

Okres:Hodonín
Obec :Kyjov

ZNALECKÝ POSUDEK č.3333/89/2013

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.2022 v ulici Pod Zvonici s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Nětčice u Kyjova a obci Kyjov, okres Hodonín

Objednavatel posudku: Královská dražební a.s.
Kateřinská 482
128 00 Praha 2

Účel posudku: zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval: Ing.Jiří Vyhnálek
Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové
Mobil 732 459 996

Posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 26.března 2013.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.1328 pro k.ú. Nětčice u Kyjova, okres Hodonín ze dne 15.3.2013, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.1328 pro k.ú.Nětčice u Kyjova, okres Hodonín ze dne 15.3.2013

Vlastnické právo:

Cahlík Milan, Větrná 885, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště, podíl 1/6

Cahlíková Libuše, Pod Zvonící 2022/8, Nětčice, 697 01 Kyjov, podíl 5/6

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů, které dodal objednatel posudku. Vstup do objektu nebyl umožněn, vybavení objektu se uvažuje jako standardní.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 26.března 2013.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.2022 s příslušenstvím v k.ú. Nětčice u Kyjova a obci Kyjov, okres Hodonín, který je umístěn v zastavěné části obce Nětčice v ulici Pod Zvonící. Město Kyjov spadá do okresu Hodonín a náleží pod Jihomoravský kraj. Kyjov je také obcí s rozšířenou působností. Obec Kyjov se rozkládá asi dvacet kilometrů severně od Hodonína. Národopisně patří do historické oblasti moravského Slovácka. Na území tohoto středně velkého města žije trvale zhruba 11830 obyvatel. Protéká zde řeka Kyjovka. Obec je vzdálená přibližně 16 km od slovenských hranic.

Jedná se o objekt samostatně stojícího rodinného domu. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy. Jedná se o objekt rodinného domu s příslušenstvím, který je užíván s různými úpravami přibližně z roku 1952. K nemovitosti patří vedlejší stavby, venkovní úpravy a pozemky. Objekt je napojen na elektrorozvod, obecní vodovod, obecní kanalizaci, možnost připojení na plynovodní přípojku. Pozemek st.p.č.46 je oplocen. Příjezd po asfaltové komunikaci. Objekt se nachází na st.p.č.46 o výměře 314 m². Dále k objektu náleží p.č.989 – zahrada o výměře 76 m². Tento pozemek se nachází nedaleko od objektu rodinného domu mezi ulicemi Pod Zvonící a Pod Lipami.

Rodinný dům č.p.2022

Rodinný dům v k.ú. Nětčice u Kyjova a obci Kyjov, okres Hodonín v ulici Pod Zvonící obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má půdorys do L (17,3 m x 5,0 m + 5,05 m x 4,3 m), částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a podkroví. V 1.PP. jsou sklepy. V 1.NP. jsou obytné místnosti s

příslušenstvím. V podkroví je půdní prostor. Základy smíšené, svislé nosné konstrukce zděné, stropy dřevěné trémové stropy s rovným podhledem, střecha sedlová, krytina tašková pálená, krov dřevěný, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní a venkovní omítky vápenné, okna dřevěná zdvojená, dveře dřevěné. Vybavení objektu je uvažováno jako standardní. Objekt rodinného domu je připojen na inženýrské sítě. Stav objektu je průměrný. Obestavěný prostor objektu je cca 603 m³.

Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny objektu rodinného domu č.p.2022 v ulici Pod Zvonici s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Nětčice u Kyjova a obci Kyjov, okres Hodonín

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v 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 vliv zvláštní oblíbenosti. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směřena v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovnává oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušností vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a

tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny srovnatelné nemovitosti:

Rodinný dům, ulice Školní, Kyjov-Boršov, **cena 599 000,- Kč**



Nabízíme k prodeji RD 2+1 v Kyjově – Boršově. Dům je přízemní se sedlovou střechou a je určený buď ke kompletní rekonstrukci nebo lze spíše pozemek využít pro výstavbu nového RD. Šířka pozemku od ulice je cca 12 m, délka je cca 40 m, pozemek se postupně zužuje. Dům na pozemku má tvar písmena L vč. přístavby (mlat). Vedle domu je sklípek na ploše 91 m². Celková výměra pozemku je 382 m². IS: plyn, voda, el., kanalizace. V blízkosti autobusová zastávka, obchod.

Rodinný dům, Kyjov-Boršov, **cena 790 000,- Kč**



Prodej menšího, přízemního rodinného domu Kyjov Boršov. Jedná se o řadový, nepodsklepený rodinný dům se sedlovou střechou. Dispoziční řešení: vstupní chodba, z levé části domu je obytný pokoj situovaný do hlavní ulice, za tímto pokojem navazuje přes chodbu koupelna a společné WC, z pravé části domu je kuchyně průchozí s obývacím pokojem. Z hlavní chodby je vstup na verandu, dále do spíží a dalšího pokoje. Dvůr je uzavřen okolními domy. Menší dílna, sklad dřeva,

sklep a možnost parkování auta je za domem. IS: obecní voda, odpady kanalizace, vytápění ústřední plynové topení, elektřina nová.

Rodinný dům, Bohuslavice, **cena 940 000,- Kč**



Nabízíme k prodeji RD 3+1(ZP 150m²), po část rekonstrukci, uzavřený dvůr, studna, ovocný sad(1439m²), klidná část obce. Nemovitost tvoří vstup dřevěnými vraty do velkého průjezdu, odkud se dostaneme do pravé části domu, kde se nachází původní kuchyně s oknem do dvora, koupelna s WC, pracovna a obývací pokoj s okny na Jih do ulice. Levá část domu je tvořena novou přístavbou, která sestává z přízemního pokoje, WC, schodiště do 1. podlaží a chodby se vstupem do podkroví, s možností půdní vestavby. Dům je z cihel, sedlová střecha má novou krytinu z betonových tašek. Z uzavřeného dvora se studnou se dostaneme do zahrady osázené švestkami. Výhodou je blízkost Kyjova, Chřibů, nedaleké koupaliště a sportovní areál.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

720 000,- Kč

Cahlík Milan, Větrná 885, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště, podíl 1/6

120 000,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.3333/89/2013 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.96/2013.

V Hradci Králové dne 26.března 2013.

.....
razítko a podpis

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.03.2013 14:55:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0645 Hodonín		Obec: 586307 Kyjov			
Kat.území: 678511 Nětčice u Kyjova		List vlastnictví: 1328			
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)					
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo					
Cahlík Milan, Větrná 885, Mařatice, 68605 Uherské Hradiště		591112/1084	1/6		
Cahliková Libuše, Pod Zvonici 2022/8, Nětčice, 69701 Kyjov		385124/401	5/6		
B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití Způsob ochrany		
St. 46	314	zastavěná plocha a nádvoří			
989	76	zahrada	zemědělský půdní fond		
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy		Způsob využití Způsob ochrany	Na parcele		
Nětčice, č.p. 2022		bydlení	St. 46		
B1 Jiná práva - Bez zápisu					
C Omezení vlastnického práva					
Typ vztahu					
Oprávnění pro		Povinnost k			
o Zástavní právo smluvní					
k zajištění úvěru ve výši 145.000,- Kč s příslušenstvím a s konečnou splatností do 15.12.2037					
E-HAV s.r.o., Vaňkova 2684/13, 75002 Přerov, RČ/IČO: 27841812		Stavba: Nětčice, č.p. 2022	V-4818/2012-738		
		Parcela: St. 46	V-4818/2012-738		
		Parcela: 989	V-4818/2012-738		
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.12.2012.					
			V-4818/2012-738		
o Nařízení exekuce					
pověřený soudní exekutor: JUDr.Tomáš Vrána, EÚ Přerov, Komenského 38, 750 00 Přerov					
		Cahlík Milan, Větrná 885,	Z-1834/2013-706		
		Mařatice, 68605 Uherské Hradiště,			
		RČ/IČO: 591112/1084			
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Hodoníně 45EXE-1847/2012 -16 ze dne 22.01.2013.; uloženo na prac. Hodonín					
			Z-1834/2013-706		
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti					
spoluvlastnický podíl ideální 1/6					
		Cahlík Milan, Větrná 885,	Z-1049/2013-738		
		Mařatice, 68605 Uherské Hradiště,			
		RČ/IČO: 591112/1084, Parcela:			
		St. 46			
		Cahlík Milan, Větrná 885,	Z-1049/2013-738		
		Mařatice, 68605 Uherské Hradiště,			

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihoomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.03.2013 14:55:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586307 Kyjov
Kat.území: 678511 Nětčice u Kyjova List vlastnictví: 1328
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

RČ/IČO: 591112/1084, Parcela:
989

Cahlik Milan, Větrná 885, Z-1049/2013-738
Mařatice, 68605 Uherské Hradiště,

RČ/IČO: 591112/1084, Stavba:

Nětčice, č.p. 2022

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103 Ex 26187/12-17 (45EXE 1847/2012-16)
ze dne 18.02.2013.

Z-1049/2013-738

- o Zástavní právo exekutorské
k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 3 000,00 Kč s příslušenstvím,
spoluvlastnický podíl ideální 1/6

MĚSTO UHERSKÉ HRADIŠTĚ, Masarykovo Cahlik Milan, Větrná 885, Z-1052/2013-738
náměstí 19, 68670 Uherské Hradiště, Mařatice, 68605 Uherské Hradiště,
RČ/IČO: 00291471 RČ/IČO: 591112/1084, Parcela:

St. 46

Cahlik Milan, Větrná 885, Z-1052/2013-738
Mařatice, 68605 Uherské Hradiště,

RČ/IČO: 591112/1084, Stavba:

Nětčice, č.p. 2022

Cahlik Milan, Větrná 885, Z-1052/2013-738
Mařatice, 68605 Uherské Hradiště,

RČ/IČO: 591112/1084, Parcela:

989

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 103 Ex
26187/12-18 (45EXE 1847/2012-16) ze dne 18.02.2013.

Z-1052/2013-738

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 103 Ex
26187/12-18 (45EXE 1847/2012-16) ze dne 18.02.2013. Právní moc ke dni 21.02.2013.

Z-1762/2013-738

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

- o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 989

Z-9854/2009-738

Parcela: St. 46

Z-9854/2009-738

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1212/1974 DAROVACÍ SMLOUVA Z 28.8.1974

POLVZ:281/1974

Z-3000281/1974-738

Pro: Cahliková Libuše, Pod Zvonici 2022/8, Nětčice, 69701 Kyjov

RČ/IČO: 385124/401

- o Rozhodnutí o dědictví D 1109/1990

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.

strana 2

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Listina

	POLVZ:8/1993	Z-3000008/1993-738
Pro: Cahlík Milan, Větrná 885, Mařatice, 68605 Uherské Hradiště		RČ/IČO: 591112/1084
o Rozhodnutí o dědictví D 1109/1990 ROZHODNUTÍ SN HODONIN Z 26.3.1992		
	POLVZ:8/1993	Z-3000008/1993-738
Pro: Cahlíková Libuše, Pod Zvonici 2022/8, Nětčice, 69701 Kyjov		RČ/IČO: 385124/401
o Smlouva darovací ze dne 07.04.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.04.2008.		
		V-1057/2008-738
Pro: Cahlíková Libuše, Pod Zvonici 2022/8, Nětčice, 69701 Kyjov		RČ/IČO: 385124/401

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
989	05800	76

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

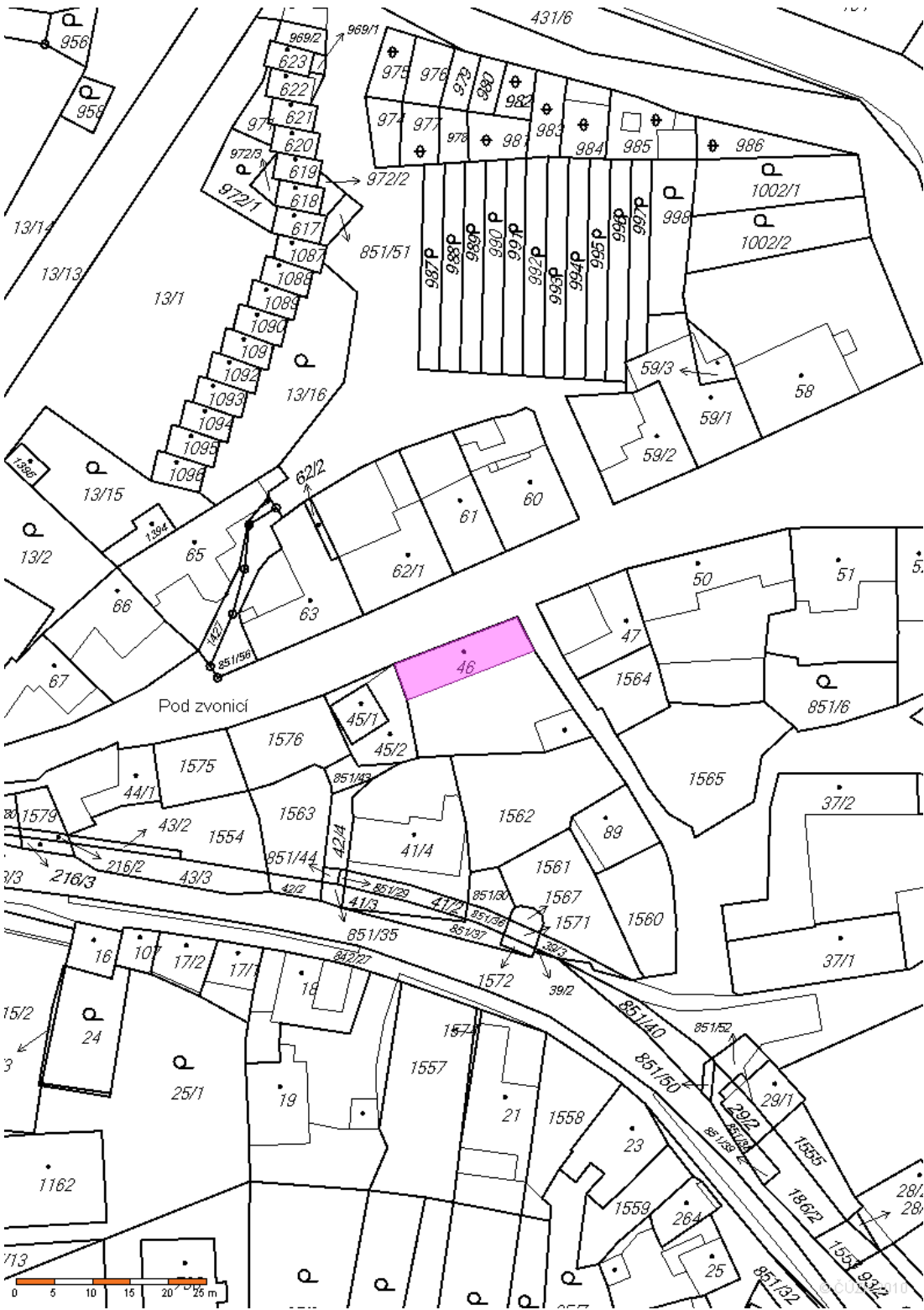
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.

Vyhotovil: Vyhotoveno: 15.03.2013 15:01:01

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.
strana 3

Kopie katastrální mapy pro pro k.ú.Nětčice u Kyjova, okres Hodonín



Fotodokumentace nemovitosti:



Mapa

