

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 2958/2012

o ceně nemovitostí v katastrálním území Dětkovice, obec Dětkovice, okres Vyškov:
rodinného domu Dětkovice, č.p. 27 na pozemku parc. č. St. 59,
s pozemky parc. č. St. 59, parc.č. 34, včetně příslušenství

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

Soudní exekutor Mgr. Jaroslav Homola
Exekutorský úřad Brno-město
Hlinky 104, 603 00 Brno

Účel posudku: Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitosti povinného
v rámci exekucí č.j. 006EX 1597/04-109 a
č.j. 030EX 2720/06-85

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, znalec v oboru ekonomika,
odvětví ceny a odhady nemovitostí, kancelář
Riegrova 44, 612 00 Brno, tel.: 543 245 341

Datum místního šetření: 29. května 2012

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 29. května 2012 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** Ocenit nemovitost jako jeden celek a vyčíslit cenu
podílů id. 1/3 a id. 2/3 nemovitosti

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých
ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky
č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb.,
vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb.

Tento posudek obsahuje 24 stran včetně příloh a předává se ve 4 vyhotoveních

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. **006EX 1597/04-109** je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitosti – **spoluvlastnického podílu povinného Milana Kadlece o velikosti id. 1/3**, dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. **030EX 2720/06-85** je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitosti – **spoluvlastnického podílu povinné Jaroslavy Kratochvilové o velikosti id. 2/3**. Protože se jedná o dva spoluvlastnické podíly na jedné nemovitosti, je tato nemovitost oceněna jako jeden celek a následně je vyčíslena cena podílů id. 1/3 a id. 2/3 nemovitosti. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 29. května 2012.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitosti 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 prodejích 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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. 3/2008 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 prodejnosti.

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 č. **85** vyhotovený dne 3.5.2012 pro k.ú. Dětkovice:

A: Vlastník:	RČ	Podíl
Kadlec Milan, Dětkovice 27, 683 23 Ivanovice na Hané	501130/153	1/3
Kratochvilová Jaroslava, Dětkovice 27, 683 23 Ivanovice na Hané	615324/1666	2/3

B: Nemovitosti: Parcela: **St. 59** - 630 m² zastavěná plocha a nádvoří
34 - 311 m² zahrada
 Stavba: **Dětkovice, č.p. 27** – bydlení, na parcele St. 59

C: Omezení vlastnického práva: Nařízení exekuce
 Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 Zástavní právo soudcovské
 Zástavní právo exekutorské
 Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
 Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva
 na nemovitosti

Podrobnosti viz. příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Dětkovice z <http://nahliznidokn.cuzk>

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 29. května 2012. Prohlídka nemovitosti byla provedena za účasti povinného pana Milana Kadlece.

Na adrese oceňované nemovitosti má zapsané trvalé bydliště povinný Milan Kadlec a povinná Jaroslava Kratochvilová.

1.1.4 Předpisy a metodiky pro ocenění

– **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.

- **Vyhláška č. 3/2008 Sb.**, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb
- **Metodiky oceňování nemovitostí** pro účely úvěrového řízení vč. úvěrů hypotečních v České spořitelně, a.s.
- **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.

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 nemovitosti

Předmětem ocenění je nemovitost, obsahující následující objekty:

- Rodinný dům č.p. 27 na pozemku parc. č. St. 59
- Studna na pozemku parc.č. St. 59
- Venkovní úpravy na pozemku parc.č. St. 59 a 34
- Pozemek parc. č. St. 59 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 630 m²
- Pozemek parc. č. 34 – zahrada o výměře 311 m²

Nemovitost se nachází v obci Dětkovice, číslo popisné 27. Příjezd k nemovitosti je po zpevněné komunikaci. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně staršími rodinnými domy.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Druh obce:	Obec
Počet obyvatel:	270
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ne
Školy:	Ne
Obchod potravinami resp. smíšené zboží:	Základní nabídka

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	V centru obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	Mírně zvlněný, vlastní pozemek rovinný
Převládající zástavba:	Starší rodinné domy
Parkovací možnosti:	V zahradě
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, dešťová kanalizace, zemní plyn, telefon

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům řadový vnitřní
Příslušenství	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 se zanedbanou údržbou.

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	Zaveden
Kanalizace:	Kanalizace z domu svedena do dešťové kanalizace
Elektrická síť:	230 V
Plyn:	Zaveden
Telefonní přípojka:	Není zavedena

2. Posudek - 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), snížená 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. Koeficient polohy K5 je uvažován ve výši 0,85.

Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda. Pro porovnání byly použity ceny pozemků v dané lokalitě zjištěné na internetových stránkách www.sreality.cz.

2.2 Rodinný dům (§ 5)

2.2.1 Popis celkový

Rodinný dům se nachází v obci Dětkovice, číslo popisné 27. Dům je řadový vnitřní, nepodsklepený, s 1 nadzemním podlažím, se sedlovou střechou bez obytného podkroví.

Objekt	Rodinný dům řadový vnitřní
Půdorys	Do L
Podsklepení	Nepodsklepený
Počet nadzemních podlaží	1
Podkroví	Není
Základy	Základové pasy
Izolace	Není
Nosná konstrukce	Zděná z cihel pálených tl. 45-60 cm
Střecha	Krov dřevěný, střecha sedlová
Krytina	Eternitové šablony
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní omítky	Vápenné omítky
Vnější obklady	Plechové desky – do ulice
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je řadový vnitřní, vstupní fasáda je orientována k východu. Dům obsahuje jednu bytovou jednotku 3+1. Vstup do domu je z ulice do chodby v levé části domu, z ní se vstupuje do pokoje, kuchyně, na WC a na dvůr. Z kuchyně je vstup do koupelny, z ní do dalších 2 průchozích pokojů. Dva větší pokoje jsou orientované směrem do ulice; kuchyň, koupelna a menší pokoj jsou orientované do dvora. WC se nachází v přístavku směrem do dvora. V části půdního prostoru je vestavěno podkroví – je využitelné spíše jako skladovací prostor, protože má nevyhovující světlou výškou pro obytné místnosti (jen cca 1,9 m) a okna jsou jen malá nízká, asi 30 cm nad podlahou. (Podkroví není započítáno do užité plochy domu.)

Dvůr a zahrada jsou zatravněné, nachází se zde malá kůlna a několik ovocných a okrasných stromů. Vjezd na zahradu je z jižní strany pozemku z boční ulice.

Dům je zděný z cihel pálených tl. 45-60 cm. Je zastřešen sedlovou střechou, krov dřevěný vaznicový, krytina z eternitových šablon. Přístavek má střechu pultovou. Vnější omítka je vápenná hladká, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Schodiště je dřevěné žebříkové. Okna jsou dřevěná dvojí - do ulice, dřevěná zdvojená - do dvora. Dveře hladké plné. Stropy jsou rovné, vnitřní omítky vápenné hladké, obklady jsou v koupelně. Na podlahách místností je PVC, keramická dlažba a koberec. Vnitřní vybavení tvoří WC kombi, umyvadlo, vana smaltovaná, v kuchyni sporák na ZP. Ohřev vody zajišťuje el. bojler, vytápění je ústřední s kotlem na zemní plyn, radiátory deskové.

Objekt je napojen na elektřinu, vodovod a zemní plyn. Kanalizace z domu je svedena do dešťové kanalizace.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1930 (dle odborného odhadu, původní stáří objektu není známo)
Zjištěné závady	Na vnější omítce je patrná zvýšená vlhkost zdiva do výšky cca 1 m
Celkový technický stav	Objekt je v podprůměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou.

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	12,30	10,35	2,28	127,31	290,26
	přístavek vč. zastřeš.	4,35	3,33	2,73	14,49	39,55
	Celkem 1.NP				141,80	329,81

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	8,00	7,25		58,00	
- výška půdní nadezdívky			1,23		71,05
- výška hřebene nad nadezdívkou			3,98		115,28
Celkem zastřešení					186,33

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	141,80	329,81
zastřešení vč. podkroví		186,33
Celkem	141,80	516,14

Užitná plocha domu	
místnost	výměra (m ²)
pokoj	20,90
pokoj	20,18
pokoj	11,15
kuchyň	16,60
chodba	25,70
koupelna	7,00
WC	1,00
Celkem	102,53

2.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 3 písm. c/ vyhlášky č. 137/1998 Sb.:

- nadpoloviční část ploch je určena a k datu ocenění užívána k bydlení,
- objekt nemá více než tři byty,
- objekt nemá více než dvě nadzemní 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 ABN12								
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.					typ	A nepodsklepený		
Střecha						sklonitá bez podkroví		
Základní cena dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky				ZC'	Kč/m³	2 290,00		
Koeficient využití podkroví				Kpod		1,000		
Základní cena po 1. úpravě = ZC' x Kpod x Křad				ZC	Kč/m³	2 290,00		
Obestavěný prostor objektu				OP	m³	516,14		
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)				K ₅	-	0,85		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)				K _i	-	CZ-CC:	111	2,155
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	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	z cihel pálených tl. 45-60 cm	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., střecha sedlová, přístavek - stř. plochá	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	eternitové šablony	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	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	Plechové desky – do ulice	P	0,00500	100	0,00500	0,46	0,00230
10	Vnitřní obklady	koupelna	P	0,02300	100	0,02300	0,46	0,01058
11	Schody	dřevěné žebříkové	P	0,01000	100	0,01000	0,46	0,00460
12	Dveře	dřevěné hladké	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	dřevěná dvojí - do ulice, dřevěná zdvojená - do dvora	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.	koberec	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.	PVC, keram. dlažba	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	ústřední - kotel na ZP, deskové radiátory	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Elektroinstalace	230 V, 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	el. bojler zásobníkový	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	zaveden ZP	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	ze všech zařízeníových předmětů	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	sporák na ZP	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	vana smaltovaná, umyvadlo	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	WC kombi	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		0,89520
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,89520
Zákl. cena upravená		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m³				3 755,10
Rok odhadu					2012			
Rok pořízení					1930			
Stáří			S	roků	82			

Způsob výpočtu opotřebení			analyticky
Celková předpokládaná životnost	Z	roků	viz anal. výpočet
Opotřebení	O	%	67,00
Výchozí cena	CN	Kč	1 938 157,00
Stupeň dokončení stavby	D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč	1 938 157,00
Odpočet na opotřebení 67,00 %	O	Kč	-1 298 565,19
Cena po odpočtu opotřebení		Kč	639 591,81
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?			ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu	C_N	Kč	639 591,81

2.3 Studna (§ 9)

Studna se nachází v zahradě. Studna je kopaná, skružená. Hloubka je cca 7 m (dle sdělení vlastníka).

Studna kopaná		Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN12	
a) studna			
Celková hloubka studny od terénu	m		7,00
Rok odhadu			2012
Rok pořízení			1930
Stáří	roků		82
Předpokládaná životnost	roků		100
Opotřebení	%		82,00
Ocenění			
Hloubka	metrů	ZC (Kč/m)	cena (Kč)
0.00 až 5.00 m	5,00	1 950,00	9 750,00
5.00 až 10.00 m	2,00	3 810,00	7 620,00
nad 10.00 m	0,00	5 200,00	0,00
Celkem výchozí cena dokončené studny		Kč	17 370,00
Stupeň dokončení studny	odborným odhadem	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení studny		Kč	17 370,00
Opotřebení studny	82,00 %	Kč	-14 243,40
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki,	studna	Kč	3 126,60
b) čerpadlo		základní cena dle příl. č. 10	0,00
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki	studna + čerpadlo	Kč	3 126,60
Koeficient polohový K5	dle příl. č. 14		0,85
Koeficient změny cen staveb Ki	dle příl. č. 38	CZ-CC 2222	2,323
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	6 173,63

2.4 Venkovní úpravy (§ 10)

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

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 10 odst. 2 oceňovací vyhlášky, platné od 1.2.2008			
Vypočteno oceňovacím programem ABN08			
Hlavní objekt		Rodinný dům	
Hlavní stavba	Kč	639 591,81	
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	0,00	
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00	
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	639 591,81	
Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		3,5 %	
Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		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	22 385,71	

2.5 Pozemky stavební

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků v dané lokalitě uveřejněných na internetových stránkách www.sreality.cz (červen 2012).

Prodej, pozemek pro bydlení, 2 771 m²

Cena: 307,- Kč za m²

Cena: 850 000,- Kč

Adresa: Rostislavova, Ivanovice na Hané

Datum vložení: 10.10.2011

Datum aktualizace: 12.06.2012

Plocha pozemku: 2 771 m²

Prodej stavebního pozemku Ivanovice na Hané. Celková plocha 2771 m². Mírně svažité pozemek s unimobuňkou, částečně oploceno, řadový. Pozemek se vzrostlými ovocnými stromy o uliční šíři 13,5 m. Inženýrské sítě: veřejný vodovod na pozemku, na hranici pozemku plyn, elektřina a kanalizace.



Prodej, pozemek pro bydlení, 500 m²**Cena: 380,- Kč za m²****Celková cena: 190 000,- Kč****Adresa: Kozlany**

Datum vložení: 14.05.2012

Datum aktualizace: Dnes

Plocha pozemku: 500 m²

stavební pozemek v obci Kozlany okr. Vyškov, 11km od Vyškova, 8km Bučovice. Stavební pozemek určený dle platného územního plánu k rodinného domu. Parcela o celkové výměře 500 m², obdélníkového tvaru cca 17,5 x 29 m, rovinný pozemek. Veškeré IS u pozemku - elektropřípojka na pozemku, plyn, obecní vodovod, kanalizace (dešťová). Při místní komunikaci v obci Kozlany, v zástavbě rodinnými domy.

**Prodej, pozemek pro bydlení, 2 367 m²****Cena: 390,- Kč za m²****Cena: 829 000,- Kč****Adresa: Medlovice**

Datum vložení: 01.04.2011

Datum aktualizace: 10.04.2012

Umístění objektu: Okraj obce

Plocha pozemku: 2 367 m²

Prodej stavební parcely Medlovice. Celková plocha 2 367 m². Veškeré inženýrské sítě na hranici pozemku. Šíře pozemku 24 m², délka 114 m².



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení v dané lokalitě, které se pohybují v rozmezí 307 - 390 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovuji cenu stavebního pozemku na **300 Kč/m²**.

Ocenění stavebních pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
St. 59	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem a dvorem	630	300,00	189 000,00
34	zahrada	zahrada za domem	311	300,00	93 300,00
Celkem parcely					282 300,00

2.6 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům	639 591,81
Studna kopaná	6 173,63
Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem	22 385,71
<i>Stavby celkem</i>	668 151,15
<i>Pozemky :</i>	
St. 59	189 000,00
34	93 300,00
<i>Pozemky celkem</i>	282 300,00
Celkem	950 451,15
Celkem po zaokrouhlení	950 450,00

3. Posudek - 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 v obdobných lokalitách z nabídek realitní inzerce na www.sreality.cz – červen 2012.

3.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty:

Prodej, dům rodinný, 269 m²

Cena: 800 000,- Kč

Adresa: Švábenice

Datum vložení: 13.08.2011

Datum aktualizace: 13.6.2012

Podlaží počet: 2

Plocha zastavěná: 269 m²

Plocha pozemku: 435 m²

Popis:

Švábenice - prodej domu 3+1 v obci Švábenice. Dům slouží jako chalupa, ale s menšími úpravami lze využít i k trvalému bydlení. V domě jsou veškeré IS - plyn, veř. vodovod, i voda ze studny, el. 220/380 V. Vytápění je plynové - WAV nebo možnost využití topení na TP. K domu patří průjezd, garáž, která slouží jako dílna, uzavřený dvůr, sklep a zahrada se skleníkem.



Prodej, dům rodinný, 60 m²

Cena: 899 000,- Kč

Adresa: Moravské Málkovice

Datum vložení: 16.02.2012

Datum aktualizace: 16.05.2012

Budova: Cihlová

Typ domu: Přízemní

Plocha užitná: 60 m²

Plocha pozemku: 2 291 m²

Popis:

k prodeji rodinný dům v Moravských Málkovicích. Dům se nachází v klidné části obce. Je určen spíše k rekonstrukci. Zadomem rozlehlá zahrada (2291 m²) s ovocnými stromy. Dům je napojen na místní vodovod, plyn, kanalizace výhledově, zatím je septik, elektřina.



Prodej, dům rodinný, 140 m²

Cena: 940 000,- Kč 6 714

Adresa: Dětkovice

Datum vložení: 19.09.2011

Datum aktualizace: 09.06.2012

Podlaží umístění: 1.podlaží

Plocha užitná: 140 m²

Plocha podlahová: 140 m²

Plocha pozemku: 466 m²

Terasa: Ano

Parkovací stání: Ano

Datum zahájení prodeje: 05.12.2011

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální elektrické

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektřina: 400V

Popis:

k prodeji rodinný dům či chalupu v Dětkovicích v okrese Vyškov. Celková plocha pozemku je 466m², užitná část je 140 m². Dům je možné využít k trvalému bydlení nebo k rekreaci. Jedná se o řadový dům s průjezdem do dvora.

Dispozice domu: přízemí - chodba, koupelna s vanou, samostatné WC, kuchyně se spíží a 2 pokoje.

V podkroví jsou dva pokoje se sníženými stropy 1,9 m a půda.

Budova je ze smíšeného zdiva a z cihel. Za domem zahrada, posezení, krb a dílna. Vytápění v domě je elektrickými přímotopy. Odpady jsou do septiku. Vhodné úpravy a menší rekonstrukce domu, především půdy.



Prodej, dům rodinný, 90 m²

Cena: 663 000,- Kč

Adresa: Boškůvky

Datum vložení: 30.05.2012

Datum aktualizace: 10.06.2012

Podlaží počet: 2

Plocha zastavěná: 400 m²

Plocha užitná: 90 m²

Plocha pozemku: 700 m²

Popis:

Prodej RD Boškůvky. CP pozemku 700 m². Jedná se o řadový rodinný dům s vjezdem. Za domem je prostorná zahrada a dvůr. Možnost zbudovat půdní vestavbu. V domě jsou nové rozvody elektřiny.

Dům je připojen na elektřinu a plyn. Vlastní studna.



Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – tab. 1					
Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje+ kuchyně)	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	Dětkovice	3+1	ne	941	RD r. 1930. 1NP, sedlová střecha, nízké podkroví k využití jako sklad. Koupelna, splachovací WC. E,V,P. Podprůměrný stav, zanedbaná údržba. Zahrada za domem.
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	Švábenice	3+1	ano	1377	Cca r. 1935. 1NP + podkroví, sedlová střecha. Topení WAV. Průjezd, garáž ve dvoře, zahrada. Dům slouží jako chalupa - horší vnitřní vybavení.
2	Moravské Málkovice	2+1	průjezd	2291	Cca r. 1930. 1NP, sedlová střecha. E,V,P, kanalizace do septiku. Ohřev vody karmu. Koupelna, splach. WC. Průjezd, stodola, velká zahrada. Dům k rekonstrukci.
3	Dětkovice	2+1 (+2)	průjezd	466	Cca r. 1930. Drobné úpravy. 1NP, sedlová střecha, nízké podkroví. Kanalizace do septiku. Vytápění el. přímotopy. Koupelna, splach. WC. Průjezd, zahrada, krb, dílna.
4	Boškůvky	2+1	průjezd	700	Cca r. 1930. 1NP, sedlová střecha. Nové rozvody elektro. E, P. Vlastní studna. Vytápění WAV. Průjezd, dvůr, zahrada. Dům k rekonstrukci.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - tab. 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 veli- kost	K3 přís- lušen- ství	K4 stav a vyba- vení	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	800 000	0,95	760 000	1,00	0,99	1,02	1,05	1,01	1,02	1,09	697 248
2	899 000	0,95	854 050	1,00	0,96	1,02	1,01	1,03	1,01	1,03	829 175
3	940 000	0,95	893 000	1,00	0,98	1,02	1,10	0,98	1,05	1,13	790 265
4	663 000	0,95	629 850	1,00	0,97	1,01	1,04	0,99	1,02	1,03	611 505
Celkem průměr										Kč	732 048
Porovnávací cena - zaokrouhleno										Kč	732 000

4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	950 450,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	732 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	750 000,00 Kč
Ideální 1/3 z obvyklé ceny	250 000,00 Kč
Ideální 2/3 z obvyklé ceny	500 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu Milana Kadlece o velikosti id. 1/3 (zaokrouhleno)	175 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu Jaroslavy Kratochvilové o velikosti id. 2/3 (zaokrouhleno)	400 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: sedmsetpadesátkorunčeských

Obvyklá cena id. 1/3 Milana Kadlece - slovy: jednostosedmdesátpěttisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 2/3 Jaroslavy Kratochvilové - slovy: čtyřistatisíckorunčeských

Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 (tj. 250 000,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,7 vzhledem k horší prodejnosti ideálního (menšinového) spoluvlastnického podílu nemovitosti.

Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2/3 (tj. 500 000,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního (většinového) spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 18. června 2012

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. 2958/2012 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 18. června 2012

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

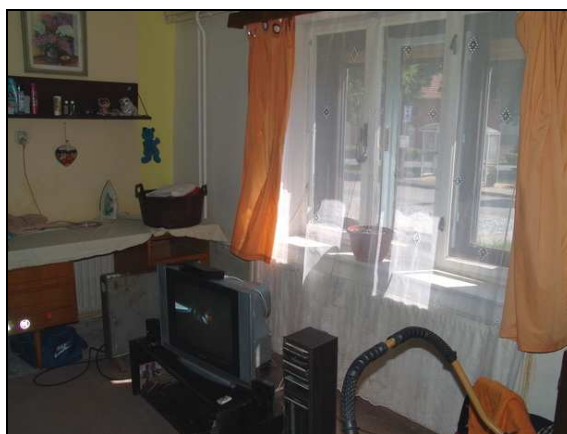
Fotodokumentace nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí LV 85 – strany 1, 2, 16, 17

Výřez z katastrální mapy

Mapa oblasti

Fotodokumentace nemovitosti



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.05.2012 14:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 006EX 1597/04 pro Soudní exekutor
Blažková Alena, JUDr., Ph.D.

Okres: CZ0646 Vyškov Obec: 592978 Dětkovice
 Kat.území: 625957 Dětkovice List vlastnictví: 85
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kadlec Milan, Dětkovice 27, 683 23 Ivanovice na Hané	501130/153	1/3
Kratochvilová Jaroslava, Dětkovice 27, 683 23 Ivanovice na Hané	615324/1666	2/3

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 59	630	zastavěná plocha a nádvoří		
34	311	zahrada		zemědělský půdní fond
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Dětkovice, č.p. 27		bydlení		St. 59

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Nařízení exekuce

Kadlec Milan, Dětkovice 27, Z-5075/2005-702
 683 23 Ivanovice na Hané, RČ/IČO:
 501130/153

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Městský soud v Brně 96Nc-5845/2004 -4 ze dne
 07.12.2004.; uloženo na prac. Brno-město

Z-5075/2005-702

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 96 Nc-5845/2004 -4 ze dne 07.12.2004.
 Právní moc ke dni 16.11.2005.; uloženo na prac. Brno-město

Z-6327/2006-702

o Exekuční příkaz k prodeji
 nemovitosti
 k id.1/3 spoluvl.podílu

Kadlec Milan, Dětkovice 27, Z-1883/2005-712
 683 23 Ivanovice na Hané, RČ/IČO:
 501130/153, Parcela: 34

Kadlec Milan, Dětkovice 27, Z-1883/2005-712
 683 23 Ivanovice na Hané, RČ/IČO:
 501130/153, Stavba: Dětkovice,
 č.p. 27

Kadlec Milan, Dětkovice 27, Z-1883/2005-712
 683 23 Ivanovice na Hané, RČ/IČO:
 501130/153, Parcela: St. 59

Listina Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Brno-město 1597-0072/2004 -8 ze dne 22.2.2005
 (k usnesení č.j. 96 Nc 5845/2004-4)

Z-1883/2005-712

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.05.2012 14:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 006EX 1597/04 pro Soudní exekutor
Blažková Alena, JUDr., Ph.D.

Okres: CZ0646 Vyškov Obec: 592978 Dětkovice
Kat.území: 625957 Dětkovice List vlastnictví: 85
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí -Exekučního příkazu ze dne 22.2.2005
zn.EX 1597-0072/04-8, který nabyt právní moci dne 31.10.2005.Ohlášení EÚ Brno-
město ze dne 13.3.2006.

Z-2475/2006-712

◦ Nařízení exekuce

Kadlec Milan, Dětkovice 27, Z-4743/2005-712
683 23 Ivanovice na Hané, RČ/IČO:
501130/153

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud ve Vyškově 9Nc-2097/2004 11 ze dne
31.03.2005.; uloženo na prac. Vyškov

Z-4743/2005-712

◦ Exekuční příkaz k prodeji
nemovitosti

k ideál. 1/3 spoluvlastnického podílu

Kadlec Milan, Dětkovice 27, Z-4743/2005-712
683 23 Ivanovice na Hané, RČ/IČO:
501130/153, Stavba: Dětkovice,
č.p. 27

Kadlec Milan, Dětkovice 27, Z-4743/2005-712
683 23 Ivanovice na Hané, RČ/IČO:
501130/153, Parcela: St. 59

Kadlec Milan, Dětkovice 27, Z-4743/2005-712
683 23 Ivanovice na Hané, RČ/IČO:
501130/153, Parcela: 34

Listina Exekuční příkaz EÚ Blansko, Mgr. Daniel Týč - exekutor 96-EX-937/2004 33 ze dne
13.5.2005 (k usnesení č.j.9Nc 2097/2004-11)

Z-4743/2005-712

◦ Nařízení exekuce

Kratochvilová Jaroslava, Z-7324/2005-712
Dětkovice 27, 683 23 Ivanovice na
Hané, RČ/IČO: 615324/1666

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Vyškově č.j. 9Nc-2021/2005 -5
ze dne 15.07.2005.; uloženo na prac. Vyškov

Z-7324/2005-712

◦ Nařízení exekuce

Kadlec Milan, Dětkovice 27, Z-7172/2006-712
683 23 Ivanovice na Hané, RČ/IČO:
501130/153

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního ve Vyškově 9Nc-1974/2004 4 (k 93EX
485/04) ze dne 20.07.2004.; uloženo na prac. Vyškov

Z-7172/2006-712

◦ Nařízení exekuce

Kadlec Milan, Dětkovice 27, Z-8419/2006-712
683 23 Ivanovice na Hané, RČ/IČO:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.05.2012 14:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 006EX 1597/04 pro Soudní exekutor Blažková Alena, JUDr., Ph.D.

Okres: CZ0646 Vyškov Obec: 592978 Dětkovice
 Kat.území: 625957 Dětkovice List vlastnictví: 85
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

501130/153, Parcela: St. 59

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
 Exekutorský úřad Brno-město, Mgr. Homola 030EX-3107/2011 -17 ze dne 04.11.2011.
 Právní moc ke dni 18.11.2011.

Z-17446/2011-712

o Zástavní právo exekutorské

pohledávka ve výši 1.063,04 Kč s příslušenstvím

k id. 1/3 spoluvlastnického podílu

HIDALGO PARTNERS, s.r.o., třída Kadlec Milan, Dětkovice 27, Z-1523/2012-712

Generála Píky 2026/11, Brno-sever - 683 23 Ivanovice na Hané, RČ/IČO:

Černá Pole, 613 00 Brno 13, RČ/IČO: 501130/153, Stavba: Dětkovice,

48528871

č.p. 27

Kadlec Milan, Dětkovice 27, Z-1523/2012-712

683 23 Ivanovice na Hané, RČ/IČO:

501130/153, Parcela: 34

Kadlec Milan, Dětkovice 27, Z-1523/2012-712

683 23 Ivanovice na Hané, RČ/IČO:

501130/153, Parcela: St. 59

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
 Exekutorský úřad Jeseník, JUDr. Dohnal, soudní exekutor 014 EX-60922/2011 -16 ze
 dne 10.11.2011. Právní moc ke dni 10.12.2011.

Z-1523/2012-712

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

o Změna výměr obnovou operátu

LV:85

Z-2100044/2000-712

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 142/1998 ze dne 27.1.1998, právní účinky vkladu ke dni 28.1.1998.

POLVZ:22/1998

Z-2100022/1998-712

Pro: Kadlec Milan, Dětkovice 27, 683 23 Ivanovice na Hané

RČ/IČO: 501130/153

Kratochvilová Jaroslava, Dětkovice 27, 683 23 Ivanovice na

615324/1666

Hané

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
34	30810	311

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.

strana 16

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.05.2012 14:55:02

*Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 006EX 1597/04 pro Soudní exekutor
Blažková Alena, JUDr., Ph.D.*

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 592978 Dětkovice

Kat.území: 625957 Dětkovice

List vlastnictví: 85

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

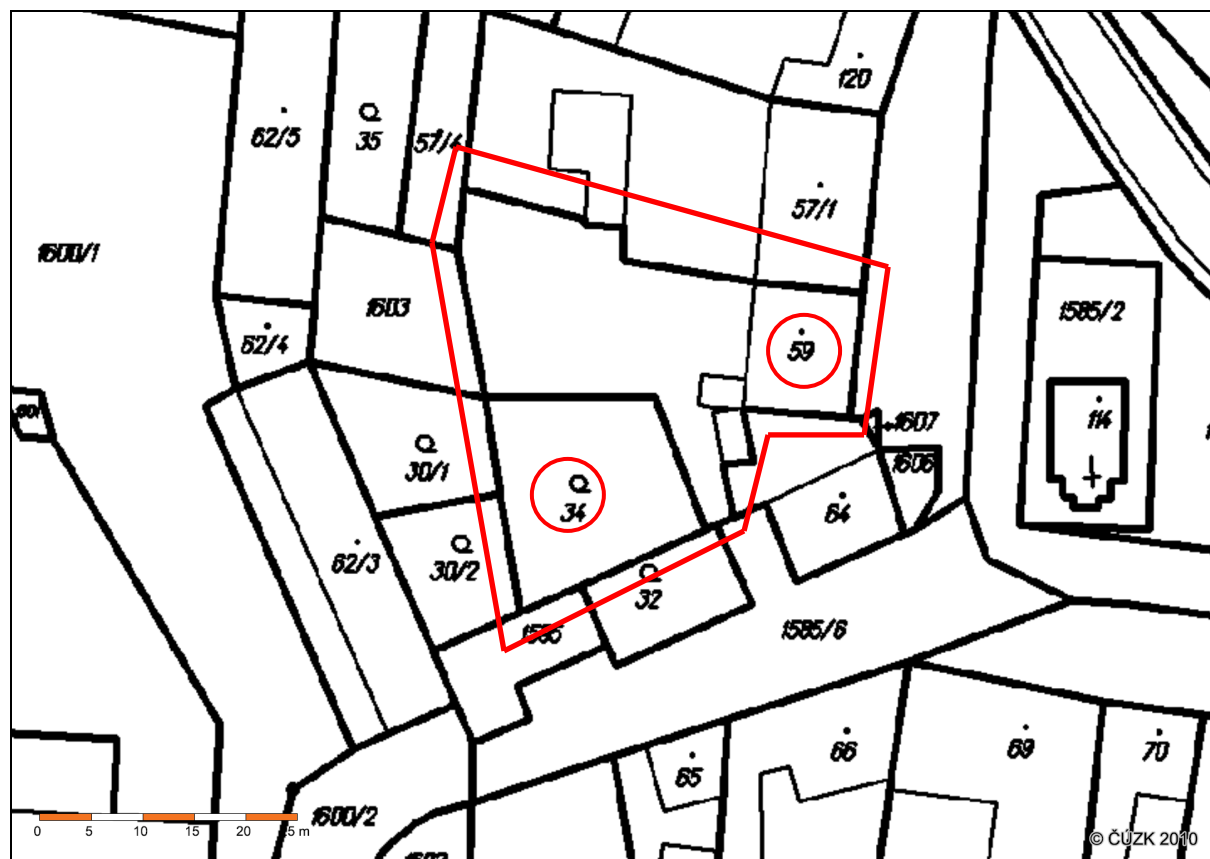
*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.*

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 03.05.2012 15:16:06

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Dětkovice



Mapa oblasti

