

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 65-50/2017

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Kučerov, obec Kučerov, okres Vyškov:
rodinného domu č.p. 56 na pozemku parc. č. St. 37,
s pozemky parc. č. St. 37, St. 38, 88/1, 88/2, 4379, 4380, 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 638/06
- Datum místního šetření:** 12. dubna 2017
- Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 12. dubna 2017 – k datu místního šetření
- Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8
- 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:** 11. května 2017

Tento posudek obsahuje 27 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 638/06-182 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8** ve vlastnictví povinného pana Michala Romaniuka. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 12. dubna 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 364 vyhotovený dne 13.12.2016 pro k.ú. Kučerov:

A: Vlastník: mmj.: Romaniuk Michal, č.p. 56, 68201 Kučerov podíl 1/8

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

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

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 12.4.2017. Při prohlídce nemovitosti byl přítomen otec povinného – pan Zbigniew Romaniuk.

1.1.4 Ostatní

- Vyjádření JUDr. S. Krahulové, notářky ve Vyškově, k dědictví ze dne 25.3.2004
- Znalecký posudek č. 1828-35/2003, vypracoval Ing. J. Lukeš, Brno, dne 26.5.2003

1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. 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).

1.1.6 Výpočetní programy

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

1.1.7 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:

- Rodinný dům č.p. 56 na pozemku parc. č. St. 37
- Vedlejší stavby – na pozemku parc.č. St. 37, St. 38, 88/1
- Venkovní úpravy na pozemku parc.č. St. 37, St. 38, 88/1
- Pozemek parc.č. St. 37 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 594 m²
- Pozemek parc.č. St. 38 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 80 m²
- Pozemek parc.č. 88/1 – zahrada o výměře 858 m²
- Pozemek parc.č. 88/2 – zahrada o výměře 32 m²
- Pozemek parc.č. 4379 – orná půda o výměře 1904 m²
- Pozemek parc.č. 4380 – ostatní plocha o výměře 81 m²

Nemovitost - rodinný dům se nachází v obci Kučerov, číslo popisné 56. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně staršími rodinnými domy. Příjezd k nemovitosti je po veřejně užívané hlavní zpevněné komunikaci ve vlastnictví Jihomoravského kraje.

Další nemovitosti - zemědělský pozemek parc.č. 4379 - se nachází přes cestu za zahradou u rodinného domu, parcela č. 4380 tvoří zatravněný pás mezi zahradou a cestou.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	498
Poloha obce:	Obec Kučerov se nachází asi 8 km jižně od Vyškova. Nachází se v mírně zvlněné krajině, která je využívána převážně zemědělsky.
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Škola:	MŠ
Obchod potravinami a služby:	Základní nabídka obchodu a služeb
Občanská vybavenost:	Knihovna, hřiště, restaurace
Poptávka nemovitostí:	Poptávka je nižší než nabídka

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	V severozápadní části obce, asi 120 m severně od středu obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po hlavní zpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	Mírně zvlněný terén, vlastní pozemek rovinný
Převládající zástavba:	Převážně starší rodinné domy
Parkovací možnosti:	V průjezdu
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, kanalizace, zemní plyn, telefon

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům řadový koncový
Príslušenství	Vedlejší stavby, venkovní úpravy
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP – z ulice a ze dvora
Možnost dalšího rozšíření	V půdním prostoru

Technická hodnota	Objekt je v podprůměrném stavebně-technickém stavu, s velmi zanedbanou údržbou.
-------------------	---

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	Přípojka na veřejný vodovod
Kanalizace:	Přípojka na veřejnou kanalizaci
Elektrická síť:	230/400 V
Plyn:	Zaveden zemní plyn
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), snižená 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 Rodinný dům

2.2.1 Popis celkový

Rodinný dům se nachází v obci Kučerov, číslo pop. 56. Dům je řadový koncový, nepodsklepený, s 1 nadzemním podlažím, se sedlovými a pultovými střechami, bez obytného podkroví.

Objekt	Rodinný dům řadový koncový
Půdorys	Do tvaru U
Podsklepení	Není
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Není
Základy	Základové pasy
Izolace	Chybí na původní části, provedena u přístaveb
Nosná konstrukce	Zděná převážně z cihel nepálených tl. 45-60 cm, přístavby z cihel pálených
Střecha	Krov dřevěný, střecha sedlová a pultová
Krytina	Pálené tašky, pozinkovaný plech
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní omítky	Vápenné hladké
Vnější obklady	Sokl z lomového kamene – jen do ulice
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je řadový koncový, uliční fasáda je orientována k jihovýchodu. Z ulice je v levé části domu vjezd do průjezdu. Vstup do domu je z ulice do chodby v pravé části domu, odtud do dalších místností v 1.NP. K původní části domu s půdorysem do L byly postupně prováděny přístavby, současný dům má proto půdorys do tvaru U.

Dům obsahuje 1 bytovou jednotku 7+3, skládá se z těchto částí:

1.NP – 7 pokojů, 3 kuchyně, koupelna, koupelna s WC, 4 chodby, kotelna, sklad, průjezd

Za domem směrem do zahrady se nachází několik vedlejší staveb, které jsou postaveny provizorně a jsou ve zhoršeném stavebně-technickém stavu. Ve zhoršeném stavu je i původní stodola (z nepálených cihel), která se nachází na konci zahrady na parc.č. St. 38. Tyto vedlejší stavby nejsou oceněny, vzhledem k jejich technickému stavu je hodnota zanedbatelná.

Dům je zděný převážně z cihel nepálených tl. 45-60 cm, přístavby z cihel pálených. Krov je dřevěný, střechy jsou sedlové kryté pálenými taškami a pultové kryté pozinkovaným plechem. Fasáda je vápenná hladká, sokl do ulice je z lomového kamene, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná dvojitá a zdvojená, dveře dřevěné náplňové a hladké. Stropy jsou rovné, vnitřní omítky vápenné hladké, keramické obklady jsou v koupelnách a kuchyních. Podlahy místností tvoří lamino, PVC, prkna na sraz a keramická dlažba. Vnitřní vybavení tvoří umyvadla, vana a WC splachovací. V kuchyních jsou plynové sporáky a dřezy. Vytápění i ohřev vody zajišťuje kotel na tuhá paliva, radiátory jsou žebrové nebo deskové.

Dům je připojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci a zemní plyn.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1920 (dle odborného odhadu, původní stáří není známo)
Provedené úpravy	Asi od r. 1995 byly postupně prováděny přístavby místností směrem do dvora a jejich vybavení.
Celkový technický stav	Objekt je v podprůměrném stavebně-technickém stavu, s velmi zanedbanou údržbou. Přístavby byly prováděny svépomocí, neodborně a s mnohými nedostatky.

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	18,00	6,80	3,00	122,40	367,20
	část 2	6,50	6,50	3,00	42,25	126,75
	část 3 vč. zastřešení	7,70	6,00	4,00	46,20	184,80
	část 4 vč. zastřešení	11,00	3,60	3,20	39,60	126,72
	část 5 vč. zastřešení	8,50	4,40	3,20	37,40	119,68
	část 6 vč. zastřešení	6,80	7,00	3,20	47,60	152,32
	část 7 vč. zastřešení	8,70	3,80	3,20	33,06	105,79
	Celkem 1.NP				368,51	1 183,26

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	18,00	6,80		122,40	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,80		171,36
2. část - zastavěná plocha (obdélník)	6,50	6,50		42,25	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,80		59,15

Celkem zastřešení		230,51
--------------------------	--	---------------

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	368,51	1 183,26
zastřešení		230,51
Celkem	368,51	1 413,77

Užitná plocha domu

1. NP	výměra (m2)
pokoj	13,70
pokoj	22,90
kuchyň 1	8,00
pokoj	19,01
chodba 1	7,80
kuchyň 2	12,30
pokoj	10,25
pokoj	10,30
chodba 2	7,03
koupelna	7,80
chodba 3	11,30
pokoj do dvora	12,90
pokoj do dvora	15,80
kuchyň 3	14,20
koupelna s WC	4,60
chodba 4	2,60
kotelna (14,10 x koef. 0,5)	7,05
sklad za kotelnu (12,80 x koef. 0,5)	6,40
průjezd (16,4 m2)	0,00
Celkem	193,94

2.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

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

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

2.2.6 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP				
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN17				
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.		typ	A	nepodsklepený
Střecha			sklonitá	bez podkroví
Základní cena	dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³	2 290,00
Koeficient využití podkroví		ppod		1,000

Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x ppod			ZC	Kč/m³	2 290,00			
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	1 413,77			
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	betonové pasy bez izolací	P	0,08200	100	0,08200	0,46	0,03772
2	Zdivo	smíšené zdivo tl. 45-60 cm (nepálené a pálené cihly)	S	0,21200	100	0,21200	1,00	0,21200
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900
4	Střecha	krov dřev. vázaný, střecha sedlová a pultová	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	pálené tašky, pozinkovaný plech	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	vápenné hladké	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
9	Vnější obklady	sokl z lomového kamene- jen do ulice	P	0,00500	100	0,00500	0,46	0,00230
10	Vnitřní obklady	koupelny, kuchyně	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	chybí	C	0,01000	100	0,01000	0,00	0,00000
12	Dveře	dřevěné náplňové a hladké	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	dřevěná zdvojená a dvojitá	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.	PVC, lamino	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba, prkna na sraz	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	ústřední s kotlem na tuhá paliva	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Elektroinstalace	230/400V, jističe	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	chybí	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	kotel na TP	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	zaveden zemní plyn	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	z kuchyní, koupelen, WC	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	3x sporák na ZP	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	umývadla, vany	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	WC splachovací	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	chybí	C	0,03400	100	0,03400	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,90302
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,90302
Zákl. cena upravená		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m³				3 578,32
Rok odhadu					2017			
Rok pořízení					1920			
Stáří			S	roků	97			
Opotřebení - odborný odhad			O	%	75,00			
Výchozí cena			CN	Kč	5 058 921,47			
Stupeň dokončení stavby			D	%	100,00			
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč	5 058 921,47			

Odpočet na opotřebení	75,00 %	O	Kč	-3 794 191,10
Cena po odpočtu opotřebení			Kč	1 264 730,37
Cena ke dni odhadu		CS	Kč	1 264 730,37

2.3 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy jsou oceněny zjednodušeným způsobem (plot z drátěného pletiva, plot zděný, zpevněné plochy dlážděné).

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky				
Hlavní objekt	Rodinný dům			
Cena				
Hlavní stavba	Kč	1 264 730,37		
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	1 264 730,37		
Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		3,5 %		
Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		5,0 %		
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 5 %	3,5 %		
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	Kč	44 265,56		

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 – 05/2017.

Porovnávání nemovitosti – realitní inzerce:

Prodej stavebního pozemku 5 929 m², Bohdalice-Pavlovice, Pavlovice, okres Vyškov
Okr. Vyškov, pozemek o celkové výměře 5 929 m², územním plánem z části určen pro výstavbu RD. Situovaný na okraji obce podél silnice na Bučovice. Sítě: vodovod, plyn, elektro – u hranice pozemku.

- Celková cena: **2 075 150 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **350 Kč**
- Aktualizace: **30.04.2017**
- Plocha pozemku: **5929 m²**



Prodej stavebního pozemku 4 683 m², Kučerov, okres Vyškov

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o celkové výměře 4 683 m². Inženýrské sítě zavedeny na hranici pozemku ve vzdálenosti cca 25 m - kanalizace, elektřina, voda. Výhodou umístění je dostupnost do nedalekého Vyškova a na D1. Pozemek se nachází na konci obce Kučerov. Stavební parcela je mírně svažitá.

- Celková cena: **2 154 180 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **460 Kč**
- Aktualizace: **03.04.2017**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Plocha pozemku: **4683 m²**



Prodej stavebního pozemku 1 200 m², Kučerov, okres Vyškov

nabízíme stavební pozemek, o velikosti cca 1200 m² v Kučerově u Vyškova. Pozemek je součástí většího celku (3096 m²), plánuje se geometrické rozdělení na tři plochy velmi podobné parcely, kdy uliční šíře každé z nich byla 16 m a hloubka od 60 do 80 m. Pozemek je dle územního plánu je určen pro stavbu rodinného domu. Veškeré inženýrské sítě jsou na hranici pozemku - podél komunikace: plyn, obecní vodovod, kanalizace - ČOV. Zadní hranice velmi mírně se svažujícího pozemku končí potokem. Přes část parcely vede elektrické vedení a na pozemku stojí sloup (dá se řešit přeložkou). K pozemku vede obecní asfaltová cesta.

- Celková cena: **786 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **655 Kč**
- Aktualizace: **06.04.2017**
- Plocha pozemku: **1200 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektrina: **230V**
- Komunikace: **Asfaltová**



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 350 - 655 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **400 Kč/m²**.

Ocenění stavebních pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
St. 37	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem a dvorem	594	400,00	237 600,00

St. 38	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod vedlejší stavbou	80	400,00	32 000,00
88/1	zahrada	zahrada za domem	858	400,00	343 200,00
88/2	zahrada	předzahrádka	32	400,00	12 800,00
Celkem parcely			1 564		625 600,00

2.5 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 56	1 264 730,37
Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem	44 265,56
<i>Stavby celkem</i>	1 308 995,93
<i>Pozemky :</i>	
St. 37	237 600,00
St. 38	32 000,00
88/1	343 200,00
88/2	12 800,00
<i>Pozemky celkem</i>	625 600,00
Celkem	1 934 595,93
Celkem po zaokrouhlení	1 934 600,00

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 prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

Je provedeno porovnání s podobnými objekty (rodinnými domy a zemědělskými pozemky) v obdobných lokalitách z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí a s objekty nabízenými v realitní inzerci www.sreality.cz (05/2017).

3.1 Cenové porovnání – rodinný dům

Porovnávané objekty – realizovaný prodej:

Lokalita	okr.Vyškov, Rašovice						
Podlaží	0.PP/1.NP			Typ	2+1		
Tech. stav	Dům řadový, s jedním nadzemním podlažím bez podsklepení se sedlovou střechou a obsahuje byt 2+1. Půdorys je ve tvaru L. Dispozice je zastaralá, vstup průjezdem, napravo je kuchyně a koupelna, nalevo je pokoj, ložnice, veranda, chodba, WC, komora, spíž a prádelna. Stáří cca 90 let, zdivo smíšené.						
Vybavení	Okna jsou zčásti měněná- plast., vnitřní dveře dřevěné výplňové, podlahy palubky s PVC, keramické dlažby, vytápění el. přímotopy, příprava TUV jen brutar, v koupelně vana a umyvadlo, WC samostatné. Rozvody instalací pod omítkou, část opravená. Technický stav je jen průměrný, dílčí zanedbaná údržba, zařizovací předměty jsou již nemoderní, zastaralé.						
Zastav. pl. RD (m²)	164	Podl. plocha celková (m²)		131,80	Obest. prostor (m³)		771
		Podl. plocha započitatelná (m²)		107,60			
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	0,00	z celkové p.p. pl. garáže (m²)	0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)	24,20	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0,00
Pozemek (m²)	381	Nápojení na síť		Kanalizace do žumpy, vodovod z vl.studny., elektro			
Příslušenství	Na dvoře vedlejší stavba, kolna a přístřešek za domem, zahrada není						
Kupní cena (Kč)	750 000	cena za m² započít. plochy (Kč)		6 944	Datum prodeje		02/16
Poznámka						Zdroj KC	BKS



Lokalita	Okres Vyškov, Nesovice, místní část Letošov, okraj.část obce.						
Podlaží	1PP/2NP			Typ	5+1, průjezd		
Tech. stav	Dům z r. 1938, opravy 1987, stav před zásadní opravou a modernizací.						
Vybavení	Patrová stavba tradiční technologie, rezná fasáda, okna dřevěná, vytápění ústřední s kotlem na uhlí, podlahy palubky, PVC a keramická dlažba, zastaralé vybavení koupelny a kuchyně, zanedbaný stav.						
Zastav. pl. RD (m²)	120,00	Podl. plocha celková (m²)		220,40	Obest. prostor (m³)		874,00
		Podl. plocha započitatelná (m²)		166,60			
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	65,20	z celkové p.p. pl. garáže (m²)	00,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)	21,20	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0,00
Pozemek (m²)	1 284	Nápojení na síť		Voda, kanalizace, plyn, el. , komunikace			
Příslušenství	Vedlejší stavba – podl.pl. 42 m², studna, standardní venkovní úpravy u domu						
Kupní cena (Kč)	1 640 000	cena za m² započít. plochy (Kč)			9 820	Datum prodeje	02/2017
Poznámka						Zdroj KC	BKS



Lokalita	Okres Vyškov, Moravské Málkovice, okrajová ulice obce						
Podlaží	1PP/2NP			Typ	2+1, průjezd + sam.garáž		
Tech. stav	Dům z r. 1952, v r.1976 na patro, v r.2013 opravy části vybavení vč.UT.						
Vybavení	Stavba tradiční technologie, břízolit a stříkaná fasáda, okna dřevěná, vytápění a ohřev TUV kotlem na ZP, podlahy povlaky a keram.dlažba, běžné vybavení vana, umyvadlo a spl. WC, průměrný až zanedbaný stav.						
Zastav. pl. RD (m²)	167,00		Podl. plocha celková (m²) Podl. plocha započitatelná (m²)		226,00 184,20	Obest. prostor (m³)	1 516,00
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	26,80	z celkové p.p. pl. garáže (m²)	00,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		28,40	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)
Pozemek (m²)	1 561		Napojení na sítě		Voda, kanalizace, plyn, el. , komunikace		
Příslušenství	Kolna, dílna, sam.garáž, studna, běžné venkovní úpravy u domu						
Kupní cena (Kč)	1 000 000		cena za m² započít. plochy (Kč)		5 429	Datum prodeje	02/2017
Poznámka						Zdroj KC	BKS



Porovnávání objekty – realitní inzerce:

Prodej rodinného domu 100 m², pozemek 567 m², Dobročkovice, okres Vyškov

Samostatně stojící, přízemní RD se dvěma bytovými jednotkami 3+1 a 1+kk a místností vhodnou pro vybudování dílny. Pozemek o výměře 567 m². Součástí pozemku je uzavřený, zatravněný a dlážděný dvůr s možností parkování vozidla. Dům byl postavený před cca 80 roky z cihlového zdiva. Je částečně podsklepený. Nemovitost je napojena na elektroinstalaci 230/400 V, vodovod z vlastní studny, odpady jsou svedeny do jímky. Obytná část domu je vytápěna lokálními krbovými kamny na tuhá paliva. Dům je vhodný k trvalému bydlení s možností podnikání.

- Celková cena: 329 000 Kč za nemovitost, 3 290 Kč/m²
- Aktualizace: 11.04.2017
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Před rekonstrukcí

- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Podlaží: **1**
- Užitná plocha: **100 m²**
- Plocha pozemku: **567 m²**
- Sklep: **12 m²**
- Voda: **Místní zdroj**
- Topení: **Lokální tuhá paliva**
- Odpad: **Septik**



Prodej rodinného domu 139 m², pozemek 649 m², Radslavice-Radslavičky, okres Vyškov

Nabízíme k prodeji řadový rodinný dům v obci Radslavice. Celková zastavěná plocha s nádvořím činí 139 m² + zahrada 510 m². Celý pozemek je v územním plánu veden jako plocha rodinného bydlení. Dům je vhodný ke generální rekonstrukci, případně lze pozemek využít k výstavbě nového rodinného domu až o dvou nadzemních podlažích plus podkroví. Dům je napojen na vodu a elektřinu. Parkování před domem.

- Celková cena: **450 000 Kč za nemovitost, 5 000 Kč/m²**
- Aktualizace: **2.5.2017**
- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Poloha domu: **Řadový**
- Podlaží: **1**
- Užitná plocha: **asi 90 m²**
- Plocha pozemku: **649 m²**



Stanovení porovnávací ceny – rodinný dům

Započitatelná užitná plocha oceňovaného domu je 194 m² – viz str. 7.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – tab. 1					
Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje+ kuchyně)	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	Kučerov	7+3	průjezd	1 564	RD 1NP. K původnímu RD asi z r. 1920 byly postupně provedeny přístavby. Okna dřev., ÚT kotel TP, podlahy PVC, lamino, dlažba, prkna. Podprům. stav, velmi zanedbaná údržba, zvýšená vlhkost. Zahrada, pole, vedlejší stavby-zhorš. stav.
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)

1	Rašovice	2+1	průjezd	381	RD 1NP, 1930, smíš. zdivo. Okna- část plast., prkna, PVC, dlažby, el. přímotopy, ohřev- jen bratar. Zanedbaná údržba, staré vybavení. Jen dvůr, 2 vedl. stavby.
2	Nesovice	5+1	průjezd	1284	RD 1PP+2NP, 1938, 1987 modernizace. Okna dřev. , prkna, PVC, dlažba, ÚT s kotlem TP. Zahrada, vedl. stavba. Zanedb. údržba, staré vybavení.
3	Moravské Málkovice	5+1	garáž, průjezd	1561	RD 1PP+2NP, 1952, 1976 2.NP, 2013 modernizace- ÚT s kotlem ZP, koupelna. Okna dřev. , PVC, dlažba. Zahrada, vedl. stavby. Zanedb. údržba.
4	Dobročkovice	3+1, 1+kk	ne	649	RD 1PP+1NP, k rekonstrukci. Okna dřev. , kamna TP, kanaliz. do jímky. Bývalá hospoda. Jen dvůr, studna.
5	Radslavice-Radslavičky	3+1	ne	345	RD 1PP+1NP, započata rekonstrukce (koupelna, WC, část okna plast), jinak zanedbaná údržba. Zahrada, dvůr, vedl. stavba.

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 příslu- šenství	K3 garáž	K4 stav a vybave- ní	K5 poze- mek	K6 úvaha znalce	I K1 × ... × K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	6 944	1,00	6 944	1,00	1,04	1,00	0,98	0,95	1,15	1,11	6 256
2	9 844	1,00	9 844	1,03	1,03	1,00	0,98	1,00	1,15	1,20	8 203
3	5 429	1,00	5 429	1,00	1,04	1,03	1,10	1,00	1,15	1,36	3 992
4	3 290	0,90	2 961	1,00	1,00	0,99	0,97	0,97	1,15	1,07	2 767
5	5 000	0,90	4 500	1,03	1,02	0,99	0,99	0,95	1,15	1,12	4 018
Jednotková porovnávací cena										Kč/m²	5 047
Užitná plocha										m²	194
Porovnávací cena										Kč	979 118
Porovnávací cena - zaokrouhleno										Kč	979 000

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na příslušenství 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 – velmi zanedbaný stav nemovitosti

3.2 Cenové porovnání – zemědělský pozemek

Zemědělský pozemek: parcela č. 4379 se nachází se přes cestu za zahradou u rodinného domu. Pozemek je zemědělsky obhospodařován. Parcela č. 4380 tvoří zatravněný pás mezi zahradou a cestou.

Porovnávání nemovitosti – orná půda:

Prodej pole 8 559 m², Vyškov - Lhota, okres Vyškov

Nabízíme k prodeji soubor zemědělských pozemků v katastrálním území Lhota, okres Vyškov. Prodává se podíl a celková výměra podílu činí 8 559 m² orné půdy. Pozemky jsou v současné době obhospodařovány a jsou přihlášeny v LPIS. Pozemky nejsou zatížené žádným věcným břemenem.

- Celková cena: **220 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **26 Kč**
- Aktualizace: **13.03.2017**
- Plocha pozemku: **8559 m²**



Prodej pole 7 701 m², Bučovice, okres Vyškov

Nabízíme k prodeji soubor zemědělských pozemků v katastrálním území Bučovice. Prodává se podíl a celková výměra podílu činí 7701 m² orné půdy. Pozemky jsou v současné době obhospodařovány a jsou přihlášeny v LPIS. Pozemky nejsou zatížené žádným věcným břemenem. V případě zájmu nás kontaktujte.

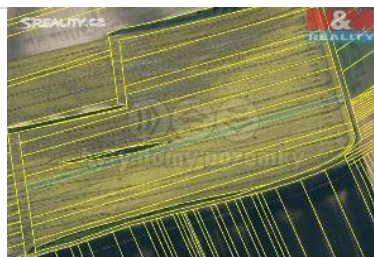
- Celková cena: **220 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **29 Kč**
- Aktualizace: **22.03.2017**
- Plocha pozemku: **7701 m²**



Prodej pole 3 493 m², Letonice, okres Vyškov

Nabízíme k prodeji zemědělský pozemek (orná půda) v obci Letonice. V případě zájmu kontaktujte realitního makléře. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.

- Celková cena: **170 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **49 Kč**
- Aktualizace: **2.5.2017**
- Plocha pozemku: **3493 m²**



Na základě nabídek pozemků - orné půdy ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 26 - 49 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu:

- **30 Kč/m² – orná půda**
- **10 Kč/m² – zatravněný pás**

Porovnávací cena pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Využití – dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
4379	orná půda	orná půda	1 904	30,00	57 120,00
4380	ostatní plocha	zatravněný pás	81	10,00	810,00
Celkem			1 985		57 930,00

4. Práva a závady

Podle sdělení pana Zbigniewa Romaniuka při místním šetření není rodinný dům zatížen nájemním vztahem, k zemědělskému pozemku nebyla předložena nájemní smlouva.

Na výpisu z katastru nemovitostí LV 364 v části C je uvedeno věcné břemeno užívání.

Podle dokladu (Vyjádření JUDr. S. Krahulové, notárky ve Vyškově, k dědictví) se jedná o **doživotní a bezplatné věcné břemeno bydlení** pro otce spoluvlastníků nemovitosti – pro pana Zbigniewa Romaniuka.

Na nemovitosti tedy vážnou závadu, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení §336a Občanského soudního řádu. Jsou **oceněny dle Znaleckých standardů AZO**, vydaných Asociací znalců a odhadců ČR, o.s. - profesního oboru stavebnictví a nemovitosti Morava.

Obvyklá cena nemovité věci se služebností doživotního užívání je výrazně nižší než cena volné nemovitosti.

Snížení je nutno stanovit dle následujících kritérií :

- lokalita nemovité věci
- technický stav nemovité věci
- stáří oprávněného ze služebnosti
- velikost plochy dotčené služebností z celkové plochy nemovitých věcí

Toto snížení doporučujeme stanovit ve výši cca 50 – 90 %.

V tomto případě je **snížení** stanoveno **ve výši 60 % z ceny obvyklé**. Věcné břemeno užívání je zřízeno na celou nemovitost (parcely č. St. 37, St. 38, 88/1, 88/2 včetně rodinného domu č.p. 56) a zaniká až s úmrtím oprávněného.

Obvyklá cena	1 000 000 Kč
Snížení ceny obvyklé z důvodu existence věcného břemene bytu a užívání	60 %
Cena závady	600 000 Kč

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rodinný dům č.p. 56 s pozemky parc.č. St. 37, St. 38, 88/1, 88/2

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	1 934 600,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	979 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce – bez právních závad	1 000 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena - po snížení z důvodu existence věcného břemene (- 60%)	400 000,00 Kč
Ideální 1/8 z obvyklé ceny	50 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8 - zaokrouhleno	35 000,00 Kč

Obvyklá cena po snížení - slovy: čtyřistatisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/8 - slovy: třicetpěttisíckorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8 (tj. 50 000,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,7 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

Pozemek zemědělský – parc.č. 4379, 4380

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	57 930,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	58 000,00 Kč
Ideální 1/8 z obvyklé ceny	7 250,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8 - zaokrouhleno	5 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: padesátosmtisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/8 - slovy: pětisíckorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8 (tj. 7 250,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,7 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

Celkem

Způsob ocenění	Cena
Obvyklá (tržní) cena rodinného domu – podílu id. 1/8	35 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena zemědělského pozemku - podílu id. 1/8	5 000,00 Kč
Celkem obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	40 000,00 Kč

Celkem - obvyklá cena podílu id. 1/8 - slovy: čtyřicettisíckorunčeských

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 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 65-50/2017.

V Brně dne 11. května 2017

Ing. Tomáš Hudec
jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 364
Fotodokumentace nemovitosti
Výřez z katastrální mapy
Výřez z katastrální mapy s fotomapou
Mapa oblasti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.12.2016 06:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 638/06 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0646 Vyškov Obec: 593249 Kučerov
Kat.území: 676896 Kučerov List vlastnictví: 364
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Jandlová Ivana, č.p. 195, 68321 Pustiměř	895731/4124	1/8
Queen Oliver, č.p. 56, 68201 Kučerov	871216/4153	1/8
Romaniuk Michal, č.p. 56, 68201 Kučerov	800528/3792	1/8
Romaniuk Roman, č.p. 56, 68201 Kučerov	790523/3930	1/8
Romaniuková Jitka, č.p. 56, 68201 Kučerov	955821/5084	1/8
Romaniuková Kateřina, č.p. 56, 68201 Kučerov	865227/4246	1/8
Romaniuková Kristýna, č.p. 56, 68201 Kučerov	915117/4131	1/8
Romaniuková Simona, č.p. 56, 68201 Kučerov	925515/4073	1/8

B Nemovitosti

<i>Pozemky</i>				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 37	594	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kučerov, č.p. 56, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 37				
St. 38	80	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 38				
88/1	858	zahrada		zemědělský půdní fond
88/2	32	zahrada		zemědělský půdní fond
4379	1904	orná půda		zemědělský půdní fond
4380	81	ostatní plocha	neplodná půda	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

◦ Věcné břemeno užívání

Romaniuk Zbigniew, č.p. 56, 68201 Kučerov, RČ/IČO: 510628/378	Parcela: St. 37	Z-119/2005-712
	Parcela: St. 38	Z-119/2005-712
	Parcela: 88/1	Z-119/2005-712
	Parcela: 88/2	Z-119/2005-712

Listina Usnesení soudu o schválení dědické dohody D-186/2003 ze dne 03.12.2004. Právní moc ke dni 27.12.2004.

Z-119/2005-712

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

◦ Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ve výši 9.537,10 s příslušenstvím

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.12.2016 06:35:02

Okres: CZ0646 Vyškov Obec: 593249 Kučerov
 Kat.území: 676896 Kučerov List vlastnictví: 364
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

796 01 Prostějov

Romaniuková Kateřina, č.p. 56, 68201 Kučerov, RČ/IČO:
 865227/4246

Z-4186/2016-712

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Prostějov, Mgr.
 Lenka Černošková 018 EX-09907/2016 -005 ze dne 07.09.2016. Právní účinky zápisu ke
 dni 12.09.2016. Zápis proveden dne 15.09.2016; uloženo na prac. Vyškov

Z-4186/2016-712

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Romaniuk Michal, č.p. 56, 68201 Kučerov, RČ/IČO:
 800528/3792

Z-16074/2016-703

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov
 137EX-29132/2016 -11 ze dne 15.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 15.11.2016.
 Zápis proveden dne 21.11.2016; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-16074/2016-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 k id. 1/8 spol. podílu

Romaniuk Michal, č.p. 56, 68201 Kučerov, RČ/IČO:
 800528/3792

Parcela: St.	37	Z-5616/2016-712
Parcela: St.	38	Z-5616/2016-712
Parcela:	4379	Z-5616/2016-712
Parcela:	4380	Z-5616/2016-712
Parcela:	88/1	Z-5616/2016-712
Parcela:	88/2	Z-5616/2016-712

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-venkov, JUDr. Kocián
 137EX-29132/2016 -15 ze dne 22.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni
 22.11.2016. Zápis proveden dne 25.11.2016; uloženo na prac. Vyškov

Z-5616/2016-712

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody D-186/2003 ze dne 03.12.2004. Právní moc ke dni
 27.12.2004.

Z-119/2005-712

Pro: Romaniuková Kristýna, č.p. 56, 68201 Kučerov
 Romaniuk Michal, č.p. 56, 68201 Kučerov
 Romaniuková Kateřina, č.p. 56, 68201 Kučerov
 Romaniuková Simona, č.p. 56, 68201 Kučerov

RČ/IČO: 915117/4131
 800528/3792
 865227/4246
 925515/4073

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

strana 13

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 13.12.2016 06:35:02

Okres: CZ0646 Vyškov Obec: 593249 Kučerov
 Kat.území: 676896 Kučerov List vlastnictví: 364
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Romaniuk Roman, č.p. 56, 68201 Kučerov	790523/3930
Jandlová Ivana, č.p. 195, 68321 Pustiměř	895731/4124
Romaniuková Jitka, č.p. 56, 68201 Kučerov	955821/5084
Queen Oliver, č.p. 56, 68201 Kučerov	871216/4153

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
88/1	30100	858
88/2	30100	32
4379	30100	1904

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

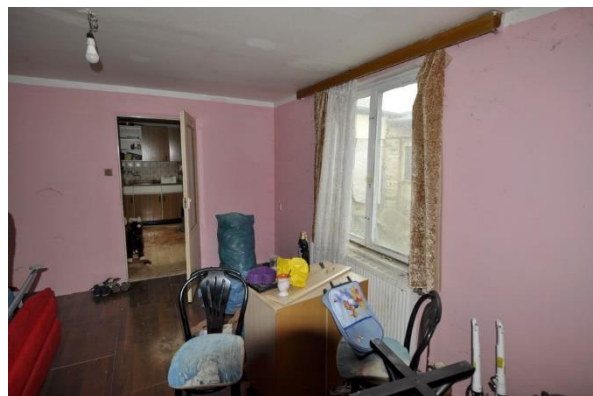
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

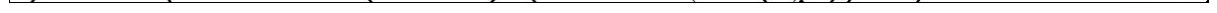
Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 13.12.2016 06:45:52

Fotodokumentace nemovitosti Rodinný dům



Fotodokumentace nemovitosti**Zemědělský pozemek**



Výřez z katastrální mapy s fotomapou pro k.ú. Kučerov



Mapa oblasti

