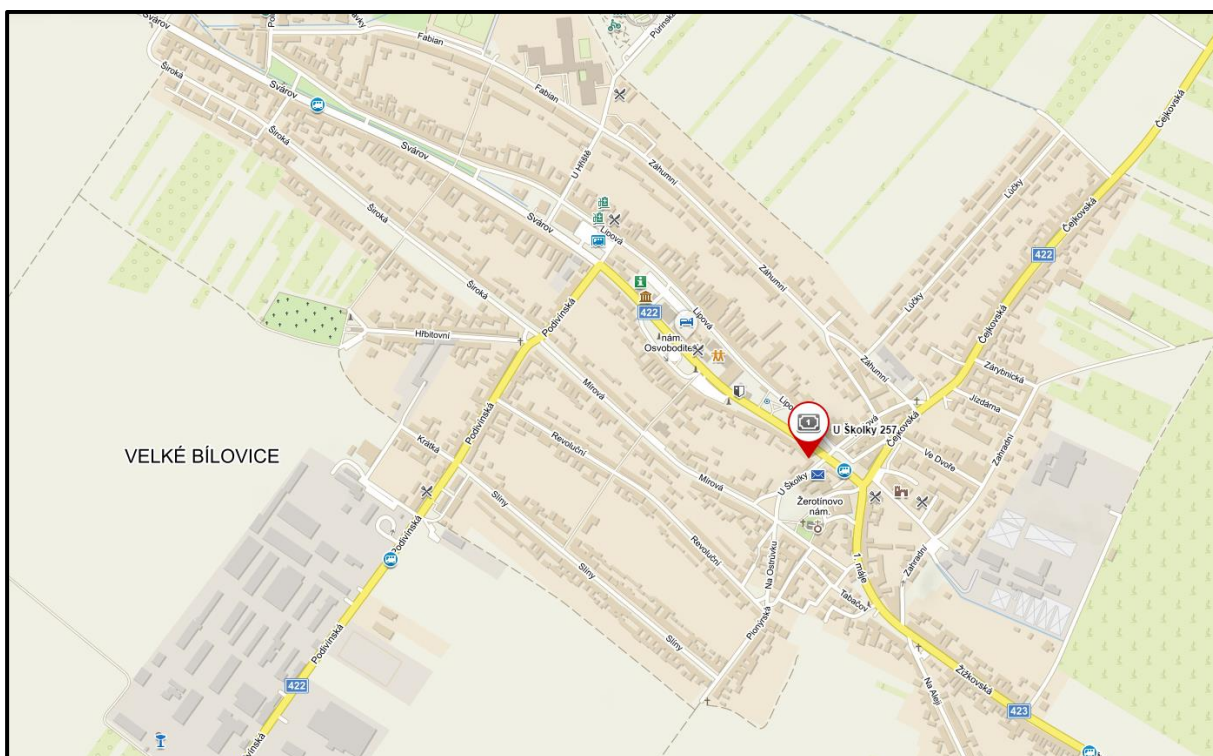


Koupelna v 1. BJ



Koupelna ve 2. BJ

Příloha č. 4 – Mapa oblasti



Příloha č. 5 – Vzorok pro porovnání rodinného domu

Vzorek č. 1:

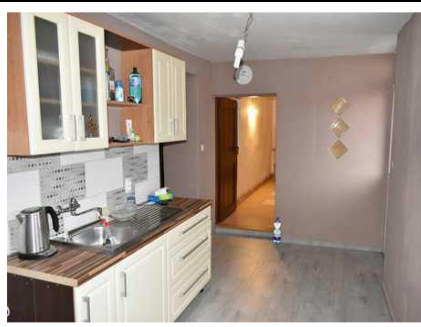
Lokalita	okr. Břeclav, město Velké Pavlovice, Nádražní 832						
Podlaží	1.PP/2.NP	Typ	4+1				
Tech. stav	rodinný dům pochází z 60. let 20. století. Do dnešní podoby byl dům uveden rozsáhlou rekonstrukcí a modernizací, která proběhla v letech 2008 - 2009.						
Vybavení	zděná stavba, klenbové stropy v 1.PP, hurdiskové stropy v 1.NP, SDK podhledy, sedlová střecha, dřevěný krov, zateplená fasáda, eurookna, vnitřní dveře foliované obložkové, vinyl, plovoucí podlahy, keramická dlažba. Vybavená koupelna a kuchyň. Topení je ústřední plynovým kotlem (podlahové topení, radiátory).						
Zastav. pl. RD (m²)	110,00	Podl. pl. celková (m ²)	203,78	Obest.prost. (m ³)	972	Cena za m ³ o.p. (Kč)	7202
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	77,16	z celkové p.p. pl. garáže (m ²)	0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m ²)	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m ²)	0,00
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	165,20	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m ²)		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m ²)	Celková podl. pl. těchto místností (m ²)	0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	42 373					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m ²)	0,00
Pozemek (m²)	791	Napojení na sítě	kompletní IS				
Kupní cena (Kč)	7 000 000	cena za m ² celk. podl. plochy (Kč)	34 351	Datum prodeje			
Poznámka	hospodářské stavení: nachází se ve dvoře za domem na pozemku parc.č. 758. Stavba obsahuje jednu bytovou jednotku 1+1 o podlahové ploše 29,00 m ² . V objektu se dále nachází dílna, garáž a další skladové prostory. Stavba se nachází v průměrném stavu. Zastavěná plocha činí 82,00 m ² . Obestavěný prostor činí cca 320,00 m ³ .				Zdroj KC	KC 10/2021	
					číslo řízení	V-3862/2021	
							

Vzorek č. 2:

Lokalita	okr. Břeclav, město Hustopeče, k. ú. Hustopeče u Brna, ulice Údolní						
Podlaží	1PP/2NP	Typ	6+1, garáž				
Tech. stav	RD z roku 1984; 2015 - kuchyně; 2016 - střecha, okna, dveře, fasáda, EZS; 2017 - koupelna, podlahy; 2018 - garáž, klimatizace. Velmi dobrý stav.						
Vybavení	Zděný RD, opravená (nezateplená) fasáda, okna plastová, ohřev TUV bojler; vytápění ÚT, plynový kotel; keramická dlažba, plovoucí podlahy; vybavení kuchyně – kuchyňská linka, vestavěné spotřebiče: indukční varná deska, elektrická trouba, digestoř, myčka nádobí; vybavení koupelny v přízemí – umývadlo, sprchový kout, WC závěsné; vybavení koupelny v patře – vana, 2 umývadla; WCkombi; EZS, klimatizace.						
Zastav. pl. RD (m²)	102,51	Podl. pl. celková (m ²)	240,56	Obest.prost. (m ³)	861	Cena za m ³ o.p. (Kč)	10453
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	40,32	z celkové p.p. pl. garáže (m ²)	39,90	z celkové p.p. plocha průjezdu (m ²)	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m ²)	L-3,81 B-13,08
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	188,95	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m ²)		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m ²)	Celková podl. pl. těchto místností (m ²)	0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	47 633					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m ²)	0,00
Pozemek (m²)	294	Napojení na sítě	Voda, kanalizace, plyn, el.				
Příslušenství	Sklad - objekt zděný, střecha plochá (15m2ZP)						
Kupní cena (Kč)	9 000 000	cena za m ² celk. podl. plochy (Kč)	37 413	Datum prodeje	07/2021		
Poznámka					Zdroj KC	KS	
					číslo řízení	V-3117/2021-735	
							

Vzorek č. 3:

Lokalita	okr. Břeclav, Strachotín, ul. Družstevní č.p. 111						
Podlaží	1PP/1NP	Typ	3+1				
Tech. stav	Dům půdorysně do L z roku cca 1910, 2019 modernizace interiéru a částečně exteriéru. Vzhledem k provedené výrazné rekonstrukci je technický stav dobrý.						
Vybavení	Zděná stavba (pálené i nepálené cihly), vnější vápenné omítky, dřevěný krov krytý pálenou taškou a plechovou krytinou, strop v PP cihlový klenbový, NP trámový a cihlový klenbový, plastová okna a dveře ze dvora, ÚT s kotlem na pelety, ohřev TUV 2 x elektrický bojler, dvě koupelny (sprchy, WC), podlahy lamino a keramická dlažba.						
Zastav. pl. RD (m²)	202	Podl. pl. celková (m ²)	170	Obest.prost. (m ³)	721	Cena za m ³ o.p. (Kč)	6 935
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	48,06	z celkové p.p. pl. garáže (m ²)	16,8	z celkové p.p. plocha průjezdu (m ²)	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m ²)	0,00
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	129,17	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m ²)		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m ²)	Celková podl. pl. těchto místností (m ²)	0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	38 709					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m ²)	0,00
Pozemek (m²)	434	Napojení na sítě	Voda, kanalizace, el. (plyn není v domě využíván).				
Příslušenství	Venkovní úpravy jsou minimální.						
Kupní cena (Kč)	5 000 000	cena za m ² celk. podl. plochy (Kč)	29 412	Datum prodeje	3/2021		
Poznámka	Vlhkost zdiva v PP.				Zdroj KC	Koncept KS	
					číslo řízení	V-1427/2021	



Vzorek č. 4:

☆ Prodej, Rodinný dům, 330 m², Velké Bílovice, okres Břeclav

Cena: 18 000 000 Kč / 54 545,45 Kč/m²



Lokalita	Velké Bílovice, okres Břeclav	Stav	Velmi dobrý
Cena	18 000 000 Kč	Typ objektu	Patrový
Poznámka k ceně	18 000 000 Kč za nemovitost	Užitná plocha	330 m ²
Konstrukce	Cihlová	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Plocha pozemku	550 m ²		

Na katastru nemovitostí jsme našli **1 vhodného kandidáta** k napárování, nebo ji můžete **přidat vlastní číslo řízení**, či ji **označit za neprodanou**.

Prodej samostatně stojícího rodinného domu v klidné části obce Velké Bílovice. Rodinný dům o dispozici 9+1. V prvním nadzemním podlaží vstupní chodba, prostorná kuchyně s jídelnou, obývací pokoj s krbem a vstupem na terasu. Dále je zde koupelna, WC a další dva neprůchozí pokoje. Ve druhém nadzemním podlaží šest neprůchozích pokojů, koupelna a WC. Ve druhém nadzemním podlaží možné po menší stavební úpravě oddělit samostatný byt 2+1 s vlastním vchodem. Rodinný dům má menší sklípek o rozloze 12 m² do kterého se vchází ze zahrady. Dům má tři garáže a další čtyři parkovací místa na vlastním pozemku před domem. Veškeré inženýrské sítě jsou napojeny. Vytápění zajišťuje kombinovaný plynový kotel. Zahrada má celkovou výměru 375 m² a je na rovině. Ve Velkých Bílovicích veškerá občanská vybavenost. Dostupnost autem do Břeclavi 10 minut, do Brna 25 minut. Velké Bílovice je jedna z neznámějších vinařských obcí v České republice.

Vzorek č. 5:

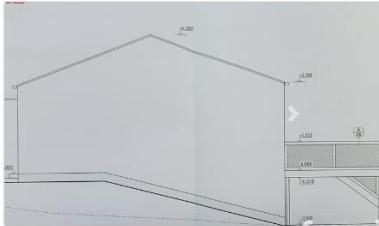
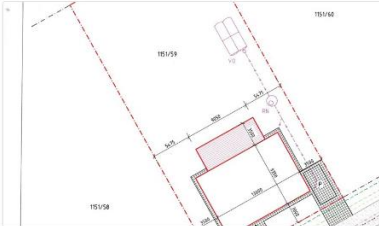

Lokalita	okr. Břeclav, město Mikulov, k. ú. Mikulov na Moravě, ulice U Bažantnice							
Podlaží	1PP/1NP/podkroví			Typ	4+kk			
Tech. stav	RD z roku 1960; v roce 2016 byla provedena částečná rekonstrukce (zejména elektroinstalace, koupelna, WC, zateplení, podlahy, vytápění, výměna oken, kuchyně). Dobrý stav.							
Vybavení	Zděný RD, zateplená fasáda, okna plastová, ohřev TUV bojler; vytápění ÚT, plynový kotel; keramická dlažba, plovoucí podlahy, vinyl, koberce; vybavení kuchyně – kuchyňská linka, vestavěné spotřebiče: sklokeramická varná deska, elektrická trouba, digestoř, myčka nádobí; vybavení koupelny – umývadlo, vana; WC kombi.							
Zastav. pl. RD (m²)	77	Podl. pl. celková (m²)		113,63	Obest.prost. (m³)	410	Cena za m³ o.p. (Kč)	13902
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	16,18	z celkové p.p. pl. garáže (m ²)	0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m ²)	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m ²)	0,00	
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	98,33	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m ²)		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m ²)	Celková podl. pl. těchto místností (m ²)		36,53
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	57 968					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m ²)	29,32	
Pozemek (m²)	368		Napojení na sítě	Voda, kanalizace, plyn, el.				
Příslušenství	Zděný sklad (11mZP), přístřešek - zastřešené posezení (30mZP).							
Kupní cena (Kč)	5 700 000	cena za m ² celk. podl. plochy (Kč)		50 163	Datum prodeje		10/2021	
					číslo řízení		V-8060/2021-704	



Příloha č. 6: Vzorčky pro porovnání pozemků

Vzorek č. 1:

☆ Prodej, Pozemek, 836 m², Bořetice, okres Břeclav Cena: 4 190 000 Kč / 5 011,96 Kč/m²



▼ Detaily a párování s katastrem




Lokalita	Bořetice, okres Břeclav	Druh pozemku	Stavební pozemek
Cena	4 190 000 Kč	Provize	včetně provize
Plocha pozemku	836 m ²		

Na katastru nemovitostí jsme našli **2 vhodné kandidáty** k napárování, nebo ji můžete **přidat vlastní číslo řízení**.

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o uliční šíři 20 m s celkovou výměrou 836 m². Pozemek je situovaný ve spodní části lokality Panská s výhledem na rybník. Pozemek je napojen na inženýrské sítě. Majitel disponuje projektovou dokumentací na bungalov, viz příložené fotografie. Obecní asfaltová komunikace je již hotová. Vinařská obec Bořetice disponuje dobrou občanskou vybaveností. Dojezd do Brna cca 40 min. Rádi Vám zajistíme výhodné financování koupe pozemku, případně i výstavby. Pro více informací kontaktujte makléře.

Vzorek č. 2:

☆ Prodej, Pozemek, 1898 m², Velké Pavlovice, okres Břeclav Cena: 4 745 000 Kč / 2 500,00 Kč/m²



▼ Detaily a párování s katastrem

Lokalita	Velké Pavlovice, okres Břeclav	Plocha pozemku	1898 m ²
Cena	4 745 000 Kč	Druh pozemku	Stavební pozemek

Na katastru nemovitostí jsme našli **3 vhodné kandidáty** k napárování, nebo ji můžete **přidat vlastní číslo řízení**, či ji **označit za neprodanou**.

Exkluzivně nabízíme k prodeji rovinatý stavební pozemek o celkové výměře 1898 m² v obci Velké Pavlovice. Zastavitelná plocha pozemku je dle územního plánu přibližně 713 m². Parcela je vhodná pro výstavbu rodinného domu – jedno patro a podkroví, vede k ní zpevněná příjezdová cesta. Uliční šíře pozemku je cca 22,5m (maximální šíře stavby je 15,5m). Pozemek se nachází v klidné části obce s výhledem na Šlechtitelskou stanicí a Opilé sklepy a je připravený k napojení na inženýrské sítě. Velké Pavlovice jsou město v okrese Břeclav, zhruba 17 km severozápadně od Břeclavi na řece Trkmanice, v tradiční vinařské oblasti pojmenované podle města Velkopavlovická vinařská podoblast a jsou bohaté na kulturní život, uchování folklorních tradic a lákají k návštěvě a prohlídce. Koupi pozemku lze financovat hypotečním úvěrem, jehož vyřízení Vám rádi zajistíme. Pro více informací kontaktujte realitního makléře.

Vzorek č. 3:

☆ Prodej, Pozemek, 364 m², Bednářská, Čejkovice, okres Hodonín

Cena: 1 850 000 Kč / 5 082,42 Kč/m²



▼ Detaily a párování s katastrem

Lokalita	Bednářská, Čejkovice, okres Hodonín		Druh pozemku	Stavební pozemek	
Cena	1 850 000 Kč		Plyn	Plynovod	
Plocha pozemku	364 m ²				

Na katastru nemovitostí jsme našli **12 vhodných kandidátů** k napárování, nebo ji můžete **přidat vlastní číslo řízení**, či ji **označit za neprodanou**.

Ke koupi nabízíme pozemek na vyvýšeném místě v centru obce Čejkovice v ulici Bednářská, oblast Zlatý kopeček, který je podle územního plánu umístěn v plochách SO určených pro výstavbu především rodinných domů. Pozemek je rovinatý, dílem mírně svažité a je umístěn v klidné ulici mezi již stojícími rodinnými domy. Celková plocha pozemku činí 364 m². Šíře pozemku je až 22 m, max. hloubka pozemku je 21 m. Soubor pozemků tvoří dvě parcely a to, p.č. 176 a p.č. 178 vedené jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je přístupný z místní komunikace, celý pozemek je oplocen. Pozemek je travnatý, na pozemku se nacházejí ovocné stromy a vinná réva. Součástí prodávaného pozemku je samostatně stojící zděná garáž a rovněž dva propojené vinné sklepy s přístupem z pozemku p.č. 178. Veškeré přípojky energií jsou k dispozici v místní komunikaci tedy el. energie, voda, kanalizace a plyn. Územní plán obce nestanovuje index podlažní plochy, je tedy možné dle vyhlášky zastavět cca 40% plochy pozemků. Charakter stavby musí respektovat urbanistickou strukturu místa, tedy domy s max. 2 podlažními a podkrovím. Stavba by měla být také umístěna při veřejném prostranství nikoliv v zahradě. Bližší informace vám poskytneme na vyžádání.

Vzorek č. 4:

☆ Prodej, Pozemek, 1090 m², Bořetice, okres Břeclav

Cena: 3 580 000 Kč / 3 284,40 Kč/m²



▼ Detaily a párování s katastrem

Lokalita	Bořetice, okres Břeclav		Plocha pozemku	1090 m ²	
Cena	3 580 000 Kč		Druh pozemku	Stavební pozemek	

Na katastru nemovitostí jsme našli **3 vhodné kandidáty** k napárování, nebo ji můžete **přidat vlastní číslo řízení**, či ji **označit za neprodanou**.

Nabízíme k prodeji pozemek určený k zástavbě rodinným domem o celkové výměře 1090 m². Jižně orientovaný pozemek se nachází v nově vznikající části obce Bořetice - lokalita Panská. IS kompletní na pozemku vyjma plynu. Přístupová komunikace - obecní asfaltová. V obci Bořetice je veškerá občanská vybavenost a výborné spojení do Velkých Pavlovic, Velkých Bílovic a města Břeclav 20 km vzdáleného. V současné době podává žádost o územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru. Pro více informací kontaktujte RK. Díky exkluzivním podmínkám u finančních institucí a kvalitnímu klientskému servisu se můžete spolehnout, že Vám doporučíme nejlepší financování vaší nemovitosti a pomůžeme vyřídit veškeré náležitosti. Nenechte si ujít tuto jedinečnou příležitost a přijďte se přesvědčit o atraktivitě nabízené nemovitosti!!

Vzorek č. 5:

☆ Prodej, Pozemek, 1116 m², Bořetice, okres Břeclav

Cena: 5 785 789 Kč / 5 184,40 Kč/m²



▼ Detaily a párování s katastrem

Lokalita	Bořetice, okres Břeclav	✎	Elektřina	230V	✎
Cena	5 785 789 Kč	✎	Poloha nemovitosti	Klidná část obce	✎
Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz	✎	Druh pozemku	Stavební pozemek	✎
Plocha pozemku	1116 m ²	✎	Plyn	Plynovod	✎

Na katastru nemovitostí jsme našli **7 vhodných kandidátů** k napárování, nebo ji můžete **přiřadit vlastní číslo řízení**, či ji **označit za neprodanou**.

Prodej stavebního pozemku v obci Bořetice lokalita Panská o výměře 1116 m² s krásným výhledem na Kraví Horu a okolní vinice. Dle územního plánu a okolní zástavby lze umístit dvoupodlažní stavbu k trvalému bydlení. Na hranici parcely jsou všechny sítě - elektřina, plyn, voda a kanalizace. Bořetice jsou významným vinařským centrem spadající do Velkopavlovické vinařské podoblasti. V obci se nachází řada vinařských závodů i menších rodinných vinařství.