

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3438/2017

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Pouzdřany, obec Pouzdřany, okres Břeclav, na ul. Sklepní:
vinného sklepa bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 1861,
s pozemkem parc. č. 1861, včetně příslušenství

Objednatel posudku: Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Exekutorský úřad Brno-město
Konečného nám. 2, 611 18 Brno

Účel posudku: Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného
v rámci exekuce č.j. 006 EX 217/02

Datum místního šetření: 19. srpna 2016

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 16. února 2017 – k datu vyhotovení posudku

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o
oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,
č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb.

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
tel.: 777 747 939

Datum vyhotovení: 16. února 2017

Tento posudek obsahuje 19 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 217/02-268 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2** ve vlastnictví povinného pana Zdeňka Vašulky. Obvyklá cena je stanovena k datu vyhotovení posudku, tj. k datu 16. února 2017.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

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.
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** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

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

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 227 vyhotovený dne 7.3.2015 pro k.ú. Pouzdřany:

A: Vlastník: mmj. Vašulka Zdeněk, Husova 165/5, 60200 Brno Podíl 1/2

B: Nemovitosti: viz příloha posudku

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo exekutorské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Zástavní právo soudcovské

Zahájení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Pouzdřany z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 9.8.2016. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, protože povinný pan Zdeněk Vašulka neumožnil přístup do objektu - nepřevzal si doporučenou zásilku s oznámením o místním šetření.

1.1.4 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. a č. 443/2016 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).

1.1.5 Výpočetní programy

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

1.1.6 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitostí.

- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Vinný sklep bez čp/če na pozemku parc. č. 1861
- Venkovní úpravy – zemní sklep pod pozemkem parc.č. 1746/8
- Pozemek parc.č. 1861 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 48 m²

Nemovitost – vinný sklep se nachází v obci Pouzdřany, na ulici Sklepní, na jižním okraji zastavěné části obce, v lokalitě vinných sklepů. Příjezd k nemovitosti je po veřejně užívané nezpevněné cestě ve vlastnictví obce.

Pozemek za objektem parc.č. 1746/8 není předmětem ocenění, není ve vlastnictví povinného.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	755
Poloha obce:	Obec Pouzdřany se nachází asi 25 km severozápadně od Břeclavi. Nachází se v mírně zvlněné krajině, která je využívána převážně zemědělsky.
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Škola:	ZŠ pro 1. st., MŠ
Obchod potravinami a služby:	Základní nabídka obchodu a služeb
Občanská vybavenost:	Knihovna, kulturní sál, hřiště, restaurace
Poptávka nemovitostí:	Poptávka je nižší než nabídka

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Asi 600 m jižně od středu obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po nezpevněné cestě (90 m)
Konfigurace terénu:	Mírně zvlněný, vlastní pozemek rovinný
Převládající zástavba:	Vinné sklepy
Parkovací možnosti:	Před objektem na obecním pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Vinný sklep řadový koncový
Příslušenství	Není
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP – z ulice
Možnost dalšího rozšíření	V půdním prostoru
Technická hodnota	Objekt je v průměrném stavebně-technickém stavu, asi v r. 1995 byla provedena modernizace.

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

Skutečné připojení k inženýrským sítím nebylo možné přesně zjistit, jedná se o předpoklad:

Vodovod:	Pravděpodobně přípojka na veřejný vodovod
Kanalizace:	Splásková kanalizace pravděpodobně svedena do jímky
Elektrická síť:	230 V (vzdušné vedení)
Plyn:	Není zaveden
Telefon:	Není zaveden

2. Posudek I - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.1 Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snižena u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda. Pro porovnání byly použity ceny pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce.

2.2 Vinný sklep

2.2.1 Popis objektu

Objekt se nachází v obci Pouzdrany. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí.** Pro ocenění se předpokládá, že jde o vinný sklep samostatně stojící, s 1 nadzemním podlažím, se sedlovou střechou bez obytného podkroví, se zemním sklepem navazujícím na objekt (na pozemku za objektem jsou 2 větrací komínky).

Výměry objektu a materiálové a konstrukční vybavení byly zjištěny částečně při místním šetření, z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem.

Okolní terén je členitý, stavba je zasazena ve svahu orientovaném k severozápadu. Před objektem je zatravněný obecní pozemek.

Objekt je zděný z cihel pálených tl. 30 cm. Krov je dřevěný, střecha je sedlová se skládanou plechovou krytinou. Vnější omítka je vápenná hladká a hrubá, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná s okenicemi a mřížemi. Vytápění je asi el. přímotopy (objekt nemá komín), ohřev vody asi není proveden.

Z inženýrských sítí je zde zavedena elektřina a pravděpodobně veřejný vodovod. Kanalizace je asi svedena do jímky. Není možnost napojení na zemní plyn.

2.2.2 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1935 (dle odborného odhadu, původní stáří objektu není známo)
Provedené úpravy	asi r. 1995 – modernizace objektu (střecha, fasáda, svislá hydroizolace, okna, vnitřní vybavení)
Celkový technický stav	Objekt je v průměrném stavebně-technickém stavu po provedené modernizaci.

2.2.3 Výpočet výměr pro ocenění

Stavba byla přístupná, rozměry byly zjištěny při místním šetření.

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	7,60	6,60	2,70	50,16	135,43
	Celkem 1.NP				50,16	135,43

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	7,60	6,60		50,16	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00

- výška hřebene nad nadezdívkou		3,40	85,27
Celkem zastřešení			85,27

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	50,16	135,43
zastřešení		85,27
Celkem	50,16	220,70

2.2.4 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Vinný sklep se ocení podle skutečného účelu užití, podle § 23 vyhlášky se jedná o **jinou stavbu**. U takové stavby se cena určí jako cena srovnatelné stavby podle příslušných kritérií této vyhlášky. V tomto případě vinný sklep svým charakterem nejvíce odpovídá **rekreační chatě** (§ 14 vyhlášky). Jedná se o objekt zděný, nepodsklepený, se sedlovou střechou. Podle přílohy č. 12 se jedná o objekt typu A.

2.2.5 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny		Vinný sklep						
Chata podle § 14 a přílohy č. 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.		typ	A	zděná	nepodsklepená			
Střecha				sklonitá	podkroví nezřízeno			
Rok odhadu								2017
Rok pořízení resp. kolaudace								1935
Stáří		S	roků					82
Základní cena dle typu z přílohy č. 12 vyhlášky		ZC/	Kč/m ³					1 750,00
Koeficient využití podkroví		ppod						1,00
Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x ppod		ZC	Kč/m ³					1 750,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³					220,70
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)		K ₅	-					0,80
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)		K _i	-			CZ-CC 111		2,163
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 vč. zem. prací	Betonové pasy s dodatečnou izolací	S	0,05600	100	0,05600	1,00	0,05600
2	Podezdívka	chybí	C	0,03600	100	0,03600	0,00	0,00000
3	Svislé konstrukce	zděné tl. 30 cm	S	0,25300	100	0,25300	1,00	0,25300
4	Stropy	rovné	S	0,09400	100	0,09400	1,00	0,09400
5	Zastřeš. mimo krytinu	sedlová střecha	S	0,09200	100	0,09200	1,00	0,09200
6	Krytiny střech	plechová skládaná	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
7	Klempířské konstrukce	úplné, pozinkovaný plech	S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800
8	Úprava povrchů	vnitřní i vnější omítky vápenné	S	0,09200	100	0,09200	1,00	0,09200
9	Schodiště	chybí	C	0,02100	100	0,02100	0,00	0,00000
10	Dveře	dřevěné	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
11	Okna	dřevěná zdvojená	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
12	Podlahy	palubky, keramická dlažba	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
13	Vytápění	lokální - el. přímotopy	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
14	Elektroinstalace	světelná	P	0,03100	100	0,03100	0,46	0,01426
15	Rozvod vody	studené	P	0,02200	100	0,02200	0,46	0,01012
16	Zdroj teplé vody	chybí	C	0,00900	100	0,00900	0,00	0,00000
17	Rozvod propan - butanu	chybí	C	0,00200	100	0,00200	0,00	0,00000

18	Kanalizace	ze všech zařiz. předmětů - do jímky	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
19	Záchod	chybí	C	0,00400	100	0,00400	0,00	0,00000
20	Okenice	ano	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21	Vnitřní hyg.vybavení	umývadlo	P	0,02300	100	0,02300	0,46	0,01058
22	Ostatní	mříže	P	0,02000	100	0,02000	0,46	0,00920
23	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,87616
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,87616
Zákl. cena upravená		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³				2 653,19
Rok odhadu								2017
Rok pořízení								1935
Stáří			S	roků				82
Opotřebení - odborný odhad			O	%				55,00
Výchozí cena			CN	Kč				585 559,03
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				585 559,03
Odpočet na opotřebení		55,00 %	O	Kč				-322 057,47
Cena po odpočtu opotřebení				Kč				263 501,56
Cena ke dni odhadu			CS	Kč				263 501,56

2.3 Venkovní úpravy

Zemní sklep nebyl při místním šetření přístupný. **Pro ocenění se předpokládá**, že je zděný, klenutý, s hliněnou podlahou, se vstupem z objektu vinného sklepa. Pravděpodobně se nachází pod celou parcelou č. 1746/5.

Výměry a materiálové a konstrukční vybavení byly stanoveny odborným odhadem.

zemní sklep			Program ABN16
Umístění:	pod parcelou č. 1746/8		
Popis:	zděný, klenutý		
Technický stav:	podprůměrný		
Výměra L:	15,5*6,6*2,6 m3	=	265,98
CZ-CC			242
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)	K _i	-	2,333
Rok odhadu		rok	2017
Opotřebení – odborný odhad	O	%	70,00
Základní cena podle přílohy č. 17 resp. č. 15	ZC	Kč/jedn.	1 800,00
Koeficient polohový	K ₅	-	0,80
Základní cena upravená	ZCU = ZC × K ₅ × K _i	Kč/jedn.	3 359,52
Výchozí cena	CN = ZCU × L	Kč	893 565,13
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	893 565,13
Opotřebení	70,00 %	Kč	-625 495,59
Cena ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem	zemní sklep	Kč	268 069,54
Cena ke dni odhadu	zemní sklep	Kč	268 069,54

2.4 Pozemky stavební

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na internetových stránkách www.sreality.cz – 02/2017.

Porovnávané nemovitosti – stavební pozemky:**Prodej stavebního pozemku 1 238 m², Drnholec, okres Břeclav**

Nabízíme k prodeji pozemek, který je dle územního plánu z části určen k výstavbě rodinného domu. Nachází se v klidné lokalitě obce Drnholec. Napojení na IS a asfaltovou komunikaci cca 100 metrů.

- Celková cena: **495 200 Kč za nemovitost, + provize RK**
- Cena za m²: **400 Kč**
- Aktualizace: **10.01.2017**
- Plocha pozemku: **1238 m²**

**Prodej stavebního pozemku 1 093 m², Dobré Pole, okres Břeclav**

k prodeji stavební pozemek ve vinařské obci Dobré Pole, základní občanská vybavenost v nedalekém Březí (2 km). Pozemek se nachází v klidné části obce v proluce mezi zástavbou nových rodinných domů. Je rovinatý, má obdélníkový tvar: cca 14,1m x cca 78m. Orientace: V - Z. Veškeré IS jsou na hranici pozemku, i vlastní studna. Příjezdová komunikace je asfaltová.

- Celková cena: **500 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **457 Kč**
- Aktualizace: **27.01.2017**
- Plocha pozemku: **1093 m²**

**Prodej stavebního pozemku 2 800 m², Uherčice, okres Břeclav**

Nabízíme zasítovaný stavební pozemek o rozloze 2 800 m² v obci Uherčice.

- Celková cena: **1 800 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **643 Kč**
- Aktualizace: **1.2.2017**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Plocha pozemku: **2800 m²**



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 400 - 643 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **450 Kč/m²**.

Ocenění stavebních pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
1861	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod vinným sklepem	48	450,00	21 600,00
Celkem parcely					21 600,00

2.5 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Vinný sklep	263 501,56
zemní sklep	268 069,54
<i>Stavby celkem</i>	531 571,10
<i>Pozemky :</i>	
1861	21 600,00
<i>Pozemky celkem</i>	21 600,00
Celkem	553 171,10
Celkem po zaokrouhlení	553 170,00

3. Posudek II - 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 podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích 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.

Je provedeno porovnání s podobnými objekty (vinnými sklepy) v obdobných lokalitách z realitní inzerce na www.sreality.cz (02/2017).

3.1 Cenové porovnání – vinný sklep

Porovnáváné objekty – realitní inzerce:

Prodej vinného sklepa 54 m², Brumovice, okres Břeclav

Nabízíme exklusivně vinný sklep v obci Brumovice. Zastavěná plocha je 54 m². Sklep je připravený k rekonstrukci, popřípadě přestavbě k bydlení. Je zde zavedena elektřina, vodovod i plyn. Momentálně se buduje v obci i kanalizace. Jsou zde nové okapy, vlastní pozemek. Za budovou se nachází pozemek cca 50 m², který je ve vlastnictví obce s možností odkupu.

- Celková cena: **240 000 Kč za nemovitost**
- Aktualizace: **12.02.2017**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Plocha zastavěná: **54 m²**
- Elektřina: **400V**



Prodej vinného sklepa 47 m², Rakvice, okres Břeclav

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej vinného sklepa s lisovnou v Rakvicích, okres Břeclav. Sklep se nachází v centru obce, nedaleko cyklostezky. V rámci rekonstrukce lze přebudovat patro k rekreačnímu bydlení. Zastavěná plocha 47 m² (lisovna 2,6 x 3,8, archív 3,8 x 4,5m). Nemovitost je připojena pouze k elektrické síti. Rozvod vody a odpadu je v těsné blízkosti.

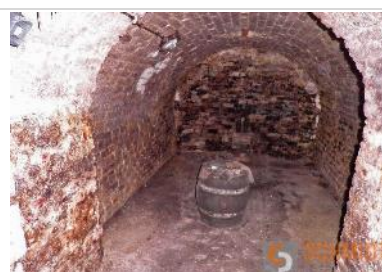
- Celková cena: **222 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- Celková cena: **213 000 Kč bez provize**
- Aktualizace: **15.2.2017**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Podlaží: **1**
- Zastavěná plocha: **47 m²**



Prodej vinného sklepa 55 m², Vinařská, Velké Bílovice

Nabízíme ke koupi vinný sklep ve Velkých Bílovicích. Nemovitost se skládá z nadzemní stavby (lisovny) se zast.plochou 36,5m², kde se nachází vstupní podesta, místnost s kamny na pevné palivo, schody na spodní podestu s prostorem pro posezení a se vstupem do sklepní šíje vedoucí do kvelbeného sklepa a samostatného kvelbeného archivu se studnou. Sedlová střecha nabízí rozšíření pro ubytování až pro 6 osob. Před vinným sklepem je předzahrádka pro venkovní posezení nebo parkování. Nemovitost je napojena na elektřinu, má vlastní studnu a možnost napojení na městský vodovod a kanalizaci (projekt se žádostí o přípojky vyřízeny).

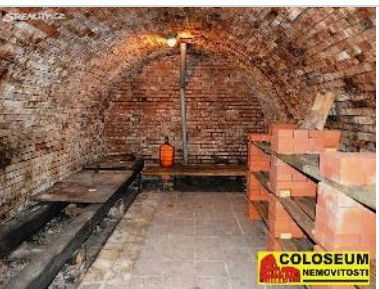
- Celková cena: 350 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Celková cena: **337 000 Kč bez provize**
- Aktualizace: **18.01.2017**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Umístění objektu: **Okraj obce**
- Užitná plocha: **55 m²**
- Elektrina: **230V**



Prodej vinného sklepa 34 m², Dolní Bojanovice, okres Hodonín

Nabízíme Vám k prodeji vinný sklep s přibližnou podlahovou plochou 34 m², nacházející se v proslulé vinařské obci Dolní Bojanovice. Vinný sklep je posazen ve středu žádané lokality, v klidné části. Celková plocha pozemku je 84 m². V přízemí sklepu se nachází místnost na posezení (20 m²), v podkroví jeden pokoj a v podzemí kvelbený sklep (24 m²) a lisovna (20 m²). Sklep je napojen na elektřinu (měď), vodovodní přípojka se nachází před objektem.

- Celková cena: **450 000 Kč za nemovitost**
- Aktualizace: **29.01.2017**
- Stavba: **Cihlová**
- Užitná plocha: **34 m²**
- Elektrina: **230V**



Stanovení porovnávací ceny

Je provedeno porovnání nemovitosti jako celku, nikoliv dle užitné plochy, protože užitné plochy oceňované nemovitosti ani nemovitostí v realitní inzerci nebylo možné přesně ověřit.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – tab. 1					
Č.	Lokalita	Počet místností	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	Pouzdřany	asi 2	ne	48	Vinný sklep asi r. 1935, 1995 modernizace. INP, zemní sklep. Zděný, sedlová střecha. IS - E, V. Jen pozemek pod vinným sklepem.
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	Brumovice	1	ne	54	Vinný sklep k rekonstrukci. INP, zemní sklep. Zděný, sedlová střecha. IS - E, V, P. Jen pozemek pod vinným sklepem.
2	Rakvice	1	ne	47	Vinný sklep k rekonstrukci. INP, zemní sklep. Zděný, sedlová střecha. IS - E. Voda před objektem. Jen pozemek pod vinným sklepem.
3	Velké Bílovice	2	ne	37	Vinný sklep. INP, zemní sklep. Zděný, sedlová střecha. IS - E, vlastní studna. Jen pozemek pod vinným sklepem.
4	Dolní Bojanovice	2	ne	84	Vinný sklep. INP+podkroví, zemní sklep. Zděný, sedlová střecha. IS - E. Voda před objektem.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - tab. 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m ²	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 veli- kost	K3 garáž	K4 stav a vyba- vení	K5 poze- mek	K6 úvaha znalce	$K1 \times \dots \times K6$	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	240 000	0,90	216 000	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,95	0,86	251 163
2	213 000	0,90	191 700	1,01	0,98	1,00	0,85	1,00	0,90	0,76	252 237
3	337 000	0,90	303 300	1,03	0,98	1,00	0,95	1,00	0,98	0,94	322 660
4	450 000	0,90	405 000	1,02	1,00	1,00	1,00	1,03	1,00	1,05	385 714
Porovnávací cena										Kč	302 944
Porovnávací cena - zaokrouhleno										Kč	303 000

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu
K3	Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu
K4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemku
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce

4. Práva a závady

Povinný nesdělil, zda není nemovitost zatížena nájemním vztahem. Pro účely ocenění je tedy na nemovitost pohlíženo tak, jako by nebyla zatížena nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 227 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336 a Občanského soudního řádu.

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	553 170,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	303 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	300 000,00 Kč
Ideální id. 1/2 z obvyklé ceny	150 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 - zaokrouhleno	120 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: střístatisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/2 - slovy: jednostodvacetisíckorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 150 000,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 16. února 2017

Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. 10. 1996, čj. Spr. 3138/96 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 3438/2017 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 16. února 2017

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 227

Fotodokumentace nemovitosti

Výřez z katastrální mapy

Mapa oblasti

Podací lístek a doporučený dopis

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2015 07:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 217/02 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584835 Pouzdřany
Kat.území: 726729 Pouzdřany List vlastnictví: 227

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Vašulka Zdeněk, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno	600513/1022	1/2
Vašulka Zdeněk, Stepní 286, 69126 Pouzdřany	381020/435	1/4
Vašulková Valeria, Stepní 286, 69126 Pouzdřany	406027/756	1/4

B Nemovitosti

<i>Pozemky</i>				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1861	48	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1861				

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	
○ Zástavní právo exekutorské id. 1/2 , ve výši 5 801,00 Kč s příslušenstvím , nákladů oprávněného a nákladů exekuce Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Vašulka Zdeněk, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno, 001, vykonává: Městský soud v Brně, RČ/IČO: 600513/1022 Polní 994/39, Štýřice, 63900 Brno, Parcela: 1861 V-3515/2014-735 RČ/IČO: 00025062	
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 030 EX-10879/2014 -19 ze dne 01.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 01.08.2014. Zápis proveden dne 27.08.2014. Pořadí k 01.08.2014 16:54	
○ Zástavní právo exekutorské id. 1/2 , ve výši 222 847,00 Kč s příslušenstvím a nákladů exekuce VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA Vašulka Zdeněk, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno, ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, RČ/IČO: 600513/1022 Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: Parcela: 1861 V-3472/2014-735 41197518	
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 030 EX-16129/2014 -13 ze dne 11.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 31.07.2014. Zápis proveden dne 25.08.2014. Pořadí k 31.07.2014 02:51	
○ Zástavní právo exekutorské id. 1/2 , ve výši 7 800,00 Kč s příslušenstvím , zástavní právo vzniklo dne 20.3.2014 Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Vašulka Zdeněk, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno, 001, vykonává: Městský soud v Brně, RČ/IČO: 600513/1022 Polní 994/39, Štýřice, 63900 Brno, Parcela: 1861 V-1161/2014-735 RČ/IČO: 00025062	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2015 07:15:02

Okres: CZ0644 Břeclav
Kat.území: 726729 Pouzdřany

Obec: 584835 Pouzdřany

List vlastnictví: 227

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Vašulka Zdeněk, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 600513/1022

Z-22940/2003-702

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Městský soud v Brně 69Nc-5446/2003 -6 ze dne
23.10.2003; uloženo na prac. Brno-město

Z-22940/2003-702

o Nařízení exekuce

Vašulka Zdeněk, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 600513/1022

Z-22917/2002-702

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 69 Nc-1436/2002 -4 Městský soud v Brně ze dne
08.06.2002; uloženo na prac. Brno-město

Z-22917/2002-702

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí o dědictví D 650/1975 Stát. notářství v Břeclavi ze dne 14.10.1975, právní moc dne 3.11.1975.

POLVZ:3/1976

Z-5700003/1976-735

Pro: Vašulka Zdeněk, Stepní 286, 69126 Pouzdřany

RČ/IČO: 381020/435

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 268/1976 Darovací smlouva ze dne 10.3.1976, reg. dne 21.4.1976.

POLVZ:17/1976

Z-5700017/1976-735

Pro: Vašulková Valeria, Stepní 286, 69126 Pouzdřany

RČ/IČO: 406027/756

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 598/1978 kupní smlouva ze dne 13.6.1978, reg. dne 12.7.1978.

POLVZ:4/1979

Z-5700004/1979-735

Pro: Vašulka Zdeněk, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno

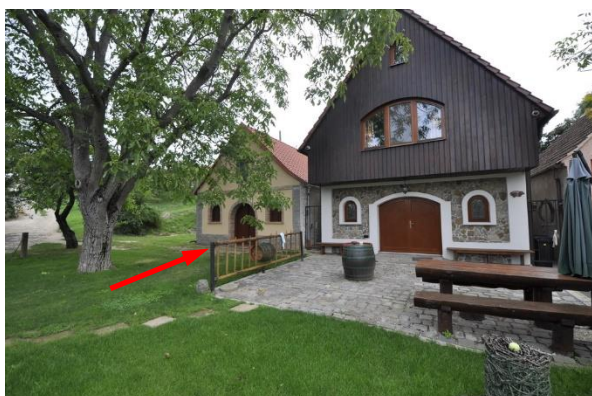
RČ/IČO: 600513/1022

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

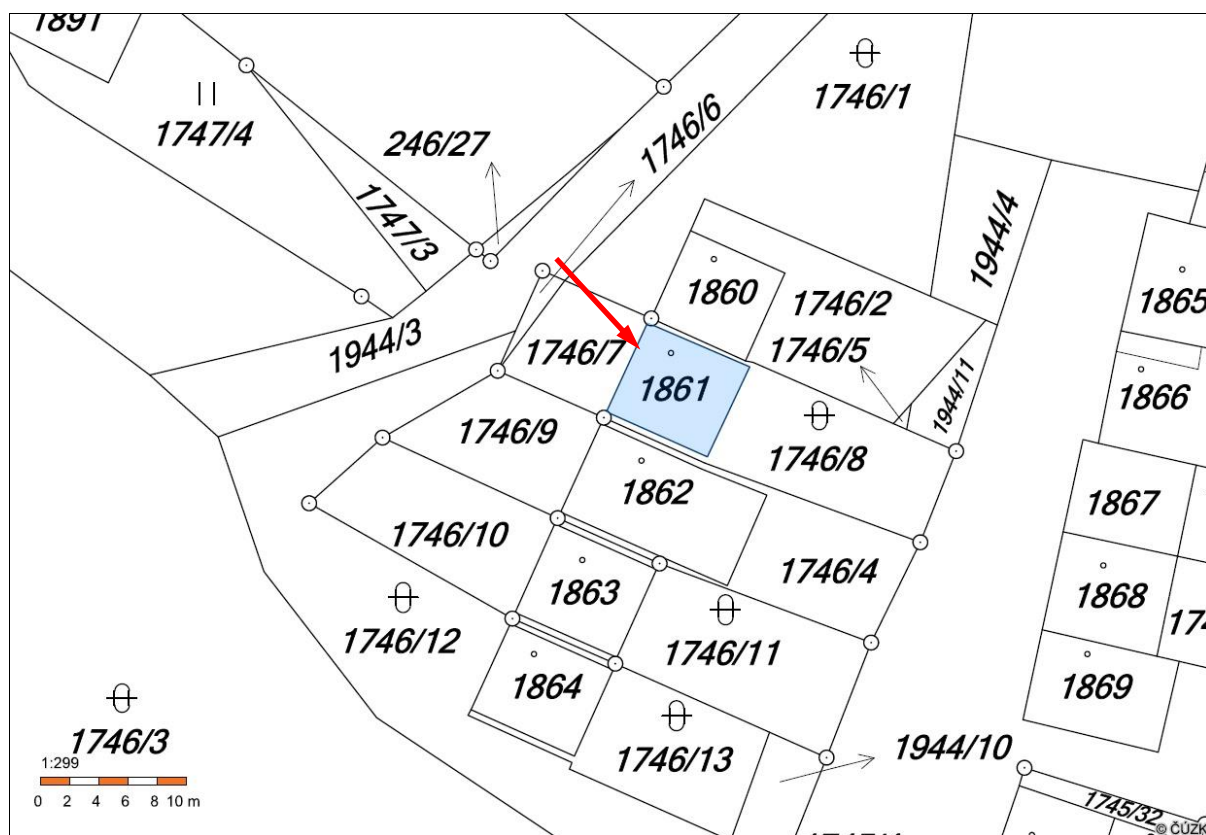
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

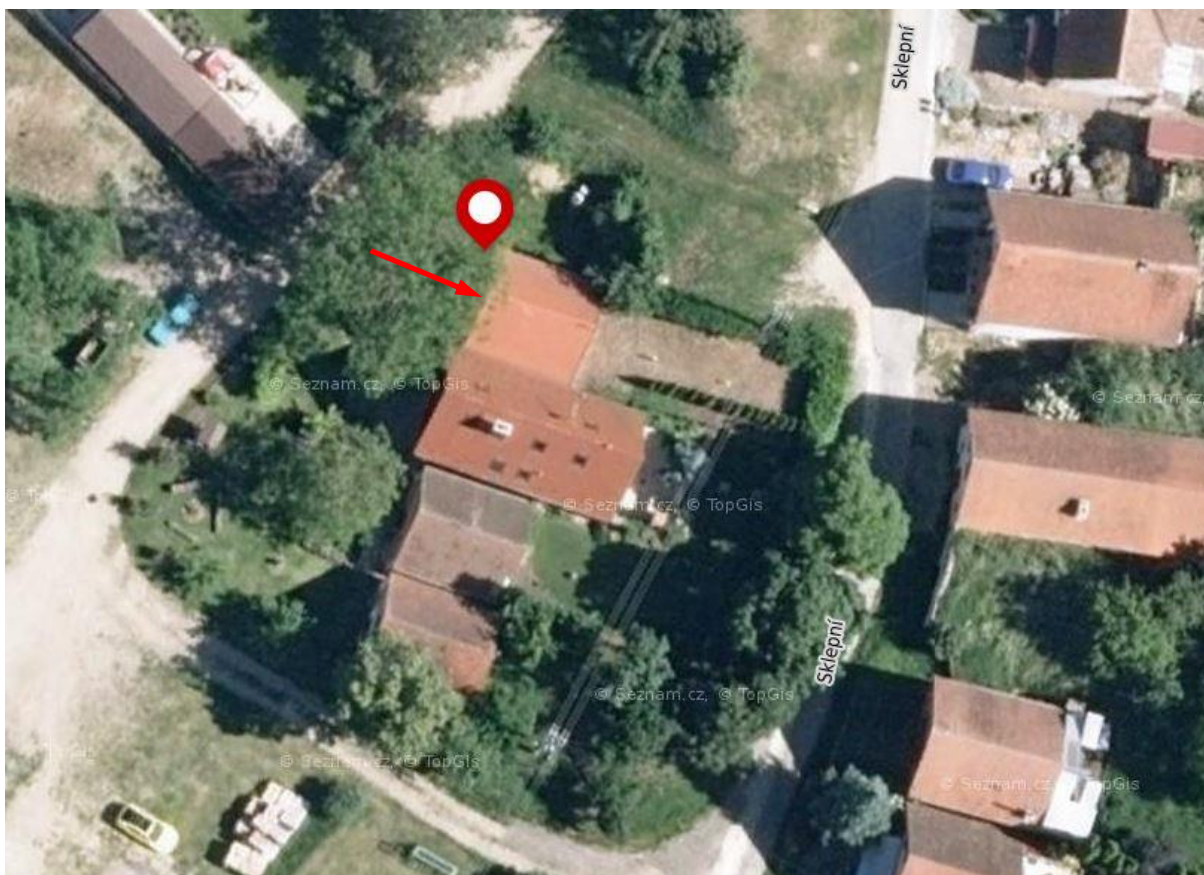
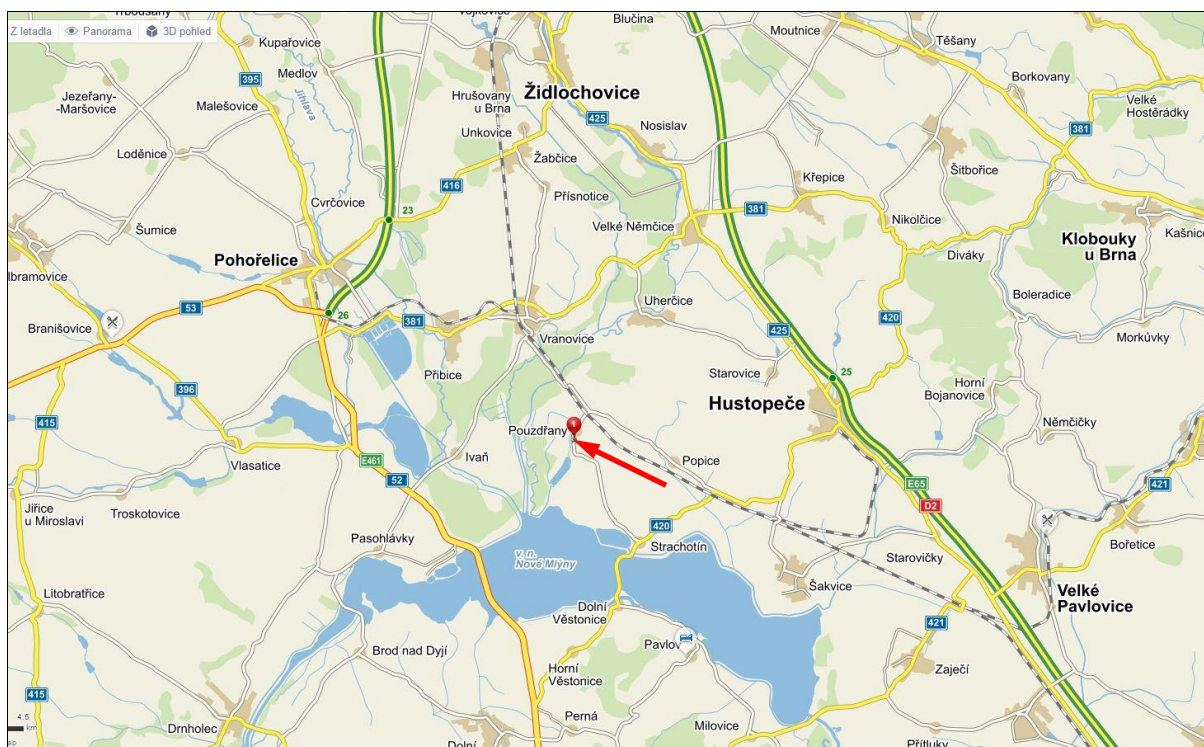
Vyhotoveno: 07.03.2015 07:29:57

Fotodokumentace nemovitosti

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Pouzdřany



Mapa oblasti



Podací lístek a doporučený dopis

Podací lístek

Vyplní pošta: 612 00 Brno 12 231

RR209043627CZ 361 Cena služby: 61.00Kč
 DR,NL
 02.08.16 0.010kg 358374 75 360
 Cena: 0.00Kč Dobírka: 0.00Kč
 Sleva ZK: 0.00Kč K úhradě: 61.00Kč
 Placeno v hotovosti: 61.00Kč

Odesílatel Ing. Tomáš Hudec
 Riegrova 44
 612 00 BRNO
 *Kód zákazníka (odesílatele)
 *Tel. číslo: +420
 *E-mail:

Adresát Zdeněk Vašulka
 U Pošty 286/6
 BRNO
 625 00
 *Kód zákazníka (adresáta)
 *Tel. číslo: +420
 *E-mail:

Druh zásilky	Hmotnost	Cena služby
R	0.010kg	61.00Kč

Podací číslo	Poznámka (soplikové služby)	Placeno v hotovosti
RR209043627CZ	DR,NL	61.00Kč

T11-036A (03-11) * Nepovinný údaj

Místo pro podací nálepk

Odesílatel: Ing. Tomáš Hudec
 znalecká kancelář
 Riegrova 44
 BRNO 612 00
 sá: pan Zdeněk Vašulka
 U Pošty 286/6
 BRNO 625 00

Místo pro výplatné

612 00 BRNO 12
 RR209043627CZ
 02.08.16 358 374 0.010kg
 DR,NL
 61.00

DOPORUČENÉ - NEPRODLUŽOVAT LHŮTU DO VLASTNÍCH RUKOU JEN ADRESÁTOVI

Prohlášení doručovacího orgánu:
 Adresátovi byla zanechána Výzva a Poučení dne 3.8.16
 Zásilka byla připravena k vyzvednutí ode dne 3.8.16
 Jméno a příjmení doručovatele BEDNAŘOVÁ
 Podpis doručovatele

DORUČENKA

Adresát: pan Zdeněk Vašulka
 U Pošty 286/6
 BRNO 625 00

Prohlášení příjemce zásilky

Jméno a příjmení příjemce
 Potvrzuji převzetí této zásilky dne
 Podpis

Razítko
 Jméno a příjmení vydávající osoby
 Podpis vydávající osoby

Užitný vzor Křikonošských papíren a.s., číslo PUV 2005 - 17105