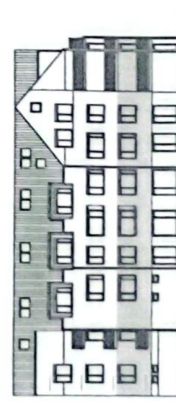
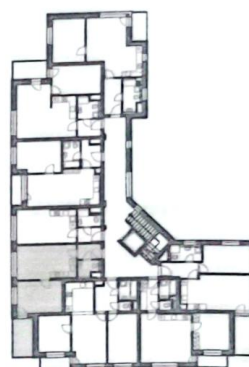
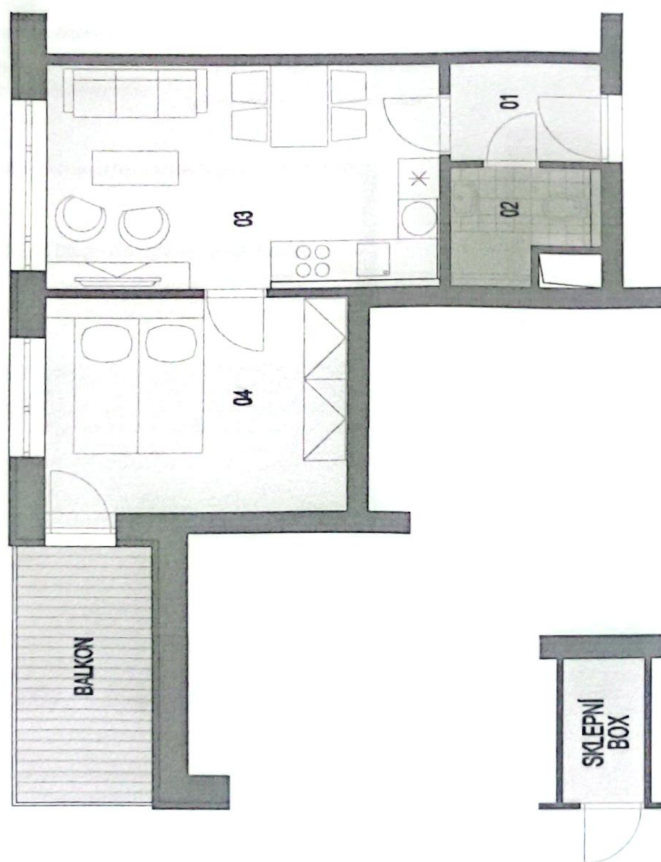


Číslo bytu: 2.4



**REZIDENCE
POHORELICE**

Bytová jednotka 2.4

2. NP | 2+kk s balkonem

Místnost	Účel	Plocha [m ²]
2.4.01	Předsíň	3,11
2.4.02	Koupelna + WC	2,99
2.4.03	Obyvací pokoj + kk	18,29
2.4.04	Ložnice	13,49
Balkon		7,13
Sklep		2,04
Celková plocha bytu vč. balkonu a sklepa		47,05
Plocha bytu dle NOZ*		41,34

*Plocha vypočtena dle metodiky zákona č. 366/2013 Sb.
Vybavení je pouze informativní a není součástí bytu.



HANÁK & SYNOVÉ
REALITNÍ KANCELAR

Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 2019/07/07/SB

Typ nemovitosti	Byt ve vlastnictví bez garáže a bez garážového stání v současném a budoucím stavu - nedokončená novostavba
Účel ocenění	úvěrové jednání

Předmět ocenění

Bytová jednotka rozestavěná č. 24, LV č. 3537, s podílem na společných částech domu a pozemku 413/15165, budova je sjednocena s parcelou v KN na pozemcích:
pozemek parc.č. 387/16, LV č. 3536

Adresa

Kraj	Jihomoravský kraj	Město	Pohořelice	Počet obyvatel	4961
Kat. území	Pohořelice nad Jihlavou	Ulice	Znojemská	č.p.	dosud nepřiděleno
Část obce dle LV	Pohořelice				


Objednatel odhadu

Pavel Peterka
Smolín č.p. 23
691 23 Pohořelice

Tel.

E-mail

Vlastnictví
Bytová jednotka

Residence Malý Vinohrad s.r.o. - 672 01 Moravský Krumlov,
Okružní 394, IČ 27756921

Zpracováno pro Sberbank CZ, a.s.

Vypracoval Ing. Šrámek Daniel
Licence číslo Nádražní 483
0720 667 01 Židlochovice
email: dansramek@seznam.cz tel: 724 374 295

Dne 10.7.2019

Ke dni 8.7.2019

Prohlídka dne 8.7.2019

Počet stran textu 10

Počet stran příloh 47

Obvyklá cena – současný stav
1 800 000 Kč

Jeden milion osm set tisíc Kč

Komentář k ceně

Obvyklá cena současná je stanovena dle stupně rozestavěnosti.

Podmínky platnosti ceny

Nutno doložit bezproblémový přístup přes pozemky parc.č. 393/5, parc.č. 392/3, parc.č. 387/17 a parc.č. 387/9.

Obvyklá cena - budoucí stav

Započitatelná podl. plocha	42.45 m ²	49 500 Kč/m ²	2 101 300 Kč
----------------------------	----------------------	--------------------------	--------------

Obvyklá cena - budoucí stav
2 100 000 Kč

Dva miliony sto tisíc Kč

Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti

Kladné vlivy: občanská vybavenost, novostavba.
Záporné vlivy: nejsou.

Podmínky platnosti ceny

Obvyklá cena budoucí je platná za předpokladu dokončení výstavby v souladu se stavebním řízením a v rozsahu předložené PD, řádné kolaudace a zápisu BJ do KN jako dokončené.

Nákladová cena (jednotky bez opotřebení) - současný stav	1 222 000 Kč
Jeden milion dvě stědvacet dva tisíc Kč	

Nákladová cena (jednotky bez opotřebení) - budoucí stav	1 410 000 Kč
Jeden milion čtyři stadeset tisíc Kč	

Vyhodnocení rizik	REET	ANO
-------------------	------	-----

NE	Je zajištěn přístup k věci nemovité přímo z veřejné komunikace
	Přístup je zajištěn z veřejně přístupné komunikace umístěné na pozemku parc.č. 395 (vlastnické právo - Město Pohořelice, způsob využití - ostatní komunikace) a dále pak přes pozemky parc.č. 393/5, parc.č. 392/3 a parc.č. 387/17 (vše vlastnické právo - Residence Malý Vinohrad s.r.o., vše způsob využití - ostatní komunikace) a parc.č. 387/9 (vlastnické právo - Residence Malý Vinohrad s.r.o., druh pozemku - orná půda). Nutno doložit bezproblémový přístup přes pozemky parc.č. 393/5, parc.č. 392/3, parc.č. 387/17 a parc.č. 387/9.
ANO	Věc nemovitá situována v záplavovém území
	Oceňované nemovitosti jsou situovány v zóně se středním nebezpečím výskytu povodně/záplavy (zóna 3). Doporučuji pojistit.
ANO	Služebnosti
	Věcné břemeno výlučného práva k distribuci elektřiny ve prospěch Českomoravská energetika s.r.o. je bez zásadního vlivu na cenu obvyklou.
ANO	Předkupní právo
	Na LV č. 3537 je zřízeno předkupní právo ve prospěch Města Pohořelice. Toto omezení není zohledněno ve stanovené ceně.

Vyhodnocení aktuálního nabývacího titulu

Typ	Smlouva o smlouvě budoucí - návrh	Kupní cena	2 148 000	Datum	
Vyhodnocení					
Oceňovaná bytová jednotka je předmětem převodu. Kupní cena činí 2 148 000 Kč. Na základě srovnání s obdobnými nemovitostmi vyhodnocuji kupní cenu na horní hranici obvyklých cen.					
Komentář k vadám					

Vyhodnocení předchozího nabývacího titulu

Typ		Kupní cena		Datum	
Vyhodnocení					
Oceňovaná BJ byla do KN zapsána na základě prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek ze dne 7.8.2018, právní účinky zápisu ke dni 7.8.2018, zápis proveden dne 5.9.2018. Nabývací titul je bez omezení.					
Komentář k vadám					

Podklady

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3537, vyhotovil dálkový přístup do KN 4.7.2019.
Snímek kat. mapy pro k.ú. Pohořelice nad Jihlavou, vyhotovil odhadce - dálkový přístup do KN 8.7.2019.
Informace o přístupových pozemcích.
Smlouva o budoucí smlouvě kupní - návrh.
Stavební povolení vydané MěÚ Pohořelice ze dne 27.3.2009, právní moc 22.4.2009.
Rozhodnutí o povolení změny stavby před jejím dokončením vydané MěÚ Pohořelice ze dne 3.4.2017, právní moc 16.5.2017.
Půdorys BJ.
Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek ze dne 7.8.2018, právní účinky zápisu ke dni 7.8.2018, zápis proveden dne 5.9.2018. Nabývací titul je bez omezení.
Informace o povodni.
Informace a výměry zjištěné při místním šetření dne 8.7.2019.
Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 8.7.2019.

Datum předání kompletních podkladů 8.7.2018

Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3537, vyhotovil dálkový přístup do KN 4.7.2019.

Snímek kat. mapy pro k.ú. Pohořelice nad Jihlavou, vyhotovil odhadce - dálkový přístup do KN 8.7.2019.

Informace o přístupových pozemcích.

Smlouva o budoucí smlouvě kupní - návrh.

Stavební povolení vydané MěÚ Pohořelice ze dne 27.3.2009, právní moc 22.4.2009.

Rozhodnutí o povolení změny stavby před jejím dokončením vydané MěÚ Pohořelice ze dne 3.4.2017, právní moc 16.5.2017.

Půdorys BJ.

Informace o povodni.

Místopis

Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu

Město Pohořelice je významným střediskem osídlení okresu Brno - venkov, které leží na pravém břehu řeky Jihlavy. Od krajského města Brna jsou Pohořelice vzdáleny cca 23 km jižním směrem.

Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...

Umístění v obci	okrajová část obce	Okolní zástavba	obytná zástavba
-----------------	--------------------	-----------------	-----------------

Poloha v obci	okrajová část-bytové domy zděné
---------------	---------------------------------

Dostupnost MHD do 10 minut pěšky	Ne	Dostupnost dálnice/silnice I. třídy – do 10 minut autem	Ano
----------------------------------	----	---	-----

Pohořelice jsou centrem průmyslové výroby a vyšší občanské vybavenosti spádového obvodu pro okolní obce. Jsou městem s 4814 obyvateli. Město Pohořelice má dobrou občanskou vybavenost tvořenou městským úřadem, sítí prodejen, školami základními i středními, několika restauracemi, provozovny služeb, sportovní halou, kulturním domem, kinem, poštou, poliklinikou, lékárnou. Nemocnice je v Hustopečích. Za občanskou vybaveností vyššího typu spadáje obyvatelstvo do Mikulova, Brna a Břeclavi. Město je z hlediska dopravních vztahů napojeno na hlavní silniční síť tvořenou silnicemi E 461-I/52 (Brno - Mikulov) a I/53 (Pohořelice - Znojmo), prostřednictvím silnic III/39521 a II/416. Hromadná doprava je zajišťována převážně autobusovou dopravou s nádražím ve středu města. Na jižním okraji města se nachází železniční stanice na místní trati č. 253 Pohořelice - Vranovice.

Dojezdová vzdálenost do správního centra (Krajské město)	23	Km
Hromadná doprava - četnost spojů	dostatečná frekvence spojů v průběhu celého dne	
Nákupní možnosti dostupné v místě	Ano	

Informace o nemovitosti

Předmětem ocenění je rozestavěná bytová jednotka, která je umístěna v novostavbě bytového domu. Oceňovaná BJ je umístěna v objektu BD B5 a je označena jako byt č. 24. Bytový dům je zděný se sedlovou střechou. Je nepodsklepený se třemi nadzemními podlažními a podkrovím. V domě je umístěno celkem 29 bytových jednotek. Výstavba probíhá na základě stavebního povolení vydaného MěÚ Pohořelice ze dne 27.3.2009, právní moc 22.4.2009 a na základě rozhodnutí o povolení změny stavby před jejím dokončením vydaným MěÚ Pohořelice ze dne 3.4.2017, právní moc 16.5.2017. Ke dni místního šetření je BD rozestavěný. Oceňovaná BJ je umístěna ve 2.NP. Dispoziční řešení je 2+kk (pokoj s kk, pokoj, koupelna s WC, předsiň, balkon). K bytové jednotce bude náležet sklep umístěný v 1.NP. Po dokončení výstavby bude BD i BJ ve výborném technickém stavu.

Přístup a příjezd k nemovitostem

Přístup je zajištěn z veřejně přístupné komunikace umístěné na pozemku parc.č. 395 (vlastnické právo - Město Pohořelice, způsob využití - ostatní komunikace) a dále pak přes pozemky parc.č. 393/5, parc.č. 392/3 a parc.č. 387/17 (vše vlastnické právo - Residence Malý Vinohrad s.r.o., vše způsob využití - ostatní komunikace) a parc.č. 387/9 (vlastnické právo - Residence Malý Vinohrad s.r.o., druh pozemku - orná půda). Nutno doložit bezproblémový přístup přes pozemky parc.č. 393/5, parc.č. 392/3, parc.č. 387/17 a parc.č. 387/9.

Parcela	Vlastník	Způsob využití pozemku
parc.č. 395	Město Pohořelice	ostatní komunikace
parc.č. 393/5	Residence Malý Vinohrad s.r.o.	ostatní komunikace
parc.č. 392/3	Residence Malý Vinohrad s.r.o.	ostatní komunikace
parc.č. 387/17	Residence Malý Vinohrad s.r.o.	ostatní komunikace
parc.č. 387/9	Residence Malý Vinohrad s.r.o.	orná půda

Přístupová komunikace

Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.
Příjezdová komunikace nevykazuje závady.

Současný stav					
Popis nemovitosti					
Byt se nachází v	2.NP	Počet NP domu celkem	4	Počet podlaží bytu	1
Velikost bytu	2 + kk	Výtah	Ano	Orientace oken	jih, východ
Typ stavby	zděná (cihlový, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)				

Bytová jednotka je v současném stavu běžně užitelná a obyvatelná	Ne
--	----

Nákladová cena (jednotky bez opotřebení)					
Výměra	47.0	m ²	Cena	26 000	Kč/m ²
Cena celkem				1 222 000	Kč

Popis provedení budovy / jednotky			
Konstrukce	Provedení	Konstrukce	Provedení
základy a zemní práce	betonové	svislé konstrukce	zděné
vodorovné konstrukce, stropy	betonové	konstrukce střechy	sedlová
krytina střech	pálená	klempířské konstrukce	pozinkované
úpravy vnitřních povrchů	vápenná omítka	úpravy vnějších povrchů	kontaktní zateplovací systém
vnitřní obklady	dosud neprovedeno	schody	betonové
dveře a vrata	dosud neprovedeny	okna	plastová
povrch podlah	dosud neprovedeny	vytápění	ústřední / etážové plyn
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný rozvod	vnitřní vodovod	dosud neprovedeno
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí	vnitřní plynovod	rozvod plynu
ohřev teplé vody	kombinovaný s ústředním topením	ost.vnitř.vybavení	

Počet koupelen	1	Počet kuchyní	1
Vybavení koupelny bez vybavení		Vybavení kuchyně bez vybavení	

Vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny	Ne
--	----

Při ocenění nemovitosti pro účely zřízení zástavního práva, není vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny

Počet samostatných WC	0
-----------------------	---

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	
PENB k dispozici	Ne
PENB zákonná povinnost	Ne

1.NP bytu - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
předsíň	3.10 m ²	1.0	3.10 m ²
koupelna s WC	3.00 m ²	1.0	3.00 m ²
obývací pokoj s kuchyňským koutem	18.30 m ²	1.0	18.30 m ²
ložnice	13.50 m ²	1.0	13.50 m ²
sklep	2.00 m ²	0.5	1.00 m ²
balkon	7.10 m ²	0.5	3.55 m ²
Součet ploch za podlaží	47.00 m²		42.45 m²

Informace ve vztahu k užívání nemovitosti, nebo jejího pronájmu	
Nemovitost je	ke dni ocenění nevyužívána

Rozestavěnost			
Druh konstrukcí	Rozestav. %	Náklady na dokončení	Komentář
základy a zemní práce	100		
svislé konstrukce	100		
vodorovné konstrukce, stropy	100		
konstrukce střechy	100		
krytina střech	100		
klempířské konstrukce	100		
úpravy vnitřních povrchů	100		

úpravy vnějších povrchů	100		
vnitřní obklady	0		
schody	100		
dveře a vrata	15		
okna	100		
povrch podlah	0		
vytápění	100		
elektroinstalace vč. bleskosvodu	100		
vnitřní vodovod	100		
vnitřní kanalizace	100		
vnitřní plynovod	100		
ohřev teplé vody	100		
vybavení kuchyní	0		
vnitřní hygienická zařízení vč. WC	15		
Celkem	87		

Budoucí stav

Popis nemovitosti

Byt se nachází v	2.NP	Počet NP domu celkem	4	Počet podlaží bytu	1
Velikost bytu	2 + kk	Výtah	Ano	Orientace oken	jih, východ
Typ stavby	zděná (cihlový, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)				

Nákladová cena (jednotky bez opotřebení)

Výměra	47.0	m ²	Cena	30 000	Kč/m ²	Cena celkem	1 410 000	Kč
--------	------	----------------	------	--------	-------------------	-------------	------------------	----

Popis provedení budovy / jednotky

Konstrukce	Provedení	Konstrukce	Provedení
základy a zemní práce	betonové	svislé konstrukce	zděné
vodorovné konstrukce, stropy	betonové	konstrukce střechy	sedlová
krytina střech	pálená	klempířské konstrukce	pozinkované
úpravy vnitřních povrchů	vápenná omítka	úpravy vnějších povrchů	kontaktní zateplovací systém
vnitřní obklady	obklad keramický	schody	betonové
dveře a vrata	fóliové do obložkových zárubní	okna	plastová
povrch podlah	plovoucí, dlažba	vytápění	ústřední / etážové plyn
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný rozvod	vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí	vnitřní plynovod	rozvod plynu
ohřev teplé vody	kombinovaný s ústředním topením	ost.vnitř.vybavení	

Počet koupelen	1	Počet kuchyní	1
Vybavení koupelny		Vybavení kuchyně	
vana, umyvadlo, WC		kuchyňská linka, myčka nádobí, digestoř, varná deska, trouba	

Vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny

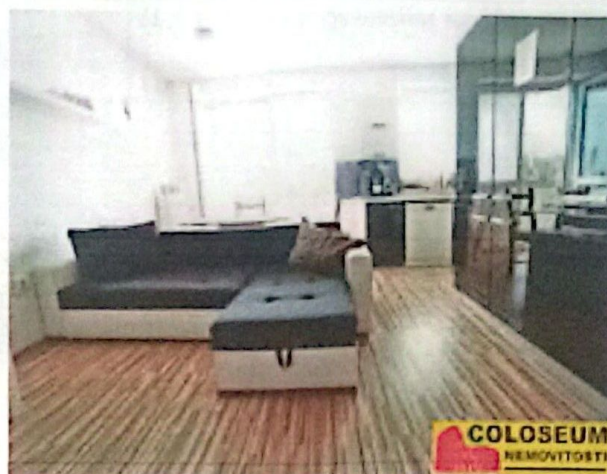
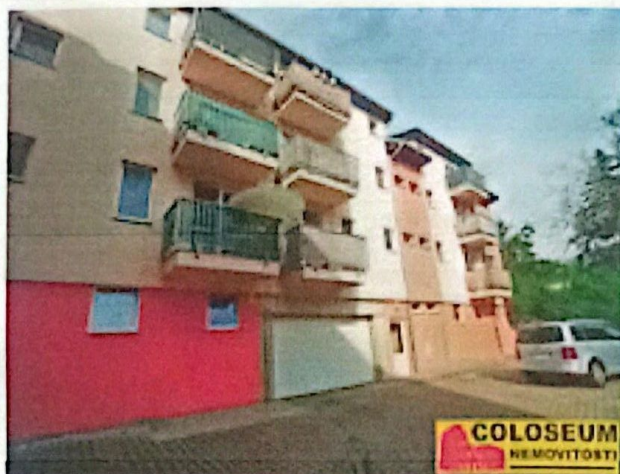
Ne

Při ocenění nemovitosti pro účely zřízení zástavního práva, není vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny

Počet samostatných WC	0
-----------------------	---

1.NP bytu - výčet místností	plocha	koefficient KZp	započít. plocha
předsíň	3.10 m ²	1.0	3.10 m ²
koupelna s WC	3.00 m ²	1.0	3.00 m ²
obývací pokoj s kuchyňským koutem	18.30 m ²	1.0	18.30 m ²
ložnice	13.50 m ²	1.0	13.50 m ²
sklep	2.00 m ²	0.5	1.00 m ²
balkon	7.10 m ²	0.5	3.55 m ²
Součet ploch za podlaží	47.00 m²		42.45 m²

Srovnávací metoda						
1. srovnatelná nemovitost						
Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: www.sreality.cz				
Konstrukční provedení		Stavba zděná				
Byt se nachází v	1.NP	Počet NP domu celkem	3	Počet podlaží bytu	1	
Velikost bytu	2 + k.k.	Výtah	Ano	Podlahová plocha	50.0	m ²
Cena za nemovitost		2 790 000 Kč		55 800 Kč/m ²		
Redukce ceny		10 %				
Redukovaná cena		2 511 000 Kč		50 200 Kč/m ²		
Porovnání s nemovitostí oceňovanou						
BJ Židlochovice, 2+kk						
Hodnocení: obdobná lokalita, shodná technologie provedení, obdobný technický stav, větší UP.						



2. srovnatelná nemovitost						
Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: www.sreality.cz				
Konstrukční provedení		Stavba zděná				
Byt se nachází v	4.NP	Počet NP domu celkem	4	Počet podlaží bytu	1	
Velikost bytu	1 + k.k.	Výtah	Ano	Podlahová plocha	39.0	m ²
Cena za nemovitost		1 990 000 Kč		51 000 Kč/m ²		
Redukce ceny		5 %				
Redukovaná cena		1 891 000 Kč		48 500 Kč/m ²		
Porovnání s nemovitostí oceňovanou						
BJ Ivančice, 1+kk						
Hodnocení: obdobná lokalita, shodná technologie provedení, obdobný technický stav, obdobná UP.						



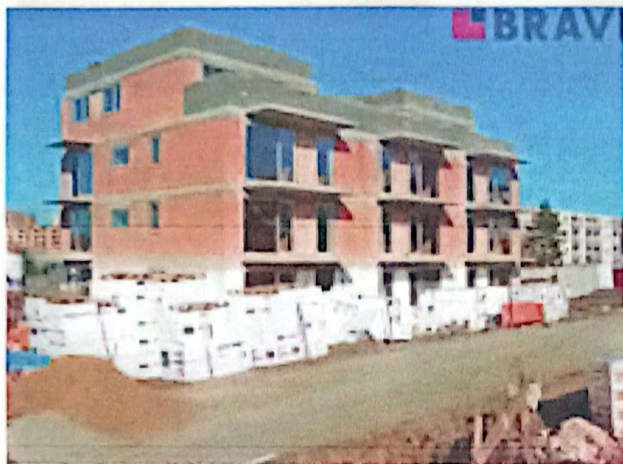
3. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: www.sreality.cz				
Konstrukční provedení	Stavba zděná				
Byt se nachází v	4.NP	Počet NP domu celkem	4	Počet podlaží bytu	1
Velikost bytu	2 + k.k.	Výtah	Ne	Podlahová plocha	54.0 m ²
Cena za nemovitost	2 640 000 Kč		48 900 Kč/m ²		
Redukce ceny	5 %				
Redukovaná cena	2 508 000 Kč		46 400 Kč/m ²		

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

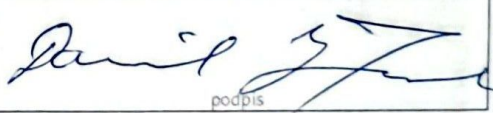
BJ Ivančice, 2+kk

Hodnocení: obdobná lokalita, shodná technologie provedení, obdobný technický stav, větší UP.

**Vyhodnocení srovnávací metody**

Rozpětí redukovaných cen	46 400 - 50 200 Kč/m ²	1 891 000 - 2 511 000 Kč
Stanovená cena za 1m ² v oceňované nemovitosti	49 500 Kč/m ²	

Pro porovnání byly použity nabídky realitních kanceláří, kde lze předpokládat snížení nabídkové ceny. Jednotkové ceny obdobných bytových jednotek se pohybují v rozmezí 46 400 - 50 200 Kč/m² v závislosti na konkrétní lokalitě, umístění BJ v BD, technologii provedení, stáří, technickém stavu, standardu provedení a vybavení, velikosti UP a příslušenství. Na základě srovnání s obdobnými nemovitostmi stanovuji obvyklou cenu budoucí ve výši 2 100 000 Kč (JC = 49 500 Kč/m²) a obvyklou cenu současnou ve výši 1 800 000 Kč.

Vypracoval	Ing. Šrámek Daniel	
Licence číslo	Nádražní 483	
0720	667 01 Židlochovice	
	email: dansramek@seznam.cz tel: 724 374 295	
	 podpis	