

504/10

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4364-117-2011

O obvyklé ceně zemědělské stavby bez čp/če a pozemků parc.č. St.364/2, St.364/3, St.364/4 a St.412/2 včetně a pozemků parc.č.1689/103, 1689/104, 1689/105, 1689/106 a 1689/107 v k.ú. Habrovany, obec Habrovany, okres Vyškov.



Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Ostrava
Slévárenská 410/14
709 00 Ostrava

Účel posudku:

Č.j.:024 EX 504/10-82, VS opr.: 319-08-C

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. podle stavu ke dni 20.4.2011 posudek vypracoval:

Ing. Miloslav Krejčí
Grohova 39
602 00 Brno

Posudek obsahuje včetně titulního listu 27 stran textu a příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Brně 13.4.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovit obvyklou cenu - zemědělské stavby bez čp/če a pozemků parc.č. St.364/2, St.364/3, St.364/4 a St.412/2 včetně a pozemků parc.č.1689/103, 1689/104, 1689/105, 1689/106 a 1689/107 v k.ú. Habrovany, obec Habrovany, okres Vyškov.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Zemědělská stavba bez čp/če a pozemky

Adresa nemovitosti: 683 01 Habrovany

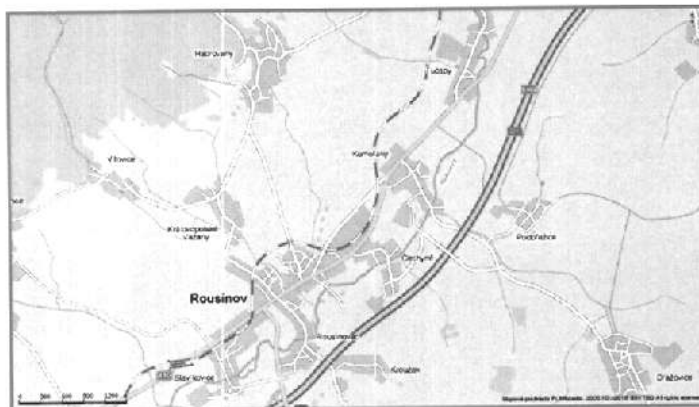
Kraj: Jihomoravský

Okres: Vyškov

Obec: Habrovany

Katastrální území: Habrovany

Počet obyvatel: 804



3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 20.4.2011.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Usnesení č.j.024 EX 504/10-82 ze dne 3.3.2011
- výpis z KN (LV 1572) ze dne 28.2.2011
- kopie katastrální mapy ze dne 9.2.2011
- fotodokumentace pořízená znalcem
- poznatky z osobní prohlídky
- informace nájemcem objektu

5. Vlastnické a evidenční údaje

Nemovitost je ve výpisu z KN zapsána takto:

Číslo LV : 1572

Okres : Vyškov

Obec : Habrovany

Kat.úz. : Habrovany

Vlastník: MARA, s.r.o., Rakovského 3144/13, 143 00 Praha

(26957876)

Pozemky:

Parcela č.St.364/2 - zastavěná plocha a nádvoří - 228 m²
č.St.364/3 - zastavěná plocha a nádvoří - 241 m²
č.St.364/4 - zastavěná plocha a nádvoří - 116 m²
č.St.412/2 - zastavěná plocha a nádvoří - 45 m² - stavba LV 1535
č.1689/103 - ostatní plocha-jiná plocha - 298 m²
č.1689/104 - ostatní plocha-jiná plocha - 1395 m²
č.1689/105 - ostatní plocha-jiná plocha - 316 m²
č.1689/106 - ostatní plocha-jiná plocha - 835 m²
č.1689/107 - ostatní plocha-jiná plocha - 1188 m²

Stavby:

bez čp/če - zemědělská stavba - na parc.č.St.364/1
LV 10002
St.364/2
St.364/3
St.364/4

6. Dokumentace a skutečnost

Nemovitost z části neodpovídá popisu dle výpisu z KN. Objekt zemědělské stavby je ve skutečnosti využíván jako stolařská dílna. Veškeré údaje uvedené ve znaleckém posudku jsou získány na základě prohlídky znalcem a poskytnutých podkladů.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o objekt stolařské dílny s kanceláři, situovaný z části na pozemku stejného a z části na pozemku jiného vlastníka. Nemovitost se nachází v zemědělském areálu obce Habrovany, je přístupná po zpevněné komunikaci a je omezeně napojena na elektrickou energii. Okolní zástavbu tvoří zemědělské objekty. Součástí a příslušenství jsou tvořeny zpevněnými plochami nádvoří.



8. Obsah posudku

Věcná hodnota

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinná rekreace č.e. 17

b) Pozemky

d₁) Pozemky

Výnosová hodnota

Porovnávací hodnota

Obvyklá cena

B. Posudek

B1) VĚCNÉ OHODNOCENÍ NEMOVITOSTI

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku bez použití koeficientu prodejnosti.

a) Hlavní stavby

a₁) Zemědělská stavba bez čp/če - § 3



Jedná se o jednopodlažní objekt stolařské dílny s kanceláři. Základy betonové pasy, nosná konstrukce zděná, stře cha sedlová nízká, krytina VSŽ plech, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, hromosvod, fasádní omítka vápenná, vnitřní omítky vápenné, vnitřní keramické obklady nezjištěny, podlahy betonové, stropy dřevěný podhled, okna dřevěná jednoduchá a ocelová jednoduchá, dveře plně hladké, vrata plechová, el. instalace nefunkční (volná přípojka ze sousedního objektu), hygienické vybavení - není, vytápění lokální na tuhá paliva, ostatní konstrukce nezjištěny.

Dispoziční řešení:

1.NP - stolařská dílna, kanceláře, sociální zařízení (nefunkční), kotelna

Technický stav:

Objekt byl původně postaven v polovině 50.tých let minulého století. ke dni ocenění byla provedena obnova fasády. Opotřebení stanovuji odborným odhadem na 50%.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova: S. skladování a manipulace
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód CZ - CC: 1252

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP: $12,85 \cdot 36,15 + 10,45 \cdot 12,85 = 598,81 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1.NP:	598,81 m ²	3,14 m	1 880,26 m ³
Součet	598,81 m ²		1 880,26 m ³

Průměrná výška podlaží: $PVP = 1\ 880,26 / 598,81 = 3,14 \text{ m}$

Průměrná zastavěná plocha podlaží: $PZP = 598,81 / 1 = 598,81 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor:

Zemědělská stavba: $12,85 \cdot 36,15 \cdot (3,14 + 1,2/2) + 10,45 \cdot 12,85 \cdot (4,9 + 1,6/2) = 2\ 502,74 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor – celkem: $= 2\ 502,74 \text{ m}^3$

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy	S	100,00
2. Svislé konstrukce:	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100,00
3. Stropy:	dřevěný podhled	P	100,00
4. Krov, střecha:	dřevěný sbíjený	S	100,00
5. Krytiny střech:	plech VSŽ	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	vápenné	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	vápenné	S	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:		X	100,00
10. Schody:	nejsou	C	100,00
11. Dveře:	hladké plné dveře	S	100,00
12. Vrata:	plechová	S	100,00
13. Okna:	jednoduchá	S	100,00
14. Povrchy podlah:	betonová	S	100,00
15. Vytápění:		X	100,00
16. Elektroinstalace:	nevyskytuje se	C	100,00
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100,00
18. Vnitřní vodovod:		X	100,00
19. Vnitřní kanalizace:		X	100,00
20. Vnitřní plynovod:		X	100,00
21. Ohřev vody:		X	100,00
22. Vybavení kuchyní:		X	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:		X	100,00
24. Výtahy:		X	100,00
25. Ostatní:	nezjištěno	C	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	13,20	100,00	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce:	S	30,40	100,00	1,00	30,40
3. Stropy:	P	13,80	100,00	0,46	6,35
4. Krov, střecha:	S	7,00	100,00	1,00	7,00
5. Krytiny střech:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	4,20	100,00	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
10. Schody:	C	1,80	100,00	0,00	0,00
11. Dveře:	S	2,40	100,00	1,00	2,40
12. Vrata:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
13. Okna:	S	3,40	100,00	1,00	3,40
14. Povrchy podlah:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
16. Elektroinstalace:	C	5,80	100,00	0,00	0,00
17. Bleskosvod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
25. Ostatní:	C	5,20	100,00	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů: 79,75

Hodnota koeficientu vybavení K₄: 0,7975

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 231,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9310
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) :	*	0,9688
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7975
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1430

Základní cena upravená = 2 744,86 Kč/m³

Plná cena: 2 502,74 m³ * 2 744,86 Kč/m³ = 6 869 670,92 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 50,000 % - 3 434 835,46 Kč

Zemědělská stavba bez čp/če - zjištěná cena = **3 434 835,46 Kč**

Rekapitulace nákladových cen bez odpočtu opotřebení:

a) Zemědělská stavba bez čp/če = 6 869 670,92 Kč

Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem 6 869 670,92 Kč

Rekapitulace nákladových cen (bez koeficientu K_p):

a) Zemědělská stavba bez čp/če = 3 434 835,46 Kč

Cena nemovitosti včetně odpočtu opotřebení činí celkem 3 434 835,46 Kč

Rekapitulace cen nemovitosti

Rekapitulace nákladových cen bez odpočtu opotřebení:

a) Zemědělská stavba bez čp/če = 6 869 670,92 Kč

Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem 6 869 670,92 Kč

Rekapitulace nákladových cen (bez koeficientu K_p):

a) Zemědělská stavba bez čp/če = 3 434 835,46 Kč

Cena nemovitosti včetně odpočtu opotřebení činí celkem 3 434 835,46 Kč

NÁKLADOVÁ POŘIZ. HODNOTA STAVBY zaokr.	6, 870 000,- Kč
---	------------------------

VĚCNÁ POŘIZ. HODNOTA STAVBY zaokr.	3, 435 000,- Kč
---	------------------------

Pořizovací ceny pozemků – obvyklá cena

V daném případě lze náklady na pořízení pozemku vnímat v jeho pořizovací, respektive kupní ceně. Zjištění kupní ceny je v tržních podmínkách dáno **srovnatelnou hodnotou**, ve svém aspektu **cenou obvyklou**.

SROVNÁVACÍ HODNOTA

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Předpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, uskutečněné a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

V daném případě se u oceňovaných pozemků jedná o:

Pozemky zastavěné zemědělskou stavbou bez čp/če parc.č.St.364/2, St.364/3, St.364/4 a St.412/2 s příslušenstvím a dále pozemky ve funkčním celku – ostatní plocha-jiná plocha parc.č. 1689/103, 1689/104, 1689/105, 1689/106 a 1689/107 kolem zemědělské stavby - celková výměra pozemků činí 4.662 m², situovaných v k.ú. Habrovany, obec Habrovany, okers Vyškov při zpevněné komunikaci místního významu. Pozemky jsou s možností napojení na el. energii, vodu, kanalizaci do jímky s přístupem po zpevněné komunikaci přes pozemky jiného vlastníka bez smluvního ošetření. Pozemky jsou v zastavěném území obce a jsou umístěny v uzavřeném bývalém zemědělském areálu.

V daném případě zjistíme obvyklou pořizovací cenu pozemku na základě inzerovaných obdobných pozemků v dané lokalitě:

1.Drnovice – pozemek o výměře 50 116 m ²	777 Kč/m ²
2.Rostěnice – pozemek o výměře 5 000 m ²	600 Kč/m ²
3.Kobeřice - pozemek o výměře 1 155 m ²	750 Kč/m ²

Výše uvedené nabídkové ceny upravuji koeficientem inzerované ceny – 0,85 a koeficientem 0,5 s ohledem na situování oceňovaného pozemku v uzavřeném areálu bez právně zajištěného přístupu přes ostatní pozemky.

1.Drnovice – 777 * 0,85 * 0,4	264 Kč/m ²
2.Rostěnice – 600 * 0,85 * 0,4	204 Kč/m ²
3.Kobeřice - 750 * 0,85 * 0,4	254 Kč/m ²

Srovnatelnou hodnotu pozemků odhaduji při spodní hranici intervalu 210 Kč/m², při výměře 4.662 m² činí hodnota pozemků 1,258 740,-Kč.

NÁKLADOVÁ POŘIZ. HODNOTA POZ.

979 000,-Kč

Obvyklá cena nemovitosti

Metody zjištění hodnoty

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel zjištění hodnoty nemovitosti (odhad obvyklé ceny) pro účely převodu bytu dle zák.č. 72/1994 Sb. Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

1) metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

2) metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

3) metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Údaje o cenách srovnatelných nemovitostí lze zjistit. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody: ceny nákladové, výnosové a srovnávací. Srovnávací metodu lze v daném případě považovat jako standardní a konzervativní pro odhad obvyklé ceny.

Obvyklá cena

Ve smyslu zákona „O oceňování majetku“ č. 151/97 Sb. ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou rozumí:

Cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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 zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné či jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

B2) VÝNOSOVÉ OHODNOCENÍ NEMOVITOSTI

Při stanovení výnosové hodnoty je vycházeno z údaje o nájmu v poskytnuté nájemní smlouvě, který lze považovat za nájemné obvyklé. V těchto údajích je již zohledněn skutečný stav pronajímaných ploch.

Oceňované nemovitosti –zemědělská stavba – stolařská dílna s kanceláři a soc. zařízením, je k datu ocenění v část v dobrém stavebně-technickém stavu s trvalým pronájmem prostoru dílny Celková užitná plocha stavby činí 480 m², k datu ocenění je pronajato 160 m², což činí 1/3 všech ploch.

Úroková míra kapitalizace:

Volba (resp. kalkulace) úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Vychází se při tom z možného průměrného bezrizikového (málo rizikového) zúročení peněz na kapitálovém trhu (např. Dluhopisy České Republiky, hypotéční zástavní listy) s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi (tj. zvýšením o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti). Dle největších bankovních úvěrů, míry inflace a rizik, typu a především pak umístění nemovitostí, je zvolena úroková míra ve výši: **12,0 %**. Výše uvedenou úrokovou míru zdůvodňuji umístěním nemovitosti při historickém centru statutárního města Jihlava, s parkovacími možnostmi a vysokým stupněm obsazenosti oceňované stavby.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpateľného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou. Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za teplo a teplou vodu, vodné a stočné, elektrickou energii, výkony spojů, případně další služby sjednané individuálně, apod. Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Ve výpočtu výnosové hodnoty je pak třeba zohlednit odpočty nájemného, tj. náklady, které vznikají z titulu vlastnictví nemovitosti a dále z titulu pronajímatelnosti nemovitosti a udržení stabilního výnosu:

- pojistné - odhad
- daň z nemovitostí
- rezerva na obnovu objektu – neuvažuji viz. Poznámka
- běžná údržba a opravy – odhad 0,5% z věcné ceny bez opotřebení a koef. prodejnosti

Daň z nemovitosti (budovy i pozemky) - odhad	2 000,00 Kč
Pojistné – odhad 0,1% z věcné ceny bez opotřebení a koef. prodejnosti	6 000,00 Kč
náklady na vytváření rezervy na obnovu budovy – neuvažuji	-----
Běžná údržba a opravy: odhad 0,5 % z věcné ceny bez opotřebení a koef. prodejnosti	34.000,00 Kč
Výdaje celkem	42 000,00 Kč
Výdaje celkem zaokr.	42. 000,- Kč

Poznámka:

V daném případě výnosová hodnota zobrazuje okamžitý stav pronajímané nemovitosti, kdy příjem z nájemného je zatížen pouze skutečnými náklady na daň z nemovitosti, pojistné a běžnou

údržbu a správu nemovitosti. Střádací funkci na vybudování objektu po celkové amortizaci celkové stavby za této situace neuvažují.

K datu ocenění není budova pronajata v celkové užitné ploše. Vzhledem k výše uvedenému, uvažují nájemné v jeho dosažené výši, bez dalšího zohlednění % obsazenosti.

Příjmy z nájemného zaokr.:	Kč	72 000,-
Výdaje (náklady)		- 42.000,-
Roční výnos	Kč	30 000,-

Výnosová hodnota budovy bez č.pop./čc – včetně příslušenství a pozemků, dosažitelná kapitalizováním tohoto odčerpateľného ročního výnosu, činí při úrokové míře kapitalizace 12.0 % :

$$\text{výnosová hodnota} = 30\,000 / 12 * 100 = 250\,000,- \text{ Kč}$$

VÝNOSOVÁ HODNOTA zaokr.	250 000,- Kč
--------------------------------	---------------------

B3) SROVNÁVACÍ OHODNOCENÍ NEMOVITOSTI

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Předpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, uskutečněné a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Zemědělský objekt bez čp/čc s pozemky parc.č. St.364/2, St.364/3, St.364/4 a St.412/2 včetně a pozemky parc.č.1689/103, 1689/104, 1689/105, 1689/106 a 1689/107 v k.ú. Habrovany, obec Habrovany, okres Vyškov

Předmětem ocenění je zemědělská stavba bez čp/čc využívána jako stolařská dílna s podlahovou plochou cca 480 a pozemky zastavěné zemědělskou stavbou bez čp/čc parc.č.St.364/2, St.364/3, St.364/4 a St.412/2 s příslušenstvím a dále pozemky ve funkčním celku – ostatní plocha-jiná plocha parc.č. 1689/103, 1689/104, 1689/105, 1689/106 a 1689/107 kolem zemědělské stavby - celková výměra pozemků činí 4.662 m², situovaných v k.ú. Habrovany, obec Habrovany, okres Vyškov při zpevněné komunikaci místního významu. Pozemky jsou s možností napojení na el. energii, vodu, kanalizaci do jímky s přístupem po zpevněné komunikaci přes pozemky jiného vlastníka bez smluvního ošetření. Pozemky jsou v zastavěném území obce a jsou umístěny v uzavřeném bývalém zemědělském areálu.

K datu ocenění je zemědělská stavba provizorně napojena na přípojku el. energie, omezeně na přípojku vody, kanalizace do jímky.

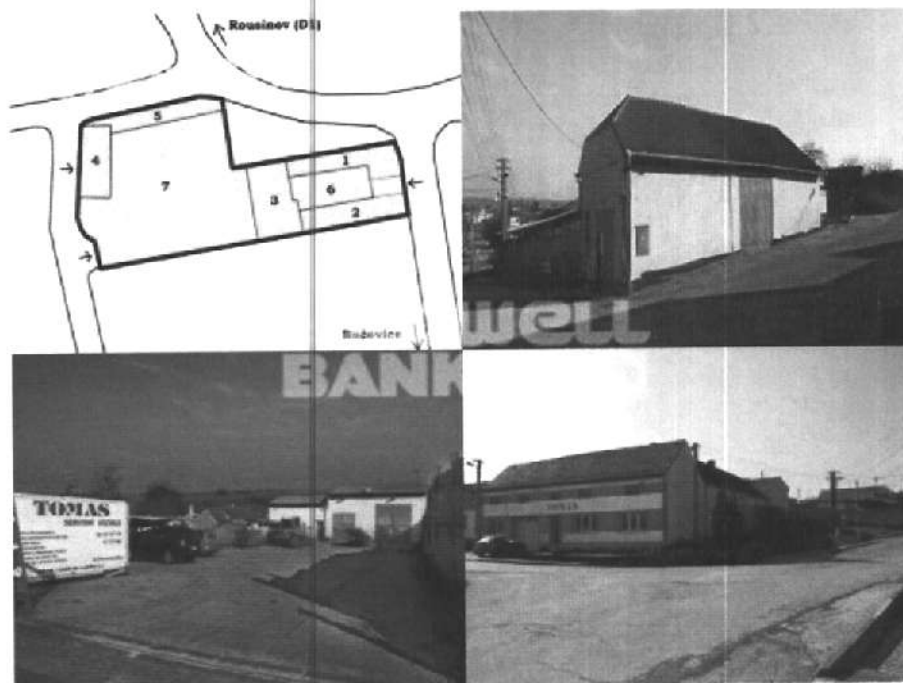
Z hlediska technického stavu je objekt s částečnou rekonstrukcí fasádní omítky, s nefunkční elektroinstalací a omezeně funkčními rozvody vody. Vytápění je na tuhá paliva.

Oceňovaný objekt neodpovídá svým využitím zápisu v evidenci KN. Zemědělská stavba je využívána pro účely polařské dílny. Podlahová (užitná) plocha objektu činí 510 m²; prostor dílny, kanceláří, nefunkčního sociálního zařízení a původní kotelna. Funkční celek se stavbou tvoří dále okolní pozemky, z části zpevněné. Nemovitost není oplocena.

Ve vlastní databázi realizovaných cen prodeje srovnatelných nemovitostí se nenachází srovnatelné objekty v obdobné lokalitě, pro vyhodnocení je dále využito i srovnatelné nemovitosti inzerované v současné době na realitních serverech.

1) Prodej, výroba, 1 053 m²

Cena: 4 300 000,- Kč



Cena zahrnuje: **bez provize**
Poznámka k ceně: **+ provize, cena je k jednání**

Adresa: **Dražovice**

Datum vložení: 29.03.2011

Datum aktualizace: Včera

ID zakázky: 604

Budova: **Cihlová**

Stav objektu: **Velmi dobrý**

Umístění objektu: **Okraj obce**

Typ domu: **Patrový**

Podlaží počet: **2**

Míst k parkování: **30**

Plocha zastavěná: **755 m²**

Plocha užitná: **1 053 m²**

Plocha pozemku: **2 312 m²**

Plocha kancelář: **133 m²**

Plocha výrobní: **180 m²**

Voda: **Dálkový vodovod**

Topení: **Lokální plynové**

Odpad: **Kanalizace**

Elektřina: **400V**

Doprava: **Dálnice**

Bezbariérový přístup: **Ano**

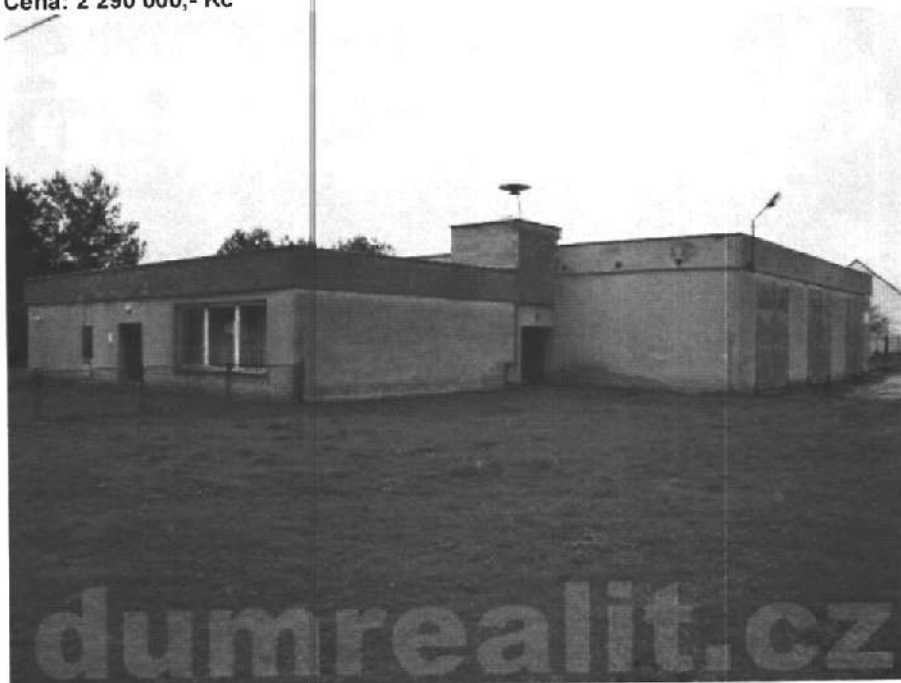
Popis:

Areál je situován v obci Dražovice, která je vzdálena 3 km od Rousínova, pouze 7 km od sjezdu D1. Sjezd je dostupný z komunikace, která propojuje Rousínov a Bučovice. Areál je obsluhovaný i tahačem s návěsem. Areál je vhodný například jako pobočka logistické společnosti, ve které je možné provádět servis vozidel, překládku a uskladnění zboží, skýtá administrativní zázemí a řidičům nebo personálu pobočky nabízí nocleh i trvalé bydlení. Volně zpevněné plochy (1400 m²) slouží k parkování, zastřešená část ke skladování, nebo k další výstavbě. Na volně zpevněné plochy (1400 m²) navazují provozní (180 m²) a skladové – ve více budovách (295 m²), plochy administrativy (63 a 70 m²), šaten a sociálního zázemí se sprchami (87 m²). Část budov prošla rekonstrukcí a část objektů je nová. Rekonstrukce a výstavba probíhala v letech 1998-2001. Všechny objekty, jejich instalace a

příslušenství jsou v dobrém technickém stavu, na technické zařízení jsou platné revizní zprávy. Areál je napojen na vodovod z veřejného řádu (lze využívat vlastní studnu), splašková a dešťová kanalizace do obecního řádu, napojeno na el. vedení 220/380V (jištění 50A), zemní plyn (NTL) a telefonní linka. Zpevněné plochy areálu jsou

2) Prodej, výroba, 2 066 m²

Cena: 2 290 000,- Kč



Cena zahrnuje: včetně provize, včetně poplatků

Poznámka k ceně: cena včetně provize

Adresa: Rostěnice

Datum vložení: 18.04.2011

Datum aktualizace: Včera

ID zakázky: 847122

Budova: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Přizemní

Podlaží počet: 1

Míst k parkování: 3

Plocha zastavěná: 486 m²

Plocha užitná: 2 066 m²

Plocha pozemku: 2 066 m²

Popis:

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej komerčních prostor k podnikání v obci Rostěnice - Zvonovice, vhodné jako autodílna, lakovna, stolařská dílna. Jedná se o přizemní budovu s velkými prostory se samostatnými vstupy, tři velké garáže, jedna vytápěná. Dále kanceláře, zasedací místnost, kuchyňka a sociální zázemí. Nové rozvody topení, plynový kombi kotel. K objektu náleží pozemek pro možnou výstavbu RD, (vlastní IS). Prostory jsou ihned k dispozici. Po 300 tis. slevě Po případném uzavření rezervační smlouvy obdržíte zdarma informační SMS systémem. Ev. číslo: 118599.

3) Prodej, výroba, 530 m²



Cena: 1 800 000,- Kč

Cena zahrnuje: včetně provize

Adresa: Mlýnská, Brankovice

Datum vložení: 25.02.2011

Datum aktualizace: 15.05.2011

ID zakázky: 167273

Budova: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Patrový

Podlaží počet: 3 včetně 1 podzemního

Podlaží umístění: 2.podlaží

Počet bytů: 1

Míst k parkování: 5

Plocha zastavěná: 489 m²

Plocha užitná: 530 m²

Rok rekonstrukce: 2005

Voda: Dálkový vodovod

Plyn: Plynovod

Elektrina: 380V

Doprava: Autobus

Popis:

Celý popis: Nabízíme objekt se zavedenou autolakovnou. V přízemí rozsáhlé dílny, prodejna, šatny. Prostorný, suchý sklep, V patře dvě místnosti, které lze využít k bydlení. Možnost víceúčelového použití. V minulosti tělocvična+restaurace+byt 1+1. V případě zachování autolakovny cena 2100000 Kč, možnost dodávání zakázek. ÚT, plynový kotel. Bez nutnosti okamžitých investic.

Vyhodnocení:

Koeficient nabídkové ceny zohledňuje možnost nadsazenosti nabídkové ceny, **koeficient polohy** zohledňuje situování nemovitosti, **koeficient kapacity staveb** zohledňuje vliv kapacity stavby na cenu, **koeficient velikosti pozemku** zohledňuje vliv výměry pozemku na cenu nemovitosti, **koeficient technického stavu** zohledňuje odlišnost technického stavu porovnávané a oceňované stavby v ceně nemovitosti, **koeficient vybavení** zohledňuje vybavení jednotlivých staveb.

Ad. 1

Porovnávaná nemovitost je umístěna v obdobné lokalitě. Užitná plocha je u porovnávané nemovitosti dvojnásobná, pozemky jsou větší u nemovitosti porovnávané cca s výměrou cca 500 %. Z hlediska technického stavu jsou nemovitosti porovnávané po rekonstrukci a část je novostavbou, z hlediska vybavení je u nemovitosti porovnávané sociální zařízení se sprchami.

Nabídkovou cenu upravuji do srovnatelné úrovně následující soustavou koeficientů:

Realizovaná cena	4,300.000,- Kč
koeficient snížení z titulu nabídkové ceny	0,85
koeficient polohy	1,00
koeficient kapacity (kapacita neovlivňuje cenu nemovitosti přímo úměrně)	0,60
koeficient velikosti pozemků vč. zohlednění cen. vlivu lokality na pozemek	1,20
koeficient technického stavu	0,70
koeficient vybavení a architektonického pojetí	0,80
srovnatelná cena nemovitosti činí cca	1,474.000,- Kč

Ad. 2

Porovnávaná nemovitost je umístěna v obdobné lokalitě. Užitná plocha je u porovnávané nemovitosti o 20% menší, pozemky jsou větší u nemovitosti porovnávané cca s výměrou cca 50 %. Z hlediska technického stavu jsou nemovitosti porovnávané po částečné rekonstrukci, z hlediska vybavení je u nemovitosti porovnávané sociální zařízení se sprchami, vytápění UT na plyn.

Nabídkovou cenu upravuji do srovnatelné úrovně následující soustavou koeficientů:

Nabídková cena	2,290.000,- Kč
koeficient snížení z titulu nabídkové ceny	0,85
koeficient polohy	1,00
koeficient kapacity stavby (kapacita neovlivňuje cenu nemovitosti přímo úměrně)	1,05
koeficient velikosti pozemků vč. zohlednění cen. vlivu lokality na pozemek	1,15
koeficient technického stavu	0,70
koeficient vybavení a architektonického pojetí	0,70
srovnatelná cena nemovitosti činí cca	1,502.000,- Kč

Ad. 3

Porovnávaná nemovitost je umístěna v obdobné lokalitě. Užitná plocha je srovnatelná, pozemek u porovnávané nemovitosti není. Z hlediska technického stavu a vybavení je nemovitost oceňovaná v horším provedení. z hlediska vybavení je u nemovitosti porovnávané sociální zařízení, vytápění UT na plyn.

Nabídkovou cenu upravuji do srovnatelné úrovně následující soustavou koeficientů:

Nabídková cena	1 800.000,- Kč
koeficient snížení z titulu nabídkové ceny	0,85
koeficient polohy	1,00
koeficient kapacity stavby (kapacita neovlivňuje cenu nemovitosti přímo úměrně)	1,00
koeficient velikosti pozemků vč. zohlednění cen. vlivu lokality na pozemek	1,4
koeficient technického stavu	0,80
koeficient vybavení a architektonického pojetí	0,80
srovnatelná cena nemovitosti činí cca	1,371.000,- Kč

SROVNÁVACÍ HODNOTA je v intervalu 1,371.000,- až 1,502.000,-Kč

C. Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti

Nákladová pořizovací hodnota nové stavby	Kč	6,870.000,-
Nákladová-věcná hodnota stavby po opotřebení	Kč	3,435.000,-
Nákladová pořizovací hodnota pozemků	Kč	979.000,-
Náklad. pořizovací hodnota stavby a pozemků celkem	Kč	7,849.000,-
Nákladová-věcná hodnota stavby a pozemků celkem	Kč	4,414.000,-
Výnosová hodnota	Kč	250 000,-
Srovnávací hodnota (zaokrouhleně) celé nemovitosti	Kč	1,371.000,- až 1,502.000,-

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

ZDŮVODNĚNÍ OBVYKLÉ CENY:

Kladný vliv na cenu obvyklou mají následující faktory:

- Lokalita vhodná pro rekreaci
- Velká výměra pozemku
- Možnost napojení na el. energii, vodu a kanalizaci do jímky
- Obnova fasády

Záporný vliv na cenu obvyklou mají následující faktory:

- Objekt je před rekonstrukcí interieru
- Přístup přes pozemek jiného vlastníka bez smluvního ošetření
- Provizorní napojení na el. energii
- Část bývalé kotelny v nefunkčním stavu

Znalecký úkol :

Stanovit obvyklou cenu - zemědělské stavby bez čp/če a pozemků parc.č. St.364/2, St.364/3, St.364/4 a St.412/2 včetně a pozemků parc.č.1689/103, 1689/104, 1689/105, 1689/106 a 1689/107 v k.ú. Habrovany, obec Habrovany, okres Vyškov.

Vyhodnocení :

V daném případě se jedná o nemovitost tvořenou zemědělskou stavbou užívanou v části jako stolařská dílna se zastavěným pozemkem a pozemky souvisejícími se zpevněnou plochou pro odstavení vozidel. Základním negativem nemovitosti se jeví jednak nízká výnosová hodnota v důsledku pronájmu pouze 1/3 plocha dále pak přístupu k nemovitosti přes pozemky jiného vlastníka.

Z výčtu jednotlivých hodnot nemovitostí vyplývá, že věcná nákladová hodnota nemovitostí (stavby a pozemků) je výrazně vyšší než je rozpětí intervalu srovnávací hodnoty, resp. je cca 4x vyšší. Výnosová hodnota pak vychází ze situace skutečného pronájmu a rozpětí srovnatelné hodnoty je limitováno skutečností situování objektu v uzavřeném zemědělském areálu bez právního zajištění vstupu přes pozemky jiného vlastníka. Za této situace lze vnímat obvyklou cenu nemovitostí ve spodní polovině intervalu srovnávací hodnoty, tj.: 1,400.000 Kč.

ODHAD OBVYKLÉ CENY

zemědělské stavby bez čp/če a pozemků parc.č. St.364/2, St.364/3, St.364/4 a St.412/2 včetně a pozemků parc.č.1689/103, 1689/104, 1689/105, 1689/106 a 1689/107 v k.ú. Habrovany, obec Habrovany, okres Vyškov

činí

1,400.000,- Kč

SLOVY: JEDENMILIONČTYŘISTISÍKORUNČESKÝCH

V Brně, 17.5.2011

Vypracoval: Ing. Miloslav Krejčí
Grohova 39
602 00 Brno

Usnesení

Soudní exekutor Mgr. Pavla Fučíková, Exekutorský úřad Ostrava, se sídlem Slévárenská 410/14, Ostrava – Mariánské Hory, PSČ 709 00, pověřená usnesením o nařízení exekuce, které vydal Městský soud v Brně č.j. 64 EXE 786/2010-16 dne 16.3.2010, podle exekučního titulu, kterým je rozsudek č.j. 17 C 251/2008-31, který vydal Městský soud v Brně dne 21.10.2009 a který se stal pravomocným dne 06.11.2009 a vykonatelným dne 20.11.2009, a to k návrhu

oprávněného: **BEST OSTRAVA s.r.o.,** sídlem Nádražní 3223/138d, 70200, Ostrava-Moravská Ostrava, IČ 26809117, zast. Gabriela Milotová, Mgr. Ing. sídlem Daliborova 648/38, 70900, Ostrava-Mariánské Hory

proti
povinné: **MARA, s.r.o.,** sídlem Rakovského 3144/13, 14300, Praha-Modřany, IČ 26957876

k vymožení povinnosti zaplatit pohledávku ve výši příslušenství, které tvoří úroky z prodlení 9,500% ročně z částky 11 850,00 Kč od 04.04.2007 do 30.06.2007, 9,750% ročně z částky 11 850,00 Kč od 01.07.2007 do 31.12.2007, 10,500% ročně z částky 11 850,00 Kč od 01.01.2008 do 30.06.2008, 10,750% ročně z částky 11 850,00 Kč od 01.07.2008 do 23.07.2008, 9,500% ročně z částky 11 850,00 Kč od 19.04.2007 do 30.06.2007, 9,750% ročně z částky 11 850,00 Kč od 01.07.2007 do 31.12.2007, 10,500% ročně z částky 11 850,00 Kč od 01.01.2008 do 30.06.2008, 10,750% ročně z částky 11 850,00 Kč od 01.07.2008 do 29.09.2008, 9,500% ročně z částky 11 850,00 Kč od 04.05.2007 do 30.06.2007, 9,750% ročně z částky 11 850,00 Kč od 01.07.2007 do 31.12.2007, 10,500% ročně z částky 11 850,00 Kč od 01.01.2008 do 30.06.2008, 10,750% ročně z částky 11 850,00 Kč od 01.07.2008 do 18.12.2008, 9,500% ročně z částky 17 775,00 Kč od 22.06.2007 do 30.06.2007, 9,750% ročně z částky 17 775,00 Kč od 01.07.2007 do 31.12.2007, 10,500% ročně z částky 17 775,00 Kč od 01.01.2008 do 30.06.2008 a 10,750% ročně z částky 17 775,00 Kč od 01.07.2008 do 18.12.2008 a náklady předchozího řízení ve výši 23 399,00 Kč, jakož i k vymožení povinnosti zaplatit náklady této exekuce, r o z h o d l

t a k t o :

I. Znalcem z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí se **u s t a n o v u j e :**

Ing. Miloslav Krejčí, bytem Grohova 132/39, PSČ 60200, Brno.

II. Znalci se **u k l á d á :**

a) ocenit nemovitosti se všemi jejich součástmi a příslušenstvím a právy a závadami

Okres: CZ0646 Vyškov	Obec: 593028 Habrovany
Kat.území: 636401 Habrovany	List vlastnictví: 1572
A Vlastník, jiný oprávněný	
Identifikátor	
Podíl	
Vlastnické právo	
MARA, s.r.o., Rakovského 3144/13, Praha 12, Modřany, 143 00 Praha 412	
26957876	
B Nemovitosti	
Pozemky	
Parcela	Výměra (m ²) Druh pozemku
st. 364/2	228 zastavěná plocha a nádvoří
	Způsob využití
	Způsob ochrany

St. 364/3	241 zastavěná plocha a nádvoří		
st. 364/4	116 zastavěná plocha a nádvoří		
St. 412/2	45 zastavěná plocha a nádvoří	stavba LV 1535	
Stavby			
Typ stavby			
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
bez čp/če	zem.stav		St. 364/1, LV:10002 St. 364/2 St. 364/3 St. 364/4

Znalci se **u k l á d á**, aby nemovitosti a jejich příslušenství a jednotlivá práva a závady nemovitostmi spojená ocenil cenou obvyklou dle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.

b) ocenit nemovitosti se všemi jejich součástmi a příslušenstvím a právy a závadami

Okres: CZ0646 Vyškov	Obec: 593028 Habrovany			
Kat. území: 636401 Habrovany	List vlastnictví: 1572			
A Vlastník, jiný oprávněný				
Identifikátor				
Podíl				
Vlastnické právo				
MARA, s.r.o., Rakovského 3144/13, Praha 12, Modřany, 143 00 Praha 412				
26957876				
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Vyměra[m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1689/103	298	ostatní plocha	jiná plocha	
1689/104	1395	ostatní plocha	jiná plocha	
1689/105	316	ostatní plocha	jiná plocha	
1689/106	835	ostatní plocha	jiná plocha	
1689/107	1188	ostatní plocha	jiná plocha	

Znalci se **u k l á d á**, aby nemovitosti a jejich příslušenství a jednotlivá práva a závady nemovitostmi spojená ocenil cenou obvyklou dle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.

- III. Znalci se **u k l á d á** vypracovat znalecký posudek elektronicky a písemně ve trojím vyhotovení ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení tohoto rozhodnutí a přiložit též fotografie oceňovaných nemovitostí v elektronické podobě.
- IV. Soudní exekutor ve smyslu ustanovení § 52 exekučního řádu, ustanovení § 254 odst. 1, § 127 odst. 3 a § 336 odst. 3 o. s. ř. povinné, popř. dalším osobám

p ř i k a z u j e, aby umožnili znalci prohlídku nemovitostí, jejich příslušenství, movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitostí a zjištění stavu jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených pro potřeby ocenění nemovitostí a jejich příslušenství, movitých věcí tvořících příslušenství nemovitostí, jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených a vypracování znaleckého posudku;

p ř e d l o ž i l i znalci listiny potřebné k ocenění jednotlivých práv a závad (zejména nájemní smlouvy k bytové jednotce, nemovitostem, listiny prokazující věcná břemena – předkupní právo, užívací právo, právo průjezdu a průchodu, právo vést vodovodní, telekomunikační, plynovou přípojku, dále zejména kupní smlouvy a darovací smlouvy vážící se k předmětné nemovitosti, rozhodnutí o dědictví apod.);

zdrželi se jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění stěžovalo. Tomu, kdo neuposlechne tohoto příkazu soudního exekutora může soudní exekutor uložit pořádkovou pokutu až do výše 50.000,-Kč.

Odůvodnění:

Dle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu se na provádění exekuce prodejem nemovitostí přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu. Dle ust. § 335a odst. 2 o.s.ř. se nařízení výkonu rozhodnutí vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovitosti.

Dle § 336 odst. 1 o.s.ř. ustanoví soudní exekutor po právní moci usnesení o nařízení exekuce znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství a aby ocenil jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené. Podle ust. § 66 odst. 5 e.ř. oceňuje znalec nemovitosti a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.

Jelikož k ocenění nemovitosti, závad, které na ní váznou a práv, která jsou s ní spojená je potřeba odborných znalostí z oboru ekonomiky, soudní exekutor v souladu s ust. § 336 odst. 1 a § 127 o.s.ř. přistoupil k ustanovení znalce.

Poučení: Proti tomuto usnesení **n e n í** odvolání přípustné.


Proti osobě znalce je možno vznést námitky ve lhůtě 8 dnů ode dne doručení tohoto usnesení, písemně, k soudnímu exekutorovi pověřenému provedením exekuce.

Za vypracování znaleckého posudku má znalec právo na odměnu a náhradu účelně vynaložených výdajů, které mu budou soudním exekutorem uhrazeny až na základě pravomocného usnesení soudního exekutora o určení výše nároku znalce. Za tím účelem je znalec povinen provést řádné vyúčtování znaleckého, uvést rozsah provedených prací a odůvodnit náročnost a míru odborných znalostí, které bylo nutné k vypracování znaleckého posudku vynaložit. Hotové výdaje je pak znalec povinen prokázat příslušnými doklady, cestovní výdaje pak vyúčtovat podle zvláštního právního předpisu použití motorového vozidla doložit kopii velkého technického průkazu. Je-li znalec plátcem DPH, je třeba k vyúčtování předložit také kopii osvědčení o registraci plátce DPH; to neplatí, pokud již dříve tento doklad soudnímu exekutorovi předložil.

Exekutorský úřad Ostrava
dne 3.3.2011



Za správnost vyhotovení:
Bc. Jana Polachová


Mgr. Pavla Fučíková
soudní exekutor

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2011 13:29:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 024 EX 504/10 pro Soudní exekutor
Fučíková Pavla, Mgr.

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593028 Habrovany

Kat.území: 636401 Habrovany

List vlastnictví: 1572

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
MARA, s.r.o., Rakovského 143 00 Praha 412	3144/13, Praha 12, Modřany,	26957876

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 364/2	228	zastavěná plocha a nádvoří			
St. 364/3	241	zastavěná plocha a nádvoří			
St. 364/4	116	zastavěná plocha a nádvoří			
St. 412/2	45	zastavěná plocha a nádvoří	stavba LV 1535		
1689/103	298	ostatní plocha	jiná plocha		
1689/104	1395	ostatní plocha	jiná plocha		
1689/105	316	ostatní plocha	jiná plocha		
1689/106	835	ostatní plocha	jiná plocha		
1689/107	1188	ostatní plocha	jiná plocha		
<i>Stavby</i>					
Typ stavby	Část obce, č. budovy		Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
bez čp/če			zem.stav		St. 364/1, LV:10002 St. 364/2 St. 364/3 St. 364/4

B Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Zástavní právo smluvní		
pohledávky a příslušenství ve výši 600 000,- Kč		
Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Praha 5, Radlice, 150 57, RČ/IČO: 00001350	Stavba: bez čp/če na parc. St. 364/1, St. 364/2, St. 364/3, St. 364/4	V-585/2008-712
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.01.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.01.2008.		
V-585/2008-712		
o Nařízení exekuce		
Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na základě listin: 79 Nc-1331/2009 -3;		
MARA, s.r.o., Rakovského 3144/13, Z-9383/2009-712 Praha 12, Modřany, 143 00 Praha 412, RČ/IČO: 26957876		

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2011 13:29:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 024 EX 504/10 pro Soudní exekutor
Fučíková Pavla, Mgr.

Okres: CZ0646 Vyškov Obec: 593028 Habrovany
Kat.území: 636401 Habrovany List vlastnictví: 1572
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Nařízení exekuce

Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na základě listin: 103 Nc-2487/2009 -10;

MARA, s.r.o., Rakovského 3144/13, Z-2315/2010-712
Praha 12, Modřany, 143 00 Praha
412, RČ/IČO: 26957876

o Nařízení exekuce

Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na základě listin: 79 EXE-522/2010 -18;

MARA, s.r.o., Rakovského 3144/13, Z-2619/2010-712
Praha 12, Modřany, 143 00 Praha
412, RČ/IČO: 26957876

o Nařízení exekuce

Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na základě listin: 64 EXE-786/2010 -16;

MARA, s.r.o., Rakovského 3144/13, Z-3459/2010-712
Praha 12, Modřany, 143 00 Praha
412, RČ/IČO: 26957876

o Zástavní právo exekutorské

ve výši 13.170,-- Kč s příslušenstvím

Česká pojišťovna a.s., Spálená Stavba: bez čp/če na parc. Z-3099/2010-712
75/16, Praha 1, Nové Město, 113 04, St. 364/1, St. 364/2,
RČ/IČO: 45272956 St. 364/3, St. 364/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Cheb,
Mgr. Koncz 74Ex-12445/2009 -12 ze dne 23.03.2010. Právní moc ke dni 01.04.2010.

Z-3099/2010-712

o Zástavní právo exekutorské

ve výši 11.825,-- Kč s příslušenstvím

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky, Drahohejlova 1404/4, Stavba: bez čp/če na parc. Z-3306/2010-712
Praha 9, Libeň, 190 00 Praha 9, St. 364/1, St. 364/2,
RČ/IČO: 47114975 St. 364/3, St. 364/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Brno-město, JUDr. Blažková 6Ex-2265/2009 -28 ze dne 30.03.2010. Právní moc ke dni 01.04.2010.

Z-3306/2010-712

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

MARA, s.r.o., Rakovského 3144/13, Z-3815/2010-712
Praha 12, Modřany, 143 00 Praha
412, RČ/IČO: 26957876, Stavba:
bez čp/če na parc. St. 364/1,
St. 364/2, St. 364/3,
St. 364/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Ostrava, Mgr. Fučíková 24Ex-504/2010
-25 ze dne 13.04.2010.

Z-3815/2010-712

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2011 13:29:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 024 EX 504/10 pro Soudní exekutor
Fučíková Pavla, Mgr.

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593028 Habrovany

Kat.území: 636401 Habrovany

List vlastnictví: 1572

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 - Exekuční příkaz č.j. 24Ex 504/2010-25 nabytí právní moci dne 13.7.2010 Ohlášení ze dne 23.8.2010	Z-8839/2010-712
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	MARA, s.r.o., Rakovského 3144/13, Z-4721/2010-712 Praha 12, Modřany, 143 00 Praha 412, RČ/IČO: 26957876, Stavba: bez čp/če na parc. St. 364/1, St. 364/2, St. 364/3, St. 364/4
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Chrudim, Mgr. Jaroš 129Ex-1251/2010 - 2 ze dne 27.04.2010.	Z-4721/2010-712
o Zástavní právo exekutorské ve výši 624.307,-- Kč s příslušenstvím Lesy České republiky, s.p., Stavba: bez čp/če na parc. Z-7752/2010-712 Přemyslova 1106/19, Nový Hradec St. 364/1, St. 364/2, Králové, 501 68, RČ/IČO: 42196451 St. 364/3, St. 364/4	
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Brno- venkov, JUDr. Pazák 59EX-1641/2010 -14 ze dne 23.7.2010, právní moc dne 27.7.2010. Ohlášení právní moci ze dne 2.8.2010.	Z-7752/2010-712
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	MARA, s.r.o., Rakovského 3144/13, Z-8555/2010-712 Praha 12, Modřany, 143 00 Praha 412, RČ/IČO: 26957876, Stavba: bez čp/če na parc. St. 364/1, St. 364/2, St. 364/3, St. 364/4
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-venkov, JUDr. Pazák 59Ex- 1641/2010 -19 ze dne 16.08.2010.	Z-8555/2010-712
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	MARA, s.r.o., Rakovského 3144/13, Z-9756/2010-712 Praha 12, Modřany, 143 00 Praha 412, RČ/IČO: 26957876, Stavba: bez čp/če na parc. St. 364/1, St. 364/2, St. 364/3, St. 364/4
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb, Mgr. Koncz 074EX- 12445/2009 -022 ze dne 15.09.2010.	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2011 13:29:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 024 EX 504/10 pro Soudní exekutor
Fučíková Pavla, Mgr.

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593028 Habrovany

Kat.území: 636401 Habrovany

List vlastnictví: 1572

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-9756/2010-712

o Nařízení exekuce

Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na základě listin: 80 EXE-2060/2010 -12;

MARA, s.r.o., Rakovského 3144/13, Z-10342/2010-712
Praha 12, Modřany, 143 00 Praha
412, RČ/IČO: 26957876

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

MARA, s.r.o., Rakovského 3144/13, Z-10234/2010-712
Praha 12, Modřany, 143 00 Praha
412, RČ/IČO: 26957876, Stavba:
bez čp/če na parc. St. 364/1,
St. 364/2, St. 364/3,
St. 364/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Vyškov, Mgr. Komínková 114Ex-1541/2010 -11 ze dne 27.09.2010.

Z-10234/2010-712

o Nařízení exekuce

Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na základě listin: 103 EXE-1872/2010 -11;

MARA, s.r.o., Rakovského 3144/13, Z-12606/2010-712
Praha 12, Modřany, 143 00 Praha
412, RČ/IČO: 26957876

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 364/2	Z-13384/2010-712
Parcela: St. 364/3	Z-13384/2010-712
Parcela: St. 364/4	Z-13384/2010-712
Parcela: St. 412/2	Z-13384/2010-712
Parcela: 1689/103	Z-13384/2010-712
Parcela: 1689/104	Z-13384/2010-712
Parcela: 1689/105	Z-13384/2010-712
Parcela: 1689/106	Z-13384/2010-712
Parcela: 1689/107	Z-13384/2010-712

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Fučíková 024EX-504/2010 -57 ze dne 06.12.2010.

Z-13384/2010-712

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí EÚ Ostrava (Mgr. Pavla Fučíková) 024 EX-504/2010 ze dne 20.12.2010, právní moc ke dni 17.12.2010

Z-13959/2010-712

o Nařízení exekuce

Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na základě listin: 77 EXE-2751/2010 -8;

MARA, s.r.o., Rakovského 3144/13, Z-583/2011-712
Praha 12, Modřany, 143 00 Praha

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2011 13:29:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 024 EX 504/10 pro Soudní exekutor Fučíková Pavla, Mgr.

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593028 Habrovany

Kat.území: 636401 Habrovany

List vlastnictví: 1572

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

412, RČ/IČO: 26957876

o Zástavní právo exekutorské

ve výši 58 127,-Kč s příslušenstvím

LESTRANSPORT s.r.o., nám. Svobody
9/13, Blansko, 678 01 Blansko 1,
RČ/IČO: 26916312

Stavba: bez čp/če na parc.

Z-1497/2011-712

St. 364/1, St. 364/2,

St. 364/3, St. 364/4

Parcela: St. 364/2

Z-1497/2011-712

Parcela: St. 364/3

Z-1497/2011-712

Parcela: St. 364/4

Z-1497/2011-712

Parcela: St. 412/2

Z-1497/2011-712

Parcela: 1689/103

Z-1497/2011-712

Parcela: 1689/104

Z-1497/2011-712

Parcela: 1689/105

Z-1497/2011-712

Parcela: 1689/106

Z-1497/2011-712

Parcela: 1689/107

Z-1497/2011-712

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Blansko
(Mgr. Daniel Týč) 096 EX-502/2010 -21 ze dne 11.01.2011. Právní moc ke dni
24.01.2011.

Z-1497/2011-712

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

o Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen

dne 24.1.2011

Stavba: bez čp/če na parc.

Z-1075/2011-712

St. 364/1, St. 364/2,

St. 364/3, St. 364/4

Parcela: St. 364/2

Z-1075/2011-712

Parcela: St. 364/3

Z-1075/2011-712

Parcela: St. 364/4

Z-1075/2011-712

Parcela: St. 412/2

Z-1075/2011-712

Parcela: 1689/103

Z-1075/2011-712

Parcela: 1689/104

Z-1075/2011-712

Parcela: 1689/105

Z-1075/2011-712

Parcela: 1689/106

Z-1075/2011-712

Parcela: 1689/107

Z-1075/2011-712

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Praha 2
(JUDr. Jan Fendrych) 132 EX-12090/2010 -9/Ku ze dne 24.01.2011.

Z-1075/2011-712

o Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen

dne 15.2.2011

Stavba: bez čp/če na parc.

Z-2176/2011-712

St. 364/1, St. 364/2,

St. 364/3, St. 364/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Plzeň-
sever, JUDr. Flajšhansová 121Ex-7075/2010 -13 ze dne 14.02.2011.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2011 13:29:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 024 EX 504/10 pro Soudní exekutor
Fučíková Pavla, Mgr.

Okres: CZ0646 Vyškov Obec: 593028 Habrovany
Kat.území: 636401 Habrovany List vlastnictví: 1572
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Vztah pro

Vztah k

Z-2176/2011-712

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 03.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.12.2007.
V-5977/2007-712
Pro: MARA, s.r.o., Rakovského 3144/13, Praha 12, Modřany, 143 00 RČ/IČO: 26957876
Praha 412
- o Smlouva kupní ze dne 27.01.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.11.2010.
V-5676/2010-712
Pro: MARA, s.r.o., Rakovského 3144/13, Praha 12, Modřany, 143 00 RČ/IČO: 26957876
Praha 412

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

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

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 28.02.2011 14:14:12



Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj Katastrální pracoviště Vyškov	Okres: Vyškov	Obec: Měřín	Katastrální území: 102/102
	Mapový list:	Měřítko:	Osvobozeno od správních poplatků code 5 3 zákona č. 284/2004 Sb.

KOPIE Z KATASTRÁLNÍ MAPY

Výše v Kč: Girglová Božena	Obec: Měřín	Číslo měřáku: 102/102	Podpis, razítko:
-------------------------------	----------------	--------------------------	----------------------

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem provedl jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11. 2. 1991 pod č.j. Spr. 684/91 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

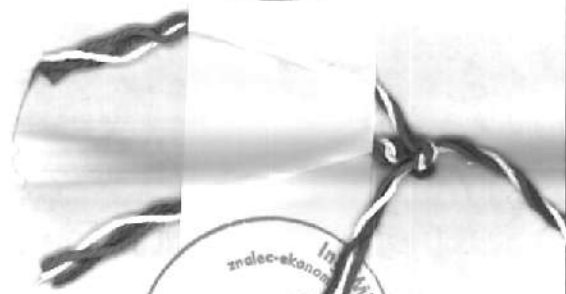
Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. 4364-117-2011

Otisk kulaté pečeti



Podpis :

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Krejčí", written over a horizontal line.



Dodatek ZNALECKÉHO POSUDKU č. 4364-117-2011

O obvyklé ceně zemědělské stavby bez čp/če a pozemků parc.č. St.364/2, St.364/3, St.364/4 a St.412/2 včetně a pozemků parc.č.1689/103, 1689/104, 1689/105, 1689/106 a 1689/107 v k.ú. Habrovany, obec Habrovany, okres Vyškov.



Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Ostrava
Slévárenská 410/14
709 00 Ostrava

Účel posudku:

Č.j.:024 EX 504/10-82, VS opr.: 319-08-C

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. podle stavu ke dni 20.4.2011 posudek vypracoval:

Ing. Miloslav Krejčí
Grohova 39
602 00 Brno

Posudek obsahuje včetně titulního listu 23 stran textu a příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Brně 26.6.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovit obvyklou cenu - zemědělské stavby bez čp/če a pozemků parc.č. St.364/2, St.364/3, St.364/4 a St.412/2 včetně a pozemků parc.č.1689/103, 1689/104, 1689/105, 1689/106 a 1689/107 v k.ú. Habrovany, obec Habrovany, okres Vyškov.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Zemědělská stavba
bez čp/če a pozemky
Adresa nemovitosti: 683 01 Habrovany
Kraj: Jihomoravský
Okres: Vyškov
Obec: Habrovany
Katastrální území: Habrovany
Počet obyvatel: 804



3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 20.4.2011.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Usnesení č.j.024 EX 504/10-82 ze dne 3.3.2011
- výpis z KN (LV 1572) ze dne 28.2.2011
- kopie katastrální mapy ze dne 9.2.2011
- fotodokumentace pořízená znalcem
- poznatky z osobní prohlídky
- informace nájemcem objektu
- **Žádost o vypracování dodatku znal. Posudku z 27.5.2011**

5. Vlastnické a evidenční údaje

Nemovitost je ve výpisu z KN zapsána takto:

Číslo LV : 1572

Okres : Vyškov
Obec : Habrovany
Kat.úz. : Habrovany

Vlastník: MARA, s.r.o., Rakovského 3144/13, 143 00 Praha

(26957876)

Pozemky:

Parcela č.St.364/2 - zastavěná plocha a nádvoří - 228 m²
č.St.364/3 - zastavěná plocha a nádvoří - 241 m²
č.St.364/4 - zastavěná plocha a nádvoří - 116 m²
č.St.412/2 - zastavěná plocha a nádvoří - 45 m² - stavba LV 1535
č.1689/103 - ostatní plocha-jiná plocha - 298 m²
č.1689/104 - ostatní plocha-jiná plocha - 1395 m²
č.1689/105 - ostatní plocha-jiná plocha - 316 m²
č.1689/106 - ostatní plocha-jiná plocha - 835 m²
č.1689/107 - ostatní plocha-jiná plocha - 1188 m²

Stavby:

bez čp/če - zemědělská stavba - na parc.č.St.364/1
LV 10002
St.364/2
St.364/3
St.364/4

6. Dokumentace a skutečnost

Nemovitost z části neodpovídá popisu dle výpisu z KN. Objekt zemědělské stavby je ve skutečnosti využíván jako stolařská dílna. Veškeré údaje uvedené ve znaleckém posudku jsou získány na základě prohlídky znalcem a poskytnutých podkladů.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o objekt stolařské dílny s kancelářemi, situovaný z části na pozemku stejného a z části na pozemku jiného vlastníka. Nemovitost se nachází v zemědělském areálu obce Habrovany, je přístupná po zpevněné komunikaci a je omezeně napojena na elektrickou energii. Okolní zástavbu tvoří zemědělské objekty. Součástí a příslušenství jsou tvořeny zpevněnými plochami nádvoří.



8. Obsah posudku

Věcná hodnota

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinná rekreace č.e. 17

b) Pozemky

d₁) Pozemky

Výnosová hodnota

Porovnávací hodnota

Obvyklá cena

B. Posudek

B1) VĚCNÉ OHODNOCENÍ NEMOVITOSTI

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku bez použití koeficientu prodejnosti.

a) Hlavní stavby

a₁) Zemědělská stavba bez čp/če - § 3



Jedná se o jednopodlažní objekt stolařské dílny s kanceláři. Základy betonové pasy, nosná konstrukce zděná, stře cha sedlová nízká, krytina VSŽ plech, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, hromosvod, fasádní omítka vápenná, vnitřní omítky vápenné, vnitřní keramické obklady nezjištěny, podlahy betonové, stropy dřevěný podhled, okna dřevěná jednoduchá a ocelová jednoduchá, dveře plné hladké, vrata plechová, el. instalace nefunkční (volná přípojka ze sousedního objektu), hygienické vybavení - není, vytápění lokální na tuhá paliva, ostatní konstrukce nezjištěny.

Dispoziční řešení:

I.NP - stolařská dílna, kanceláře, sociální zařízení (nefunkční), kotelna

Technický stav:

Objekt byl původně postaven v polovině 50.tých let minulého století. ke dni ocenění byla provedena obnova fasády. Opořebení stanovují odborným odhadem na 50%.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova: S. skladování a manipulace
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód CZ - CC: 1252

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP: $12,85 \cdot 36,15 + 10,45 \cdot 12,85 = 598,81 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1.NP:	598,81 m ²	3,14 m	1 880,26 m ³
Součet	598,81 m ²		1 880,26 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = $1\ 880,26 / 598,81 = 3,14 \text{ m}$

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = $598,81 / 1 = 598,81 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor:

Zemědělská stavba: $12,85 \cdot 36,15 \cdot (3,14 + 1,2/2) + 10,45 \cdot 12,85 \cdot (4,9 + 1 = 2\ 502,74 \text{ m}^3$
 ,6/2)

Obestavěný prostor – celkem: = $2\ 502,74 \text{ m}^3$

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy	S	100,00
2. Svislé konstrukce:	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100,00
3. Stropy:	dřevěný podhled	P	100,00
4. Krov, střecha:	dřevěný sbíjený	S	100,00
5. Krytiny střech:	plech VSŽ	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	vápenné	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	vápenné	S	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:		X	100,00
10. Schody:	nejsou	C	100,00
11. Dveře:	hladké plné dveře	S	100,00
12. Vrata:	plechová	S	100,00
13. Okna:	jednoduchá	S	100,00
14. Povrchy podlah:	betonová	S	100,00
15. Vytápění:		X	100,00
16. Elektroinstalace:	nevyskytuje se	C	100,00
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100,00
18. Vnitřní vodovod:		X	100,00
19. Vnitřní kanalizace:		X	100,00
20. Vnitřní plynovod:		X	100,00
21. Ohřev vody:		X	100,00
22. Vybavení kuchyní:		X	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:		X	100,00
24. Výtahy:		X	100,00
25. Ostatní:	nezjištěno	C	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	13,20	100,00	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce:	S	30,40	100,00	1,00	30,40
3. Stropy:	P	13,80	100,00	0,46	6,35
4. Krov, střecha:	S	7,00	100,00	1,00	7,00
5. Krytiny střech:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	4,20	100,00	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
10. Schody:	C	1,80	100,00	0,00	0,00
11. Dveře:	S	2,40	100,00	1,00	2,40
12. Vrata:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
13. Okna:	S	3,40	100,00	1,00	3,40
14. Povrchy podlah:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
16. Elektroinstalace:	C	5,80	100,00	0,00	0,00
17. Bleskosvod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
25. Ostatní:	C	5,20	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					79,75
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,7975

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 231,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9310
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) :	*	0,9688
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7975
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1430
Základní cena upravená	=	2 744,86 Kč/m³
Plná cena: 2 502,74 m ³ * 2 744,86 Kč/m ³	=	6 869 670,92 Kč
Určení opotřebení odborným odhadem		
Opotřebení: 50,000 %	-	3 434 835,46 Kč
Zemědělská stavba bez čp/če - zjištěná cena	=	3 434 835,46 Kč

Rekapitulace nákladových cen bez odpočtu opotřebení:

a) Zemědělská stavba bez čp/če = 6 869 670,92 Kč

Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem 6 869 670,92 Kč

Rekapitulace nákladových cen (bez koeficientu K_p):

a) Zemědělská stavba bez čp/če = 3 434 835,46 Kč

Cena nemovitosti včetně odpočtu opotřebení činí celkem 3 434 835,46 Kč

Rekapitulace cen nemovitosti

Rekapitulace nákladových cen bez odpočtu opotřebení:

a) Zemědělská stavba bez čp/če	=	6 869 670,92 Kč
--------------------------------	---	-----------------

Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem		6 869 670,92 Kč
---	--	-----------------

Rekapitulace nákladových cen (bez koeficientu K_p):

a) Zemědělská stavba bez čp/če	=	3 434 835,46 Kč
--------------------------------	---	-----------------

Cena nemovitosti včetně odpočtu opotřebení činí celkem		3 434 835,46 Kč
--	--	-----------------

NÁKLADOVÁ POŘIZ. HODNOTA STAVBY zaokr.	6, 870 000,- Kč
---	------------------------

VĚCNÁ POŘIZ. HODNOTA STAVBY zaokr.	3, 435 000,- Kč
---	------------------------

Požizovací ceny pozemků – obvyklá cena

V daném případě lze náklady na pořízení pozemku vnímat v jeho pořizovací, respektive kupní ceně. Zjištění kupní ceny je v tržních podmínkách dáno **srovnatelnou hodnotou**, ve svém aspektu **cenou obvyklou**.

SROVNÁVACÍ HODNOTA

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Předpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, uskutečněné a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

V daném případě se u oceňovaných pozemků jedná o:

Pozemky zastavěné zemědělskou stavbou bez čp/če parc.č.St.364/2, St.364/3, St.364/4 a St.412/2 s příslušenstvím a dále pozemky ve funkčním celku – ostatní plocha-jiná plocha parc.č. 1689/103, 1689/104, 1689/105, 1689/106 a 1689/107 kolem zemědělské stavby - celková výměra pozemků činí 4.662 m², situovaných v k.ú. Habrovany, obec Habrovany, okers Vyškov při zpevněné komunikaci místního významu. Pozemky jsou s možností napojení na el. energii, vodu, kanalizaci do jímky s přístupem po zpevněné komunikaci přes pozemky jiného vlastníka bez smluvního ošetření. Pozemky jsou v zastavěném území obce a jsou umístěny v uzavřeném bývalém zemědělském areálu.

V daném případě zjistíme obvyklou pořizovací cenu pozemku na základě inzerovaných obdobných pozemků v dané lokalitě:

1.Drnovice – pozemek o výměře 50 116 m ²	777 Kč/m ²
2.Rostěnice – pozemek o výměře 5 000 m ²	600 Kč/m ²
3.Kobeřice - pozemek o výměře 1 155 m ²	750 Kč/m ²

Výše uvedené nabídkové ceny upravuji koeficientem inzerované ceny – 0,85 a koeficientem 0,5 s ohledem na situování oceňovaného pozemku v uzavřeném areálu bez právně zajištěného přístupu přes ostatní pozemky.

1.Drnovice – 777 * 0,85 * 0,4	264 Kč/m ²
2.Rostěnice – 600 * 0,85 * 0,4	204 Kč/m ²
3.Kobeřice - 750 * 0,85 * 0,4	254 Kč/m ²

Srovnatelnou hodnotu pozemků odhaduji při spodní hranici intervalu 210 Kč/m², při výměře 4.662 m² činí hodnota pozemků 1,258 740,-Kč.

NÁKLADOVÁ POŘIZ. HODNOTA POZ.

979 000,-Kč

Obvyklá cena nemovitosti

Metody zjištění hodnoty

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel zjištění hodnoty nemovitosti (odhad obvyklé ceny) pro účely převodu bytu dle zák.č. 72/1994 Sb. Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

1) metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

2) metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti.

3) metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Údaje o cenách srovnatelných nemovitostí lze zjistit. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody: ceny nákladové, výnosové a srovnávací. Srovnávací metodu lze v daném případě považovat jako standardní a konzervativní pro odhad obvyklé ceny.

Obvyklá cena

*Ve smyslu zákona „O oceňování majetku“ č. 151/97 Sb. ve znění pozdějších předpisů, se **obvyklou cenou** rozumí:*

Cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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 zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné či jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

B2) VÝNOSOVÉ OHODNOCENÍ NEMOVITOSTI

Při stanovení výnosové hodnoty je vycházeno z údaje o nájmu v poskytnuté nájemní smlouvě, který lze považovat za nájemné obvyklé. V těchto údajích je již zohledněn skutečný stav pronajímaných ploch.

Oceňované nemovitosti –zemědělská stavba – stolařská dílna s kanceláři a soc. zařízením, je k datu ocenění v část v dobrém stavebně-technickém stavu s trvalým pronájmem prostoru dílny Celková užitná plocha stavby činí 480 m², k datu ocenění je pronajato 160 m², což činí 1/3 všech ploch.

Úroková míra kapitalizace:

Volba (resp. kalkulace) úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Vychází se při tom z možného průměrného bezrizikového (málo rizikového) zúročení peněz na kapitálovém trhu (např. Dluhopisy České Republiky, hypotéční zástavní listy) s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi (tj. zvýšením o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti). Dle největších bankovních úvěrů, míry inflace a rizik, typu a především pak umístění nemovitostí, je zvolena úroková míra ve výši: **12,0 %**. Výše uvedenou úrokovou míru zdůvodňuji umístěním nemovitosti při historickém centru statutárního města Jihlava, s parkovacími možnostmi a vysokým stupněm obsazenosti oceňované stavby.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpateľného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za teplo a teplou vodu, vodné a stočné, elektrickou energii, výkony spojů, případně další služby sjednané individuálně, apod. Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Ve výpočtu výnosové hodnoty je pak třeba zohlednit odpočty nájemného, tj. náklady, které vznikají z titulu vlastnictví nemovitosti a dále z titulu pronajímatelnosti nemovitosti a udržení stabilního výnosu:

- pojistné - odhad
- daň z nemovitostí
- rezerva na obnovu objektu – neuvažuji viz. Poznámka
- běžná údržba a opravy – odhad 0,5% z věcné ceny bez opotřebení a koef. prodejnosti

Daň z nemovitosti (budovy i pozemky) - odhad	2 000,00 Kč
Pojistné – odhad 0,1% z věcné ceny bez opotřebení a koef. prodejnosti	6 000,00 Kč
náklady na vytváření rezervy na obnovu budovy – neuvažuji	-----
Běžná údržba a opravy: odhad 0,5 % z věcné ceny bez opotřebení a koef. prodejnosti	34.000,00 Kč
Výdaje celkem	42 000,00 Kč
Výdaje celkem zaokr.	42. 000,- Kč

Poznámka:

V daném případě výnosová hodnota zobrazuje okamžitý stav pronajímané nemovitosti, kdy příjem z nájemného je zatížen pouze skutečnými náklady na daň z nemovitosti, pojistné a běžnou

údržbu a správu nemovitosti. Střádací funkci na vybudování objektu po celkové amortizaci celkové stavby za této situace neuvažují.

K datu ocenění není budova pronajata v celkové užitné ploše. Vzhledem k výše uvedenému, uvažují nájemné v jeho dosažené výši, bez dalšího zohlednění % obsazenosti.

Příjmy z nájemného zaokr.:	Kč	72 000,-
Výdaje (náklady)		- 42.000,-
Roční výnos	Kč	30 000,-

Výnosová hodnota budovy bez č.pop./če – včetně příslušenství a pozemků, dosažitelná kapitalizováním tohoto odčerpateľného ročního výnosu, činí při úrokové míře kapitalizace 12.0 % :

$$\text{výnosová hodnota} = 30\,000 / 12 * 100 = 250\,000,- \text{ Kč}$$

VÝNOSOVÁ HODNOTA zaokr.	250 000,- Kč
--------------------------------	---------------------

B3) SROVNÁVACÍ OHODNOCENÍ NEMOVITOSTI

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Předpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, uskutečněné a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Zemědělský objekt bez čp/če s pozemky parc.č. St.364/2, St.364/3, St.364/4 a St.412/2 včetně a pozemky parc.č.1689/103, 1689/104, 1689/105, 1689/106 a 1689/107 v k.ú. Habrovany, obec Habrovany, okres Vyškov

Předmětem ocenění je zemědělská stavba bez čp/če využívána jako stolařská dílna s podlahovou plochou cca 480 a pozemky zastavěné zemědělskou stavbou bez čp/če parc.č.St.364/2, St.364/3, St.364/4 a St.412/2 s příslušenstvím a dále pozemky ve funkčním celku – ostatní plocha-jiná plocha parc.č. 1689/103, 1689/104, 1689/105, 1689/106 a 1689/107 kolem zemědělské stavby - celková výměra pozemků činí 4.662 m², situovaných v k.ú. Habrovany, obec Habrovany, okers Vyškov při zpevněné komunikaci místního významu. Pozemky jsou s možností napojení na el. energii, vodu, kanalizaci do jímky s přístupem po zpevněné komunikaci přes pozemky jiného vlastníka bez smluvního ošetření. Pozemky jsou v zastavěném území obce a jsou umístěny v uzavřeném bývalém zemědělském areálu.

K datu ocenění je zemědělská stavba provizorně napojena na přípojku el. energie, omezeně na přípojku vody, kanalizace do jímky.

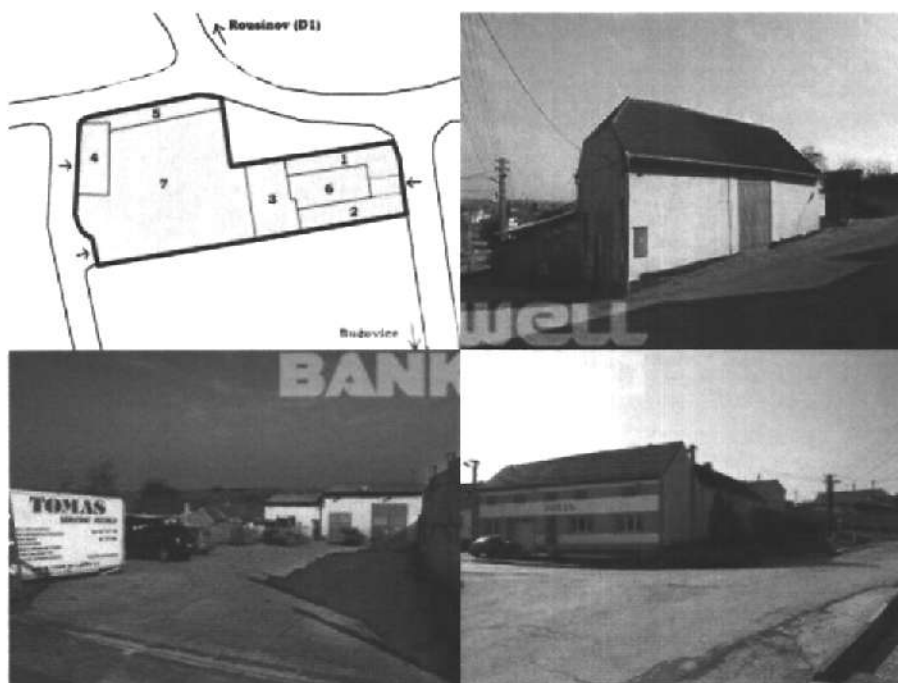
Z hlediska technického stavu je objekt s částečnou rekonstrukcí fasádní omítky, s nefunkční elektroinstalací a omezeně funkčními rozvody vody. Vytápění je na tuhá paliva.

Oceňovaný objekt neodpovídá svým využitím zápisu v evidenci KN. Zemědělská stavba je využívána pro účely polářské dílny. Podlahová (užitná) plocha objektu činí 510 m²; prostor dílny, kanceláří, nefunkčního sociálního zařízení a původní kotelna. Funkční celek se stavbou tvoří dále okolní pozemky, z části zpevněné. Nemovitost není oplocena.

Ve vlastní databázi realizovaných cen prodeju srovnatelných nemovitostí se nenachází srovnatelné objekty v obdobné lokalitě, pro vyhodnocení je dále využito i srovnatelné nemovitosti inzerované v současné době na realitních serverech.

1) Prodej, výroba, 1 053 m²

Cena: 4 300 000,- Kč



Cena zahrnuje: **bez provize**

Poznámka k ceně: **+ provize, cena je k jednání**

Adresa: **Dražovice**

Datum vložení: 29.03.2011

Datum aktualizace: Včera

ID zakázky: 604

Budova: **Cihlová**

Stav objektu: **Velmi dobrý**

Umístění objektu: **Okraj obce**

Typ domu: **Patrový**

Podlaží počet: **2**

Míst k parkování: **30**

Plocha zastavěná: **755 m²**

Plocha užitná: **1 053 m²**

Plocha pozemku: **2 312 m²**

Plocha kancelář: **133 m²**

Plocha výrobní: **180 m²**

Voda: **Dálkový vodovod**

Topení: **Lokální plynové**

Odpad: **Kanalizace**

Elektřina: **400V**

Doprava: **Dálnice**

Bezbariérový přístup: **Ano**

Popis:

Areál je situován v obci Dražovice, která je vzdálena 3 km od Rousínova, pouze 7 km od sjezdu D1. Sjezd je dostupný z komunikace, která propojuje Rousínov a Bučovice. Areál je obsluhovaný tahačem s návěsem. Areál je vhodný například jako pobočka logistické společnosti, ve které je možné provádět servis vozidel, překládku a uskladnění zboží, skýtá administrativní zázemí a řidičům nebo personálu pobočky nabízí nocleh i trvalé bydlení. Volné zpevněné plochy mohou sloužit k parkování, zastřešená část ke skladování, nebo k další výstavbě. Na volné zpevněné plochy (1400 m²) navazují provozní (180 m²) a skladové – ve více budovách (295 m²), plochy administrativy (63 a 70 m²), šaten a sociálního zázemí se sprchami (87 m²). Část budov prošla rekonstrukcí a část objektů je nová. Rekonstrukce a výstavba probíhala v letech 1998-2001. Všechny objekty, jejich instalace a

příslušenství jsou v dobrém technickém stavu, na technické zařízení jsou platné revizní zprávy. Areál je napojen na vodovod z veřejného řadu (lze využívat vlastní studnu), splašková a dešťová kanalizace do obecního řadu, napojeno na el. vedení 220/380V (jištění 50A), zemní plyn (NTL) a telefonní linka. Zpevněné plochy areálu jsou

2) Prodej, výroba, 2 066 m²

Cena: 2 290 000,- Kč



Cena zahrnuje včetně provize, včetně poplatků

Poznámka k ceně: cena včetně provize

Adresa: Rostěnice

Datum vložení: 18.04.2011

Datum aktualizace: Včera

ID zakázky: 847122

Budova: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Přízemní

Podlaží počet: 1

Míst k parkování: 3

Plocha zastavěná: 486 m²

Plocha užitná: 2 066 m²

Plocha pozemku: 2 066 m²

Popis:

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej komerčních prostor k podnikání v obci Rostěnice - Zvonovice, vhodné jako autodílna, lakovna, stolařská dílna. Jedná se o přízemní budovu s velkými prostory se samostatnými vstupy, tři velké garáže, jedna vytápěná. Dále kanceláře, zasedací místnost, kuchyňka a sociální zázemí. Nové rozvody topení, plynový kombi kotel. K objektu náleží pozemek pro možnou výstavbu RD, (vlastní IS). Prostory jsou ihned k dispozici. Po 300 tis. slevě Po případném uzavření rezervační smlouvy obdržíte zdarma informační SMS systému. Ev. číslo: 118599.

3) Prodej, výroba, 530 m²



Cena: 1 800 000,- Kč

Cena zahrnuje: včetně provize

Adresa: Mlýnská, Brankovice

Datum složení: 25.02.2011

Datum aktualizace: 15.05.2011

ID zakázky: 167273

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Patrový

Podlaží počet: 3 včetně 1 podzemního

Podlaží umístění: 2.podlaží

Počet bytů: 1

Míst k parkování: 5

Plocha zastavěná: 489 m²

Plocha užitná: 530 m²

Rok rekonstrukce: 2005

Voda: Dálkový vodovod

Plyn: Plynovod

Elektrina: 380V

Doprava: Autobus

Popis:

Celý popis Nabízíme objekt se zavedenou autolakovnou. V přízemí rozsáhlé dílny, prodejna, šatny. Prostorný, suchý sklep, V patře dvě místnosti, které lze využít k bydlení. Možnost víceúčelového použití. V minulosti tělocvična+restaurace+byt 1+1. V případě zachování autolakovny cena 2100000 Kč, možnost dodávání zakázek. ÚT, plynový kotel. Bez nutnosti okamžitých investic.

Vyhodnocení:

Koeficient nabídkové ceny zohledňuje možnost nadsazenosti nabídkové ceny, **koeficient polohy** zohledňuje situování nemovitosti, **koeficient kapacity staveb** zohledňuje vliv kapacity stavby na cenu, **koeficient velikosti pozemku** zohledňuje vliv výměry pozemku na cenu nemovitosti, **koeficient technického stavu** zohledňuje odlišnost technického stavu porovnávané a oceňované stavby v ceně nemovitosti, **koeficient vybavení** zohledňuje vybavení jednotlivých staveb.

Ad. 1

Porovnávaná nemovitost je umístěna v obdobné lokalitě. Užitná plocha je u porovnávané nemovitosti dvojnásobná, pozemky jsou větší u nemovitosti porovnávané cca s výměrou cca 500 %. Z hlediska technického stavu jsou nemovitosti porovnávané po rekonstrukci a část je novostavbou, z hlediska vybavení je u nemovitosti porovnávané sociální zařízení se sprchami.

Nabídkovou cenu upravuji do srovnatelné úrovně následující soustavou koeficientů:

Realizovaná cena	4,300.000,- Kč
koeficient snížení z titulu nabídkové ceny	0,85
koeficient polohy	1,00
koeficient kapacity (kapacita neovlivňuje cenu nemovitosti přímo úměrně)	0,60
koeficient velikosti pozemků vč. zohlednění cen. vlivu lokality na pozemek	1,20
koeficient technického stavu	0,70
koeficient vybavení a architektonického pojetí	0,80
srovnatelná cena nemovitosti činí cca	1,474.000,- Kč

Ad. 2

Porovnávaná nemovitost je umístěna v obdobné lokalitě. Užitná plocha je u porovnávané nemovitosti o 20% menší, pozemky jsou větší u nemovitosti porovnávané cca s výměrou cca 50 %. Z hlediska technického stavu jsou nemovitosti porovnávané po částečné rekonstrukci, z hlediska vybavení je u nemovitosti porovnávané sociální zařízení se sprchami, vytápění UT na plyn.

Nabídkovou cenu upravuji do srovnatelné úrovně následující soustavou koeficientů:

Nabídková cena	2,290.000,- Kč
koeficient snížení z titulu nabídkové ceny	0,85
koeficient polohy	1,00
koeficient kapacity stavby (kapacita neovlivňuje cenu nemovitosti přímo úměrně)	1,05
koeficient velikosti pozemků vč. zohlednění cen. vlivu lokality na pozemek	1,15
koeficient technického stavu	0,70
koeficient vybavení a architektonického pojetí	0,70
srovnatelná cena nemovitosti činí cca	1,502.000,- Kč

Ad. 3

Porovnávaná nemovitost je umístěna v obdobné lokalitě. Užitná plocha je srovnatelná, pozemek u porovnávané nemovitosti není. Z hlediska technického stavu a vybavení je nemovitost oceňovaná v horším provedení. z hlediska vybavení je u nemovitosti porovnávané sociální zařízení, vytápění UT na plyn.

Nabídkovou cenu upravuji do srovnatelné úrovně následující soustavou koeficientů:

Nabídková cena	1 800.000,- Kč
koeficient snížení z titulu nabídkové ceny	0,85
koeficient polohy	1,00
koeficient kapacity stavby (kapacita neovlivňuje cenu nemovitosti přímo úměrně)	1,00
koeficient velikosti pozemků vč. zohlednění cen. vlivu lokality na pozemek	1,4
koeficient technického stavu	0,80
koeficient vybavení a architektonického pojetí	0,80
srovnatelná cena nemovitosti činí cca	1,371.000,- Kč

SROVNÁVACÍ HODNOTA je v intervalu 1,371.000,- až 1,502.000,-Kč

C. Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti

Nákladová pořizovací hodnota nové stavby	Kč	6,870.000,-
Nákladová-věcná hodnota stavby po opotřebení	Kč	3,435.000,-
Nákladová pořizovací hodnota pozemků	Kč	979.000,-
Náklad. pořizovací hodnota stavby a pozemků celkem	Kč	7,849.000,-
Nákladová-věcná hodnota stavby a pozemků celkem	Kč	4,414.000,-
Výnosová hodnota	Kč	250 000,-
Srovnávací hodnota (zaokrouhleně) celé nemovitosti	Kč	1,371.000,- až 1,502.000,-

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

ZDŮVODNĚNÍ OBVYKLÉ CENY:

Kladný vliv na cenu obvyklou mají následující faktory:

- Lokalita vhodná pro rekreaci
- Velká výměra pozemku
- Možnost napojení na el. energii, vodu a kanalizaci do jímky
- Obnova fasády

Záporný vliv na cenu obvyklou mají následující faktory:

- Objekt je před rekonstrukcí interieru
- Přístup přes pozemek jiného vlastníka bez smluvního ošetření
- Provizorní napojení na el. energii
- Část bývalé kotelny v nefunkčním stavu

Znalecký úkol :

Stanovit obvyklou cenu - zemědělské stavby bez čp/če a pozemků parc.č. St.364/2, St.364/3, St.364/4 a St.412/2 včetně a pozemků parc.č.1689/103, 1689/104, 1689/105, 1689/106 a 1689/107 v k.ú. Habrovany, obec Habrovany, okres Vyškov.

Vyhodnocení :

V daném případě se jedná o nemovitost tvořenou zemědělskou stavbou užívanou v části jako stolařská dílna se zastavěným pozemkem a pozemky souvisejícími se zpevněnou plochou pro odstavení vozidel. Základním negativem nemovitosti se jeví jednak nízká výnosová hodnota v důsledku pronájmu pouze 1/3 plocha dále pak přístupu k nemovitosti přes pozemky jiného vlastníka.

Z výčtu jednotlivých hodnot nemovitostí vyplývá, že věcná nákladová hodnota nemovitostí (stavby a pozemků) je výrazně vyšší než je rozpětí intervalu srovnávací hodnoty, resp. je cca 4x vyšší. Výnosová hodnota pak vychází ze situace skutečného pronájmu a rozpětí srovnatelné hodnoty je limitováno skutečností situování objektu v uzavřeném zemědělském areálu bez právního zajištění vstupu přes pozemky jiného vlastníka. Za této situace lze vnímat obvyklou cenu nemovitostí ve spodní polovině intervalu srovnávací hodnoty, tj.: 1,400.000 Kč.

ODHAD OBVYKLÉ CENY

zemědělské stavby bez čp/če a pozemků parc.č. St.364/2, St.364/3, St.364/4 a St.412/2 včetně a pozemků parc.č.1689/103, 1689/104, 1689/105, 1689/106 a 1689/107 v k.ú. Habrovany, obec Habrovany, okres Vyškov

činí

1,400.000,- Kč

SLOVY: JEDENMILIONČTYŘISTATISÍCKORUNČESKÝCH

POZNÁMKA:

V SOUVISLOSTI S POŽADAVKEM OBJEDNAVATELE POSUDKU, JE NÍŽE UVEDENO ČLČNĚNÍ OBVYKLÉ CENY NA POZEMKY A STAVBU.

ODHAD OBVYKLÉ CENY

pozemků parc.č. St.364/2, St.364/3, St.364/4 a St.412/2 včetně a pozemků parc.č.1689/103, 1689/104, 1689/105, 1689/106 a 1689/107 v k.ú. Habrovany, obec Habrovany, okres Vyškov

činí

979.000,- Kč

SLOVY: DEVĚTSETSEDMDESÁTDEVĚTTISÍCKORUNČESKÝCH

ODHAD OBVYKLÉ CENY

zemědělské stavby bez čp/če v k.ú. Habrovany, obec Habrovany, okres Vyškov

činí

421.000,- Kč

SLOVY: ČTYŘISTADVACETJEDNATISÍCKORUNČESKÝCH

V Brně, 26.6.2011

Vypracoval: Ing. Miloslav Krejčí
Grohova 39
602 00 Brno

Titl.
Ing. Miloslav Krejčí
Grohova 132/39
60200 Brno

Číslo posudku
4364-117-2011

Naše značka
č.j. 024 EX 504/10-92

Vyřizuje
Mgr. Jakub Kuboš

V Ostravě dne:
27.5.2011

Věc : **Žádost o vypracování dodatku znaleckého posudku**

Oprávněný: BEST OSTRAVA s.r.o., Nádražní 3223/138d, 70200, Ostrava-Moravská Ostrava, IČ 26809117, zast. Gabriela Milotová, Mgr. Ing. Daliborova 648/38, 70900, Ostrava-Mariánské Hory

Povinný: MARA, s.r.o., Rakovského 3144/13, 14300, Praha-Modřany, IČ 26957876

Vážený pane inženýre,

ve výše uvedené věci jsme od Vás obdrželi znalecký posudek č. 4364-117-2011 ze dne 13.4.2011. Vzhledem k tomu, že některá zástavní práva zapsaná na předmětném listu vlastnictví vážnou pouze na budově a nikoliv již na pozemcích, potřebujeme znát zvlášť cenu obvyklou pro oceňovanou budovu a zvlášť cenu obvyklou pro oceňované pozemky.

S ohledem na výše uvedené Vám žádáme o vypracování dodatku znaleckého posudku č. 4364-117-2011, ve kterém bude uvedena **zvlášť cena obvyklá pro budovu bez čp/če (zem. stav) stojící na pozemcích parc. č. St. 364/1, St. 364/2, St. 364/3, St. 364/4 a zvlášť pro pozemky (parc. č. St. 364/2, St. 364/3, St. 364/4, St. 412/2, 1689/103, 1689/104, 1689/105, 1689/106, 1689/107).**

Dodatek znaleckého posudku zašlete, prosím, ve lhůtě 15 dnů od obdržení této žádosti.

Děkujeme za spolupráci, s pozdravem

Za správnost vyhotovení:

Kateřina Semanová
pověřena soudním exekutorem

Mgr. Pavla Fučíková, v.r.
soudní exekutorka

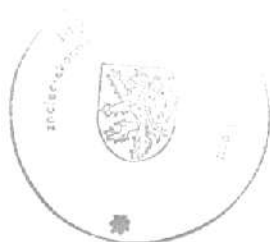
EXEKUTORSKÝ ÚŘAD
OSTRAVA
Slévárensko 410/14, 709 00 OSTRAVA
SOUDNÍ EXEKUTOR
Mgr. Pavla FUČÍKOVÁ

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem provedl jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11. 2. 1991 pod č.j. Spr. 684/91 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. 4364-117-2011

Otisk kulaté pečeti



Podpis :

