

006 EX 1332/19

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2859-071/2019

O nemovitosti: **Pozemek parc.č. 2045/1
s jinou stavbou č.e. 140
v k.ú. Mutěnice**

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

Účel posudku: **Stanovení obvyklé ceny nemovitosti
dle Usnesení 006 EX 1332/19-333 ze dne 27.9.2019**

Ocenění je provedeno k datu: **1.10.2019**

Posudek obsahuje **12** stran textu a přílohy a předává se v **1** písemném vyhotovení a v **1** digitálním (na e-mail: podatelna@exekutorblazkova.cz)

V Hodoníně **9.10.2019**

Vypracovali:
Radek Jelínek
Ing. Zdeněk Vyskočil

A. SITUACE

1. Prohlídka nemovitostí byla provedena znalcem dne 1.10.2019 za účasti oprávněného Jindřicha Robka.
2. Podklady pro vypracování posudku:
 - Údaje sdělené účastníkem při místním šetření
 - Částečný výpis z katastru nemovitostí zak.č. PÚ: 2089/2019-706, ze dne 2.10.2019 pro pozemek parc.č. 2045/1 na LV č. 536 v k.ú. Mutěnice
 - Usnesení soudního exekutora JUDr. Aleny Blažkové, Ph.D. č.j.: 006 EX 1332/19-333 ze dne 27.9.2019
 - Kopie katastrální mapy
 - Vlastní databáze prodaných nemovitostí a nabídky realitních kanceláří

B. NÁLEZ

1. Vlastnické a evidenční údaje:

- vlastník nemovitosti je:

**Miroslav Jagoš
(590316/1825)
Ořechová 1230
696 11 Mutěnice**

2. Dokumentace a skutečnost:

Projektová dokumentace nebyla předložena. Bylo provedeno vlastní zaměření.

3. Znalecký úkol:

Dle usnesení soudního exekutora JUDr. Aleny Blažkové, Ph.D. č.j.: 006 EX 1332/19-333 ze dne 27.9.2019 je úkolem znalce:

1) Stanovit obvyklou cenu níže uvedených nemovitých věcí a jejich příslušenství ve vlastnictví povinného jako jednoho celku bez zjištěných závad spojených s nemovitými věcmi (věcná břemena, nájemní vztahy), a to:

Pozemku parc.č. 2045/1, jehož součástí je stavba č.e. 140 (jiná stavba), vedený na LV č. 536 pro k.ú. Mutěnice.

2) Ocenit samostatně zjištěné jednotlivé závady (věcná břemena, nájemní vztahy) s nemovitými věcmi spojenými (v případě že závady nebudou zjištěny, uvést závady nebyly zjištěny).

3) Stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství uvedených v bodě 1. ve vlastnictví povinného jako jednoho celku se zohledněním závad spojených s nemovitými věcmi (věcná břemena, nájemní vztahy).

V případě, že závady spojené s nemovitými věcmi nebyly zjištěny, na úkol 3. neodpovídat.

4) Pořídit alespoň 10 barevných fotografií oceňovaných nemovitých věcí, a to v digitální podobě a zaslat je na nosiči dat (CD) společně se znaleckým posudkem nebo na e-mail: podatelna@exekutorblazkova.cz, a to ve lhůtě pro podání znaleckého posudku.

4. Způsob ocenění:

Stanovení obvyklé ceny v tomto posudku je provedeno pomocí porovnávací hodnoty. Na základě výsledku tohoto porovnání je proveden odhad obvyklé ceny ve stavu ke dni 1.10.2019, podle stavu trhu s nemovitostmi v daném regionu k danému datu ocenění.

5. Rizika nemovitosti:

Na LV č. 536 je v části C zapsáno:

Zástavní právo smluvní s oprávněním pro Borise Kmentu, Sklepní 1113, 696 11 Mutěnice, RČ 631007/1009. Týká se pozemku parc.č. 2045/1.

Zástavní právo exekutorské podle § 73 a exekučního řádu, s oprávněním pro Ing. Miroslava Žižku, č.p. 305, 687 11 Topolná, RČ 550720/1612, s povinností k Miroslavu Jagošovi, Ořechová 1230, 696 11 Mutěnice, RČ 590316/1825 a pozemku parc.č. 2045/1.

Zástavní právo zákonné s oprávněním pro Českou republiku, IČ: 00000001-001 a Finanční úřad pro Jihomoravská kraj, s povinností k pozemku parc.č. 2045/1.

Zástavní právo smluvní s oprávněním pro Jindřicha Robka, Díly 1194, 696 11 Mutěnice, RČ 810803/308, s povinností k pozemku parc.č. 2045/1.

Obvyklá cena je stanovena bez ohledu na tyto skutečnosti.

Silné stránky nemovitosti:

- dobrý technický stav stavby
- vybavení stavby umožňuje její celoroční využití k trvalému bydlení odpovídající většímu bytu 2+kk

Slabé stránky:

- výměra pozemku je 125 m², z čehož je převážná část zastavěná a objekt tak nemá téměř žádné zázemí
- v místě není možnost napojení na plyn

6. Všeobecný popis:

Předmětem ocenění je **pozemek parc.č. 2045/1 v k.ú. Mutěnice**. Součástí pozemku je **objekt č.e. 140 (jiná stavba)**.

Posuzovaná nemovitost je situována jako samostatně stojící v okrajové části obce v rámci lokality vinných sklepů „Búdy“. Okolní zástavba je tvořena vinnými sklepy, menšími vinařstvími a menšími penziony. Docházkové vzdálenosti vzhledem k centru obce jsou v místě dobré. Jedná se o vhodné místo k danému účelu využití.

Další příslušenství pozemku mimo objektu č.e. 140 tvoří venkovní úpravy (klenutý zemní sklep přístupný šíjí ze suterénu RD – jsou zde dvě místnosti oddělené příčkou a kovovými kovářsky zpracovanými dveřmi, podlaha je z terasové dlažby, dále jsou před objektem zpevněné plochy z betonové zámkové dlažby, přípojky inženýrských sítí, plotová vrátka a oplocení z kovových sloupků a laťkové výplně).

Pozemek parc.č. 2045/1 je zastavěná plocha a nádvoří a je z části zastavěn objektem č.e. 140 a z části tvoří menší dvůr před objektem.

V místě je možnost napojení na veřejný rozvod elektřiny, vodovodu a kanalizace a nemovitost je na tyto sítě napojena. Možnost napojení na plyn v místě schází. Přístup k nemovitosti je po zpevněné veřejné komunikaci.

Obec Mutěnice má 3.649 obyvatel a není zde platná cenová mapa stavebních pozemků. V obci je obecní úřad, mateřská a základní škola, pošta, lékař, lékárna, základní síť obchodů, základní síť služeb, několik menších výrobních firem a řemeslných dílen. Je zde dobré autobusové spojení do bývalého okresního města Hodonín. Vzdálenost do města Hodonín je 8 km.

7. Popis objektů nemovitosti:

Objekt č.e. 140 v k.ú. Mutěnice

Objekt je částečně podsklepený s jedním nadzemním podlažím. Stavba je umístěna v mírném svahu tak, že z přední strany je vstup do přízemí a ze zadní strany je z úrovně terénu vstup do suterénu. Střeška je dřevěná sedlová s valbami. Střešní krytina je pálená. Svislé nosné konstrukce jsou zděné patrně z cihelných bloků v tl. 37,5 cm. Strop je nad suterénem patrně keramický a nad přízemím je dřevěný trémový s viditelnými trámy. Schody vedoucí z místnosti pro posezení v suterénu do zemního sklepa jsou betonové s povrchem z terasové dlažby. Vstup na půdu je otvorem ve stropě v přízemí po žebříku. Vnější omítky jsou vápenocementové hladké s keramickým soklem. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Okna jsou dřevěná jednoduchá příp. dvojitá. Vnitřní dveře jsou dřevěné rámové náplňové. Podlaha je v obytných místnostech z dřevěných lamel, na chodbě, v koupelně a na WC je keramická dlažba a v suterénu je terasová dlažba.

1.PP: V místnosti pro posezení je krb na tuhá paliva, umyvadlo, elektrický bojler sloužící jako zdroj teplé vody, keramické obklady stěn kolem umyvadla a podlaha z keramické dlažby.

1.NP: V hlavním obytném prostoru jsou krbová kamna. Na WC je WC mísa, keramické obklady stěn a keramická dlažba. V koupelně je obložená vířivá vana, umyvadlo, keramické obklady stěn a keramická dlažba. V kuchyňském koutě je kuchyňská linka s elektrickým sporákem, výlevkou a odsavačem par, jsou zde provedeny keramické obklady stěn kolem kuchyňské linky a sporáku.

Jsou provedeny klempířské prvky, rozvody světelné a motorové elektroinstalace, rozvody studené a teplé vody. Bleskosvod není proveden. Vytápění je v přízemí elektrickými přímotopy, v hlavní obytné místnosti a v suterénu je navíc krb na tuhá paliva.

Dispoziční řešení:

Vstup do suterénu je ze zadní strany. V suterénu je jedna místnost sloužící k posezení. Z této místnosti je vstup do klenutého zemního sklepa.

Vstup do přízemí je z přední strany do spojovací chodby, ze které je přístupná koupelna, WC, jedna obytná místnost a hlavní obytná místnost s kuchyňským koutem.

Objekt byl postaven v roce 1999 a je v původním stavu. Je prováděna běžná údržba neprojevující se zde žádné závady nebo poruchy.

Výpočet zastavěné plochy:

1.PP: 5,96 x 6,85	=	40,83 m ²
1.NP: 6,85 x 13,10	=	89,74 m ²

Výpočet obestavěného prostoru:

Oz: 6,85 x 13,10 x 0,20	=	17,95 m ³
Os: 5,96 x 6,85 x 2,35	=	95,94 m ³
Ov: 6,85 x 13,10 x 4,23	=	379,58 m ³
Ot: 6,85 x 10,60 x 0,50 x 2,20	=	79,87 m ³
Obestavěný prostor celkem		<u>573,34 m³</u>

Výpočet podlahové plochy podle ČBA:

1.PP: 5,21 x 6,14 x 0,50	=	15,99 m ²
1.NP: 0,98 x 1,66 + 1,86 x 4,32 – 0,50 x 0,85 x 0,74 + 1,09 x 5,06 + 3,75 x 2,37 – 0,70 x 0,79 x 0,50 + 1,74 x 2,37 + 6,07 x 5,52 + 4,59 x 2,40	=	72,12 m ²
Celkem	=	<u>88,11 m²</u>

Pozemek

Parc.č. 2045/1	zastavěná plocha a nádvoří	125 m ²
----------------	----------------------------	--------------------

C. POSUDEK

Ad 1) *Stanovit obvyklou cenu níže uvedených nemovitých věcí a jejich příslušenství ve vlastnictví povinného jako jednoho celku bez zjištěných závad spojených s nemovitými věcmi (věcná břemena, nájemní vztahy).*




OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

METODA POROVNÁVACÍ

V principu se jedná o vyhodnocení cen uskutečněných prodejů srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou v daném období. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí a za použití vlastní databáze. S přihlédnutím k umístění oceňované nemovitosti, jejímu technickému stavu a způsobu využití jsme názoru, že oceňovaná nemovitost je dobře obchodovatelná.




Podle vlastní databáze byly v posledním období zobchodovány tyto obdobné nemovitosti:

- Objekt v k.ú. Ratíškovice

Lokalita	okr.Hodonín, obec Ratíškovice, lokalita Slavín						
Popis lokality a přístupu	Lokalita vinných sklepů Slavín je odloučenou částí od obce, přístup ze silnice směr Milotice, existuje vodovod a elektro napojení, přístup po asfaltové místní komunikaci, situováno v centr.části lokality						
Základní popis	Zděná lisovna s navazujícím zemním sklepem, původní klasická přízemní s nevybaveným patrem z roku 1975 byla v roce 1996 přistavěna a zcela zásadně zrekonstruována a zmodernizována, v přízemí místnost s krbem a kuch.koutem, v patře dvě obytné místnosti a sociální část s WC a sprchou, z přízemí vstup do zemního sklepa, z patra je vstup na upravenou terasu s venk.posezením, oploceno, přístřešek pro auto, sadové úpravy						
Zastavěná plocha (m²)	51,32	Podl.pl. celková (m ²)	95,76	obest. pr. (m ³)	292,00	Pozemek (m ²)	387
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	19,15	z celkové p.p. pl. garáže (m ²)	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m ²)	0,00		
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	86,19	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	Celková podl. pl. těchto místností (m ²)	0,00	
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	9 282				Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m ²)	0,00	
Napojení na sítě	přípojky elektřiny a vody, kanalizace do vlastní žumpy na vyvážení, příjezd po zpevněné komunikaci						
Příslušenství	přístřešek pro auto, vydlážděná terasa, venkovní krb, část oplocení je zděné a ostatní drátěné, vjezdová vrata, sadové úpravy						
Kupní cena (Kč)	800 000	cena za m ² užité plochy (Kč)	8 354	Datum prodeje	09/2018		
Poznámka	kvalitní stavba s možností i k víkendovým pobytům					Zdroj KC	KS
Autor				GPS	N 48.93177° E 17.15440°		
							


Jedná se o stavbu s obdobným využitím, která je ale menší. Technický stav je obdobný. Výměra pozemků je zde větší.

- Objekt v k.ú. Vrbice u Velkých Pavlovic

Lokalita	Okres Břeclav, obec Vrbice						
Popis lokality a přístupu	Nemovitost je situována v lokalitě vinných sklepů ve Vrbicích v blízkosti menšího náměstíčka „ U Presu“ a zastavěné části obce. Přístup po účelových komunikacích ze dvou stran, jedna nebezpečná a druhá vyspaná kamennou drtí.						
Základní popis	Jiná stavba (vinný sklep s lisovnou), zděná stavba, nepodsklepená se dvěma nadzemními podlažími zastřešená sedlovou střechou. 1.NP – odpočinková místnost a lisovna s navazujícím klenbovým sklepem vysekaným v pískovci. 2.NP – chodba, koupelna s WC, pokoj a kuchyňka. Podlaží jsou mezi sebou propojena ocelovým schodištěm (ne moc komfortním). Každé NP má jedno kamna na tuhá paliva, ohřev TUV je bojlerem, podlahy keramické a koberce, v kuchyňce je linka bez dalšího vybavení, koupelna má plechovou vanu umývadlo a kombi WC, okna dřevěná jednoduchá, dveře dřevěná vnější s mřížemi, vnější omítka břizolitová. Stáří stavby je cca 40 let. Většina konstrukcí a vybavení původní.						
Zastavěná plocha (m²)	41	Podl.pl. celková (m ²)	62,13	obest. pr. (m ³)	316	Pozemek (m ²)	41
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	0	z celkové p.p. pl. garáže (m ²)	0	Navíc podl.pl. B/L/T (m ²)	0		
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	62,13	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 zkosným stropem	Celková podl. pl. těchto místností (m ²)	0,00	
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	25 752				Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m ²)	0,00	
Napojení na sítě	Objekt je napojen na vodu, NN. Odkanalizování je svedeno do jímky na vyvážení. Není možnost napojení na rozvod plynu a kanalizace.						
Příslušenství	Vinný sklep 26,42 m ² .						
Kupní cena (Kč)	1 600 000	cena za m ² užitné plochy (Kč)	25 752	Datum prodeje	05/2019		
Poznámka	Atraktivní lokalita.				Zdroj KC	KS-PU	
Autor				GPS	48.9169803N, 16.8997067E		
							

Objekt má obdobné využití, jedná se ale o menší a starší stavbu. Výměra pozemku je zde ale větší a objekt je umístěn v méně atraktivní lokalitě.

- Objekt v k.ú. Mutěnice

Lokalita	Okres Hodonín, obec Mutěnice, lokalita „Bůdy“						
Popis lokality a přístupu	Lokalita vinných sklepů, v okrajové části obce. Okolní zástavba tvořena vinnými sklepy příp. menšími penziony. Přístup po zpevněné komunikaci.						
Základní popis	Jedná se o vinný sklep. Zděný, podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Okna dřevěná jednoduchá. Vytápění kamny na tuhá paliva a elektrickým přímotopem. V suterénu je jedna místnost se vstupem do zemního sklepa. V 1.NP je lisovna, v podkroví je jedna místnost sloužící k posezení. Stavba postavena v roce 2008.						
Zastavěná plocha (m²)	31,13	Podl.pl. celková (m ²)	74,71	obest. pr. (m ³)	216,63	Pozemek (m ²)	1090
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)		z celkové p.p. pl. garáže (m ²)		Navíc podl.pl. B/L/T (m ²)			
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)		Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m ²)		Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem	Celková podl. pl. těchto místností (m ²)	0,00	
					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m ²)	0,00	
Napojení na síť	V místě možnost napojení na veřejný rozvod vody, kanalizace a elektřiny. Stavba napojena pouze na elektřinu.						
Příslušenství	Zemní sklep, suchý dřevěný záchod, ovocné dřeviny						
Kupní cena (Kč)	800 000	cena za m ² užité plochy (Kč)	10 708	Datum prodeje	03/2016		
Poznámka						Zdroj KC	KS-PU
Autor	Ing. Zdeněk Vyskočil, vyskocil.kcn@tiscali.cz			GPS	48.9148461N, 17.0207031E		
							

Jedná se o objekt s obdobným využitím, který je umístěný ve stejné lokalitě. Velikost objektu je menší, je zde ale mnohem větší výměra pozemků (i s vinicí).

Podle nabídek realitních kanceláří jsou v současné době nabízeny tyto obdobné nemovitosti:

- Objekt v k.ú. Mutěnice

Jedná se o nemovitost s obytnou částí, která je vhodná pro celoroční rekreaci nebo pro komerční využití jako ubytování a vinným sklepem s posezením. Celý objekt prošel kompletní rekonstrukcí včetně el., vody, střechy, zateplení a je ve výborném stavu s možností okamžitého užívání. Součástí prodeje je pozemek o rozloze 5.004 m², na kterém je 200 hlav vinné révy. Užitná plocha objektu je dle údaje realitní kanceláře 120 m².

- Nabídková cena: 2,490.000,- Kč

Objekt je umístěn ve stejné obci a má stejnou využitelnost. Oproti oceňované nemovitosti je větší a součástí jsou mnohem větší pozemky vč. vinice.



- Objekt v k.ú. Morkůvky

Prodej vinného sklepa s fungujícím ubytováním na okraji obce Morkůvky, okr. Břeclav. Částečně zděný sklep byl v roce 2015 kompletně přestavěn a rekonstruován. Vše upraveno k využití komerčního ubytování v žádané turistické lokalitě. V přízemí se nachází společná místnost s posezením a krbem, kuchyňský kout, toaleta, také vstup do vinného sklípku a na terasu. Venkovní terasa vhodná k posezení a grilování. V patře najdeme dva pokoje, koupelnu se sprchovým koutem, WC je samostatně. Vytápění budovy lze krbem nebo elektrickými přímotopy. Parkování aut před sklepem. Vzadu za sklepem je momentálně nevyužívaný menší vinohrad 94 m² a vlastní studna. Užitná plocha je dle údaje realitní kanceláře 100m².

- Nabídková cena: 1,620.000,- Kč

Jedná se o obdobný objekt s obdobným využitím a v obdobném technickém stavu. Oproti oceňované nemovitosti je mírně větší.



Porovnáním známých kupních a nabídkových cen uvedených obdobných nemovitostí s oceňovanou nemovitostí a s přihlédnutím k poloze oceňované nemovitosti, jejímu využití a celkovému stavu a zvláště pak vzhledem k segmentu, který tento typ nemovitostí na trhu zaujímá, odhadujeme porovnávací hodnotu oceňované nemovitosti na

1.500.000,- Kč
(17.024,- Kč/m² podlahové plochy dle ČBA)

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Posouzením výsledku provedeného ocenění a s přihlédnutím k situaci na trhu s nemovitostmi v daném místě a okolním regionu lze k danému datu ocenění (1.10.2019) považovat za obvyklou cenu oceňované nemovitosti tj. pozemku parc.č. 2045/1 s objektem č.e. 140, vč. veškerého příslušenství, v k.ú. Mutěnice:

1.500.000,00 Kč

Ad 2) *Ocenit samostatně zjištěné jednotlivé závady (věcná břemena, nájemní vztahy) s nemovitými věcmi spojenými (v případě že závady nebudou zjištěny, uvést závady nebyly zjištěny).*

Závady v podobě věcných břemen apod., nebyly na oceňované nemovitosti zjištěny.

Ad 3) *Stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství uvedených v bodě 1. ve vlastnictví povinného jako jednoho celku se zohledněním závad spojených s nemovitými věcmi (věcná břemena, nájemní vztahy).*

S ohledem na skutečnost uvedou v bodě Ad 2) není toto stanovováno.

Závěr

Obvyklá cena oceňované nemovitosti tj. pozemku parc.č. 2045/1 s objektem č.e. 140, vč. veškerého příslušenství, v k.ú. Mutěnice, je k datu ocenění odhadnuta částkou

1,500.000,00 Kč

Slovy: jedenmilionpětsettisíc Kč

Odovědi na ostatní otázky jsou provedeny v části C. Posudek.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem „Nemovitost“ s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Hodonín, zapsaném 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 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 2859-071/2019.

V Hodoníně 9.10.2019

Ing. Zdeněk Vyskočil
jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU