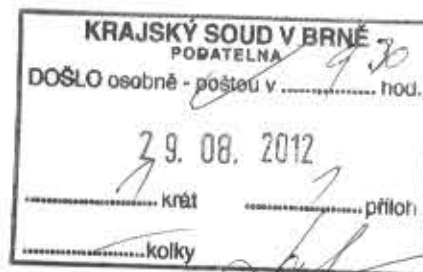


**Krajskému soudu
v B r n ě**



Věc: k č.j. KSBR 31 INS 17708/2012

Dlužník:

Pavel Padělek, nar. 15.06.1975, trvale bytem Domky
197, 675 55 Hrotopice

Doplnění návrhu



Soud: KS Brno
Dose: 29.08.2012 09:30
Pocet stran/přiloh: 29/1
Pocet stejnopisu: 1

J e d n o u

Příloha:

- dle textu 1 ks.

V souladu s usnesením nadepsaného soudu ze dne 07.08.2012 a v návaznosti na moji žádost o prodloužení lhůty ze dne 20.08.2012 zasílám v příloze znalecký posudek vyhotovený znalcem Ing. Tomášem Dostálem, sídlo Třebíč. Zahradní 479/25.

V Hrotopicích, dne 27.08.2012

Pavel Padělek
Domky 197
675 55 Hrotopice

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Padělek'.

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo 811-76-2012

o zjištění obvyklé (tržní) ceny nemovitosti



NEMOVITOST:	Rodinný dům s příslušenstvím		
Katastrální údaje:	Kraj Vysočina, okres Třebíč, obec Hrotovice, k. ú. Hrotovice		
Adresa nemovitosti:	Domky 197, 675 55 Hrotovice		

OBJEDNATEL:	Pavel Padělek		
Adresa objednatele:	Domky 197, 675 55 Hrotovice		

ZHOTOVITEL:	Ing. Tomáš Dostál		
Adresa zhotovitele:	Zahradní 479/25, 674 01 Třebíč		
	IČ: 47355999	telefon: 774800820	e-mail: tdostal@volny.cz
	DIČ:	fax:	web: http://www.znalci.net/
VLASTNICKÉ PRÁVO:	SJM Padělek Pavel a Padělková Eva		
	Padělek Pavel, id. 750615/4568, bytem Domky 197, 675 55 Hrotovice		
	Padělková Eva, id. 725824/1639, bytem Domky 197, 675 55 Hrotovice		
	LV č. 467: rodinný dům č. p. 197 (bydlení), pozemek parc. č. st. 52/1 a parc. č. 162/2		
Počet stran:	17 stran	Počet příloh:	5
		Počet vyhotovení:	2

Datum místního šetření:	15. 8. 2012	Stav ke dni:	15. 8. 2012
-------------------------	-------------	--------------	-------------

V Třebíči, dne 24. 8. 2012, vypracoval Ing. Tomáš Dostál

NÁLEZ

Místopis

Dům se nachází nedaleko jihozápadní okrajové části obce v lokalitě Domky. Je situován na jihozápadním okraji místní zpevněné komunikaci v lokalitě obytné zástavby obdobnými domy, jako krajní řadový dům.

Obec Hrotovice, ke dni ocenění 1 800 obyvatel, patří k velkým obcím v lokalitě s velmi dobrou infrastrukturou. Obec leží na silniční komunikaci č. 152, která spojuje Moravské Budějovice s Brnem. Dopravní dostupnost bývalého okresního města Třebíč je vyhovující. V místě je školka, škola, pošta i zdravotnické zařízení.

V obci je možnost napojení na elektrorozvodnou síť, veřejný vodovod, obecní kanalizaci i rozvod zemního plynu. V případě domu č. p. 197 je provedeno napojení na všechny inženýrské sítě s výjimkou zemního plynu.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Připojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn vef. / vl. <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	Připojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn vef. / vl. <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		<input type="checkbox"/> MHD <input type="checkbox"/> železnice <input checked="" type="checkbox"/> autobus <input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř. <input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		okrajová část - zástavba RD	
Poloha v obci:			
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		

Silné stránky

- stavebně technický stav nemovitosti, stabilizace provedenou rekonstrukcí
- dům je v žádané lokalitě s dobrou dostupností centra i klidové zóny
- stabilizovaná a bezproblémová komunita obyvatel
- infrastruktura a veškeré inženýrské sítě v dosahu

Slabé stránky

- menší výměra stavebního pozemku
- mírné odloučení pozemku zahrady od domu
- věcné břemeno průchodu (krajní část pozemku)

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti: nejsou

Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou

Věcná břemena a obdobná zatížení:

☒ Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

Komentář: Věcná břemena se týkají průchodu a příjezdu po okrajové (jihovýchodní) hranici stavebního pozemku a severovýchodní hranici pozemku zahrady. Věcná břemena neovlivňují tržní cenu nemovitosti, neboť tento přístup je využíván převážně vlastníky domu (jiný přístup do domu není) a vlastníky sousedního, jižněji položeného rodinného domu.

Ostatní rizika: nejsou

Podklady pro vypracování posudku:

- žádost o vypracování znaleckého posudku ze dne 15. 8. 2012
 - výpis z katastru nemovitostí LV č. 467, pro k. ú. Hrotovice, obec Hrotovice, okres Třebíč vyhotovený dne 28. 5. 2012, jehož platnost ke dni ocenění byla ověřena dálkovým přístupem do databáze ČÚZK
 - kopie katastrální mapy předmětného území pro k. ú. Hrotovice, obec Hrotovice, okres Třebíč, mapový list ZS-III-20/7, vyhotovená Katastrálním úřadem v Třebíči dle z.č.3251/2003
 - informace a údaje sdělené objednatelem znaleckého posudku před zahájením prací, na ocenění a v jejích průběhu
 - informace a údaje sdělené spoluvlastníky této nemovitosti v průběhu ocenění
 - skutečnosti a výměry zjištěné na místě při místním šetření
 - vyhláška č. 3/2008 Sb. min. financí České republiky ze dne 3. 1. 2008, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb., což je platný oceňovací předpis ke dni ocenění, tj. 15. 8. 2012
 - žádné další doklady ani dokumentace nebyly předloženy
- K zaměření nemovitosti a následnému zpracování znaleckého posudku byly užity běžné technické pomůcky (laserový dálkoměr, ocelové pásmo, měřicí tyč, 5m svinovací metr), platný oceňovací předpis a odborná literatura. Výsledný znalecký posudek byl zpracován na PC/AT pomocí softwarového vybavení fy Pluto Olt s.r.o.

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Popis:

Předmětem ocenění je příslušný stavební pozemek parc. č. st. 52/1, evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 149 m², který je celý zastavěn rodinným domem č. p. 197 a pozemek parc. č. 162/2, evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada o výměře 235 m², který tvoří se stavbou a stavebním pozemkem jednotný funkční celek. Na pozemku zahrady se nachází pouze travní porost a náletové keře, neboť byla využívána pouze částečně. Venkovní úpravy jsou zanedbatelného rozsahu a neovlivňují tržní cenu hlavní nemovitosti. Pozemky se nacházejí asi 400 m jihovýchodním směrem od centra městyse Hrotovice, na jižním okraji místní zpevněné komunikace, která vede po ulici Domky. Leží ve velmi mírně svažitém, na jihovýchod orientovaném území, v lokalitě bez vnějších nepříznivých vlivů.

Lokalita leží asi 20 km jihovýchodně od bývalého okresního města Třebíč. Dopravní dostupnost je vyhovující. V místě je možnost napojení na veřejný vodovod, elektrorozvodnou síť, plynovod a obecní dešťovou i splaškovou kanalizaci. Vlastní stavební pozemek je z hlediska bydlení v rámci obce dobře položen. Pozemky jsou tedy standardně dostupné, jejich položení z hlediska využití pro bydlení a z hlediska preference lokálního realitního trhu je mírně nadstandardní.

Ocenění:

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	30 %
	30 %

Úprava cen:

Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:

2.11. Možnost napojení na plynovod:	10 %
-------------------------------------	------

Úprava cen:

pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.

Úprava cen celkem:	$30\% + 10\% \times (100\% + 30\%)$	43,00 %
--------------------	-------------------------------------	---------

Zdůvodnění použití přírážek a srážek:

z hlediska účelu užití stavby (bydlení) se jedná o mírně nadstandardní lokalitu, přírážka 30 % na relativní blízkost centrální části obce, bez jiné přírážky, neboť se jedná o ostatní obec, která nesousedí s obcí větší velikosti

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,8070
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,3390

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	40,92	1,00	2,3390	0,8070	43,00	110,45

§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku
 § 28 odstavec 5 40,92 0,40 2,3390 0,8070 43,00 44,18

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	st. 52/1	149,00	110,45	16 457,05
§ 28 odstavec 5	zahrada	162/2	235,00	44,18	10 382,30
Stavební pozemky - celkem					26 839,35

Pozemky - zjištěná cena

= 26 839,35 Kč

Pozemky - zjištěná cena

= 26 840,- Kč

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č. p. 197

Popis:

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 197 postavený na pozemku parc. č. st. 52/1, včetně pozemku v jednotném funkčním celku parc. č. 162/2 a veškerého příslušenství.

Ke dni ocenění se jedná o dům určený k trvalému bydlení, který je postaven nedaleko okrajové části města Hrotovice, avšak s dobrou dosažitelností jeho centra. Dům je situován na jih od místní zpevněné příjezdové komunikace vedoucí po ulici Domky. Je postaven, jako řadový koncový v řadové obytné zástavbě jihovýchodního okraje města. Je nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a stavebně neupravenou půdou nad původním objektem se sedlovou střechou. Je složen ze dvou částí, a sice z původního domu, který je v západní části pozemku a má sedlovou střechu a dále kolmo na něj navazující přístavbu, resp. přestavbu původní vedlejší stavby na obytnou část, která má pultovou střechu se spádem do dvora. Oceňované příslušenství rodinného domu tvoří pozemek v jednotném funkčním celku, který je evidován v Katastru nemovitostí, jako zahrada a nachází se jižním směrem od domu a venkovní úpravy malého rozsahu na obou pozemcích.

Původní stavba byla postavena v roce 1910, jako menší rodinný domek s hospodářskou částí (vedlejší stavbou). V roce 1968 byl dům se stavbou propojen a část vedlejší stavby byla rekonstruována na obytný prostor. V roce 2003 byla započata rekonstrukce domu a zbývajících částí vedlejší stavby na obytný prostor. Došlo tedy k rekonstrukci a přestavbě do současného dispozičního řešení. V rámci rekonstrukce bylo ve východní části přístavby zřízeno sociální zázemí a technická místnost, byla provedena nová střešní konstrukce a krytina nad celou přístavbou, střešní krytina nad původní částí domu (sedlová střecha), byl proveden nový rozvod vody, vnitřní kanalizace a napojení na veřejný řad, byla provedena výměna oken za plastová, byl proveden nová otopná soustava, včetně zdroje, rozvodů a radiátorů, nová zeď a podlaha v chodbě a v sociálním zázemí a částečná úprava povrchů (částečné zateplení). Objekt je tedy po částečné rekonstrukci ve velmi dobrém stavu s výměnou prvků krátkodobé životnosti a stabilizací, popř. částečnou výměnou prvků dlouhodobé životnosti stavby.

Dispoziční řešení stavby:

1. NP: zádveří, vstup do chodby v přístavbě, která vede do původní části domu, kde je kuchyň s jídelním koutem, obývací pokoj a ložnice. Z chodby je dále přístupné sociální zázemí (koupelna a WC v jedné místnosti) a další místnost, která je ke dni ocenění využívána, jako technická, ale může být i obytnou.

Podél jižního průčelí je dvorní trakt (travní porost, zpevněná plocha, bez údržby).

Konstrukční provedení stavby:

základy částečně původní, částečně doizolovány, provedeny jako betonové pasy s kamenivem. Obvodové nosné zdivo je provedeno převážně jako cihelné s tloušťkou zdiva 45 60 cm. Nenosné vnitřní příčky jsou provedeny z plných, popřípadě dutinových cihel. Stropní konstrukce je provedena jako původní dřevěný trámový strop s vyztužením a rovným podhledem. V kuchyni a jídelním koutě jsou částečně zachovány dřevěné trámy. Zastřešení objektu je řešeno sedlovou střechou, s dřevěným vaznicovým krovem. Střešní krytina je provedena z pálené dvoudrážkové tašky na laťování, přístavba má pultovou střechu s plechovou krytinou z profilovaného FeZn plechu. Klempířské konstrukce v kompletním provedení (žlaby, svody, parapety oplechování střešní konstrukce) jsou z pozinkovaného plechu. Podlahy v obytných místnostech jsou betonové, odizolované, s dřevěným, nebo PVC povlakem. Podlahy ostatních místností jsou provedeny jako betonové s keramickou dlažbou. Úprava vnitřních povrchů je provedena z vápenné štukové omítky. Venkovní omítky jsou provedeny, jako vápenná hladká v uličním traktu a cementová stěrka ve dvorní části, kde probíhá zateplení a rekonstrukce úpravy vnějšího povrchu. Venkovní obklad se nevyskytuje. Vnitřní obklady jsou provedeny pouze v sociálním zázemí (společná koupelna a WC), jako moderní keramický obklad. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné, nebo prosklené, osazené do ocelových zárubní. Okna jsou plastová s dítterickým zasklením v bílém provedení. Vytápění je ústřední elektrickým kotlem a částečně podlahové pod keramickou dlažbou. Elektroinstalace je světelná i motorová, s pojistkovými automaty. V domě je dále proveden kompletní rozvod studené a teplé vody z obecního vodovodu, ohřev TUV je řešen elektrickým boilerem. Kanalizace je provedena odkanalizováním do obecní kanalizační sítě. Rozvod zemního plynu je v lokalitě dostupný, avšak plynofikace domu není provedena. Ostatní vybavení tvoří sprchový kout, umývadla, koupelnový nábytek a splachovací záchod. Vybavení kuchyně je standardní (nová kuchyňská linka, dřez, baterie, bez obkladu. Ostatní vybavení se nevyskytuje.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 5, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkrovní:	má podkrovní nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha		[m ²]
1. NP včetně podezdívky	7,80x5,90+4,30x9,35	=	86,23

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1. NP včetně podezdívky	86,23 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor:

Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1. NP včetně podezdívky	$(7,80 \times 5,90 \times 3,00) + (4,30 \times 9,35) \times (4,00 + 2,80) - 2$	= 274,76 m ³
zastřešení části se sedlovou střechou	$(7,80 \times 5,90 \times 0,80) + (7,80 \times 5,90 \times 3,10 \div 2)$	= 108,15 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP včetně podezdívky	NP	274,76 m ³
zastřešení části se sedlovou střechou	NP	108,15 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		382,91 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy:	betonové pasy s dodatečnou izolací	S	100
2. Zdivo:	původní, zděné tl. 45 - 60 cm	S	100
3. Stropy:	dřevěné	S	100
4. Střecha:	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytina:	pálená krytina, FeZn plech	S	100
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky:	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky:	vápenná hladká omítka	S	60
8. Fasádní omítky:	chybí	C	40
9. Vnější obklady:	nejsou provedeny	C	100
10. Vnitřní obklady:	keramický obklad, kuchyň, sociální zázemí	S	100
11. Schody:	chybí	C	100
12. Dveře:	dřevěné plné, nebo náplňové	S	100
13. Okna:	plastová	N	100
14. Podlahy obytných místností:	beton, PVC povlaky, dřevěné povlaky	S	100
15. Podlahy ostatních místností:	běžná keramická dlažba	S	100
16. Vytápění:	ústřední s elektrokotlem	S	100
17. Elektroinstalace:	Světelná třífázová	S	100
18. Bleskosvod:	není proveden	C	100
19. Rozvod vody:	studená, teplá, plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody:	elektrický bojler	S	100
21. Instalace plynu:	není provedena	C	100
22. Kanalizace:	plastové potrubí do obecní kanalizace	S	100
23. Vybavení kuchyně:	kuchyňská linka, dřez, sporák, digestoř	S	100
24. Vnitřní vybavení:	vana, umyvadla, sprchový kout	S	100
25. Záchod:	standardní splachovací	S	100
26. Ostatní:	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo:	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy:	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha:	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina:	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce:	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky:	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky:	S	2,80	60	1,00	1,68
8. Fasádní omítky:	C	2,80	40	0,00	0,00
9. Vnější obklady:	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady:	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody:	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře:	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna:	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Podlahy obytných místností:	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění:	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace:	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod:	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody:	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody:	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu:	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace:	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení:	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod:	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní:	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,69

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,57	102	150	5,8276
2. Zdivo:	S	21,20	80,00	1,00	16,96	17,73	102	130	13,9110
2. Zdivo:	S	21,20	20,00	1,00	4,24	4,44	9	80	0,4995
3. Stropy:	S	7,90	80,00	1,00	6,32	6,61	102	130	5,1862
3. Stropy:	S	7,90	20,00	1,00	1,58	1,65	9	80	0,1856
4. Střecha:	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,63	102	120	6,4855
5. Krytina:	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,55	9	80	0,3994
6. Klempířské konstrukce:	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,94	9	60	0,1410
7. Vnitřní omítky:	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,06	8	40	1,2120
8. Fasádní omítky:	S	2,80	60,00	1,00	1,68	1,76	42	60	1,2320
10. Vnitřní obklady:	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,40	6	40	0,3600
12. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,34	6	50	0,4008
13. Okna:	N	5,20	100,00	1,54	8,01	8,37	6	80	0,6277

14. Podlahy obytných místností:	S	2,20	60,00	1,00	1,32	1,38	46	60	76,67	1,0580
14. Podlahy obytných místností:	S	2,20	40,00	1,00	0,88	0,92	8	40	20,00	0,1840
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,05	6	40	15,00	0,1575
16. Vytápění:	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,43	8	40	20,00	1,0860
17. Elektroinstalace:	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,49	8	40	20,00	0,8980
19. Rozvod vody:	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,34	8	40	20,00	0,6680
20. Zdroj teplé vody:	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,99	8	30	26,67	0,5307
22. Kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,24	8	50	16,00	0,5184
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,52	6	30	20,00	0,1040
24. Vnitřní vybavení:	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,28	7	40	17,50	0,7490
25. Záchod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	7	40	17,50	0,0543
Součet upravených objemových podílů:					95,69	Opotřebení:		42,4762		

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	[Kč/m ³]	=	2 290
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 6):		x	1,
			1200
Koeficient vybavení stavby K4 (dle výpočtu):		x	0,9569
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		x	1,0000
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):		x	2,1550
Základní cena upravená [Kč/m ³]		=	5 288,92
Plná cena:	382,91 m ³ x 5 288,92 Kč/m ³	=	2 025 180,36 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Opotřebení analytickou metodou: 42,4762 %

Úprava ceny za opotřebení

Rodinný dům č. p. 197 - zjištěná cena

8
60 219,66 Kč
= 1 164 960,70 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 197, postavený na pozemku parc. č. st. 52/1, včetně veškerého příslušenství, vše evidováno pro k. ú. a obec Hrotovice, okres Třebíč.

Dům je zděný, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a stavebně neupravenou půdou nad celou půdorysnou plochou původní části domu a pultovou střechou bez půdy nad přístavbou.

Obsahuje následující prostory:

1. NP: zádveří, vstup do chodby v přístavbě, která vede do původní části domu, kde je kuchyň s jídelním koutem, obývací pokoj a ložnice. Z chodby je dále přístupné sociální zázemí (koupelna a WC v jedné místnosti) a další místnost, která je ke dni ocenění využívána, jako technická, ale může být i obytnou.

Podél jižního průčelí je dvorní trakt (travní porost, zpevněná plocha, bez údržby).

Popis konstrukčních prvků stavby je proveden v oddíle ocenění zjištěnou cenou (dle zvláštních předpisů).

Druh nemovitosti: rodinné domy.

Konstrukce: zděné.

Počet nadzemních podlaží: 1.

Poloha: koncový v řadové zástavbě.

Pozemky v jednotném funkčním celku: zahrada o výměře 235 m².

Výměra stavebního pozemku: 149 m², zastavěná plocha domu: 86m².

Přípojky: E, V, K.

Technický stav objektu: po částečné rekonstrukci, stabilizovaný stav, výměna téměř všech prvků krátkodobé životnosti stavby, stabilizace a částečná výměna prvků dlouhodobé životnosti stavby.

Příslušenství nemovitosti: zahrada, venkovní úpravy malého rozsahu.

Garáž: není, parkování v uličním traktu.

Srovnávané nemovitosti

Lokalita / Popis

Hrotovice

Rodinný dům 3+1 v obci Hrotovice, nedaleko jihozápadního okraje obce v souvisle zastavěné lokalitě. Srovnatelné umístění, stejná obec, velmi mírně slabší lokalita. Stavebně technický stav je dobrý, opotřebení i vybavení je srovnatelné (mírně nižší stáří domu, provedená rekonstrukce v roce 2002). Příslušenství stavby je srovnatelné, menší pozemek v JFC (pouze dvorní trakt a relaxační zóna). Menší zděná vedlejší stavba v jedné linii s domem, základní rekonstrukce, stabilizovaný stav. Celkově se nemovitost jeví, jako velmi vhodná k porovnání.

Popis porovnávací nemovitosti:

rodinný dům v řadové zástavbě, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a stavebně neupraveným půdním prostorem nad celou půdorysnou plochou nadzemního podlaží. Za dvorním traktem malý pozemek v jednotném funkčním celku, kde je relaxační zóna a menší vedlejší zděná stavba (bývalá hospodářská část domu), z níž část byla rekonstruována na obytný prostor (1 místnost a sociální zázemí) a zbytek slouží jako sklad.

Dispoziční řešení:

1. NP: zádveří, chodba, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, dětský pokoj, naproti chodbě je ložnice a sociální zázemí (oddělená koupelna a záchod).

Popis konstrukčních prvků stavby:

základy jako betonové pasy s izolací. Svislé nosné konstrukce zděné z cihelného zdiva plného a částečně i blokového (přístavba) s tloušťkou zdiva 45 cm. Venkovní omítka břizolitová, bez zateplení. Stropy dřevěné trámové s rovným podhledem. Krov dřevěný, sedlová střecha. střešní

krytina z betonové tašky na bednění. Okna plastová po rekonstrukci. Podlahy obytných místností betonové s povlakem z PVC. Podlahy ostatních místností betonové s keramickou dlažbou. Vnitřní obklad standardního rozsahu (koupelna, WC, kuchyň). Vytápění: ústřední, plynový kotel, radiátory plechové deskové + termostatické hlavice.

Stáří původní stavby domu je 76 let, nadstandardní údržba z důvodu provedené rekonstrukce v roce 2002 (podlahy, výměna oken, přístavba, vytápění, elektroinstalace, omítky, koupelna a WC). Zastavěná plocha domu: 102 m². Plocha stavebního pozemku: 186 m². Pozemek v jednotném funkčním celku 186 m².

Příslušenství: vedlejší stavba, venkovní úpravy (zpevněná plocha, opěrná zeď a přípojky na IS. Telefon: ne, elektřina: 220/380 V, voda: ano-veřejný vodovod, plyn: ano, zemní plyn, kanalizace: ano-veřejná síť. Parkování pouze v uličním traktu.

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
486,00 m ³	186 m ²	1 200 000 Kč	2 469 Kč/m ³
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Poloha		1,02	
K3 Provedení a vybavení		0,96	
K4 Realitní trh		1,00	
K5 Vliv příslušenství		1,00	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění		0,96	
		Celkový koef.	Upravená j. cena
		K _c	Kč/m ²
		0,94	2 321

Lokalita / Popis

Hrotopovice II. (Podloučky)

Rodinný dům 3+1 v obci Hrotopovice, nedaleko jihovýchodního okraje obce v souvisle zastavěné lokalitě. Téměř shodné umístění, stejná obec, stejná lokalita (ulice Podloučky je souběžná s ulicí Domky, kde se nachází oceňovaná nemovitost). Stavebně technický stav je dobrý, opotřebení je srovnatelné (mírně nižší stáří domu, 87 let, provedená rekonstrukce v roce 2004). Provedení a vybavení domu je velmi mírně slabší než u oceňované nemovitosti. Příslušenství stavby je mírně slabší, stavební pozemek je srovnatelný, je na něm malá vedlejší stavba, avšak zcela chybí pozemek v jednotném funkčním celku (zahrada). Dům po částečné rekonstrukci, stabilizovaný stav. Celkově se nemovitost jeví, jako velmi vhodná k porovnání.

Popis porovnávací nemovitosti:

rodinný dům v řadové zástavbě, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a stavebně neupraveným půdním prostorem nad celou půdorysnou plochou nadzemního podlaží. Bez pozemku v jednotném funkčním celku.

Dispoziční řešení:

1. NP: zádveří, chodba, kotelna, kuchyň s jídelním koutem, obývací pokoj s oknem do ulice a ložnice s oknem do dvora. Za ložnicí je ještě sociální zázemí (koupelna a WC).

Podkroví není provedeno a nad celým půdorysným prostorem nadzemního podlaží se nachází stavebně neupravená půda.

Popis konstrukčních prvků stavby:

základy jako betonové pasy s izolací. Svislé nosné konstrukce zděné z cihelného zdiva toušťky 45 cm. Venkovní omítka vápenná hladká, bez zateplení. Stropy dřevěné trámové s rovným podhledem. Krov dřevěný, sedlová střecha. střešní krytina z pálené tašky na latování. Okna plastová po rekonstrukci. Podlahy obytných místností betonové s povlakem z laminovaných

desek, částečně dřevotřískové desky a textilní povlak. Podlahy ostatních místností betonové s keramickou dlažbou. Vnitřní obklad standardního rozsahu (koupelna, WC, kuchyň). Vytápění: ústřední, plynový kotel, radiátory plechové deskové + termostatické hlavice.

Dle předložených dokladů, údajů spoluvlastníka a dle stavu konstrukcí se jedná o rodinný dům, jehož původní stavba byla postavena v roce 1922. V roce 1956 byla provedena rekonstrukce střechy a střešní krytiny a částečné úpravy dispozičního řešení vnitřního prostoru. Dům byl od této doby průběžně pod základní údržbou, posléze pod údržbou podstandardní a nedošlo k žádné výměně konstrukčních prvků dlouhodobé životnosti stavby. V roce 2001 po převodu nemovitosti na nové vlastníky došlo k rekonstrukci, v jejímž rámci došlo k výměně oken, částečné rekonstrukci vnitřních podlah, rozvodu vody, elektroinstalace, provedení nových vnitřních instalací a omítek. Dále bylo kompletně rekonstruováno sociální zázemí, včetně zařizovacích předmětů.

Zastavěná plocha domu: 84 m². Plocha stavebního pozemku: 181 m². Pozemek v jednotném funkčním celku není. Příslušenství: vedlejší stavba, venkovní úpravy (zpevněná plocha, oplocení, přípojky na IS. Telefon: ne, elektřina: 220/380 V, voda: ano-veřejný vodovod, plyn: ano, zemní plyn, kanalizace: ano-veřejná síť. Parkování pouze v uličním traktu.

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
375,85 m ³	181 m ²	720 000 Kč	1 916 Kč/m ³
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Poloha		1,00	
K3 Provedení a vybavení		1,04	
K4 Realitní trh		1,00	
K5 Vliv příslušenství		1,06	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění		1,02	
		Celkový koef.	Upravená j. cena
		K_C	Kč/m²
		1,12	2 146

Lokalita / Popis

Dalešice

Rodinný dům 3+1 v obci Dalešice, k. ú. Dalešice. Srovnatelná lokalita, mírně slabší infrastruktura, dopravní dostupnost a dosažitelnost Třebíče téměř shodná, vzdálenost od oceňované nemovitosti asi 3 km, mírná úprava. Srovnatelné provedení původní stavby, rozsah rekonstrukce je menší, takže celkové opotřebení stavby je mírně vyšší. Situace na lokálním realitním trhu shodná, realizace v roce 2011. Vybavení je rovněž mírně horší, příslušenství je srovnatelné bez úpravy (menší výměra pozemků v JFC, ale provedení vedlejší stavby).

Popis porovnávací nemovitosti: rodinný dům, který je postavený jako vnitřní v řadové zástavbě obdobných nemovitostí. Je nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a stavebně neupravenou půdu.

Dispoziční řešení:

1. NP: zádveří, chodba, komora, kuchyň s kuchyňskou linkou a dřezem, jídelní kout, obývací pokoj, ložnice, na konci chodby je menší pokoj a sociální zázemí (koupelna a samostatný záchod). Dům má dvorní trakt, kde je vedlejší stavba dílny a za ní pak menší prostor s přístřeškem pro skladování dřeva. Před domem je malá předzahrádka.

Popis konstrukčních prvků stavby: základy podélně izolované, spodní stavba bez svislé izolace. Svislé konstrukce zděné z cihelného zdiva, tloušťka zdiva 45 cm. Venkovní kabřincový obklad vstupní části, ostatní bez obkladu. Stropy z cihelných desek Hurdís a rovným omítaným podhledem. Krov dřevěný sedlový s valbou, střešní krytina z pálené tašky na laťování. Okna

plastová po rekonstrukce v roce 2008. Podlahy obytných místností jsou betonové, povlaky provedeny, jako dřevěné vlýsky. Vytápění lokální na tuhá paliva. Ohřev TUV je řešen elektrickým boilerem. Odkanalizování do veřejné kanalizační sítě. Stáří původního objektu 76 let. Dům byl výrazněji rekonstruován v roce 1968. Od té doby je pod standardní údržbou. Poslední rekonstrukce v roce 1996 (sociální zázemí, částečně podlahy, vnitřní dveře, vnitřní rozvody). V roce 2008 výměna oken a částečně (ulice) fasáda. Stav: dobrý. Zastavěná plocha domu: 98 m². Stavební pozemek: 218 m². Pozemek zahrady 320 m². Celková plocha pozemku: 538 m².

Příslušenství: vedlejší stavba, venkovní úpravy. Telefon: ne, elektřina: 220/380 V, voda: ano-veřejný vodovod, plyn: ne, kanalizace: septik s přepadem do obecní kanalizace. Parkování: pouze venkovní.

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
492,00 m ³	218 m ²	960 000 Kč	1 951 Kč/m ³
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Poloha		1,04	
K3 Provedení a vybavení		1,05	
K4 Realitní trh		1,00	
K5 Vliv příslušenství		1,00	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění		1,02	
		Celkový koef.	Upravená j. cena
		K _C	Kč/m ²
		1,11	2 166

Lokalita / Popis

Valeč

Rodinný dům 3+1 v obci Valeč, k. ú. Valeč. Srovnatelná lokalita, vzdálenost od Hrotovic asi 5 km severním směrem, obec menší velikostí a infrastruktury, shodná dopravní dostupnost. Mírná úprava polohovým koeficientem. Srovnatelné provedení, opotřebení rovněž, bez úpravy koeficientem. Situace na lokálním realitním trhu shodná. Jedná se o podobnou nemovitost z hlediska stáří, konstrukčních prvků stavby a jejího vybavení. Z tohoto důvodu jde o nemovitost velmi vhodnou k porovnání.

Popis porovnávací nemovitosti:

dům je samostatně stojící v řadové zástavbě na jejím konci. Je nepodsklepený se sedlovou střechou bez stavebně upraveného podkroví. Ve dvorním traktu je vedlejší stavba zděné dílny a menší stodoly, kterou je možno využít ke garážování, popř. jako dílnu (po rekonstrukci).

Dispoziční řešení:

1. NP: vstupní chodba, kuchyň s jídelním koutem, 2x pokoj směrem do ulice, do dvora obývací pokoj a ložnice. Vstup na půdu ze dvorního traktu přes dřevěné žebříkové schodiště. Součástí domu jsou také výše uvedené vedlejší stavby.

Popis konstrukčních prvků stavby: základy standardní, izolované. Svislé konstrukce částečně ze smíšeného zdiva, částečně doplněno plným cihelným zdivem, nezavlhající. Dřevěný krov je v pořádku, střešní krytina nedlouho po rekonstrukci, provedena z pálené tašky. Stropy dřevěné trámové, dvorní pokoj má cihelné stropy. Okna plastová po rekonstrukci v roce 2001, osazená žaluziemi. Podlahy částečně rekonstruované PVC, ostatní dřevěné a z betonové mazaniny kryté cementovým potěrem, textilní povlaky. Vytápění: ústřední kotlem na tuhá paliva, litinové sloupkové radiátory.

Stáří původního objektu 72 let. Rekonstrukce v roce 1972 (rozvod vody, podlahy, elektroinstalace, omítky). Poslední rekonstrukce v roce 2001 (došlo k výměně oken, střešní

krytiny, vnitřního vodovodu a vytvoření sociálního zázemí, dále oprava omítek a částečná rekonstrukce podlah (sociální zázemí).

Stav: dobrý, všechny prvky dlouhodobé životnosti stabilizovány, výhledově bez nutnosti jakékoliv rekonstrukce.

Zastavěná plocha domu: 98 m². Celková plocha pozemku: 280 m². Zahrada 285 m².

Příslušenství: vedlejší stavby, venkovní úpravy.

Telefon: ne, elektřina: 220/380 V, voda: ano-veřejný vodovod, plyn: ne, pouze přípojka - HUP, kanalizace: ano-žumpa na vyvážení. Parkování: ne, popřípadě ve stodole (nutnost provedení rekonstrukce).

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
518,00 m ³	280 m ²	1 150 000 Kč	2 220 Kč/m ³
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Poloha		1,04	
K3 Provedení a vybavení		1,00	
K4 Realitní trh		1,00	
K5 Vliv příslušenství		1,00	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění		1,02	
		Celkový koef.	Upravená j. cena
		K _C	Kč/m ²
		1,06	2 353

Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti:

Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	2 146 Kč/m ³
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitostí	2 247 Kč/m ³
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	2 353 Kč/m ³
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	2 247 Kč/m³
Celkový obestavěný prostor oceňované nemovitosti	382,91 m ³
Výsledná porovnávací hodnota	860 399 Kč

Rodinný dům č. p. 197 - oceňovaná nemovitost - výsledná cena = 860 400,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí a vhodnosti zástavy

Obvyklá cena (tržní hodnota) je cena aktuálního trhu s nemovitostmi, tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a daném čase prodat, nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny, které je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky. Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení výše zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postíženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu oceňovaného majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem do budoucnosti, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. na technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanskou vybavenost, demografické podmínky, stabilitu území ve vztahu k územnímu plánu, životnímu prostředí atd. Dále je třeba postihnout veškeré dluhy a závazky, které jsou na nemovitosti vázány. V neposlední řadě je nutno rovněž posoudit rizikovost případného prodeje předmětné nemovitosti. Odhad obvyklé ceny je proveden na základě analýzy jednotlivých přístupů k ocenění majetku. Na základě výsledků lze konstatovat:

- **věcná hodnota** nemovitosti vyjadřuje substituční hodnotu majetku a pro vlastní ocenění není zásadní. Věcná hodnota odvozená z administrativní ceny je v nesouladu s tržní cenou, neboť v sobě nezahrnuje koeficient prodejnosti, který je pro tržní ocenění nepostradatelný. Naopak zahrnutí koeficientu prodejnosti při stanovení administrativní ceny přináší u rodinných domů velmi cennou informaci pro stanovení obvyklé ceny. Je to z toho důvodu, že do koeficientu prodejnosti jsou promítnuty údaje ze skutečně realizovaných prodejů, které jsou shromažďovány na příslušných Finančních úřadech v podobě skutečných smluv o převodu nemovitosti

- **porovnávací hodnota** vyjadřuje skutečnou prodejnost majetku, která je dána stavem poptávky a nabídky na trhu, objemem dispozičních zdrojů potenciálních investorů a využitelností nemovitosti, jakožto i zpeněžitelností oceňovaného majetku. V segmentu rodinných domů využívaných pro bydlení je porovnávací ocenění, v souladu s oceňovacími standardy pro stanovení obvyklé ceny RD považováno za zásadní. V tomto případě bylo použito cenové porovnání (srovnávací etalon) 1 m³ obestavěného prostoru nemovitosti s cenami za 1 m³ obestavěného prostoru srovnatelných nemovitostí z databáze znalce a spolupracujících realitních kanceláří. Tento Srovnávací etalon je dostatečně reprezentativní, neboť jako porovnávací objekty byly použity rodinné domy se stejně využitelným obestavěným prostorem (nepodsklepené domy s jedním nadzemním podlažím bez podkrovní). Tímto porovnáním bylo zjištěno, že 1 m³ obestavěného prostoru srovnatelných nemovitostí se pohybuje kolem hodnoty 2 200 – 2 300 Kč/m³

- **výnosová hodnota** majetku již vyjadřuje přímé indikátory trhu z hlediska dosahovaných budoucích příjmů s ohledem na širší možnosti využití. V segmentu obdobných nemovitostí je tato hodnota velmi těžko dosažitelná, neboť četnost pronájmu rodinných domů v lokalitě je velmi řídká, a není tak k dispozici dostatečně obsáhlá databáze pro stanovení výnosové hodnoty. Proto tato metoda, v souladu s oceňovacími standardy pro určení výše obvyklé ceny, nebyla použita.

VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY

Jedná o stavbu v dobrém stavu, na které byla realizována rekonstrukce prvků dlouhodobé životnosti v rozsahu rekonstrukce a stabilizace a rekonstrukce prvků krátkodobé životnosti stavby v rozsahu výměny, nebo celkové rekonstrukce. Velmi malá část konstrukčních prvků je ve stádiu před dokončením. Stavba je tak v současném stavu bez nutnosti jakýchkoliv investic pro její provoz, a proto na stanovenou obvyklou cenu nebude uplatněna žádná srážka.

V souladu s oceňovacími standardy pro stanovení obvyklé ceny a v souladu s interní metodikou bankovních institucí pro stanovení obvyklé ceny u rodinných domů pro úvěrové řízení, je pro

stanovení obvyklé ceny rodinného domu hlavním kritériem pro stanovení obecné ceny fungibilita (zpeněžitelnost). Tato je nejlépe popsána situací na lokálním realitním trhu z hlediska zájmu o předmětnou nemovitost. Na základě zjištěných skutečností lze konstatovat, že na trhu existuje v tomto segmentu pro příslušnou lokalitu vyrovnaný stav nabídky a poptávky. Časová náročnost realizace prodeje předmětné nemovitosti nebude vysoká a nemovitost se jeví, jako standardně prodejná v cenové úrovni popsané tržní cenou a to v časovém horizontu do 6 měsíců.

	Současný stav
Porovnávací hodnota	860 399 Kč
Věcná hodnota	1 198 219 Kč
Hodnota pozemku	33 258 Kč
Obvyklá cena	860 000 Kč

Na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod ocenění stanovuji obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitostí zapsané na LV č. 467 pro k. ú. a obec Hrotopice, včetně pozemků a příslušenství ve výši:

Obvyklá cena:

860 000,- Kč

V Třebíči, 24. 8. 2012

Ing. Tomáš Dostál
Zahradní 479/25
674 01 Třebíč
telefon: 774800820
e-mail: tdostal@volny.cz
WEB: <http://www.znalci.net/>



Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 4.3.2000 č.j. Spr. 1533/2000 pro obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 811-76-2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 76-2012.



[Handwritten signature]

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

1. Seznam movitého majetku a stanovení jeho obvyklé ceny ke dni ocenění.
2. Lokalizace předmětného území.
3. Fotodokumentace.
4. Kopie výpisu z Katastru nemovitostí.
5. Kopie katastrální mapy předmětného území.

Seznam movitého majetku a stanovení jeho obvyklé ceny

Vlastníci: Pavel Padělek a Eva Padělková
Datum narození: 15.6.1975 24. 8. 1972
Trvalé bydliště: Domky 197, 975 66 Hrotovice

Název	Pořízeno v roce	Pořizovací cena	Odhad obvyklé ceny
Kuchyňská linka	2003	16 580,00 Kč	9 000,00 Kč
Kombinovaná lednice + mrazák zn. Gorenje	2001	19 990,00 Kč	10 000,00 Kč
Stůl + 4 ks židlí	2007	5 000,00 Kč	3 500,00 Kč
Obývací stěna		3 000,00 Kč	500,00 Kč
Sedačka	2001	15 000,00 Kč	1 000,00 Kč
Televize zn. Mascon	2004	5 000,00 Kč	1 000,00 Kč
Mikrovlnná trouba	2009	5 000,00 Kč	3 500,00 Kč
Settopbox		400,00 Kč	50,00 Kč
DVD přehrávač	2005	2 000,00 Kč	1 000,00 Kč
Pračka zn. LG	2007	9 000,00 Kč	6 000,00 Kč
Vysavač	2007	1 500,00 Kč	800,00 Kč

Na základě výše uvedených údajů stanovuji obvyklou cenu movitých věcí ke dni ocenění ve výši:

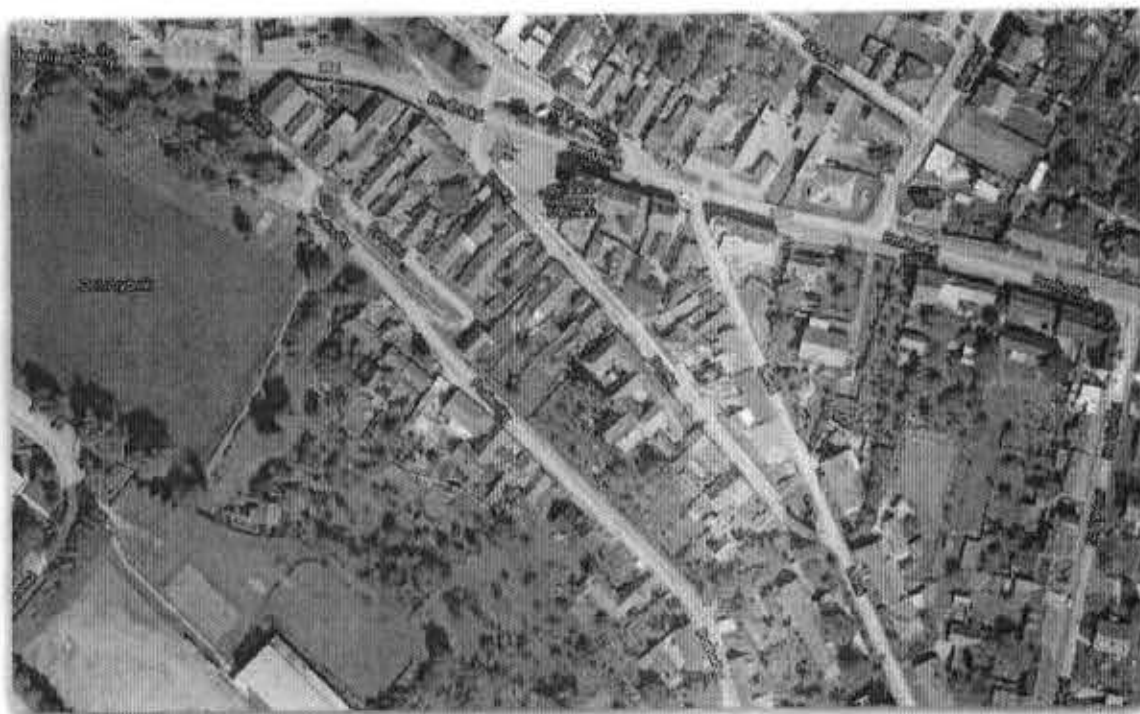
Obvyklá cena:

36 000,- Kč

slovy: třicetšesttisíc Kč



Lokalizace předmětného území



snímek předmětného území z letecké mapy s vyznačením nemovitostí



mapka okolí s lokalizací obce Hrotovice

Fotodokumentace



celkový pohled na oceňovanou nemovitost z východu (ulice)



vstup do domu, přístavba, východní hranice pozemku



dvorní trakt domu



zahrada



vstupní chodba



sociální zázemí



kuchyň



obývací pokoj

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2012 15:35:02

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590673 Hrotovice

Kat.úzení: 648469 Hrotovice

List vlastnický: 467

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

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor Podíl

Vlastnické právo

SJM Padělsak Pavel a Padělková Eva, Domky 197, 675 55
Hrotovice

750615/4568

725824/1639

SJM = společně jméni manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 52/1

149 zastavěná plocha a
nádvoří

162/2

235 zahrada

zemědělský půdní
fond

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití

Způsob ochrany

Na parcele

Hrotovice, č.p. 197

bydlení

St. 52/1

B1 Jiná práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

průchod a průjezd

Parcela: 162/2

Parcela: St. 52/1

Parcela: St. 52/2

Z-2228/2004-710

Z-2228/2004-710

Listina Pozemková kniha vložka 584 a vložka 116 pol.v.z.272/78

Z-2228/2004-710

o Věcné břemeno (podle listiny)

průchod a průjezd

Parcela: 162/2

Parcela: St. 52/1

Parcela: 162/1

Z-2228/2004-710

Z-2228/2004-710

Listina Pozemková kniha vložka 584 a vložka 116 pol.v.z.272/78

Z-2228/2004-710

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

pohledávka do výše 500 000,- Kč s příslušenstvím a budoucí pohledávky

Stavební spořitelna České

spořitelny, a.s., Vinohradská

1632/180, Praha 3, Vinohrady,

130 11, RC/ICO: 60197609

Parcela: 162/2

Parcela: St. 52/1

Stavba: Hrotovice, č.p. 197

V-1357/2003-710

V-1357/2003-710

V-1357/2003-710

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.04.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.04.2003.

V-1357/2003-710

o Věcné břemeno (podle listiny)

průchod a průjezd a užívání studny

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správa katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kod. 710.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2012 15:35:02

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590673 Hrotovice

Kat. území: 648469 Hrotovice

list vlastnictví: 467

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: St. 52/2	Parcela: St. 52/1	Z-2228/2004-710
	Parcela: 162/2	Z-2228/2004-710

Listina Pozemková kniha vložka 584 a vložka 116 pol.v.z.272/78	Z-2228/2004-710
--	-----------------

o Věcné břemeno (podle listiny)

průchod a průjezd a užívání studny

Parcela: 162/1	Parcela: 162/2	Z-2228/2004-710
	Parcela: St. 52/1	Z-2228/2004-710

Listina Pozemková kniha vložka 584 a vložka 116 pol.v.z.272/78	Z-2228/2004-710
--	-----------------

o Nařízení exekuce

JUDr. Jiří Tomek, Exekutorský úřad Třebíč

Padělková Eva, Domky 197, 675 55 Z-10066/2011-710
Hrotovice, RČ/IČO: 725824/1639

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Třebíči 9 EXE-1718/2011 -9 ze dne 15.07.2011.; uloženo na prac. Třebíč

Z-10066/2011-710

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 52/1	Z-10069/2011-710
Parcela: 162/2	Z-10069/2011-710
Stavba: Hrotovice, č.p. 197	Z-10069/2011-710

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 093 Ex-593/2011 -14 ze dne 22.08.2011.

Z-10069/2011-710

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 093 Ex-593/2011 -14 ze dne 22.08.2011.
Právní moc ke dni 03.09.2011.

Z-11163/2011-710

o Zástavní právo exekutorské

pohledávky ve výši 24.063,- Kč s příslušenstvím a náklady exekuce

E.ON Energie, a.s., F. A. Gerstnera Parcela: St. 52/1	Z-11164/2011-710
2151/6, České Budějovice 7, 370 49, Parcela: 162/2	Z-11164/2011-710
RČ/IČO: 26078201 Stavba: Hrotovice, č.p. 197	Z-11164/2011-710

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 093 Ex-593/2011 -15 ze dne 22.08.2011. Právní moc ke dni 03.09.2011.

Z-11164/2011-710

o Nařízení exekuce

JUDr. Zdeněk Zítka, Exekutorský úřad Plzeň - město

Padělek Pavel, Domky 197, 675 55 Z-766/2012-710
Hrotovice, RČ/IČO: 750615/4568

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Třebíči 9 EXE-44/2012 -11 ze dne 05.01.2012.; uloženo na prac. Třebíč

Z-766/2012-710

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 52/1	Z-834/2012-710
Stavba: Hrotovice, č.p. 197	Z-834/2012-710
Parcela: 162/2	Z-834/2012-710

Nemovitosti jsou v územní oblasti, ve které vykonává státní správu Katastr nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2012 15:35:02

Obec: 590673 Hrotovice

Okres: CZ0634 Třebíč

Kat.území: 648469 Hrotovice

Lisi vlastnictví: 467

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

Typ vztahu

Uprávnění pro

Povinnost k

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 108 EX-09266/2011 -007 ze dne 20.01.2012.

Z-834/2012-710

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 52/1

Stavba: Hrotovice, č.p. 197

Parcela: 162/2

Z-2753/2012-710

Z-2753/2012-710

Z-2753/2012-710

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103 Ex-05903/2012 -12 ze dne 09.03.2012.

Z-2753/2012-710

Nářízení exekuce

JUDr. Tomáš Vrána, Exekutorský úřad Píseň

Padělek Pavel, Domky 197, 675 55 Z-2752/2012-710

Hrotovice, RČ/IČO: 750615/4568

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Třebíči 9 EXE-516/2012 -11 ze dne 16.02.2012. Právní moc ke dni 30.03.2012.; uloženo na prac. Třebíč

Z-2752/2012-710

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 103 Ex-05903/2012 -23 ze dne 09.05.2012.; uloženo na prac. Třebíč

Z-5353/2012-710

o Nařízení exekuce

JUDr. Tomáš Vrána, Exekutorský úřad Píseň

Padělek Pavel, Domky 197, 675 55 Z-2842/2012-710

Hrotovice, RČ/IČO: 750615/4568

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Třebíči 14 EXE-122/2012 -11 ze dne 13.02.2012.; uloženo na prac. Třebíč

Z-2842/2012-710

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Stavba: Hrotovice, č.p. 197

Parcela: 162/2

Parcela: St. 52/1

Z-2844/2012-710

Z-2844/2012-710

Z-2844/2012-710

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103 EX-64736/2011 -11 ze dne 12.03.2012.

Z-2844/2012-710

o Zástavní právo exekutorské

pohledávky ve výši 41.250,- Kč s příslušenstvím a náklady exekuce

SMART Capital, a.s., Hněvotínská 241/52, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9, RČ/IČO: 26865297

Stavba: Hrotovice, č.p. 197

Parcela: St. 52/1

Parcela: 162/2

Z-4321/2012-710

Z-4321/2012-710

Z-4321/2012-710

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 103 Ex-05903/2012 -13 ze dne 09.03.2012. Právní moc ke dni 23.03.2012.

Z-4321/2012-710

o Zástavní právo exekutorské

pohledávky ve výši 31.807,- Kč s příslušenstvím a náklady exekuce

CETELÉM ČR, a.s., Karla Engliše 3208/5, Praha 5, Smíchov, 150 00

Parcela: 162/2

Parcela: St. 52/1

Z-4351/2012-710

Z-4351/2012-710

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí TA Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 110.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2012 15:35:02

Okres: CZ0534 Třebíč

Obec: 590673 Hrotovice

Kat. území: 648469 Hrotovice

List vlastnictví: 467

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

Typ vztahu

Číslo jedn. listu

Povinnosti k

Praha 5, RČ/IČO: 25085689

Stavba: Hrotovice, č.p. 197

Z-4351/2012-710

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 103 EX-64736/2011 -12 ze dne 12.03.2012. Právní moc ke dni 26.03.2012.

Z-4351/2012-710

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Stavba: Hrotovice, č.p. 197

Z-4755/2012-710

Parcela: St. 52/1

Z-4755/2012-710

Parcela: 162/2

Z-4755/2012-710

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103 EX-10640/2012 -15 ze dne 20.04.2012.

Z-4755/2012-710

o Nařízení exekuce

JUDr. Tomáš Vrána, Exekutorský úřad Píseň

Padělková Eva, Domky 197, 675 55 Hrotovice, RČ/IČO: 725824/1639

Z-4754/2012-710

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Třebíči 24 EXE-357/2012 -14 ze dne 22.03.2012.; uloženo na prac. Třebíč

Z-4754/2012-710

o Nařízení exekuce

JUDr. Tomáš Vrána, Exekutorský úřad Píseň

Padělek Pavel, Domky 197, 675 55 Hrotovice, RČ/IČO: 750615/4568

Z-4754/2012-710

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Třebíči 24 EXE-357/2012 -14 ze dne 22.03.2012.; uloženo na prac. Třebíč

Z-4754/2012-710

o Nařízení exekuce

JUDr. Miloš Zwiölfelhof, Exekutorský úřad Praha 3

Padělek Pavel, Domky 197, 675 55 Hrotovice, RČ/IČO: 750615/4568

Z-5203/2012-710

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Třebíči 9 EXE-907/2012 -9 ze dne 30.03.2012.; uloženo na prac. Třebíč

Z-5203/2012-710

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Stavba: Hrotovice, č.p. 197

Z-5224/2012-710

Parcela: 162/2

Z-5224/2012-710

Parcela: St. 52/1

Z-5224/2012-710

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 144 EX-9534/2012 -22 ze dne 06.05.2012.

Z-5224/2012-710

o Nařízení exekuce

JUDr. Tomáš Vrána, Exekutorský úřad Píseň

Padělek Pavel, Domky 197, 675 55 Hrotovice, RČ/IČO: 750615/4568

Z-5227/2012-710

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Třebíči 24 EXE-368/2012 -12 ze dne 21.03.2012.; uloženo na prac. Třebíč

Z-5227/2012-710

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2012 15:35:02

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590673 Hrotovice

Kat. území: 648469 Hrotovice

List vlastnický: 467

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Stavba: Hrotovice, č.p. 197	Z-5228/2012-710
Parcela: St. 52/1	Z-5228/2012-710
Parcela: 162/2	Z-5228/2012-710

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103 Ex-11763/2012 -14 ze dne 04.05.2012.
Z-5228/2012-710

- o Zástavní právo exekutorské

pohledávky ve výši 18.625,- Kč s příslušenstvím a náklady exekuce

SMART Capital, a.s., Hněvotínská	Stavba: Hrotovice, č.p. 197	Z-5523/2012-710
241/52, Nová Ulice, 779 00 Olomouc	Parcela: 162/2	Z-5523/2012-710
9, RČ/IČO: 26865297	Parcela: St. 52/1	Z-5523/2012-710

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 103 EX-10640/2012 -16 ze dne 20.04.2012. Právní moc ke dni 07.05.2012.
Z-5523/2012-710

D. Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

- o Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen dne 20.01.2012

PROFI CREDIT Czech, a.s.,	Stavba: Hrotovice, č.p. 197	Z-829/2012-710
Jindřišská 941/24, Praha 1, Nové	Parcela: 162/2	Z-829/2012-710
Město, 110 00 Praha 1, RČ/IČO:	Parcela: St. 52/1	Z-829/2012-710
61860069		

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 108 EX-09266/2011 -000 ze dne 20.01.2012.
Z-829/2012-710

- o Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen dne 06.05.2012

Telefónica Czech Republic, a.s., Za	Stavba: Hrotovice, č.p. 197	Z-5223/2012-710
Bumlovkou 266/2, Praha 4, Michle,	Parcela: 162/2	Z-5223/2012-710
140 22, RČ/IČO: 60193336	Parcela: St. 52/1	Z-5223/2012-710

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 144 EX-9534/2012 -21 ze dne 06.05.2012.
Z-5223/2012-710

- o Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen dne 04.05.2012

GE Money Auto, s.r.o., Vyskočilova	Stavba: Hrotovice, č.p. 197	Z-5230/2012-710
1422/1a, Praha 4, Michle, 140 00	Parcela: 162/2	Z-5230/2012-710
Praha 4, RČ/IČO: 60112743	Parcela: St. 52/1	Z-5230/2012-710

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 103 Ex-11763/2012 -16 ze dne 04.05.2012.
Z-5230/2012-710

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2012 15:35:02

Obec: 590673 Hrotovice

Okres: CZ0634 Třebíč

List vlastnictví: 467

Kat.území: 648469 Hrotovice

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

8 Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

LISTINA

o Smlouva kupní ze dne 29.07.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.07.2002.

V-2496/2002-710

Pro: Padělek Pavel a Padělková Eva, Domky 197, 675 55 Hrotovice

RČ/ICO: 750615/4568
725824/1639

o Smlouva (dohoda) o rozdělení SJM ze dne 31.05.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.05.2004.

V-1830/2004-710

Pro: Padělek Pavel a Padělková Eva, Domky 197, 675 55 Hrotovice

RČ/ICO: 750615/4568
725824/1639

9 Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
162/2	53214	235

Pokud je výměra bonitovaných 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 Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

Vyhotovitel:

Vyhotoveno: 28.05.2012 15:39:13

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Řízení PO:

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítka:



Za zahradou

Sady

Hrotovice



