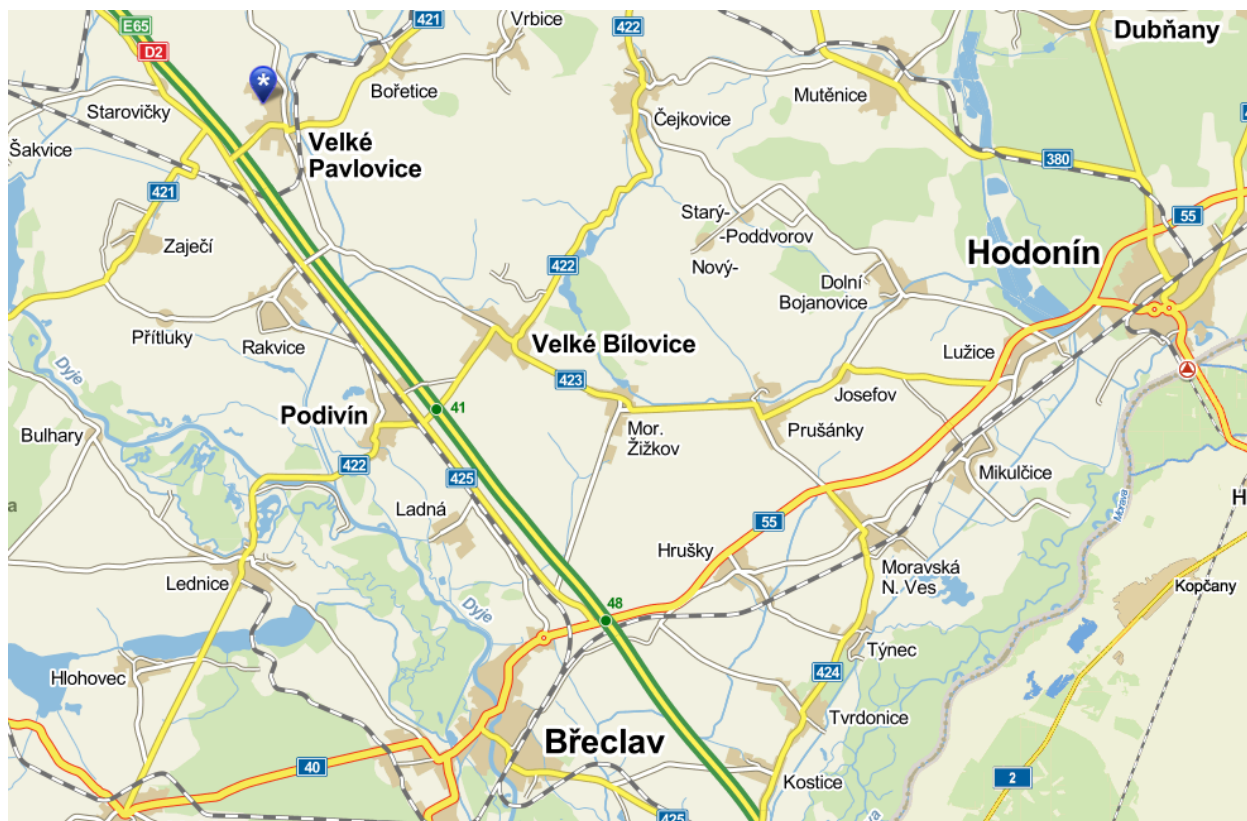


## Znalecký posudek č. 5603 – 43/2014 b)

o obvyklé ceně nemovitostí – **jednotky č. 1109/6** v budově čp. 1109 na pozemku parcelní číslo 4641/713 včetně podílu na společných částech budovy a podílu na pozemcích parcelní číslo **4641/713 a 4641/728** v katastrálním území a obci Velké Pavlovice, okres Břeclav



**Objednatel posudku:**

**PROKONZULTA a.s., IČ 253 32 953**

Křenová 299/26  
602 00 B r n o

Objednávka ze dne 18.3.2014

**Účel posudku:**

**zjištění ceny nemovitostí pro dražbu**

**Podle stavu ke dni 21.3. 2014 (místní šetření) posudek vypracoval:**

Ing. Bc. Ewa Hradil  
Moravní 6224  
765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních v písemné formě a 1 x na CD.

V Otrokovících, dne 24. března 2014

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol :**

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky zadavatele.. Úkolem znalce je: „...ocenění nemovitostí se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a jejich součástí, tj. vše, co k nim podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitosti znehodnotily a jejich příslušenství, tj. nemovité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s ní byly užívány....“

Předmětem ocenění jsou nemovitosti – jednotka č. 1109/6 v budově čp. 1109 na pozemku parcelní číslo 4641/713 – zastavěná plocha a nádvoří včetně podílu na společných částech budovy čp. 1109 a podílu na pozemcích parcelní číslo 4641/713 – zastavěná plocha a nádvoří a parcelní číslo 4641/728 – ostatní plocha, jiná plocha v katastrálním území a obci Velké Pavlovice, okres Břeclav. Výše podílu činí 6338/46812 k celku.

### **2. Informace o nemovitosti :**

<i>Adresa nemovitosti</i>	: 691 06 Velké Pavlovice, Ružová 1109/22
<i>Kraj</i>	: Jihomoravský
<i>Okres</i>	: Břeclav
<i>Obec</i>	: Velké Pavlovice
<i>Katastrální území</i>	: Velké Pavlovice

### **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti :**

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 21. března 2014 znalcem za účasti osoby pověřené insolvenčním správcem.

### **4. Podklady pro vypracování ocenění:**

- 1) výpisy z katastru nemovitostí pro katastrální území Velké Pavlovice, LV č. 11570 a 11571 a 11624 ze dne 15.1.2014,
- 2) místní šetření znalce dne 21. března, fotodokumentace,
- 3) kopie katastrální mapy bez identifikace,
- 4) databáze znalce o prodeji obdobných nemovitostí,
- 5) informace realitních kanceláří o prodeji a nájmu obdobných nemovitostí.

### **5. Použitá literatura :**

- 1) Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- 2) Vyhláška č. 441/2013 Sb. o oceňování majetku
- 3) Bradáč.A.- Teorie oceňování nemovitostí – CERM V.vydání, Brno 2001
- 4) Bradáč A., Krejčíř P., Hallerová A., Úřední oceňování majetku, CERM Brno 1999

### **6. Metody zjištění hodnoty:**

#### **Obvyklá cena**

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažitelná při prodeji oceňované nebo porovnatelné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena zohledňuje pouze trvalé, dlouhodobé vlastnosti oceňovaných nemovitostí a již existující skutečnosti a vlivy trhu, které mají vazbu na oceňované nemovitosti. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, kromě vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určuje se porovnáním, přičemž minimálně dvě metody výpočtu jsou základem určení ceny obvyklé nemovitostí:

Při ocenění nemovitostí jsou nejčastěji aplikovány:

- 1) administrativní cena
- 2) metoda výnosové ceny
- 3) metoda srovnávací ceny

#### **Administrativní cena**

Cena pro toto ocenění byla stanovena na základě vyhlášky ministerstva financí č. 441/2013 Sb. platné ke dni ocenění.

### **Výnosová cena**

Výnosový způsob ocenění vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu. Vzhledem k tomu, že byt není zcela dokončen a tedy není schopen užívání metoda nebude aplikována.

### **Srovnatelná cena**

Srovnatelná cena je výsledkem cen nedávno uskutečněných prodejů případně nabídek obdobných typu nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Podmínkou srovnání je jednak existence rozvinutého trhu s nemovitostmi, jednak přístup k informacím o sjednaných cenách. Výsledná srovnatelná hodnota je cena, za kterou by mohla být nemovitost prodána v daném místě a čase.

### **Obvyklá cena**

Je závěrečným odhadem ceny podle odborné úvahy a zkušeností znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen a určuje hodnotu, za kterou jsou nemovitosti nejpravděpodobněji prodejné na volném trhu v daném místě a čase.

### **7. Vlastnické a evidenční údaje :**

Dle předložených výpisů z katastru nemovitostí LV č. č. 11570, č. 11571 a č. 11624 je

***MIGESTAV s.r.o., IČ 262 97 086  
se sídlem 691 06 Velké Pavlovice, Hlavní 51/93***

vlastníkem oceňovaných nemovitostí - jednotky č. 1109/6 v budově čp. 1109 na pozemku parcelní číslo 4641/713 – zastavěná plocha a nádvoří včetně podílu na společných částech budovy čp. 1109 a podíl na pozemcích parcelní číslo 4641/713 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 224,0 m<sup>2</sup> a parcelní číslo 4641/728 – ostatní plocha, jiná plocha o celkové výměře 335,0 m<sup>2</sup> v katastrálním území Velké Pavlovice, obci Velké Pavlovice, okrese Břeclav. Výše spoluvlastnického podílu činí id. 6338/46812 k celku.

### **8. Přírodní katastrofy :**

V lokalitě nehrozí povodně ani sesuvy půdy.

### **9. Věcná břemena, závazky:**

Na nemovitostech vázne zástavní právo smluvní a exekuční nároky. K finančním závazkům evidovaným na LV se při stanovení ceny nepřihlíží. Věcné břemeno ve prospěch správce inž. sítí výslednou cenu neovlivňuje.

### **10. Základní popis :**

#### ***10.1. Základní charakteristika***

Městečko Velké Pavlovice spadá do okresu Břeclav a náleží pod Jihomoravský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Hustopeče. Obec Velké Pavlovice se rozkládá asi devatenáct kilometrů severně od Břeclavi a osm kilometrů jihovýchodně od města Hustopeče. Z turistického hlediska patří do unikátního a UNESCOm chráněného Lednicko-Valtického areálu. Území tohoto malého města trvale obývá 3076 obyvatel. Obec je vzdálená přibližně 18 km od rakouských hranic.

Děti školou povinné mají v obci k dispozici základní školu vyššího stupně, je zde i gymnázium, rodiče malých dětí mohou také využít mateřskou školu.. Pro využití volného času je v obci stadion. V obci Velké Pavlovice mají lékařskou ordinaci dva praktičtí lékaři a dva stomatologové, je zde dětský lékař i gynekolog. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Městem prochází železnice a je zde i železniční stanice.

Bytový dům, v němž jsou vymezeny jednotky, byl dokončen v roce 2010, je umístěn na okraji zastavěné části obce v sousedství kolonie nově postavených RD, docházková vzdálenost do centra je více jak 1 km, nejbližší, cca ve vzdálenosti 600 m od domu je školka. Stavba je třípodlažní, nepodsklepená, zastřešená krovem sedlovým, obsahuje osm bytů, které nemají žádné společné prostory vyjma komunikačních. Jedná se o zděnou stavbu, která je napojená na el. energii, vodovodní a plynový řád i na kanalizaci.

### 10.2. Dopravní dostupnost, parkování

Dopravně je městečko Velké Pavlovice v obsluhováno sítí silnic II. třídy a leží v blízkosti dálnice D2 na trase Brno – Bratislava. Nejbližší přivaděč je u obce Hustopeče nebo Podivín, přitom do obchodního centra Olympie trvá dojezd 20 minut, do samotného centra Brna 45. Autobusová zastávka je do 1000 m od domu, totéž platí o stanici ČD, kdy do Brna na hlavní nádraží vlak dojezdí za 40 minut. Parkovat osobním automobilem lze na odstavných šikmých parkovištích kolem příjezdové cesty k domu, kapacita je dostatečná.

### 10.3. Účel využití

Posuzovaný byt v bytovém domě není užíván, jedná se o novostavbu, byt není dokončen.

### 10.4. Pozemky

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky na pozemku, na kterém je umístěn bytový dům i na pozemku před objektem, na kterém leží přístupový chodník ke stavbě. Pozemky jsou mírně nakloněny k severu, inženýrské sítě v místě kompletní.

#### Kopie katastrální mapy



Pozemek parcelní číslo 4641/713 s budovou č.p. 1109 a pozemek parcelní číslo 4641/728 v katastrálním území a obci Velké Pavlovice, okres Břeclav

**Pozemky jsou užívány v souladu s evidencí.**

#### Obsah ocenění

- a) podíl na pozemcích **parcelní číslo 4641/713 a 4641/728** v k.ú. a obci Velké Pavlovice, výše dle LV
- b) **jednotka č. 1109/6** v budově č.p. 1109 na pozemku parcelní číslo 4641/713 – zastavěná plocha a nádvoří včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy v k. ú. a obci Velké Pavlovice, okres Břeclav, výše dle LV.

### 11. Popis bytu :

Budova čp. 1109 je stavbou zděnou, byty v ní vymezené podle zákona o vlastnictví bytů byly předávány do užívání od roku 2010. Dům má tři nadzemní podlaží, přičemž nejvyšší je částečným podkrovím a není podsklepen. V domě není výtah, jednotlivá podlaží jsou propojena vnitřním žb schodištěm opatřeným dlažbou. Stavba je založená na betonových pásových základech, izolovaných proti spodní vodě. Obvodové zdivo keramické, zateplené, splňující současné technické požadavky a tepelné technické podmínky pro tento typ staveb. Stropní kce s rovným podhledem železobetonové, stropy nad byty ve 3. NP. tvoří z části sádkokartonky v malé ploše zkosené do tvaru krovu, střechu tvoří krov dřevěný sedlový, krytina taška pálená, klempířské konstrukce kompletní. Fasáda opatřená strukturovanou omítkou, vnitřní omítky štukové, obklady chybí.

Dům má všechny výplně otvorů v obvodovém plášti plastové. Vstupní dveře do jednotky protipožární a současně bezpečnostní, vnitřní dveře v bytě i nášlapné vrstvy podlah chybí, podklady anhydridové s kročejovou izolací. Objekt je napojen na všechny inženýrské sítě, v bytě jsou realizovány všechny rozvody inženýrských sítí, ke všem v budoucnu instalovaným zařizovacím předmětům je dovedena teplá i studená voda, splašky svedeny do kanalizace, rozvody elektřiny jsou kompletní mimo osvětlovacích těles, vypínače, zásuvky zkompletizovány jen z části. Plyn je doveden pouze k plynovému kotli umístěnému v komoře hned za vstupem do bytu. Vytápění etážové, plynový kotel je kombinovaný s ohřevem TUV, velín bude instalován v obývacím prostoru u dveří. Kuchyňský kout má speciální vypínač pro sporák, ten bude elektrický, do prostoru kuchyňské linky není doveden plyn.

Předmětem ocenění je byt typu 2 + kk ve 3. NP. stavby byt od schodiště vpravo o následující dispozici: Vstupní dveře do bytu vedou do jeho předsíně (8,44 m<sup>2</sup>), ze které vedou dveře do všech místností a prostor bytu vyjma terasy. Za vchodovými dveřmi do bytu postupně z předsíně najdeme vpravo šatnu (4,59 m<sup>2</sup>) kde je instalován plynový kotel ÚT s ohřevem TUV, prostor bez okna, s otvorem pro přísávání vzduchu pro kotel, s komínem, kde jsou odvedeny spaliny a současně s nikou pro vodoměr. Plynoměr a elektroměr je pro byt přístupný ze společných komunikačních prostor v domě. Další prostor je určen pro koupelnu (7,05 m<sup>2</sup>) osvětlené střešním oknem, pro jehož ovládání je nutno použít tyč, vybavení, nášlapné vrstvy podlah i úpravy stěn chybí. Od vchodových dveří rovněž je umístěná ložnice (13,53 m<sup>2</sup>), další prostor je samostatné WC (1,62 m<sup>2</sup>), zde najdeme přípravu pro WC typu Geberit a instalace pro osazení umyvadla. Poslední dveře od vchodových vlevo vedou do obývacího prostoru s kuchyňským koutem (28,15 m<sup>2</sup>), kuchyňská linka a zařizovací předměty kuchyně chybí, mimo přívodu elektřiny s vypínačem pro sporák zde najdeme otvor pro napojení digestoře s odvodem páry mimo prostor domu. Terasa s orientací na jih a západ má plochu 4,85 m<sup>2</sup> a vhodný, bezmála čtvercový tvar. Celková podlahová plocha prostor bytu mimo terasy činí 63,38,0 m<sup>2</sup>. Umístění domu vůči centru a občanské vybavenosti obce patří mezi průměrné, v bližším sousedství je školka. Od centra dům dělí 15 minut pěší chůze. Prostředí je příjemné na bydlení, okolo domu jsou plochy zemědělsky obdělávané, sady. Z oken výhled na vedlejší stavbu a na domy v obci, uživatelé sousedního domu vidí do prostor bytu i na jeho terasu. Je nutno počítat s tím, že dům je postaven v lokalitě jižní Moravy, orientace terasy slibuje její celoroční oslunění, ta je pak částečně před sluncem chráněná sousedním domem. Bytový dům je součástí stavebního pozemku, na kterém stojí, podíloví spoluvlastníci jsou totožní jako vlastníci bytů v domě.

**Oceňovaná jednotka obsahuje byt typu 2 + kk s terasou. Celková plocha prostor bytu včetně terasy činí 68,23 m<sup>2</sup>.**

***Při prohlídce bytu byly zjištěny následující vady a nedodělky, stavebně technický stav :***

Jedná se o novostavbu, byt ještě nebyl užíván. Chybí veškeré vybavení vyjma kotle ÚT sdruženého s ohřevem TUV, chybí úpravy povrchů a to jako obklady tak povrchy podlah, chybí vnitřní dveře.

## **B. Posudek :**

### **1. Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.**

a) podíl na pozemcích **parcelní číslo 4641/713 a 4641/728** v k.ú. a obci Velké Pavlovice, výše dle LV

Podíl na pozemcích parcelní číslo 4641/713 a 4641/728 ve výši id. 6338/46812				
Obec				Velké Pavlovice
Katastrální území				Velké Pavlovice
Počet obyvatel			Malý lexikon obcí ČR 2013	3 076
Kraj				Jihomoravský
Základní cena			příloha č. 2, tab. 1 ZCv Kč/m2	1 390,00
Plocha pozemků			P m2	559
Úprava ceny pozemku, tabulka č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
O1	Počet obyvatel	II.	do 5000	0,85
O2	Význam obce	III.	ostatní města	0,85
O3	Poloha obce	V.	ostatní	0,80
O4	Tech. infrastruktura	I.	kompletní	1,00
O5	Dopravní obslužnost	III.	autobus i železnice	0,90
O6	občanská vybavenost	II.	rozšířená	0,98
	Základní cena pozemku		ZC	708,61644
Index trhu s nemovitými věcmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky				
It				1,0000
Index omezujících vlivů pozemku, tabulka č. 2 příloha č. 3 vyhlášky				
Io				1,00
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 3 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Druh a účel užití stavby	I.	rezidenční nad 2000 obyvatel	1,00
2	Převažující zástavba	I.	rezidenční	0,02
3	Poloha v obci	III.	okraj obce	-0,10
4	Možnost napojení	I.	všechny sítě	0,00
5	Občanská vybavenost	II.	částečně dostupná	-0,01
6	Dopravní dostupnost	VI.	zpevněná komunikace, dobré parkování	0,00
7	Hromadná doprava	III.	zastávka do 1000 m od domu	-0,03
8	Výhodnost pro komerci	I.	bez možnosti	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	bezproblémové	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	průměrná	0,00
11	Vlivy neuvedené	III.	40 minut do Brna	0,30
Ip				1,18
Cena podílu na pozemcích CP = ZC*It*Io*Ip*P*6338/46812				63 284,90

b) **jednotka č. 1109/6** včetně podílu na společných částech domu č.p. 1109 v k. ú. a obci V. Pavlovice

Výměry pro ocenění PP – výpočtová plocha bytu: **PP = 68,23 m<sup>2</sup>**

Jednotka č. 1109/6, ulice Růžová, byt v budově K				
Obec				Velké Pavlovice
Katastrální území				Velké Pavlovice
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2012		3 076
Kraj				Jihomoravský
Základní cena		příloha č. 27 ZCU Kč/m2		14 995,00
Podlahová plocha bytu		PP m2		68,23
Konstrukce a vybavení bytů, tab. č. 2, příloha č. 27 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
1	Typ stavby	IV.	budova zděná	0,10
2	Společné části	I.	žádné, jen komunikační pr.	-0,01
3	Příslušenství domu	II.	bez dopadu na cenu	0,00
4	Umístění bytu	II.	3.NP bez výtahu	0,00
5	orientace místností	III.	ostatní strany s výhledem	0,03
6	Zákl. příslušenství bytu	I.	chybí	-0,15
7	Další vybavení	II.	terasa	-0,01
8	Vytápění	III.	etážové	0,00
9	Jiné kritérium	II.	chybí vybavení kuchyně	-0,05
				-0,09
	Koeficient s stáří	4	s = 1 - 0,005*y	0,98
10	Stav	I.	novostavba	1,05
			Iv	0,93639
Trh s nemovitostmi, tabulka č. 1, příloha č. 3 vyhlášky				
			It (dle pozemku)	1,00
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 3 příloha č. 3 vyhlášky				
Ip (dle pozemku)				1,18
Cena nemovitosti celkem C = ZCU*PP*Iv*It*Ip				1 130 474,10

#### **Cena nemovitostí porovnávacím způsobem dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. - rekapitulace cen:**

a) podíl na pozemcích p. č. 4641/713 a 4641/728 k.ú. V. Pavlovice	=	63.284,90 Kč
b) jednotka č. 1109/6 s podílem na budově, k.ú. V. Pavlovice	=	1 130 474,10 Kč
Cena ke dni ocenění	=	1 193 759,00 Kč

**Porovnávací cena dle předpisu ke dni ocenění (zaokrouhleno) = 1 193 760,00 Kč**

#### **2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání**

V současné době je v nabídce v obci k prodeji jeden byt, jedná se o vybydlený byt v družstevním vlastnictví. Jednotka uvnitř zastavěné části obce v husté zástavbě před celkovou rekonstrukcí je nabízená za 1,4 mil. Kč. Tato situace je značně atypická, v ostatních i menších městech ČR je vždy v nabídce více jak 10 bytů, ve větších městech je nabídka úměrně větší a v samotném Brně dnes můžeme vybírat ze stovek nabídek různorodých bytů.

Předmětem ocenění je ovšem byt v novostavbě. Tady nejenom konstrukce budovy splňují všechny současné technické požadavky a to především na tepelně technické parametry na tento druh budov, ale navíc se jedná o byt, kde vlastník sám reguluje spotřebu tepla, sám řídí přípravu teplé vody a co víc bydlí v příjemném prostředí okraje obce, která má dobrou občanskou vybavenost a do centra Brna dojezd veřejnými prostředky trvá 40 minut. V domě je jen osm jednotek, všechny jsou bytové, parkování zcela u domu má dostatečnou kapacitu stání, prohlídkou společných prostor v domě je zřejmé, že vlastníci o společné prostory pečují, udržují zde pořádek. Umístění bytu v domě je poněkud omezené blízkostí sousední stavby, které okna směřují k terasě posuzovaného bytu.

Velké Pavlovice se vyznačují klidem spojeným s rozlehlou krajinou zaměřenou na zemědělskou výrobou se speciální specifikací vinařství. Kolem domu jsou sady či zemědělsky obdělávané plochy, zájem o bydlení v místě dokazuje i rozlehlá čtvrť novostaveb RD, která sousedí s ulicí Růžovou.

Stejně bytové domy jsou v místě tři, najdeme zde čtyři základní typy bytů: 3 + kk s vlastní zahradou, 3 + kk bez zahrady, 2 + kk a 1 + 1. Byty se prodávaly vždy bez vybavení kuchyně, posuzovaný byt pak nemá realizovány ani obklady, nášlapné vrstvy podlah, vybavení koupelny a WC, chybí i vnitřní dveře jednotky.

Prodej totožného bytu v roce 2010 byl uskutečněn za 1.739.950,00 Kč, tento byt byl však kompletní, chybělo jen vybavení kuchyně.

Na okraji města Brna jsou ke dni ocenění nabízeny byty v novostavbách za 30 – 50 tis. Kč/m<sup>2</sup> plochy bytu – viz inzerce.



#### **Prodej. byt 2+kk, 57 m<sup>2</sup>**

**3 000 000 Kč za nemovitost**

Cihlová budova, Osobní vlastnictví, 3. podlaží

Pastviny, Brno, Komín

☆ [Přidat do oblíbených](#)



#### **Prodej. byt 2+kk, 66 m<sup>2</sup>**

**2 206 500 Kč za nemovitost**

Cihlová budova, Osobní vlastnictví, 1. podlaží

Langrova, Brno, Slatina

☆ [Přidat do oblíbených](#)

Dojezd hromadnou dopravou či vlastním autem do centra Brna z těchto lokalit za 40 minut je spíše v úrovni přání. Přitom vlak trasu z Velkých Pavlovic na hlavní nádraží v Brně určitě za 40 minut zajede. Bydlení ve Velkých Pavlovicích je klidné až rekreační a občanská vybavenost je zde dostačující, s dvacetiminutovým dojezdem do obchodního a kulturního centra Olympie. Snižující vliv na cenu bytu má chybějící vybavení, podlahy a obklady, chybějící vnitřní dveře.

S ohledem na výše uvedené určuji cenu posuzovaného bytu včetně podílu na společných částech domu a na pozemcích metodou srovnání ve výši

***Cena nemovitostí určená srovnáním***

***1 520 000,00 Kč***

#### **C) Závěr – cena nemovitostí:**

*Porovnávací cena dle předpisu.....1 193 080,00 Kč*

*Cena určená srovnáním.....1.520 000,00 Kč*

**Obvyklou cenu** posuzovaných nemovitostí dle LV č. 11570, 11571 a 11624 vedených pro katastrální území Velké Pavlovice, obec Velké Pavlovice, okres Břeclav tj. **jednotky č. 1109/6** v budově č.p. 1109 na pozemku parcelní číslo 4641/713 – zastavěná plocha a nádvoří včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 1109 a na pozemcích parcelní číslo 4641/713 – zastavěná plocha a nádvoří a parcelní číslo 4641/728 – ostatní plocha, jiná plocha ve výši id. 6338/46812 **vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák.č.151/97 Sb. určuji ve výši:**

**1,520.000,00 Kč**

**Slovy :** jedenmilionpětsedvacet tisíc korun českých

V Otrokovicích, dne 24. března 2014

Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11.12.1995 č.j.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsaný pod pořadovým číslem 5603 - 43/2014 b) znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 32/14.

### Mapové podklady:



*Budova čp. 1109/6 ulice Růžová, Velké Pavlovce, terasa leží v jihozápadním rohu budovy – viz šipka*

### Fotodokumentace:



Dům čp. 1109 je prostřední ze tří totožných budova na okraji Velkých Pavlovic, šipka označuje okno v kuchyni





*jihozápadní terasa posuzovaného bytu*



prostor koupelny



v samostatném WC je příprava na WC typu Geberit a na umyvadlo



v interiérech chybí nášlapné vrstvy podlah i dveře včetně zárubní, chybí vybavení kuchyně



není zatím instalováno

kotel ÚT je sdružen s ohřevu TUV, ovládání v hlavní místnosti v bytě

### List vlastnictví:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2014 14:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 585017 Velké Pavlovice

Kat.území: 779245 Velké Pavlovice

List vlastnictví: 11571

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
MIGESTAV s.r.o., Hlavní 51/93, 69106 Velké Pavlovice		26297086	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
P 1109/6	byt		byt.z.	6338/46812

Vymezeno v:

Budova	Velké Pavlovice, č.p. 1109, byt.dům, LV 11570	
	na parcele	4641/713, LV 11570
Parcela	4641/713	zastavěná plocha a nádvoří

224m2

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Jiná práva - Bez zápisu

---

**E**    *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

---

**Listina**

o Smlouva kupní V-1622/2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.06.2008.

V-1622/2008-735

Pro: MIGESTAV s.r.o., Hlavní 51/93, 69106 Velké Pavlovice

RČ/IČO: 26297086

o Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 28.04.2010.  
Právní účinky vkladu práva ke dni 28.04.2010.

V-839/2010-735

Pro: MIGESTAV s.r.o., Hlavní 51/93, 69106 Velké Pavlovice

RČ/IČO: 26297086

---

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

---

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

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 dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 15.01.2014 14:43:48

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2014 14:15:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 585017 Velké Pavlovice

Kat.území: 779245 Velké Pavlovice

List vlastnictví: 11624

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<b>Vlastnické právo</b>		
Buriánková Eva, Růžová 1109/21, 69106 Velké Pavlovice		9270/46812
Fiala Lukáš, Za Humny 225, 66434 Rozdrojovice		6338/46812
Karberová Zdeňka, Zahradní 685/30, 69106 Velké Pavlovice		2926/46812
MIGESTAV s.r.o., Hlavní 51/93, 69106 Velké Pavlovice		6338/46812
Moškvan Vladimír PhDr., Sychrov 319/5, Ivanovice, 62100 Brno		3169/140436
Moškvan Vladimír, Růžová 1109/21, 69106 Velké Pavlovice		3169/35109
Procházka Ivo, č.p. 436, 69108 Bořetice		9264/46812
Štefková Lenka, Růžová 1110/23, 69106 Velké Pavlovice		3169/140436
SJM Zhai Xun a Ji Yingqi, Růžová 1109/21, 69106 Velké Pavlovice		6338/46812

SJM = společné jmění manželů

---

**B**    *Nemovitosti***Pozemky**

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
4641/728	335	ostatní plocha	jiná plocha	

---

**B1**    *Jiná práva - Bez zápisu*

---

---

**C**    *Číslo a obsah listinného práva*

---

---

**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 dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 15.01.2014 14:42:30

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....