

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 029309/2024

Zadavatel znaleckého posudku: AKKRM insolvency, v.o.s.
insolvenční správce dlužníka Kalas Vladimír
Studenec 5, 569 92 Svojanov
Údolní 65
602 00 Brno

Číslo jednací: KSPA 71 INS 17329/2023

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Horní Poříčí č.p. 27, okres Blansko

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 27.03.2024

Zpracováno ke dni: 27.03.2024

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 26 stran textu včetně titulního listu a 37 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 19.04.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny:

- spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 rodinného domu č.p. 27 v obci Horní Poříčí, okres Blansko, katastrální území Horní Poříčí u Letovic na listu vlastnictví č. 67
- pozemků parc. č. st. 21/1 a 26 v obci Horní Poříčí, okres Blansko, katastrální území Horní Poříčí u Letovic na listu vlastnictví č. 308.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 434/2023 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 27
Adresa předmětu ocenění:	Horní Poříčí č.p. 27, okres Blansko
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Blansko
Obec:	Horní Poříčí
Ulice:	
Katastrální území:	Horní Poříčí u Letovic
Počet obyvatel:	269
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 844,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - obec sousedí s obcemi do 5000 obyvatel, nejbližší vyjmenovaná obec ve vzdálenosti cca 26 km (Svitavy)	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - elektřina, vodovod, plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **444,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 27.03.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - pan Hanskut.

3. Vlastnické a evidenční údaje

LV 67

Vlastnické právo:

Hanskut Josef, č. p. 27, 67962 Horní Poříčí	1/2
Kalas Vladimír, Studenec 5, 56992 Svojanov	1/2

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 27 v obci Horní Poříčí, okres Blansko, katastrální území Horní Poříčí u Letovic na listu vlastnictví č. 67.

LV 308

Vlastnické právo:

Kalas Vladimír, Studenec 5, 56992 Svojanov

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. st. 21/1 a 26 v obci Horní Poříčí, okres Blansko, katastrální území Horní Poříčí u Letovic na listu vlastnictví č. 308.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkrovní.

Základy má kamenné a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 60 cm. Stropy jsou dřevěné s rovnými podhledy, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1837.

V roce 2014 proběhla částečná výměna oken (obývací pokoj a ložnice) a v roce 2020 byla vybudovaná druhá koupelna.

Vady rodinného domu:

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

střecha: poškozený prvek

zdivo: bez vad

okna: zastaralý prvek

rozvody: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Dispozice rodinného domu je 4+1.

1.NP		
Ostatní prostory	Chodba	22,48 m ²
Ostatní prostory	Předsín	4,37 m ²
Pokoj	Pokoj	16,17 m ²
Kuchyně	Jídlna	14,87 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	25,66 m ²
Pokoj	Ložnice	12,18 m ²
Kuchyně	Kuchyně	8,34 m ²
Ostatní prostory	Spíž	5,38 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	5,48 m ²
Pokoj	Pokoj	13,15 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	7,30 m ²
Koupelna, WC	WC	2,14 m ²
Půda		
Příslušenství	Půda	146,69 m ²
Podlahová plocha		137,53 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		284,22 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou špaletová a plastová s dvojsklem a dřevěná zdvojená. Obytné místnosti jsou orientované na severovýchod, severozápad a jihovýchod. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů a plynový sporák. V koupelně se nachází v nové koupelně vana, umyvadlo a klasická toaleta, ve druhé koupelně vana a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné a částečně prosklené, zárubně jsou dřevěné a ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry, v některých místnostech chybí.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: teraco

chodba: teraco

koupelna, WC: keramická dlažba

kuchyně: keramická dlažba, lino

místnosti: koberce

Další vybavení rodinného domu tvoří anténní rozvody a krbová kamna.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen do jímky. V domě je používán zemní plyn s individuálním napojením na tlakovou lahev. Vytápění zajišťuje elektrokotel a krbová kamna. V domě je dále nepoužívaný, nefunkční kotel na tuhá paliva. Topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 1601 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - ovocné a okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby – přístřešek a garáž pro 2 auta. Na pozemku se dále nachází zastřešený bazén, který je v majetku cizí osoby a není proto předmětem ocenění.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu (je zde pouze obchod se smíšeným zbožím). Soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět. Je zde pouze minimální vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. V místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Na oceňovaném majetku vážne věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu.

Tabulkový popis			
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt	
	Počet nadzemních podlaží	1	
	Podsklepení	ne	
	PENB	nezjištěno	
	Dům byl postaven v roce	1837	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah Rok
		koupelna	částečná 2020
		okna	částečná 2014
	Základy	kamenné	
	Konstrukce	cihlová	
	Tloušťka obvodové konstrukce	60 cm	
	Stropy	dřevěné s rovnými podhledy	
	Střecha	sedlová	

	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Vady domu	vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek střecha: poškozený prvek zdivo: bez vad okna: zastaralý prvek rozvody: zastaralý prvek

Popis vnitřních prostor	Dispozice	4+1
	Typ oken	špaletová, plastová s dvojsklem, dřevěná zdvojená
	Příslušenství oken	
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, severozápad, jihovýchod
	Koupelna(y)	v nové koupelně vana, umyvadlo a klasická toaleta, ve druhé koupelně vana
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	dřevěné
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika	lustry, chybí
	Popis místností a rozměry v m ²	1.NP
		Ostatní prostory Chodba 22,48 m ²
		Ostatní prostory Předstíň 4,37 m ²
		Pokoj Pokoj 16,17 m ²
		Kuchyně Jídlna 14,87 m ²
		Pokoj Obývací pokoj 25,66 m ²
		Pokoj Ložnice 12,18 m ²
		Kuchyně Kuchyně 8,34 m ²
		Ostatní prostory Spíž 5,38 m ²
		Koupelna, WC Koupelna s WC 5,48 m ²
		Pokoj Pokoj 13,15 m ²
		Koupelna, WC Koupelna 7,30 m ²
		Koupelna, WC WC 2,14 m ²
		Půda
		Příslušenství Půda 146,69 m ²

		Podlahová plocha	137,53 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství	284,22 m ²
	Elektrina	230V a 400V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašků	jímka	
	Plynovod	individuální	
	Řešení vytápění v domě	elektrokotel, krbová kamna v domě je dále nepoužívaný nefunkční kotel na tuhá paliva	
	Topná tělesa	závěsné radiátory	
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler	
	Podlahy v domě	ostatní: teraco chodba: teraco koupelna, WC: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba, lino místnosti: koberce	
	Popis stavu	před rekonstrukcí	

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	1601 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	přístřešek, garáž pro 2 auta předmětem ocenění není zastřešený bazén v majetku cizí osoby
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu (pouze jeden obchod se smíšeným zbožím); soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě je pouze minimální vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 27.03.2024 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. 2:

„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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - podílové vlastnictví	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,642}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nejsou další vlivy	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,668}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,030}$$

Rodinný dům

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP 18,20*12,00 =	218,40	2,90 m
	218,40 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP (18,20*12,00)*(2,90) =	633,36
Z	Zastřešení (18,20*12,00)*(0+4,60/2) =	502,32
Obestavěný prostor - celkem:		1 135,68 m³

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	kamenné	P	100
2. Zdivo	tl. 60 cm	N	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	sedlová	S	100
5. Krytina	pálená taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	plechové	P	100
7. Vnitřní omítky	vápenocementové	S	100
8. Fasádní omítky	vápenocementové	S	100
9. Vnější obklady		C	100
10. Vnitřní obklady	v koupelnách, kuchyně	S	100
11. Schody		C	100
12. Dveře	plné	S	100
13. Okna	špaletová	S	50
13. Okna	plastová s dvojsklem	S	50
14. Podlahy obytných místností	koberce	S	100
15. Podlahy ostatních místností	teraco, keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední na elektrickou energii nebo kamna v jídelně	S	100
17. Elektroinstalace	světelný i motorový proud	S	100
18. Bleskosvod		C	100
19. Rozvod vody	studená i teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu		C	100
22. Kanalizace	odkanalizování z kuchyně, koupelen, WC	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, plynový sporák	S	100
24. Vnitřní vybavení	vany, umyvadlo	S	100
25. Záchod	standardní splachovací	S	100
26. Ostatní	krbová kamna v jídelně	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	N	21,20	100	1,54	32,65
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	P	0,90	100	0,46	0,41
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
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	S	5,20	50	1,00	2,60
13. Okna	S	5,20	50	1,00	2,60
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	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					103,93
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0393

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, 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	8,20	187	247	75,71	6,2082
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	21,20	187	237	78,90	16,7268
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	7,90	187	237	78,90	6,2331
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,30	187	197	94,92	6,9292
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,40	187	187	100,00	3,4000
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,90	187	197	94,92	0,8543
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,80	187	197	94,92	5,5054
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,80	187	197	94,92	2,6578
9. Vnější obklady	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	187		0,00	0,0000
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,30	187	197	94,92	2,1832
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,00	187		0,00	0,0000
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	187	197	94,92	3,0374
13. Okna	S	5,20	71,00	1,00	3,69	3,69	187	197	94,92	3,5025
13. Okna	S	5,20	29,00	1,00	1,51	1,51	10	50	20,00	0,3020
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,20	187	187	100,00	2,2000
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,00	187	197	94,92	0,9492
16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,20	187	197	94,92	4,9358
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,30	187	197	94,92	4,0816
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,60	187		0,00	0,0000
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	28	48	58,33	1,8666
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,90	10	20	50,00	0,9500
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	187		0,00	0,0000
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,10	28	58	48,28	1,4967
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	10	20	50,00	0,2500
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	50,00	1,00	2,05	2,05	28	56	50,00	1,0250
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	50,00	1,00	2,05	2,05	4	34	11,76	0,2411
25. Záchod	S	0,30	50,00	1,00	0,15	0,15	28	56	50,00	0,0750

25. Záchod	S	0,30	50,00	1,00	0,15	0,15	4	34	11,76	0,0176
26. Ostatní	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,40	10	20	50,00	1,7000
Opotřebení:										77,3 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0393
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 868,12
Plná cena: 1 135,68 m ³ * 5 868,12 Kč/m ³	=	6 664 306,52 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 77,3 % /100)	*	0,227
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 512 797,58 Kč
Koeficient pp	*	1,030
Cena stavby CS	=	1 558 181,51 Kč
Rodinný dům - zjištěná cena	=	1 558 181,51 Kč

2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům	1 558 181,51 Kč
Celkem	1 558 181,51 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	1 558 181,51
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = **54 536,35 Kč**

Pozemky

1. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny l.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	5,10*9,90 =	50,49	2,50 m
		50,49 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(5,10*9,90)*(2,50) =	126,23
Z	Zastřešení	(5,10*9,90)*(0+0,50/2) =	12,62

Obestavěný prostor - celkem: **138,85 m³****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	S	100
2. Obvodové stěny	zděné, tl. 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěný a hurdiskový	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	lepenka	S	100
6. Klempířské konstrukce		C	100
7. Úpravy povrchů		C	100
8. Dveře	kovové	S	100
9. Okna	jednoduchá kovová	S	100
10. Vrata	dřevěná, kovová	S	100
11. Podlahy	betonové	S	50
11. Podlahy		C	50
12. Elektroinstalace		C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	C	2,90	100	0,00	0,00
7. Úpravy povrchů	C	4,80	100	0,00	0,00
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	50	1,00	3,60
11. Podlahy	C	7,20	50	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	6,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					82,70

Koeficient vybavení K₄: **0,8270**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8270
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9750
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 706,36
Plná cena: 138,85 m ³ * 2 706,36 Kč/m ³	=	375 778,09 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 74 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 74 / 80 = 92,5 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	56 366,71 Kč
*	1,030
=	58 057,71 Kč

Garáž - zjištěná cena = **58 057,71 Kč**

2. Pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 601,00 m²

$R = (200 + 0,8 * S_{vp}) / S_{vp}$

$R = (200 + 0,8 * 1 601,00) / 1 601,00 = \mathbf{0,925}$

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,990**

Index polohy pozemku **I_P = 1,040**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů
$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,040 = **1,030**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	444,-	1,030		457,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 21/1	608	457,32	
	Redukční koeficient R = 0,925			423,02	257 196,16
§ 4 odst. 1	zahrada	26	993	457,32	
	Redukční koeficient R = 0,925			423,02	420 058,86
Stavební pozemky - celkem			1 601		677 255,02

Pozemky - zjištěná cena celkem = **677 255,02 Kč**

3. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen (jabloně) na pozemku p.č.: 26						
	90	2 Ks	140,-	- 50 %	min. 140,-	280,-
jabloň - vysokokmen (jabloň) na pozemku p.č.: 26						
	10	1 Ks	2 117,-	- 5 %	2 011,15	2 011,15
Součet:					=	2 291,15 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	2 291,15 Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
katalpa trubačovitá na pozemku p.č.: 26			90 roků	1,00 ks
Listnaté stromy II	57 280,-		57 280,-	57 280,-
Součet:				57 280,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	34 368,- Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **36 659,15 Kč**

Rekapitulace ocenění cenou zjištěnou

Rodinný dům

1. Rodinný dům	1 558 181,50 Kč
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	54 536,40 Kč

Rodinný dům - celkem:

1 612 717,90 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

*** 1 / 2**

Rodinný dům - celkem:

806 359,- Kč

Pozemky

1. Garáž	58 057,70 Kč
2. Pozemky	677 255,- Kč
3. Trvalé porosty	36 659,20 Kč

Pozemky - celkem:

771 971,90 Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem:

1 578 330,90 Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 578 330,- Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemky parc. č. st. 21 a 26 v katastrálním území

Horní Poříčí, okres Blansko						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Horní Poříčí, okres Blansko	1601 m ²	stavební	elektrina, vodovod, plyn	přístup po veřejné zpevněné komunikaci	garáž, trvalé porosty, rodinný dům v podílovém vlastnictví
1	Křetín, okres Blansko	856 m ²	stavební	elektrina, vodovod, kanalizace, plyn	přístup po veřejné zpevněné komunikaci	trvalé porosty
2	Křetín, okres Blansko	537 m ²	stavební	vodovod, plyn	přístup po veřejné zpevněné komunikaci	trvalé porosty
3	Rozseč nad Kunštátem, okres Blansko	896 m ²	stavební	elektrina	přístup po veřejné zpevněné komunikaci	

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 156,54 Kč	1	1 156,54 Kč	1	1.05	1	1.03	1	1.13	1.222095	946,36 Kč
2	1 173,18 Kč	1	1 173,18 Kč	1	1.07	1	0.9	1	1.11	1.06893	1 097,53 Kč
3	1 116,07 Kč	1	1 116,07 Kč	1.03	1.04	1	0.95	1	1.1	1.119404	997,02 Kč
Celkem průměr											1 013,64 Kč
Minimum											946,36 Kč
Maximum											1 097,53 Kč
Směrodatná odchylka - s											76,94 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											936,69 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1 090,58 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost má menší příslušenství, ale je menší, má lépe dostupné inženýrské sítě a jeho prodej není omezen stavbou v podílovém vlastnictví. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost má hůře dostupné inženýrské sítě, ale je menší a jeho prodej neomezuje stavba rodinného domu v podílovém vlastnictví. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost má hůře dostupné inženýrské sítě, ale nachází se v obci s lepší občanskou vybaveností, je menší a jeho prodej neomezuje stavba rodinného domu v podílovém vlastnictví. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient vyšší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$1\,013,64 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 1601 \text{ m}^2$$

$$= 1\,622\,831 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 623 000 Kč

Rodinný dům Horní Poříčí č.p. 27, okres Blansko

Horní Poříčí č.p. 27, okres Blansko						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Horní Poříčí č.p. 27, okres Blansko	138 m ²	před rekonstrukcí	1601 m ²	půda, přístřešek, garáž pro dvě auta	
1	Bělá nad Svitavou č.p. 244, okres Svitavy	180 m ²	dobrý	1225 m ²	garáž s dílnou, skleník, kůlna, pergola	
2	Klimentka č.p. 367, Olešnice, okres Blansko	120 m ²	před rekonstrukcí	729 m ²	půda, zemní sklep, stodola	
3	Dolní Smržov č.p. 27, Letovice, okres Blansko	68 m ²	před rekonstrukcí	977 m ²	půda, sklep, stodola	

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	3 091 000,00 Kč	1	3 091 000,00 Kč	1.01	1.06	1.15	0.89	1	1	1.09576	2 820 875,50 Kč
2	1 676 800,00 Kč	1	1 676 800,00 Kč	1.05	0.97	1	0.75 ¹	1	1	0.76388	2 195 123,55 Kč
3	1 390 625,00 Kč	1	1 390 625,00 Kč	1.05	0.9	1	0.82	1	1	0.7749	1 794 586,40 Kč
Celkem průměr											2 270 195,00 Kč
Minimum											1 794 586,40 Kč
Maximum											2 820 875,50 Kč
Směrodatná odchylka - s											517 246,68 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1 752 948,32 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											2 787 441,68 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Komentáře:											
¹ [K4; č.2] srovnávaná nemovitost má mnohem menší pozemek, proto je zvolena krajní hodnota indexu											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost má menší pozemek, ale nachází se v obci s lepší občanskou vybaveností, je větší a v lepším stavu. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost se nachází v obci s lepší občanskou vybaveností, ale je menší a má podstatně menší pozemek. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost se nachází v obci s lepší občanskou vybaveností, ale je menší a má mnohem menší pozemek. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

16 450,69 Kč/m²

* 138 m²

= 2 270 195 Kč

Cena po zaokrouhlení:

2 270 000 Kč

Cena rodinného domu bez pozemků:

- 1 623 000 Kč

= 647 000 Kč

Cena spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2:

* 1/2

= 323 500 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

324 000 Kč

Dále výpočet **celkové ceny předmětu ocenění** (celková cena za pozemky + cena spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 rodinného domu):

1 623 000 Kč

324 000 Kč

= 1 947 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

1 578 330 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1 947 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny:

- spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 rodinného domu č.p. 27 v obci Horní Poříčí, okres Blansko, katastrální území Horní Poříčí u Letovic na listu vlastnictví č. 67
- pozemků parc. č. st. 21/1 a 26 v obci Horní Poříčí, okres Blansko, katastrální území Horní Poříčí u Letovic na listu vlastnictví č. 308.

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 určena po zaokrouhlení na

1 950 000,- Kč

Slovy: jedenmiliondevětsetpadesáttisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Ing. Jana Fichnová, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 19.04.2024



Ing. Jana Fichnová

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 029309/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí a zobrazení v katastrální mapě,

Situační mapy,

Dokumentace k věcnému břemenu,

Výřez z povodňové mapy,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí a zobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2024 10:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA 71 INS 17329/2023 pro AKKRM insolvence, v.o.s.

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 581631 Horní Poříčí

Kat.území: 643840 Horní Poříčí u Letovic

List vlastnictví: 67

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hanskut Josef, č.p. 27, 67962 Horní Poříčí	620212/2014	1/2
Kalas Vladimír, Studenec 5, 56992 Svojanov	820306/3770	1/2

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Spůsob využití Na parcele	Spůsob ochrany
Horní Poříčí, č.p. 27	rod.dům St. 21/1, LV 308	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k id. 1/2

k zajištění pohledávky:

Existující, Rozhodnutí o zřízení zástavního práva k nemovité věci dlužníka

č.j.: 259798/23/2808-00540-609232 ve výši 600.909,00 Kč s příslušenstvím.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Finanční úřad pro Pardubický kraj, Boženy Němcové 2625,

Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

Povinnost k

Kalas Vladimír, Studenec 5, 56992 Svojanov, RČ/IČO:

820306/3770

Stavba: Horní Poříčí, č.p. 27

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 259798/23/2808-00540-609232 ÚP ve Svitavách ze dne 01.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2023 16:30:47. Zápis proveden dne 24.03.2023; uloženo na prac. Boskovice

V-725/2023-731

Pořadí k 01.03.2023 16:30

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

k id. 1/2

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 259798/23/2808-00540-609232 ÚP ve Svitavách ze dne 01.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2023 16:30:47. Zápis proveden dne 24.03.2023; uloženo na prac. Boskovice

V-725/2023-731

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

k id. 1/2

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 259798/23/2808-00540-609232 ÚP ve Svitavách ze dne 01.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2023 16:30:47. Zápis proveden dne 24.03.2023; uloženo na prac. Boskovice

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 781.

strana 1

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581631 Horní Poříčí
Kat.území: 643840 Horní Poříčí u Letovic List vlastnictví: 67
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

V-725/2023-731

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.
strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2024 10:15:02

Tvo vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Kalas Vladimír, Studenec 5, 56992 Svojanov, RČ/IČO:
820306/3770

Z-32646/2023-101

 $k_{id} = 1/2$

Kalas Vladimír, Studenec 5, 56992 Svojanov, RČ/IČO:
820306/3770

Z-1919/2023-731

Z-2249/2023-731

Kalas Vladimír, Studenec 5, 56992 Svojanov, RČ/IČO:
820306/3770

Z-37681/2023-101

 $k \text{ id. } 1/2$

Kalas Vladimír, Studenec 5, 56992 Svojanov, RČ/IČO:
820306/3770

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora Mgr. Pavla
Preuse č.j.204 EX-62012/2023 -160 ze dne 29.08.2023. Právní účinky zápisu k
okamžiku 29.08.2023 13:14:19. Zápis proveden dne 31.08.2023; uloženo na prac.
Boskovice

страница 4

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2024 10:15:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581631 Horní Poříčí
Kat.území: 643840 Horní Poříčí u Letovic List vlastnictví: 67
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-2021/2023-731

62012/2023 -160 ze dne 29.08.2023. Právní moc ke dni 04.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2023 21:46:20. Zápis proveden dne 12.10.2023; uloženo na prac. Boskovice

Z-2368/2023-731

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr.et Mgr.Lenka Kozlová, náměstí T. G. Masaryka 345/9, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Kalas Vladimír, Studenec 5, 56992 Svojanov, RČ/IČO:
820306/3770

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Soudní exekutor Mgr. et
 Mgr. Lenka Kozlová 190 EX-266/2023 -10 ze dne 13.10.2023. Právní účinky zápisu k
 okamžiku 13.10.2023 21:00:24. Zápis proveden dne 17.10.2023; uloženo na prac.
 Plzeň-jih

Z-2976/2023-406

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k id. 1/2

podle usnesení Okresního soudu ve Svitavách č.j. 9 EXE 431/2023-17 ze dne 9.10.2023

Povinnost k

Kalas Vladimír, Studenec 5, 56992 Svojanov, RČ/IČO:
820306/3770

Stavba: Horní Poříčí, č.p. 27

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora Mgr.et Mgr.
Lenky Kozlové č.j.190 EX-266/2023 -14 ze dne 13.10.2023. Právní účinky zápisu
k okamžiku 13.10.2023 21:00:24. Zápis proveden dne 17.10.2023; uloženo na
prac. Boskovice

Z-2397/2023-731

- Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Kalas Vladimír, Studenec 5, 56992 Svojanov, RČ/IČO:
820306/3770

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 6767/23-12 ze dne
 20.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2023 18:44:19. Zápis proveden
 dne 24.10.2023; uloženo na prac. Praha

Z-47360/2023-101

Související zápis:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k id. 1/2

podle usnesení Okresního soudu ve Svitavách č.j. 10 EXE 444/2023-17 ze dne 17.10.2023

Povinnost k

Kalas Vladimír, Studenec 5, 56992 Svojanov, RČ/IČO:
820306/3770

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

[illegible]

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2024 10:15:02

Typ vztahu

Stavba: Horní Poříčí, č.p. 27

Z-2495/2023-731

Kalas Vladimír, Studenec 5, 56992 Svojanov, RČ/IČO:
820306/3770

Z-2537/2023-731

Stavba: Horní Poříčí, č.p. 27

Z-2538/2023-731

Kalas Vladimír, Studenec 5, 56992 Svojanov, RČ/IČO:
820306/3770

Z-282/2024-609

Stavba: Horní Poříčí, č.p. 27

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2024 10:15:02

Tvo vztahu

Č.j.111 EX-2895/2023 -18 ze dne 10.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
10.01.2024 21:08:07. Zápis proveden dne 15.01.2024; uloženo na prac.
Boskovice

Z-117/2024-731

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

Povinnost k

Kalas Vladimír, Studenec 5, 56992 Svojanov, RČ/IČO:
820306/3770

Související zápis

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Kalas Vladimír, Studenec 5, 56992 Svojanov, RČ/IČO:
820306/3770

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 81/1999 v Blansku ze dne 20.12.1999, právní moc dne 25.1.2000 a opravné usnesení ze dne 8.2.2000, právní moc dne 26.2.2000.

POLVZ:10/2000

Z-5500010/2000-731

Pro: Hanskut Josef, č.p. 27, 67962 Horní Poříčí

RČ/IČO: 620212/2014

- o Smlouva darovací ze dne 13.01.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.01.2011.

V-127/2011-731

Pro: Kalas Vladimír, Studenec 5, 56992 Svojanov

RČ/IČO: 820306/3770

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 07.03.2024 10:31:38

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

страница 7



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2024 10:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA 71 INS 17329/2023 pro AKKRM insolvence, v.o.s.

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581631 Horní Poříčí
Kat.území: 643840 Horní Poříčí u Letovic List vlastnictví: 308
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Kalas Vladimír, Studenec 5, 56992 Svojanov	820306/3770	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St.	21/1	608	zastavěná plocha a nádvoří		
			Na pozemku stojí stavba: Horní Poříčí, č.p. 27, rod.dům, LV 67		
	26	993	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

podle energetického zákona v rozsahu geom.plánu č. 280-5596/2015

Oprávnění pro

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,
RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 26

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.PV-014330024215/001 ze dne 30.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2016 11:35:00. Zápis proveden dne 16.08.2016.

V-3056/2016-731

Pořadí k 22.07.2016 11:35

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

Existující, Rozhodnutí o zřízení zástavního práva k nemovité věci dlužníka
č.j.: 259798/23/2808-00540-609232 ve výši 600.909,00 Kč s příslušenstvím.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Pardubický kraj, Boženy Němcové 2625,
Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

Povinnost k

Parcela: St. 21/1, Parcela: 26

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 259798/23/2808-00540-609232 ÚP ve Svitavách ze dne 01.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2023 16:30:47. Zápis proveden dne 24.03.2023; uloženo na prac. Boskovice

V-725/2023-731

Pořadí k 01.03.2023 16:30

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 259798/23/2808-00540-609232 ÚP ve Svitavách ze dne 01.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

strana 1

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581631 Horní Poříčí
Kat.území: 643840 Horní Poříčí u Letovic List vlastnictví: 308
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

V-725/2023-731

V-725/2023-731

- V-2864/2023-731

V-2864/2023-731

V-2864/2023-731

- Povinnost k

страница 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2024 10:15:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581631 Horní Poříčí
 Kat.území: 643840 Horní Poříčí u Letovic List vlastnictví: 308
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 21/1, Parcela: 26

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti soudního exekutora Mgr. Jana Beneše č.j.191 EX-1166/2023 -18 ze dne 20.07.2023. Právní moc ke dni 25.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2023 16:52:49. Zápis proveden dne 29.09.2023.

V-3136/2023-731

Pořadí k 30.08.2023 16:52

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

Existující, rozhodnutí o zřízení zástavního práva k nemovité věci dlužníka č.j.: 1572545/23/2808-00540-609897 ve výši 226538,00 Kč s příslušenstvím.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
 Finanční úřad pro Pardubický kraj, Boženy Němcové 2625,
 Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

Povinnost k

Parcela: St. 21/1, Parcela: 26

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 1572545/23/2808-00540-609897 Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP ve Svitavách ze dne 25.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 16:47:50. Zápis proveden dne 16.11.2023; uloženo na prac. Boskovice

V-3946/2023-731

Pořadí k 25.10.2023 16:47

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 1572545/23/2808-00540-609897 Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP ve Svitavách ze dne 25.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 16:47:50. Zápis proveden dne 16.11.2023; uloženo na prac. Boskovice

V-3946/2023-731

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 1572545/23/2808-00540-609897 Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP ve Svitavách ze dne 25.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 16:47:50. Zápis proveden dne 16.11.2023; uloženo na prac. Boskovice

V-3946/2023-731

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Beneš, Exekutorský úřad Praha - západ, Liborova č.p. 405/14, 169 00 Praha

Povinnost k

Kalas Vladimír, Studenec 5, 56992 Svojanov, RČ/IČO:
 820306/3770

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2024 10:15:02

Obec: 581631 Horní Poříčí

List vlastnictví: 308

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

Typ vztahu

Z-1680/2023-731

Související zápisy

Povinnost k

Parcela: St. 21/1. Parcela: 26

Z-1680/2023-731

- o Zahájení exekuce

Povinnost k

Kalas Vladimír, Studenec 5, 56992 Svojanov, RČ/IČO:
820306/3770

Z-32646/2023-101

Související zápisy

Povinnost k

Parcela: St. 21/1. Parcela: 26

Z-1919/2023-731

7-2249/2023-731

- o Zahájení exekuce

Povinnost k

Kalas Vladimír, Studenec 5, 56992 Svojanov, RČ/IČO:
820306/3770

LISTINA Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 62012/23-17 spojeno do řízení 204 EX 57034/23 ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2024 10:15:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581631 Horní Poříčí
Kat.území: 643840 Horní Poříčí u Letovic List vlastnictví: 308
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

24.08.2023 15:52:25. Zápis proveden dne 28.08.2023; uloženo na prac. Praha
Z-37681/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podle usnesení Okresního soudu ve Svitavách č.j. 9 EXE 348/2023-15 ze dne 18.08.2023
Povinnost k
Parcela: St. 21/1, Parcela: 26
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora Mgr. Pavla
Preuse č.j.204 EX-62012/2023 -160 ze dne 29.08.2023. Právní účinky zápisu k
okamžiku 29.08.2023 13:14:19. Zápis proveden dne 31.08.2023; uloženo na prac.
Boskovice
Z-2021/2023-731
Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení č.j.204 EX-
62012/2023 -160 ze dne 29.08.2023. Právní moc ke dni 04.09.2023. Právní
účinky zápisu k okamžiku 10.10.2023 21:46:20. Zápis proveden dne 12.10.2023;
uloženo na prac. Boskovice
Z-2368/2023-731

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr.et Mgr.Lenka Kozlová, náměstí T. G. Masaryka 345/9, 301
00 Plzeň
Povinnost k
Kalas Vladimír, Studenec 5, 56992 Svojanov, RČ/IČO:
820306/3770
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Soudní exekutor Mgr. et
Mgr.Lenka Kozlová 190 EX-266/2023 -10 ze dne 13.10.2023. Právní účinky zápisu k
okamžiku 13.10.2023 21:00:24. Zápis proveden dne 17.10.2023; uloženo na prac.
Plzeň-jih
Z-2976/2023-406

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podle usnesení Okresního soudu ve Svitavách č.j. 9 EXE 431/2023-17 ze dne 9.10.2023
Povinnost k
Parcela: St. 21/1, Parcela: 26
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora Mgr.et Mgr.
Lenky Kozlové č.j.190 EX-266/2023 -14 ze dne 13.10.2023. Právní účinky zápisu
k okamžiku 13.10.2023 21:00:24. Zápis proveden dne 17.10.2023; uloženo na
prac. Boskovice
Z-2397/2023-731

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132,
160 00 Praha 6
Povinnost k
Kalas Vladimír, Studenec 5, 56992 Svojanov, RČ/IČO:
820306/3770
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 6767/23-12 ze dne
20.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2023 18:44:19. Zápis proveden
dne 24.10.2023; uloženo na prac. Praha

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

strana 5

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2024 10:15:02

Typ vztahu

Z-47360/2023-101

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

podle usnesení Okresního soudu ve Svitavách č.j. 10 EXE 444/2023-17 ze dne 17.10.2023

Povinnost k

Parcela: St. 21/1. Parcela: 26

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Juraje Podkonického, Ph.D. č.j.067 EX-676/2023 -21 ze dne 23.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2023 19:07:43. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Boskovec

Z-2495/2023-731

pověřený soudní exekutor: JUDr. Filip Exner, Exekutorský úřad Praha 7, Strážkova
734/66, 197 00 Praha 8

Povinnost k

Kalas Vladimír, Studenec 5, 56992 Svojanov, RČ/IČO:
820306/3770

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 151 EX-372/2023 -23
 Exekutorský úřad Praha 7 ze dne 30.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
 30.10.2023 14:06:02. Zápis proveden dne 01.11.2023; uloženo na prac. Boskovice

Z-2537/2023-731

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

podle usnesení Okresního soudu ve Svitavách č.j. 9 EXE 461/2023-19 ze dne 25.10.2023

Povinnost k

Parcela: St. 21/1, Parcela: 26

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Filipa
 Exnera č.j.151 EX-372/2023 -47 ze dne 30.10.2023. Právní účinky zápisu k
 okamžiku 30.10.2023 14:06:02. Zápis proveden dne 01.11.2023; uloženo na prac.
 Boskovice

Z-2538/2023-731

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Olma, nám. Míru 53/59, 568 02 Svitavy

Povinnost k

Kalas Vladimír, Studenec 5, 56992 Svojanov, RČ/IČO:
820306/3770

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 111 EX 2895/23-12 ze dne 08.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2024 21:07:33. Zápis proveden dne 12.01.2024; uloženo na prac. Svitavy

Z-282/2024-609

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

podle usnesení Okresního soudu ve Svitavách č.j. 9 EXE 3/2024-18 ze dne 05.01.2024

Povinnost k

Parcela: St. 21/1. Parcela: 26

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Igora Olmy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

strana 6

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581631 Horní Poříčí
Kat.území: 643840 Horní Poříčí u Letovic List vlastnictví: 308
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Z-117/2024-731

- Kalas Vladimír, Studenec 5, 56992 Svojanov, RČ/IČO:
820306/3770

RČ/IČO: 820306/3770

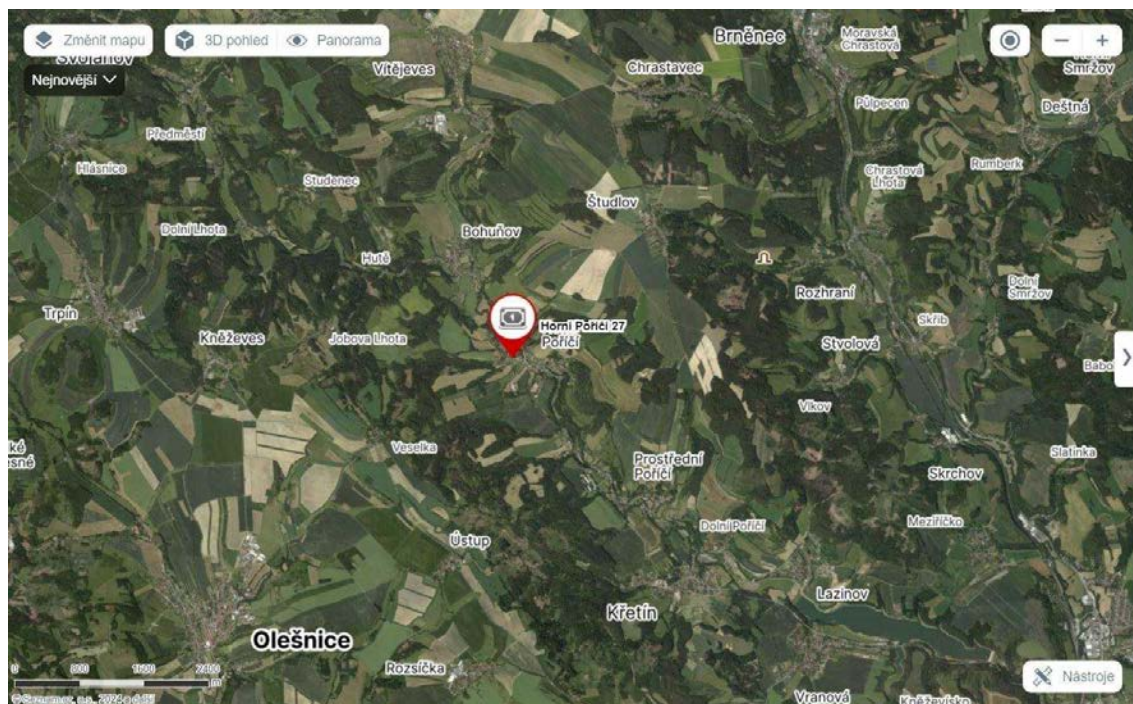
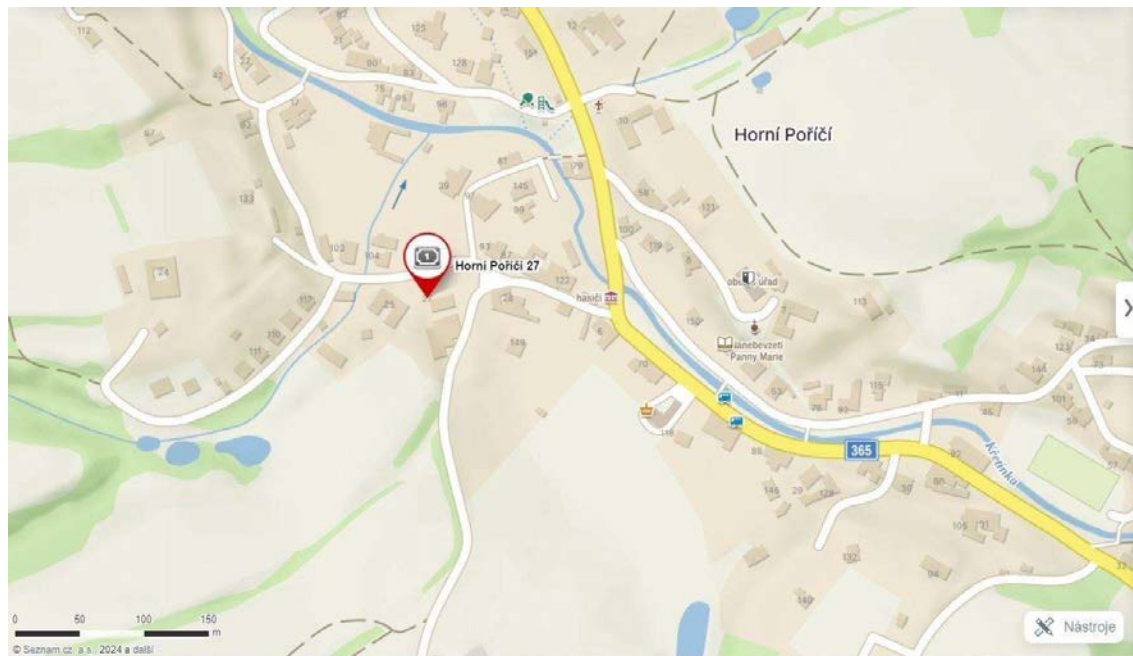
993

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

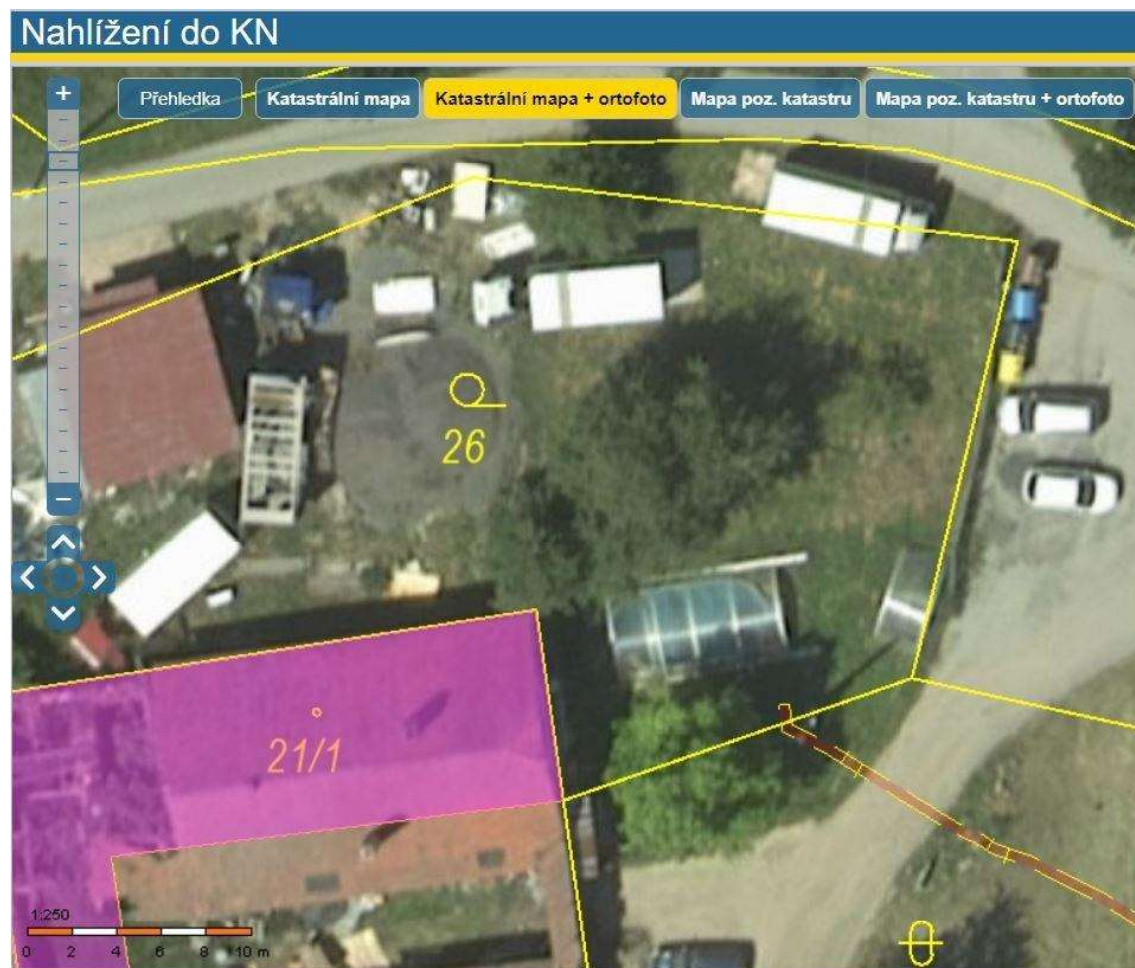
STANDA 7



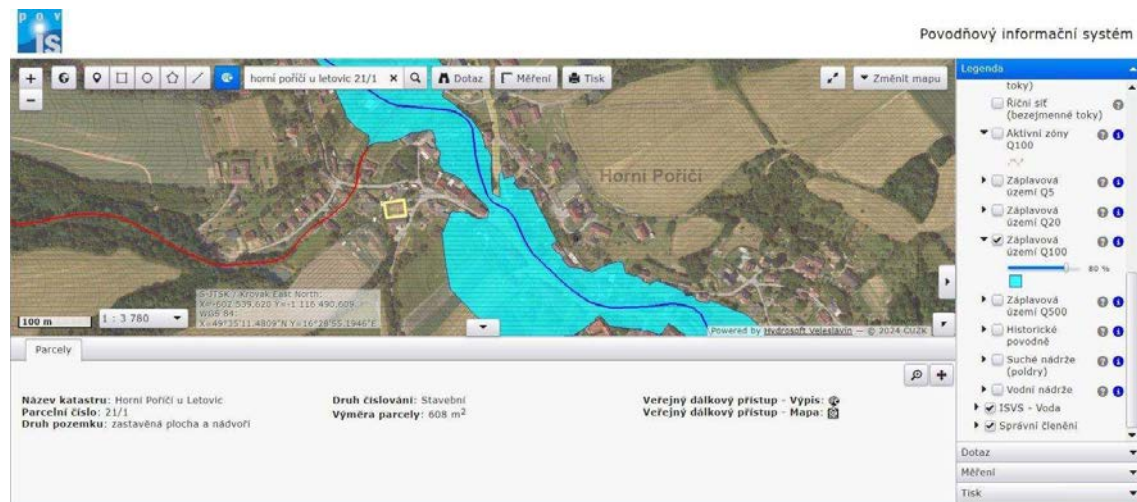
Situační mapy



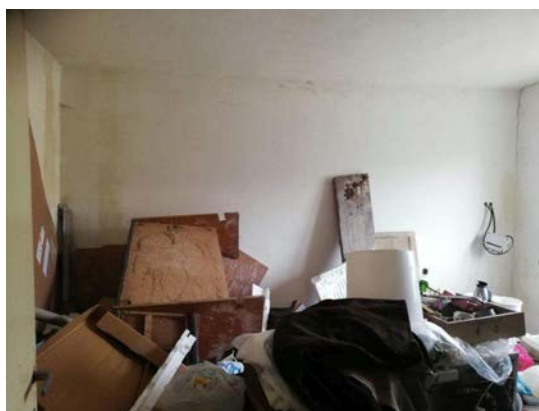
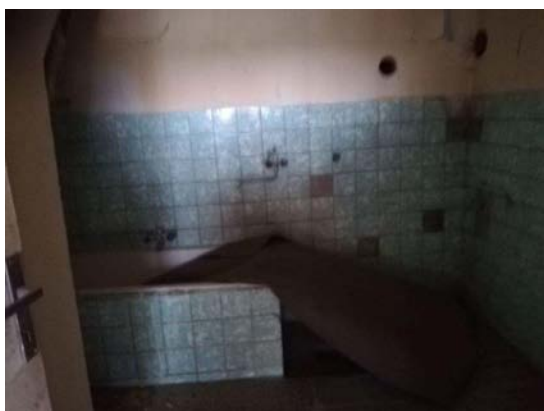
Dokumentace k věcnému břemenu



Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění











Srovnávané nemovitosti

Rodinné domy

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

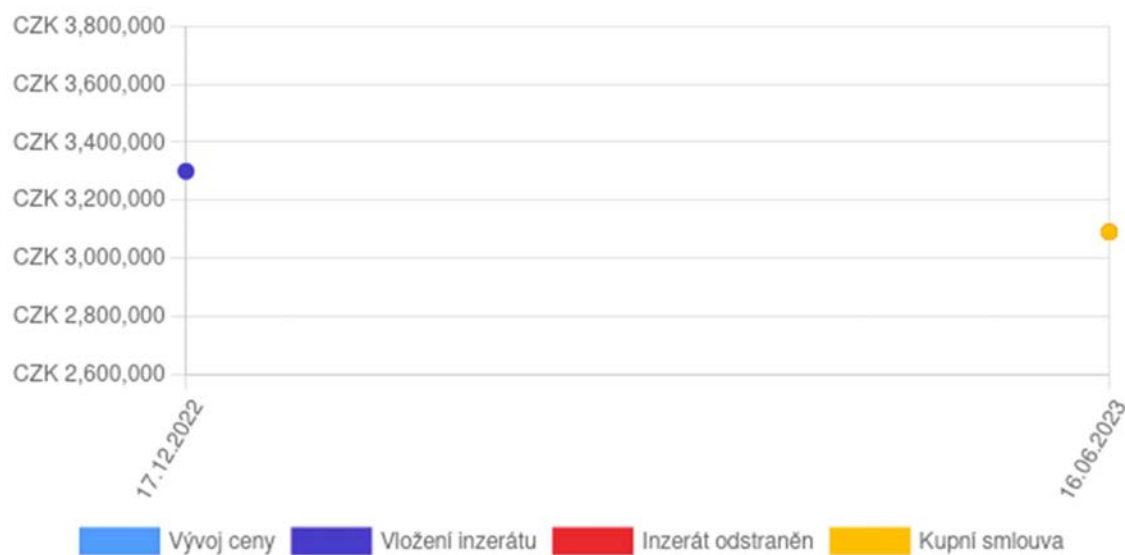


Rodinný dům, 180 m², Bělá nad Svitavou č.p. 244, okres Svitavy

Celková cena: 3 091 000 Kč

Lokalita: Bělá nad Svitavou č.p. 244, okres Svitavy

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



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

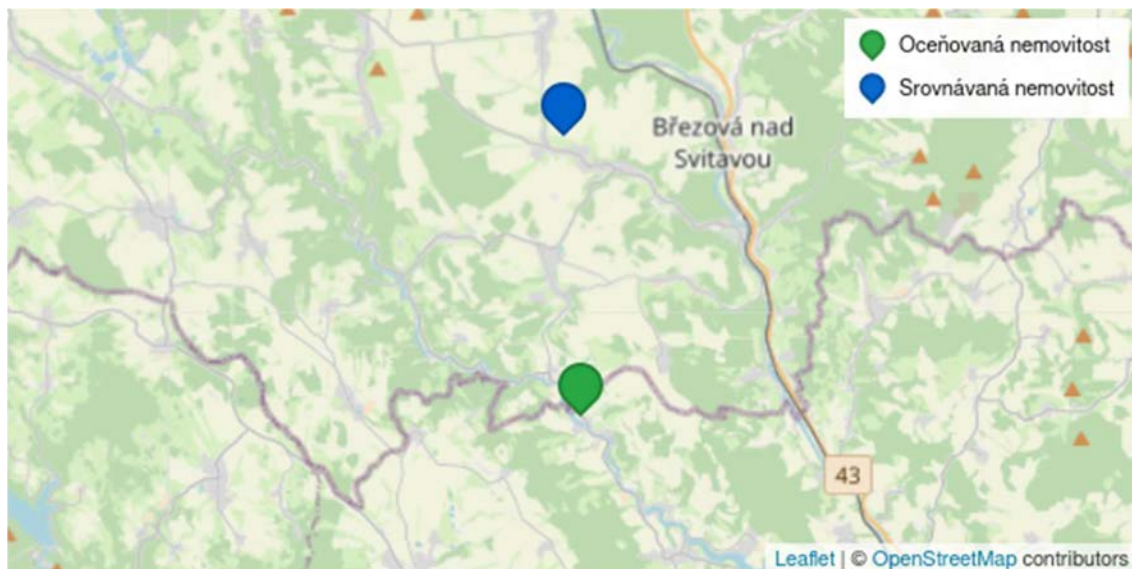
Lokalita	Bělá nad Svitavou č.p. 244, okres Svitavy	Cena dle KS	3 091 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.06.2023	Číslo řízení	V-4175/2023-609
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1225 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Zastavěná plocha	198 m ²	Užitná plocha	180 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	2		

Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji pěkný RD na prostorném pozemku 1027m2 zahrada a 198m2 zastavěná plocha + nádvoří v obci Bělá nad Svitavou. Jedná se o prostorný RD (6+2) v hezkém stavu, je velmi udržovaný a průběžně rekonstruovaný. Okna jsou zde jsou plastová, vytápění je momentálně na tuhá paliva, co je v dnešní době z ekonomického hlediska i výhodou- původně bylo na plyn, (teď odpojeno), ale lze připojit zpět. Voda je z vodovodního řádu, elektřina 230/380V, odpad do septiku. V přízemí domu je garáž a dílna, na pozemku je pár ovocných stromů, větší skleník, vedle další přístavek na ukládání věcí, studna a hezké posezení v pergole. V přízemí je bytová jednotka 3+1 s příslušenstvím, v 1. patře je taky prostorný byt 3+1 s příslušenstvím. Dům je vhodný pro velkou rodinu jako 2 generační bydlení, taky lze jedno patro třeba pronajímat. Obec je vzdálená 17 km od Svitav a cca 14 km od obce Letovice. Pro více informací, nebo prohlídku nás prosím kontaktujte na tel.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

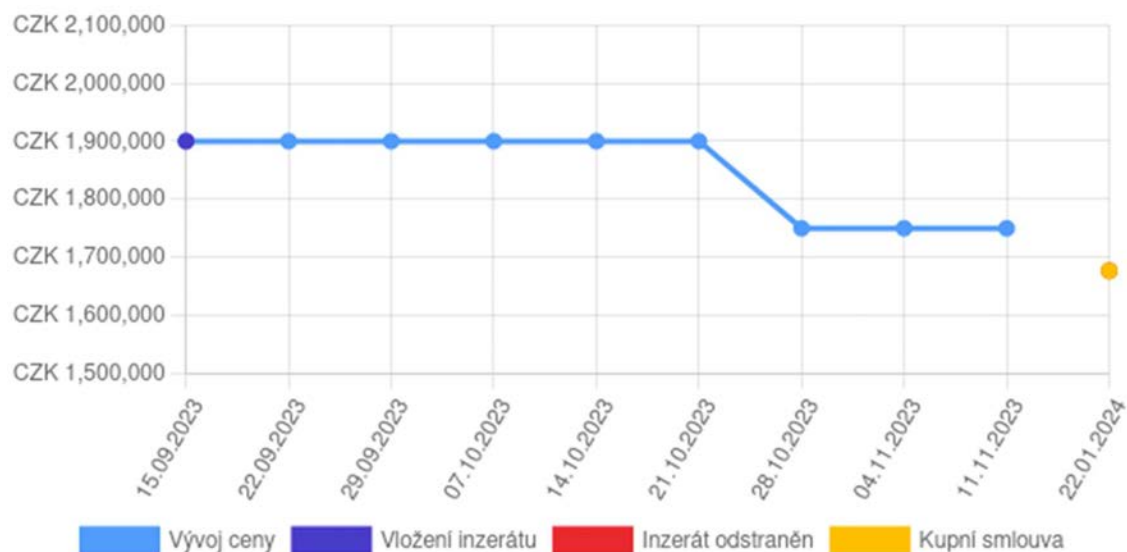


Rodinný dům, 120 m², Klimentka č.p. 367, Olešnice, okres Blansko

Celková cena: 1 676 800 Kč

Lokalita: Klimentka č.p. 367, Olešnice, okres Blansko

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



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

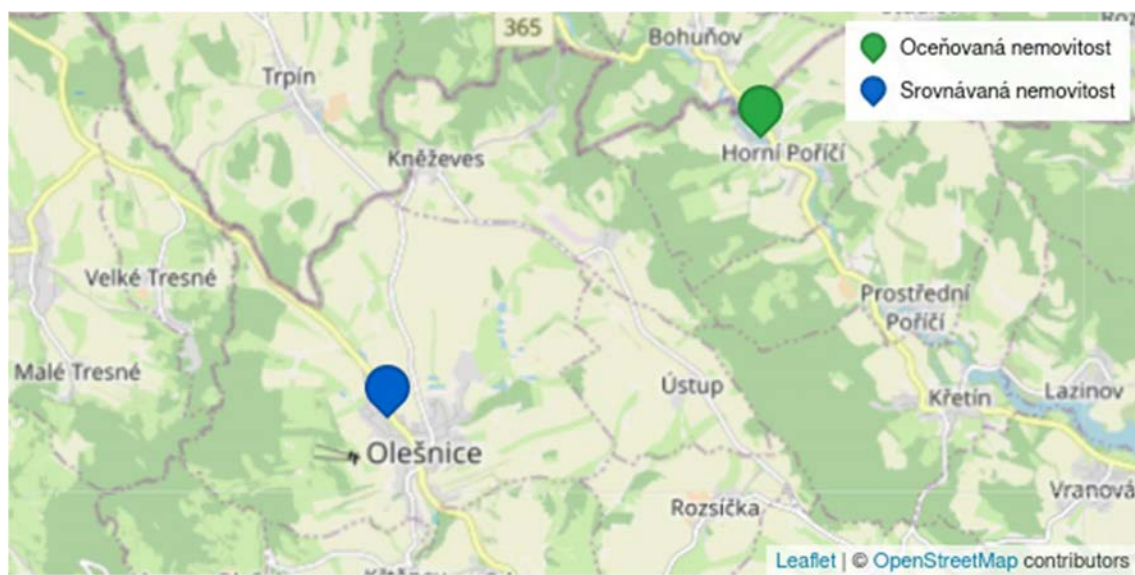
Lokalita	Klimentka č.p. 367, Olešnice, okres Blansko	Cena dle KS	1 676 800 Kč
Právní účinky ke dni	22.01.2024	Číslo řízení	V-226/2024-731
Poznámka k ceně	+ provize RK	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	729 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Elektrina	230V	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Užitná plocha	120 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Voda	Místní zdroj		

Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji polořadový dům se zahradou na klidné ulici městečka Olešnice obklopeného krásnou krajinou českomoravské vrchoviny. Dům je obdelníkového půdorysu 12x10 metrů, s orientací oken jihovýchod, jednopodlažní s jedním pokojem v podkroví a prostornou půdou vhodnou k případné vestavbě. Obytná část je celá podsklepená, další klenutý sklípek je mimo objekt s přístupem z ulice. Velká stodola lze využít jako garáž, dílna či další obytné prostory. Střeška je sedlová s krytinou z betonových tašek, okna dřevěná, kastlová. Zdivo cihlové. Zahrada s minimálním sklonem je oplocena a zatravněna. Vytápění je lokální na tuhá paliva, v obývacím pokoji je stylový krb. Obecní vodovod a kanalizace. Elektrina 220V a 380V. Možnost vybudování plynové přípojky. Dispozice: kuchyň (11m²) pokoj (21m²) ložnice (11m²) stodola (33m²) koupelna (5,6m²) WC (1,8m²) sklípek (5m²) veranda (17m²) půda (100m²) sklad, chodba, sklepy, zahrada, předzahrádka Dům je určen ke kompletní rekonstrukci s možností využití jak k bydlení, tak k rekreaci či komerční činnosti. Olešnice je trojúhelníkové městečko na Boskovicku ležící na Hornosvratecké vrchovině, která je součástí Českomoravské vrchoviny. Je přirozeným centrem severozápadního okraje okresu Blansko (kraj Jihomoravský). Okolí města sousedí s moravským okresem Žďár nad Sázavou (kraj Vysočina) a českým okresem Svitavy (Pardubický kraj). Město se nachází na moravské straně zemské hranice. Městečko se rozkládá na území 1. 251 hektarů v nadmořské výšce 541 metrů. V městečku žije 1.730 obyvatel v 470 trvale obydlených domech s 580 byty. Ke sportu se v Olešnici nabízí hned několik možností, pro letní měsíce fotbalové hřiště, tenisový kurt, volejbalová hřiště, koupaliště a pro zimní měsíce hala katolického domu, nová tělocvična u základní školy, kluziště s přírodním ledem a především nový, v roce 2006 postavený Ski-areál na kopci Kopaniny (délka 500m, převýšení 100m). Občanská vybavenost: lékařské středisko, lékárna, obchody, základní a mateřská škola, knihovna, Významné stavby: kostel sv. Vavřince na náměstí, Olešnický pivovar, evangelický kostel, kostel sv. Mikuláše a katolický hřbitov, kulturní dům (Sokolovna), výroba modrotisku, dřevnice na Horním Vejpusku, Hlouškův mlýn, Staré divadlo (nejstarší kamenné divadlo na Moravě), lesopark Skalky, stará ledárna s Muzeem strašidel. Zajímavá místa v okolí: hrad Aueršperk, tvrz Crhov, zámček Lamberský, hrad Louka, zámek Křetín, Letovická údolní nádrž, Kunštát, Pyšolec, Rozseč, hrad Svojanov, Vířská přehrada, Zubštejn, hrad Pernštejn.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

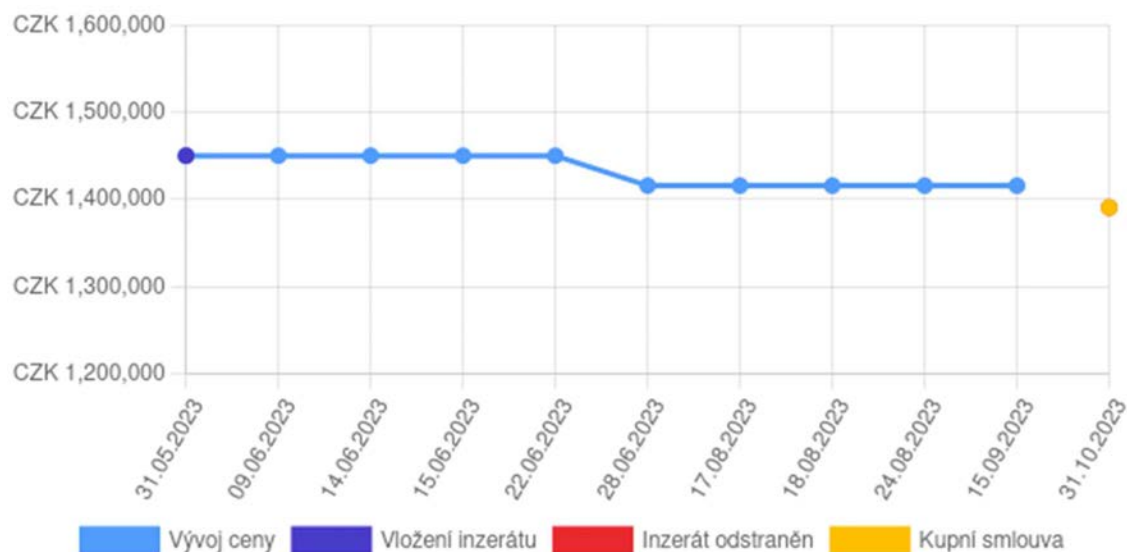


Rodinný dům, 68 m², Dolní Smržov č.p. 27,
Letovice, okres Blansko

Celková cena: 1 390 625 Kč

Lokalita: Dolní Smržov č.p. 27, Letovice, okres
Blansko

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



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

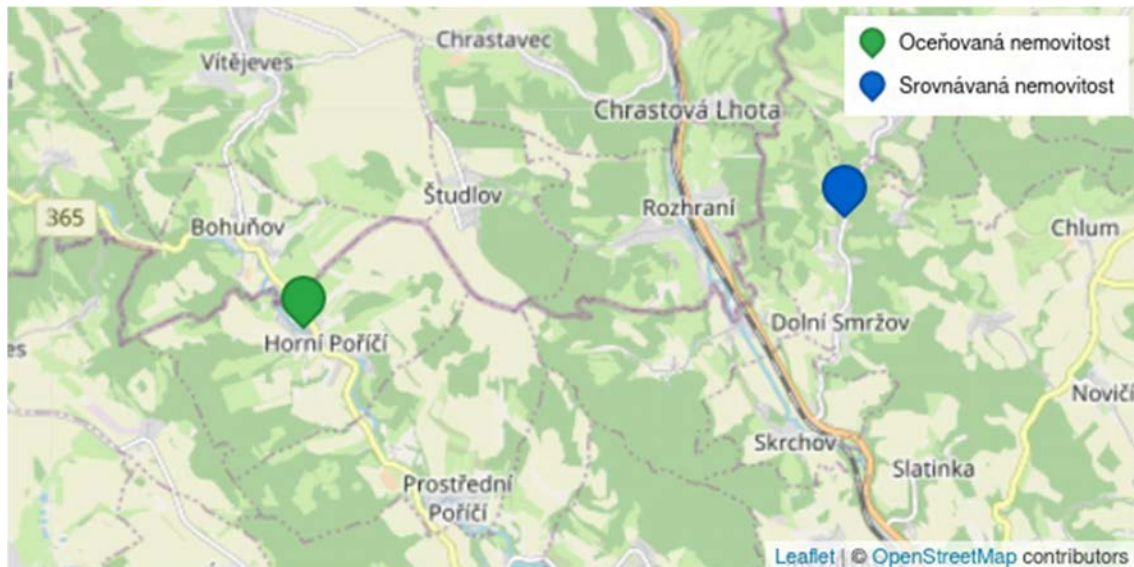
Lokalita	Dolní Smržov č.p. 27, Letovice, okres Blansko	Cena dle KS	1 390 625 Kč
Právní účinky ke dni	31.10.2023	Číslo řízení	V-3995/2023-731
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	977 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V a 400V, 230V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Podlahová plocha	68 m ²
Užitná plocha	68 m ²	Dispozice	2+kk
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Jímka
Počet nadzemních podlaží domu	1	Voda	Vodovod

Prodej rodinného domu, o celkové ploše pozemku 977 m², vzdálený 7 km od Letovic. Dům s uzavřeným dvorem se skládá ze dvou samostatných místností s velkou předsiní a z ní s vchodem do sklepa. Do domu je přivedena nová přípojka elektřiny a nové elektrické hodiny. Voda je řešena vlastní vodárnou. V domě byly vybudovány nové podlahy. Z půdy je možnost udělat vestavbu a obytné podkroví. Stodola je průjezdná a z ní je přístup na zahradu, pozemek není oplocený. S financováním vám rádi pomohou náš hypoteční specialista. Doporučujeme prohlídku nemovitosti.

4. Fotodokumentace



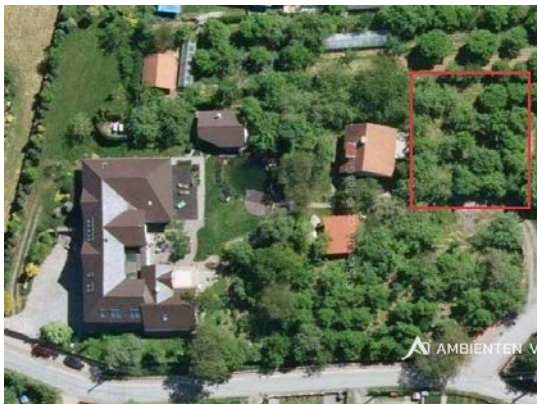
5. Mapové zobrazení



Stavební pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Pozemek, 856 m², Křetín, okres Blansko

Celková cena: 990 000 Kč

Lokalita: Křetín, okres Blansko

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



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

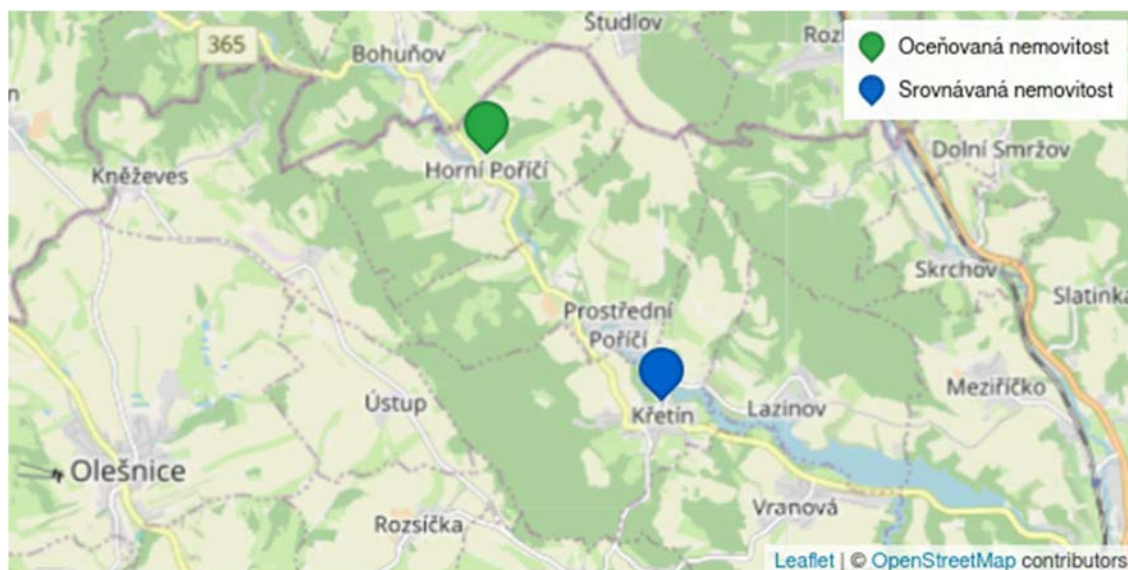
Lokalita	Křetín, okres Blansko	Cena dle KS	990 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.05.2023	Číslo řízení	V-1743/2023-731
Poznámka k ceně	včetně právního servisu	Plocha pozemku	856 m ²
Druh pozemku	Stavební pozemek		

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme pozemek o rozloze 776 m² v obci Křetín. Pozemek je dle ÚP určen k zástavbě - venkovského bydlení. Inženýrské sítě jsou ve vzdálenosti 40 metrů od hranice pozemku. Provize RK ve výši 5 % + DPH nad rámec kupní ceny. Máte-li zájem o bližší informace nebo prohlídku nemovitosti, neváhejte kontaktovat realitního specialistu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

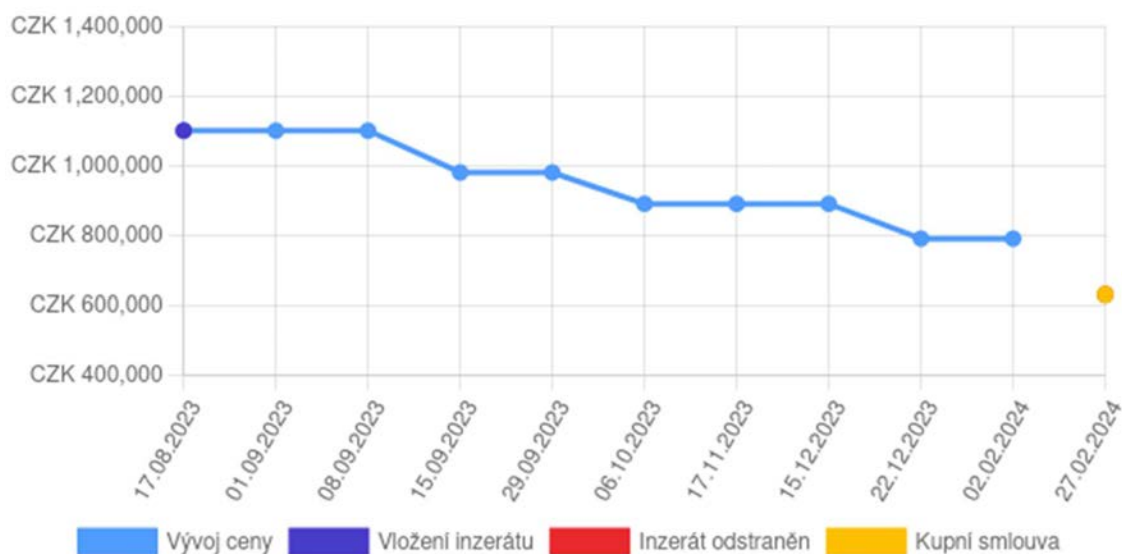


Pozemek, 537 m², Křetín, okres Blansko

Celková cena: 630 000 Kč

Lokalita: Křetín, okres Blansko

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



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

Lokalita	Křetín, okres Blansko	Cena dle KS	630 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.02.2024	Číslo řízení	V-746/2024-731
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	Konečná cena, neplatíte provizi. včetně provize RK
Plocha pozemku	537 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek

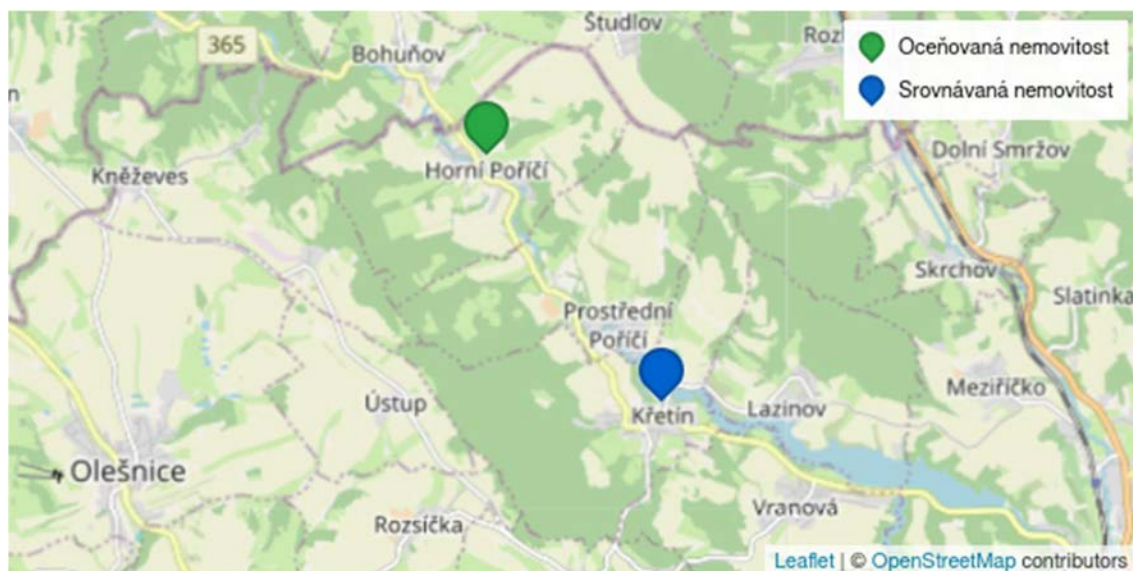
Jedná se o investiční pozemek k bydlení. Nabídka je vhodná pro všechny, kteří uvažují o investici, ale zároveň si nechtějí přidělovat starosti s provozem domu či bytu, což je obzvlášť v dnešní době náročná záležitost. Investice do pozemku je proto ideální volbou. Obdélníkový tvar pozemku zjednoduší realizaci budoucího záměru. Celková plocha pozemku činí 537 m². K dispozici jsou vedeny sítě plynu a vody. Vedení elektřiny je v budoucím řešení. Obec Křetín se nachází v okrese Blansko, cca 6 km západně od Letovic. Žije zde přibližně 486 obyvatel. Obec se dělí na dvě části, vlastní Křetín a vesnici Dolní Poříčí. Žije bohatým sportovním (stolní tenis či fotbal) i kulturním

životem, který zajišťují zde působící spolky - SDH, myslivecký, rybářský. V dochozí vzdálenosti leží Křetínka (Vodní nádrž Letovice) - přehrada využívána pro rekreaci, rybolov a vodní sporty. Nejbližším městem s přirozenými vazbami a zajištěnou dopravní obslužností jsou Letovice, od nichž leží Křetín asi 6 km západně. Dalším důležitým správním centrem jsou cca 19 km vzdálené Boskovice, kde najdete kompletní občanskou vybavenost. Prodávající si vyhrazuje právo určit kupujícího dle vlastních zvolených kritérií.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

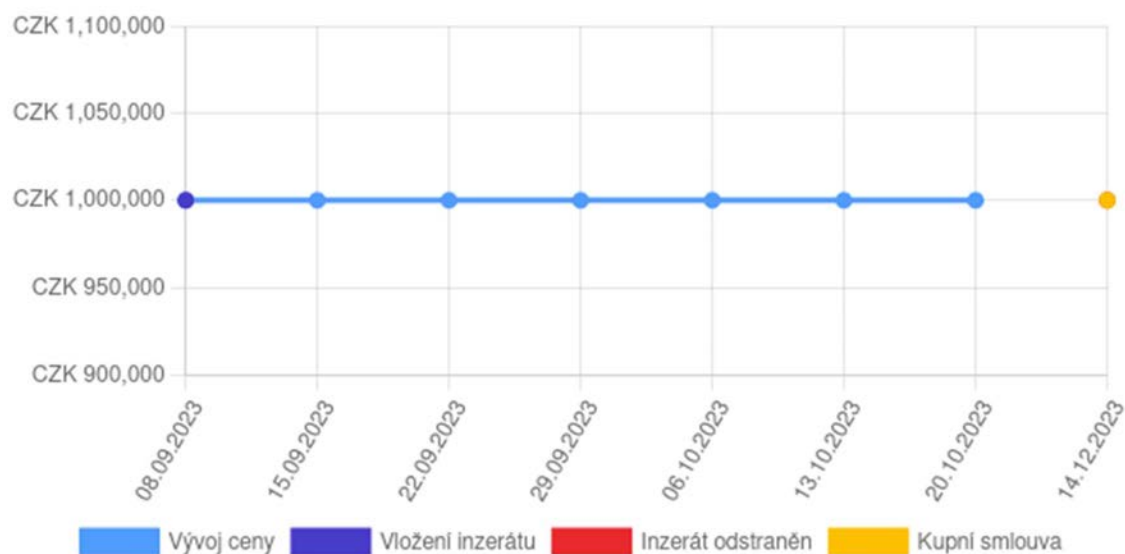


Pozemek, 896 m², Rozseč nad Kunštátem, okres Blansko

Celková cena: 1 000 000 Kč

Lokalita: Rozseč nad Kunštátem, okres Blansko

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



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

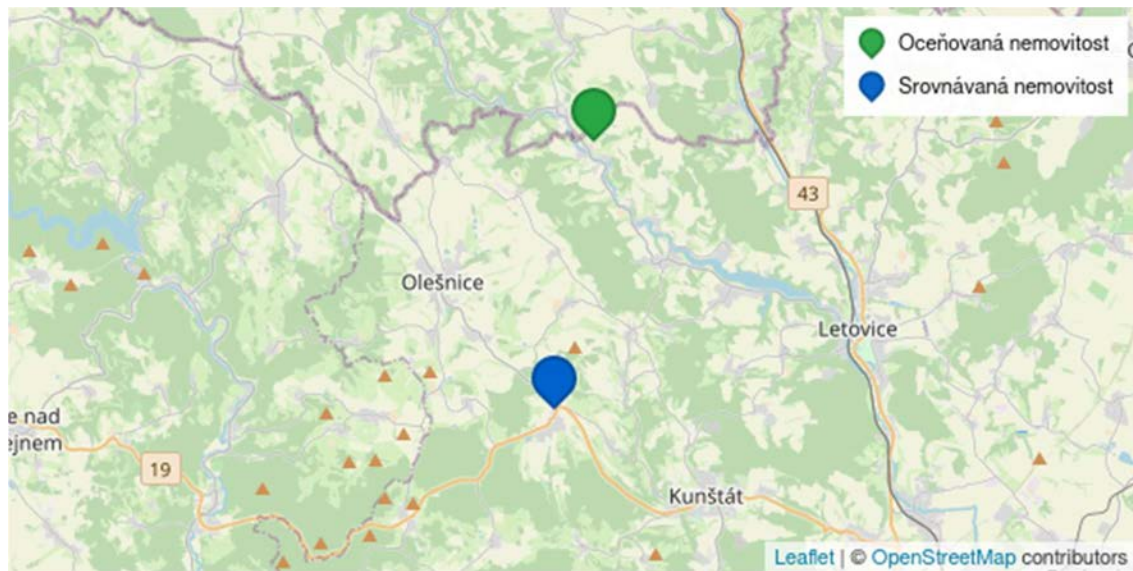
Lokalita	Rozseč nad Kunštátem, okres Blansko	Cena dle KS	1 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.12.2023	Číslo řízení	V-4610/2023-731
Plocha pozemku	896 m ²	Elektřina	230V
Druh pozemku	Stavební pozemek	Zasít'ovaný pozemek	Ano

Prodej stavebního pozemku o celkové ploše 896 m² v obci Rozseč nad Kunštátem. Na pozemku lze postavit dva rodinné domy. Kolem parcely je ze dvou stran zpevněná komunikace, elektřina je na hranici pozemku. Je třeba zbudovat čističku odpadních vod. Voda pomocí vrtané studny, případně si ji na vlastní náklady nechat přivést z okolního řádu. Obec Rozseč nad Kunštátem se nachází v blízkosti lyžařského centra v Olešnici.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Dodatek č. 1

ke znaleckému posudku o ceně nemovitých věcí č. 029309/2024

č. dodatku 010013/2025

Zadavatel znaleckého posudku: AKKRM insolvency, v.o.s.
insolvenční správce dlužníka Kalas Vladimír
Studenec 5, 569 92 Svojanov
Údolní 65
602 00 Brno

Číslo jednací: KSPA 71 INS 17329/2023

Účel dodatku: Úprava závěru znaleckého posudku.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Horní Poříčí č.p. 27, okres Blansko

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 27.03.2024

Zpracováno ke dni: 27.03.2024

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Dodatek obsahuje 3 strany textu včetně titulního listu a je bez příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 03.02.2025

Vzhledem k potřebám insolvenčního řízení č. KSPA 71 INS 17329/2023 a požadavkům objednatele je obvyklá cena stanovená závěrem posudku č. 029309/2024 rozdělena zvláště pro spoluvlastnický podíl ve výši id. ½ rodinného domu č.p. 27 a zvláště pro pozemky parc. č. st. 21/1 a 26. Ostatní části znaleckého posudku č. 029309/2024 zůstávají v platnosti.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny:

- spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 rodinného domu č.p. 27 v obci Horní Poříčí, okres Blansko, katastrální území Horní Poříčí u Letovic na listu vlastnictví č. 67
- pozemků parc. č. st. 21/1 a 26 v obci Horní Poříčí, okres Blansko, katastrální území Horní Poříčí u Letovic na listu vlastnictví č. 308.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši id. ½ rodinného domu č.p. 27 v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

320 000,- Kč

Slovy: třistadvacettisíc korun českých

obvyklá cena pozemku parc. č. st. 21/1 je v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

620 000,- Kč

Slovy: šestsetdvacettisíc korun českých

a obvyklá cena pozemku parc. č. 26 je v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1 010 000,- Kč

Slovy: jedenmiliondesettisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Ing. Jana Fichnová, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 03.02.2025



Ing. Jana Fichnová

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 029309/2024. Dodatek pod č. 010013/2025.