

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 10275-53/2020

Objednatel znaleckého posudku: PROKONZULTA, a.s.
Křenová 299/26
602 00 Brno
IČO: 26307367

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem jejich zpeněžení.

Adresa předmětu ocenění: Lhota 41, Vyškov, okres Vyškov

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 24.05.2018

Zpracováno ke dni: 24.05.2018

Zhotovitel: XP invest, s.r.o.
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Mgr. Tomáš Doležal
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 10.01.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 41 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 149/1, 149/2, 149/5, 151/1, 151/2, 151/3 v obci Vyškov, okres Vyškov, katastrální území Lhota pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 41, obec Vyškov
Adresa předmětu ocenění:	Lhota 41, Vyškov, okres Vyškov
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Vyškov
Obec:	Vyškov
Ulice:	
Katastrální území:	Lhota

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 24.05.2018.

Při místním šetření nebyl zpřístupněn interiérový prostor stavby a ohledání tak proběhlo pouze z veřejně dostupných prostor. Nebyl umožněn vstup na pozemek, tudíž nebylo možné se k domu více přiblížit. Stavební dokumentace nebyla předložena. Popis nemovitosti je založen pouze na externím ohledání nemovitosti. Stav a vybavení stavby tedy není známo a získané informace nebo rozměry tak vždy nemusí zcela odrážet skutečnost, jelikož mohou být založeny pouze na odborném posouzení zhotovitele znaleckého posudku. Pro ocenění byly použity orientační výměry získané především při místním šetření, informace z katastru nemovitostí, satelitních snímků a dalších veřejně dostupných zdrojů.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 19.03.2018
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 12.06.2018
- snímek katastrální mapy
- ČSÚ – registr sčítání obvodů a budov
- místní šetření ze dne 24.05.2018
- pořízená fotodokumentace
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabídek nemovitostí

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Jelínek Radek, Lhota 41, 68201 Vyškov

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 41 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 149/1, 149/2, 149/5, 151/1, 151/2, 151/3 v obci Vyškov, okres Vyškov, katastrální území Lhota.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla předložena.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dle registru sčítání obvodů a budov byl objekt postaven v letech 1946-1960. Dle posouzení zhotovitele odpovídají použité konstrukce a vizuální stránka objektu uvedenému době.

Konstrukční řešení základů nebylo zjištěno. Konstrukční řešení nosného zdiva objektu je dle údajů v katastru nemovitostí „jiné“, tudíž lze předpokládat smíšené zdivo. Střecha je v části rovná, v části sedlová a v části pultová, střešní krytinu tvoří v části živičná lepenka, a v části pálená krytina a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky objektu jsou částečně vápenné, v části chybí. Jsou zde dřevěná kastlová okna. Vchodové dveře jsou dřevěné. K objektu náleží přístřešek, studna.

Dle katastru nemovitostí je do domu zavedena elektřina, vodovod a plyn. Odpady jsou svedeny do jímky. Vytápění je dle registru sčítání obvodů a budov plynové centrální s kotlem ve stavbě. Tyto skutečnosti nebyly při místním šetření ověřeny.

Rodinný dům je v zanedbaném stavu. Běžná údržba je podstandardní. Vzhledem k použitým konstrukčním prvkům se předpokládá jeho celková rekonstrukce.

Zastavěná plocha činí asi 118 m².

Na pozemcích parc. č. 149/1 a 149/5 se nachází stavba rodinného domu, která je částečně umístěna i na pozemku parc. č. 149/3 ve vlastnictví obce. Pozemky parc. č. 149/2, 151/1, 151/2, 151/3 tvoří zahradu, která je od stavby rodinného domu oddělena pozemkem parc. č. 149/3. Pozemek parc. č. 149/3 je evidentně využíván spolu s rodinným domem a ostatními pozemky, je skrze něj řešen i přímý vstup do objektu rodinného domu – věcné břemeno nebylo zjištěno.

Pozemek je oplocen dřevěným plotem. Samotný pozemek je mírně svažité. Přístup k objektu je mimo obecního pozemku parc. č. 149/3 řešen přes soukromý pozemek ve vlastnictví soukromého subjektu parc. č. 147 – opět bez zřízeného věcného břemene. U objektu jsou dobré parkovací možnosti, i na vlastním pozemku.

Dům je situovaný v severní části obce Lhota, která je stavebně nesrostlá se sídelní částí obce Vyškov. Charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Občanská vybavenost je v obci komplexní, v dojezdové vzdálenosti. Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav. V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové.

Pozemek parc. č. 149/1, 151/1 s stavba rodinného domu č.p. 41 je dotčena věcným břemenem užívání ve prospěch paní Ilony Jelínkové, bytem Lhota 41, 683 09 Vyškov, RČ 686116/0713.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 24.05.2018 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Lhota č.p. 41, obec Vyškov

Rodinný dům Lhota č.p. 41 obec Vyškov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Vyškov-Lhota, okres Vyškov	118 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	475 m ²	přístřešek, studna, přístup přes soukromý pozemek
1	Brněnská, Vyškov, okres Vyškov	118 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	289 m ²	
2	Vyškov-Lhota, okres Vyškov	100 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	300 m ²	
3	Vyškov-Pařezovice, okres Vyškov	75 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1093 m ²	vedlejší stavby

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	5.847,46Kč	0.9	5.262,71 Kč	1.05	1.00	1.00	0.91	1.09	0.97	1.0103	5.209,06 Kč
2	5.000,00 Kč	0.9	4.500,00 Kč	1.00	1.02	1.00	0.91	1.09	0.96	0.9713	4.632,97 Kč
3	8.666,66Kč	0.9	7.800,00 Kč	0.98	1.04	1.00	1.25	1.10	1.04	1.4575	5.351,63 Kč
Celkem průměr											5.064,55 Kč
Minimum											4.632,97 Kč
Maximum											5.351,63 Kč
Směrodatná odchylka - s											380,50 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											4.684,05 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											5.445,05 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav											
K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

5.064,55 Kč/m²

*

118,00 m²

= 597.617 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

600.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Rodinný dům Lhota č.p. 41 obec Vyškov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Vyškov-Lhota, okres Vyškov	118 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	475 m ²	přístřešek, studna, přístup přes soukromý pozemek
1	Brněnská, Vyškov, okres Vyškov	118 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	289 m ²	
2	Vyškov-Lhota, okres Vyškov	100 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	300 m ²	
3	Vyškov-Pařezovice, okres Vyškov	75 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1093 m ²	vedlejší stavby

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	5.847,46Kč	0,90	5.262,71
2	5.000,00 Kč	0,90	4.500,00
3	8.666,66Kč	0,90	7.800,00
Maximální hodnota		7.800,00	(případ č.3)
Minimální hodnota		4.500,00	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		1,7333	OK
Aritmetický průměr		5.854,24	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům Lhota č.p. 41 obec Vyškov						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Vyškov-Lhota, okres Vyškov	118 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	475 m ²	přístřešek, studna, přístup přes soukromý pozemek	X
1	Brněnská, Vyškov, okres Vyškov	118 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	289 m ²		3
2	Vyškov-Lhota, okres Vyškov	100 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	300 m ²		3
3	Vyškov-Pařezovice, okres Vyškov	75 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1093 m ²	vedlejší stavby	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	5.847,46Kč	0,90	5.262,71	3	15.788,13
2	5.000,00 Kč	0,90	4.500,00	3	13.500,00
3	8.666,66Kč	0,90	7.800,00	1	7.800,00
Mezisoučet				7	37.088,13
<u>Celkem</u>					<u>5.298,30</u>

Základní cena: 5.298,30 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$5.298,30 * 0,95 = 5.033,39 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$5.033,39 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 118,00 \text{ m}^2}$$

$$= 593.940,02 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$590.000,-- \text{ Kč}$$

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

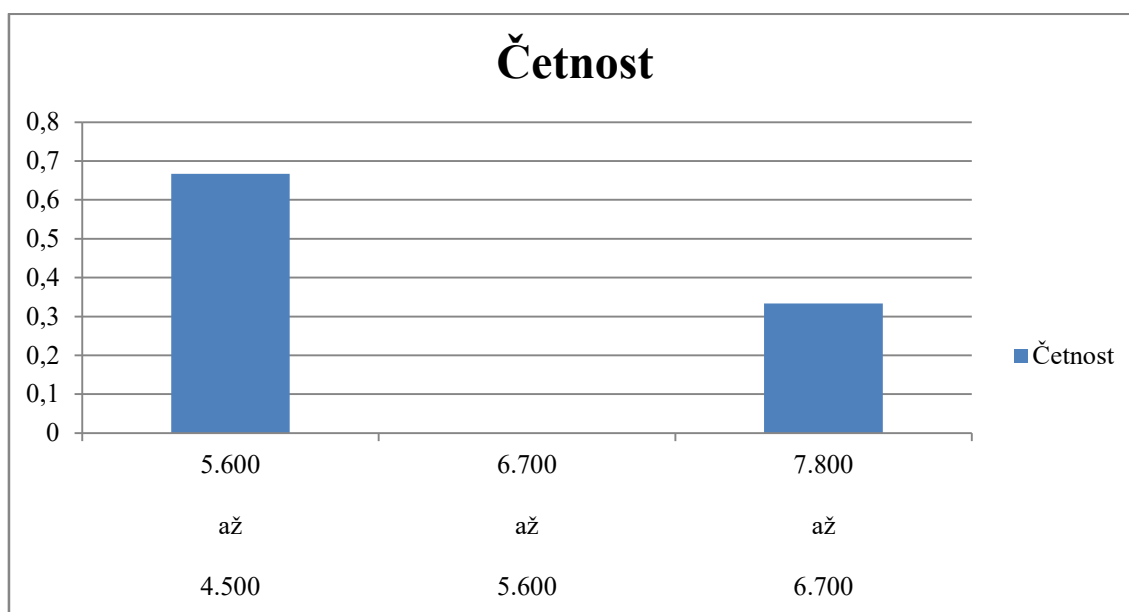
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	5.847,46Kč	0,90	5.262,71
2	5.000,00 Kč	0,90	4.500,00
3	8.666,66Kč	0,90	7.800,00

Střední hodnota	5.854,24
Medián	5.262,71
Rozdíl max-min	3.300,00
Minimum	4.500,00
Maximum	7.800,00

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
4.500	až	5.600	2	0.666666666666667
5.600	až	6.700	0	0
6.700	až	7.800	1	0.333333333333333



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 4.500,00 Kč/m² do 5.599,99 Kč/m²

* 118,00 m²

od 531.000,00 Kč do 660.798,82 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 530.000,-- Kč do 660.000,-- Kč

I. Výsledek dle srovnávací metody

600.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

590.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 530.000,-- Kč do 660.000,-- Kč

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí, kdy **neuvažujeme zástavní práva, exekuční nařízení a věcná břemena váznoucí na nemovitosti a ani jiné mimořádné okolnosti** stanovujeme obvyklou cenu předmětného majetku na

600.000 Kč

Dle požadavku objednatele je celková cena rozdělena na dílčí ceny, vztahující se k jednotlivým pozemkům a stavbě rodinného domu. Pro rozdělení ceny níže je využita Naegeliho metoda třídy a polohy. Dále jsou oceněna výše popsaná věcná břemena, která mají rovněž dopad na obvyklou cenu nemovitého majetku.

Naegeliho metoda třídy polohy

Metoda výpočtu ceny stavebního pozemku podle třídy polohy vychází z poznání, že cena stavebního pozemku je v určité relaci, jednak k celkové ceně nemovitosti (pozemku a stavby), jednak k výnosům z nájemného. Metoda polohových tříd slouží ke stanovení ceny pozemku jejím odvozením z hodnoty stavby, která se na něm nalézá. V minulosti byla modifikována německými autory a z této modifikace vycházela většina českých autorů, při její adaptaci na podmínky české republiky.

Průměrná Naegeliho třída se vypočte jako podíl součtu tříd polohy a počtu uvažovaných znaků (nulou hodnocené třídy se do průměru nepočítají). Výsledek se povýší nebo poníží faktory zvýšení a snížení. Vypočtené průměrné třídy polohy se dle zvoleného výpočetního modelu přidělí příslušné Naegeliho procento. Hodnota celé nemovitosti je součtem hodnoty časové ceny stavby, tj. reprodukční (pořizovací) hodnoty stavby, změřené o její opotřebení, a hodnoty pozemku. Cena stavebního pozemku se vypočte jako podíl na reprodukční pořizovací ceně celé nemovitosti podle následujícího vztahu:

$$C_{zp} = \frac{RCS \cdot NP/100}{1 - NP/100}$$

kde

Czp – cena zastavěného pozemku (v Kč)

RCS - reprodukční cena stavby (v Kč)

NP - Naegeliho procento (v %)

Některé literární prameny uvádějí, že se takto zjištěná jednotková cena vztahuje na pozemek jako celek, nikoliv pouze fakticky zastavěný stavbou, což je uvažováno i v tomto případě.

Plocha pozemků celkem	475	m2
z toho zastavěná plocha	118	m2
Reprodukční cena stavby	600 000	Kč
Cenový koef. ostatní plochy	100,00%	

Všeobecná situace	4,00	Obytné oblasti ve městech a jejich rychle dosažitelných předměstích
Dopravní situace	4,00	Městská oblast a předměstí.
Intenzita využívání	3,00	Rodinný domek s průměrnou výstavbou
Obytný sektor	4,00	Rodinný dům
Sektor obchodu a služeb	-	
Sektor průmyslu	-	
Faktory snížení	-	
Faktory zvýšení	-	
Průměrná třída polohy	3,75	
Naegeliho procento	12,00 %	Německý výpočetní model (velká města)

Cena pozemku celkem	329 175	Kč
Cena zastavěné plochy celkem	81 818	Kč
Cena ostatní plochy celkem	247 401	Kč
Cena 1 m2 zastavěné plochy	693,00	Kč/m2
Cena 1 m2 ostatní plochy	693,00	Kč/m2
Průměrná cena 1 m2	693,00	Kč/m2

Výpočet ceny pozemku parc. č. 149/1

Výměra pozemku	93,00	m2
Průměrná cena 1 m2	693,00	Kč/m2
Celková cena pozemku	64 449,00	Kč

Výpočet ceny pozemku parc. č. 149/2

Výměra pozemku	126,00	m2
Průměrná cena 1 m2	693,00	Kč/m2
Celková cena pozemku	87 318,00	Kč

Výpočet ceny pozemku parc. č. 149/5

Výměra pozemku	25,00	m2
Průměrná cena 1 m2	693,00	Kč/m2
Celková cena pozemku	17 325,00	Kč

Výpočet ceny pozemku parc. č. 151/1

Výměra pozemku	187,00	m2
Průměrná cena 1 m2	693,00	Kč/m2
Celková cena pozemku	129 591,00	Kč

Výpočet ceny pozemku parc. č. 151/2

Výměra pozemku	37,00	m2
Průměrná cena 1 m2	693,00	Kč/m2
Celková cena pozemku	25 641,00	Kč

Výpočet ceny pozemku parc. č. 151/3

Výměra pozemku	7,00	m2
Průměrná cena 1 m2	693,00	Kč/m2
Celková cena pozemku	4 851,00	Kč

Výpočet ceny stavby č.p. 41

Celková cena nemovitostí	600 000,00	Kč
celková cena pozemku	329 175,00	Kč
Celková cena stavby	270 825,00	Kč

Věcná břemena

Pozemek parc. č. 149/1, 151/1 s stavba rodinného domu č.p. 41 je dotčena věcným břemenem užívání ve prospěch paní Ilony Jelínkové, bytem Lhota 41, 683 09 Vyškov, RČ 686116/0713.

Pozemek parc. č. 149/1

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

pozemek parc. č. 149/1:

Obvyklá cena: 64 449,00 Kč

Výměra: 93,00 m²

Jednotková cena: 693,- Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 5,00 %

Obvyklé nájemné: 93,00 m² * 693,- Kč/m² * 5,00 % = 3 222,45 Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

3 222,45 Kč/rok * 100 % = 3 222,45 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 3 222,45 Kč

Věcné břemeno na dožití oprávněné osoby.

3 222,45 Kč * 10 let = 32 224,50 Kč

Pozemek parc. č. 149/1 po odečtení věcného břemene = 32 224,50 Kč

Pozemek parc. č. 151/1

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

pozemek parc. č. 151/1:

Obvyklá cena: 129 591,00 Kč

Výměra: 187,00 m²

Jednotková cena: 693,- Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 5,00 %

Obvyklé nájemné: 187,00 m² * 693,- Kč/m² * 5,00 % = 6 479,55 Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

6 479,55 Kč/rok * 100 % = 6 479,55 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 6 479,55 Kč

Věcné břemeno na dožití oprávněné osoby.

6 479,55 Kč * 10 let = 64 795,50 Kč

Pozemek parc. č. 151/1 po odečtení věcného břemene = 64 795,50 Kč

Rodinný dům č.p. 41

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

rodinný dům č.p. 41:

Obvyklá cena: 270 825,00 Kč

Výměra: 118,00 m²

Jednotková cena: 2 295,13 Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 5,00 %

Obvyklé nájemné: 118,00 m² * 2 295,13 Kč/m² * 5,00 % = 13 541,25 Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

13 541,25 Kč/rok * 100 % = 13 541,25 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 13 541,25 Kč

Věcné břemeno na dožití oprávněné osoby.

13 541,25 Kč * 10 let = 135 412,50 Kč

Rodinný dům č.p. 41 po odečtení věcného břemene	=	135 412,50 Kč
--	----------	----------------------

C. REKAPITULACE a ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

n1. pozemek parc. č. 149/1	32 224,50 Kč
n2. pozemek parc. č. 149/2	87 318,00 Kč
n3. pozemek parc. č. 149/5	17 325,00 Kč
n4. pozemek parc. č. 151/1	64 795,50 Kč
n5. pozemek parc. č. 151/2	25 641,00 Kč
n6. pozemek parc. č. 151/3	4 851,00 Kč
n7. rodinný dům č.p. 41	135 412,50 Kč
 CELKEM	 367 567,50 Kč

CELKEM po zaokrouhlení

370 000 Kč

Slovy: třístasedmdesáttisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o.
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Mgr. Tomáš Doležal
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 10.01.2020

D. Znalecká doložka


Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 10275-53/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Parcelní číslo:	149/1
Obec:	Vyškov [592889]
Katastrální území:	Lhota [744409]
Číslo LV:	62
Výměra [m ²]:	93
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 41



[Sousední parcely](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jelínek Radek, Lhota 41, 68201 Vyškov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Jelínek Radek
Nařízení předběžného opatření
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Jelínek Radek
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Jelínek Radek
Věcné břemeno užívání
Zahájení exekuce - Jelínek Radek
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Parcelní číslo: [149/2](#)
 Obec: [Vyškov \[592889\]](#)
 Katastrální území: [Lhota \[744409\]](#)
 Číslo LV: [62](#)
 Výměra [m²]: 126
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Způsob využití: ostatní komunikace
 Druh pozemku: ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Jelínek Radek, Lhota 41, 68201 Vyškov

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Jelínek Radek

Nařízení předběžného opatření

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Jelínek Radek

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Jelínek Radek

Zahájení exekuce - Jelínek Radek

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

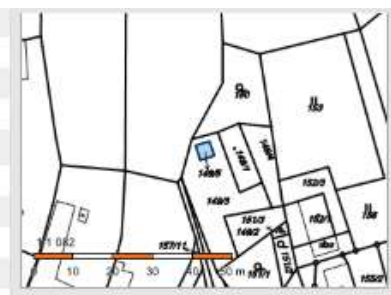
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ

Změna číslování parcel

Parcelní číslo: [149/5](#)
 Obec: [Vyškov \[592889\]](#)
 Katastrální území: [Lhota \[744409\]](#)
 Číslo LV: [62](#)
 Výměra [m²]: 25
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Způsob využití: ostatní komunikace
 Druh pozemku: ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Jelínek Radek, Lhota 41, 68201 Vyškov

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Jelínek Radek

Nařízení předběžného opatření

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Jelínek Radek

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Jelínek Radek

Zahájení exekuce - Jelínek Radek

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

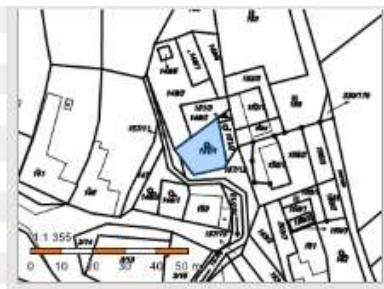
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ

Změna číslování parcel

Parcelní číslo: [151/1](#)
 Obec: [Vyškov \(592889\)](#)
 Katastrální území: [Lhota \(744409\)](#)
 Číslo LV: [62](#)
 Výměra [m²]: 187
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zahrada



[Sousední parcely](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

[Podíl](#)

Jelínek Radek, Lhota 41, 68201 Vyškov

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ **Výměra**

[52751](#) 187

Omezení vlastnického práva

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Jelínek Radek

Nařízení předběžného opatření

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Jelínek Radek

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Jelínek Radek

Věcné břemeno užívání

Zahájení exekuce - Jelínek Radek

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Parcelní číslo: [151/2](#)
 Obec: [Vyškov \(592889\)](#)
 Katastrální území: [Lhota \(744409\)](#)
 Číslo LV: [62](#)
 Výměra [m²]: 37
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Jelínek Radek, Lhota 41, 68201 Vyškov

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[52751](#) 37

Omezení vlastnického práva

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Jelínek Radek

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Jelínek Radek

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Jelínek Radek

Zahájení exekuce - Jelínek Radek

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Parcelní číslo: [151/3](#)
 Obec: [Vyškov \(592889\)](#)
 Katastrální území: [Lhota \(744409\)](#)
 Číslo LV: [62](#)
 Výměra [m²]: 7
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zahrada



Stavba:	č. p. 41
Obec:	Vyškov [592889]
Část obce:	Lhota [144401]
Katastrální území:	Lhota [744409]
Číslo LV:	62
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 149/1
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	objekt k bydlení



Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Jelínek Radek, Lhota 41, 68201 Vyškov

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 Nařízení exekuce - Jelínek Radek
 Nařízení předběžného opatření
 Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Jelínek Radek
 Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Jelínek Radek
 Věcné břemeno užívání
 Zahájení exekuce - Jelínek Radek
 Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 Zástavní právo soudcovské
 Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 110 m²,
Brněnská, Vyškov, okres Vyškov**

Celková cena: 690.000 Kč

Adresa: Brněnská, Vyškov, okres Vyškov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Brněnská, Vyškov, okres Vyškov	Plocha užitná	110
Cena	690 000 Kč	Podlahová plocha	Neuvedeno
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Plocha přidruženého pozemku	289
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Přízemní	Odpad	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Špatný	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	118	Umístění objektu	Neuvedeno

Slovní popis

Nabízíme Vám rodinný dům o celkové ploše 118m² se zahradou o velikosti 171m². Do domu je přivedena elektřina, voda, plyn. Kanalizace je před domem. Dům je určen k celkové rekonstrukci. Doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

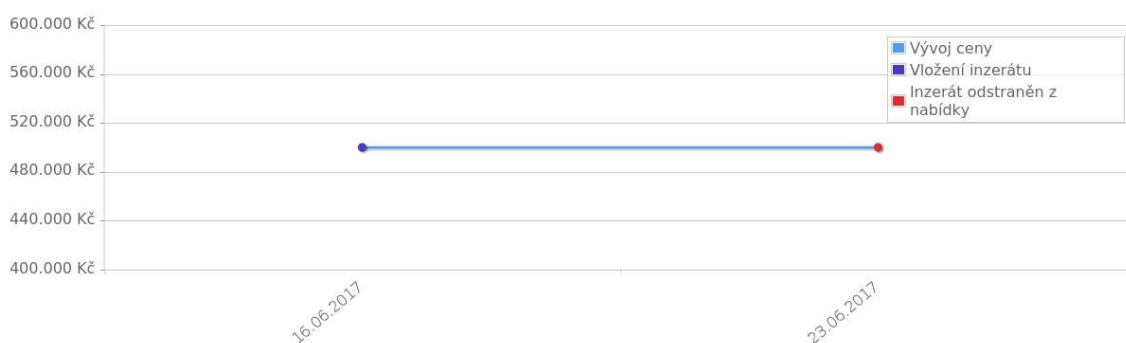


Prodej, Rodinný dům, 50 m², Vyškov, okres Vyškov

Celková cena: 500.000 Kč

Adresa: Vyškov, okres Vyškov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



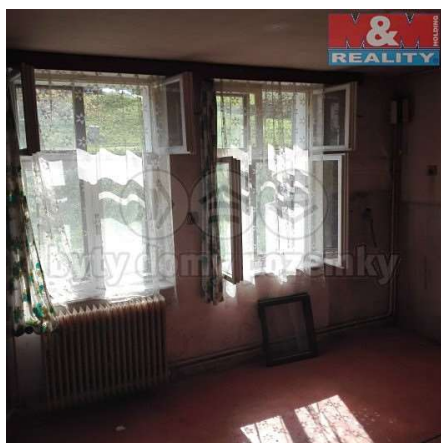
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Vyškov, okres Vyškov	Plocha užitná	50
Cena	500 000 Kč	Podlahová plocha	50
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Plocha přidruženého pozemku	300
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Směšená	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Přízemní	Odpad	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	1	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	100	Umístění objektu	Neuvedeno

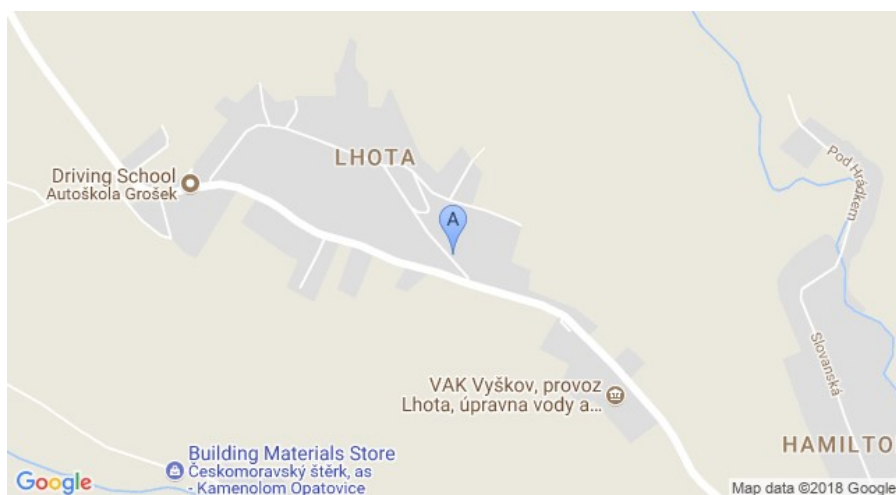
Slovní popis

Prodej rodinného domu o dispozici 1+1 ve Lhotě u Vyškova. Dům je v původním stavu vyžadující modernizaci popřípadě demolici a využití pozemku jako stavební místo pro nový dům. Nachází se ve vyhledávané klidné lokalitě. Celková výměra pozemku je 300 m², zavedena elektřina, veřejný vodovod. Vhodné i jako chalupa s možností rozšíření o půdní nástavbu. Ihned k dispozici.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 65 m², Vyškov, okres Vyškov

Celková cena: 650.000 Kč

Adresa: Vyškov, okres Vyškov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Vyškov, okres Vyškov	Plocha užitná	65
Cena	650 000 Kč	Podlahová plocha	65
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Plocha přidruženého pozemku	1093
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Směšená	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Přízemní	Odpad	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	1	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	75	Umístění objektu	Neuvedeno

Slovní popis

Ve výhradním pověření vlastníka si dovoluujeme nabídnout chalupu, rodinný dům v krásném prostředí obce Pařezovice, místní části města Vyškova. Jedná se o domek s vjezdem na dvorek, odkud je vstup do objektu, za dveřmi menší chodba, která ústí do malé spíže, ale zejména pak do kuchyně, která je rozdělena na pracovní a jídelní zónu, má patro s prostorem pro spaní a s ní dále sousedí pokoj, s kachlovými kamny a vedle se nachází druhý pokoj s okny na dvůr a do zahrady, vytápěný krbovými kamny. Z tohoto pokoje je možné vstoupit do další chodby, která vede napříč domu a vstupuje se z ní na

dvůr, ale z této chodby lze vstoupit do kotelny s kotlem na tuhá paliva (rozvody včetně radiátorů - vše funkční a zánovní). V kotelně je zavěšen i elektrický ohřívač vody, která však v současnosti není do domu zavedena, byť je zde provedena příprava všech rozvodů, je zde připravena místnost na koupelnu se záměrem, že do koupelny by se dalo vstupovat i z kuchyně. Majitel měl v plánu vykopat studnu, avšak v horizontu cca 2 roků má být do obce zaveden vodovod. V interiérech jsou velmi zajímavé dřevěné stropy, do domu jsou možné dva vchody, z prostoru vjezdu a také ze zadního dvora, kde je vybudována terasa pro posezení a tato část dvora sousedí s oplocenou zahradou (tráva a ovocné stromy). Na zahradě jsou umístěny dva objekty. Zahradní dřevěná besídka v horším technickém stavu a pak novější dřevostavba, v jejímž interiéru, který je vybaven i klimatizační jednotkou, majitel pěstoval exotické druhy zvířat. Jedná se o zajímavou nabídku domku se zahradou v obci, která sousedí s lesem, je součástí Vyškova a od města disponující veškerou občanskou vybaveností a dopravní dostupností, je vzdálena cca 4 km, klidného místa, ideálního pro celoroční bydlení ale i chalupaření. Prohlídka možné od 13.11.1017.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

