

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2575-25/2024

Znalecký posudek je podán pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti a v oboru stavebnictví - odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny podílu 1/8 nemovitých věcí a to:

- pozemek parc.č.St.99 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 74
- pozemek parc.č. 2/7 trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 2/42 trvalý travní porost

vše zapsané na listu vlastnictví 217 pro obec Vysočany a kat. území Housko.

Znalec: Ing. Lenka Dittrichová
Březský vrch 696
798 52 Konice

Zadavatel: pan Mgr. Tomáš Záhumenský
Josefa Václava Sládka 35
738 01 Frýdek-Místek

OBVYKLÁ CENA

387 500 Kč

Počet stran: 27

Počet vyhotovení:

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 01.08.2024

Vyhotoveno: V Konici 4.8.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí a to:

pozemek parc.č.St.99 zastavěná plocha a nádvoří,

jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 74

- pozemek parc.č. 2/7 trvalý travní porost

- pozemek parc.č. 2/42 trvalý travní porost

vše zapsané na listu vlastnictví 217 pro obec Vysočany a kat. území Housko.

1.2. Účel znaleckého posudku

Insolvenční řízení u Krajského soudu v Českých Budějovicích pod sp.zn. KSCB 44 INS 9076/2024.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Veškeré informace byly sděleny při místním šetření panem Markem Vladíkem a paní Lenkou Vladíkovou.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 01.08.2024 za přítomnosti paní Lenka Vladíkové a pana Marka Vladíka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- Databáze ČSÚ pro informace o obcích
- Informací od zadavatele
- Místního šetření – obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN pro LV č. 217
- kopie KM
- místní šetření konané dne 1.8.2024
- projektová dokumentace z roku 1981
- objednávka advokáta a insolvenčního správce
- údaje z KN o sjednaných cenách

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Při místním šetření byla předložena projektová dokumentace ze stavby domu a dále byla provedena kompletní prohlídka domu.

Došlo k měření laserovým měřidlem a dále byla pořízena fotodokumentace.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Po získání dat z místního měření a dále s použitím veřejných databází realizovaných prodeji došlo ke zpracování.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Blansko, obec Vysočany, k.ú. Housko
Adresa nemovité věci: Housko 74, 679 13 Vysočany

Vlastnické a evidenční údaje

Marek Vladík, Housko 74, 679 13 Vysočany, LV: 217, podíl: 1 / 4

Pavel Vladík, Náměstí 70, 382 41 Kaplice, LV: 217, podíl: 1 / 8

Lenka Vladíková, Housko 74, 679 13 Vysočany, LV: 217, podíl: 5 / 8

Dokumentace a skutečnost

Znalci byla předložena projektová dokumentace z roku 1981, která byla ověřena laserovým měřidlem.

Místopis

Obec Vysočany leží na Dražanské vrchovině v blízkosti Moravského krasu. Obec má části Molenburk a Housko. Obec je vzdálena 19 km od Blanska, 19 km od Boskovic a 28 km od Prostějova.

V obci jsou pouze základní služby-sídlo obecního úřadu, mateřská školka, základní škola stupeň 1-5, obchod se základním sortimentem. Do obce je pouze autobusové spojení.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

318/1

ostatní plocha, komunikace ve vlastnictví obce Vysočany

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům je samostatný, podsklepený s jedním nadzemním podlažím bez využití podkroví.

Dům je užíván od roku 1983. od roku 2007 má dům minimální údržbu, došlo pouze v roce 2020 k výměně kotle na tuhá paliva s akumulací.

Dispozice domu je tedy 3+1 s technickým zázemím v prvním nadzemním podlaží. Na pozemku se dále nachází betonová stavba ke skladování ve značně zhoršeném stavu. Tato stavba není předmětem zápisu do katastru nemovitostí.

Pozemky jsou oploceny.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|---|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
| NE | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Na listu vlastnictví č. 217 pro k.ú. Housko jsou vedeny exekuce

- 067 EX 14992/22
- příkaz k prodeji - 90 EXE 1284/2022-10
- 067 EX-14991/2022-11
- příkaz k prodeji 9 EXE 1282/2022-10
- 207 EX-127/2024-10
- příkaz k prodeji 13 EXE 9/2024-9
- 191 EX-237/2024-15
- příkaz k prodeji 14 EXE 174/2024-17
- 137Ex-3292/2024-10
- příkaz k prodeji 137 Ex-3292/2024
- 135 EX-1373/2024-28
- příkaz k prodeji 135 EX-1373/2024-41
- rozhodnutí o úpadku

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užité plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky parc.č.St.99, parc.č. 2/7 a parc.č.2/42

Porovnávací metoda

Ve dvoře se nachází vedlejší stavba, která nemá hodnotu a spíše zatěžuje pozemek.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V obci nedochází k prodejm pozemků pro výstavbu, ale je možné stanovit obvyklou cenu od 600,-Kč/m² do 900,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 99	116	700,00		81 200
trvalý travní porost	2/7	371	700,00		259 700
trvalý travní porost	2/42	483	700,00		338 100
Celková výměra pozemků		970	Hodnota pozemků celkem		679 000

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 74

Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům je samostatný, podsklepený, přízemní bez využití podkroví.

V projektové dokumentaci byly plánovány do podkroví 2 pokoje, které nebyly realizovány.

Projektová dokumentace s povolením z roku 1981 je dispozičně zrcadlově obrácená.

Kolaudace domu je z roku 1984.

Celý dům je v původním provedení mimo nový kotel na tuhá paliva s akumulací z roku 2020.

Vstup do domu je tedy z ulice do zádveří a dále do středové chodby. Po pravé straně je umístěna schodiště a vstup do pokoje. Vlevo se nachází WC, koupelna a také kuchyň. Směrem do zahrady jsou další 2 pokoje.

Z konstrukčního hlediska má dům betonové základy, sklepy jsou z lomového kamene a horní stavba je z pálených cihel a tvárnic. Okna jsou dřevěná kastlová, dveře vstupní hliníkové s tepelnými mosty, vnitřní dveře dýhové. Obytné místnosti mají dřevěné parkety a ostatní místnosti mají PVC a keramickou dlažbu.

Dům je zaskládán různými věcmi. Údržba je zanedbaná a potřebuje modernizaci. Značně je narušena konstrukce balkónu ze dvorní strany.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.PP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	10,70 m ²	0,50	5,35 m ²
sklep	11,81 m ²	0,50	5,91 m ²
sklep	15,10 m ²	0,50	7,55 m ²
sklep	11,20 m ²	0,50	5,60 m ²
garáž	23,50 m ²	0,00	0,00 m ²
sklep	4,70 m ²	0,50	2,35 m ²
			26,75 m²
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zádveří	6,10 m ²	1,00	6,10 m ²
chodba + schodiště	7,50 m ²	1,00	7,50 m ²
pokoj	16,80 m ²	1,00	16,80 m ²
WC	1,60 m ²	1,00	1,60 m ²
koupelna	2,85 m ²	1,00	2,85 m ²
kuchyň	7,00 m ²	1,00	7,00 m ²
spíž	2,40 m ²	1,00	2,40 m ²
pokoj	22,20 m ²	1,00	22,20 m ²
pokoj	14,70 m ²	1,00	14,70 m ²
balkón	14,70 m ²	0,50	7,35 m ²
			88,50 m²
			115,25 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	116,00	2,60 m
1.NP	116,00	3,00 m
	232,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	$(116) \cdot (2,60) =$	301,60
NP	1.NP	$(116) \cdot (3,00) =$	348,00
Z	zastřešení	$(116 \cdot 3,6) / 2 =$	208,80
Obestavěný prostor - celkem:			858,40 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm
3. Stropy	nespalné do nosníků
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	břízolitové škrabané

9. Vnější obklady	kamenný sokl
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	dřevěné, kovové
12. Dveře	vstupní hliníkové, vnitřní dýhové
13. Okna	dřevěná kastlová
14. Podlahy obytných místností	parkety
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, PVC
16. Vytápění	ÚT s kotlem na tuhá paliva
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	ocelové trubky
20. Zdroj teplé vody	kombinace s ÚT
21. Instalace plynu	propan butan - kuchyně
22. Kanalizace	kompletní
23. Vybavení kuchyně	linka, plynový sporák
24. Vnitřní vybavení	vana umývadlo
25. Záchod	splachovací s nádržíkou
26. Ostatní	akumulační nádrže topení

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	116
Užitná plocha (UP)	[m ²]	115
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	858,40
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	6 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 150 400
Stáří	roků	40
Další životnost	roků	70
Opotřebení	%	36,40
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	3 275 654

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům č.p. 74

Oceňovaná nemovitá věc

Odhadovaný dům má horší údržbu.
Morální opotřebení domu je také větší.
Má velké náklady na provoz a údržbu.

Užitná plocha:	115,25 m ²
Obestavěný prostor:	858,40 m ³
Zastavěná plocha:	116,00 m ²
Výměra pozemku:	970,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

V porovnání byly uplatněny zejména koeficienty provedení a koeficienty velikosti pozemků.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Malé Hradisko 36			
Lokalita:	Malé Hradisko 36			
Popis:	Rodinný dům samostatně stojící s dispozicí 4+1. Vstupní chodbou se dostaneme do pokoje s kamny a dále do ložnice. Kuchyně je vybavena linkou, koupelna sprchovým koutem. Z posledního pokoje, který nyní slouží jako ložnice, lze vystoupat do podkroví, kde je nyní upravena jedna místnost k používání, ale podkroví lze dále rozšířit o velmi prostorný pokoj a tím navýšit dispozici domu. Na zemi jsou v domě plovoucí podlahy a dlažba, vytápění je ústřední plynové, voda obecní, kanalizace řešena septikem. K domu náleží nádherně udržovaná zahrada (422 m ²) osázená květinami, ovocnými keři i stromy, je zde houpací síť zvoucí k lenošení, altánek k relaxaci. Parkovat vozidlo lze za domem. Prodáno 28.12.2023.			
Pozemek:	650,00 m ²			
Užitná plocha:	120,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00			
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení - výrazně horší	0,90			
K5 Celkový stav	1,00			
K6 Vliv pozemku - větší	1,02			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Provedení a vybavení - výrazně horší; Vliv pozemku - větší; Tento dům má kvalitnější provedení ale menší pozemek.			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.12.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 900 000	120,00	24 167	0,92	22 234



Název:	Molenburk 46			
Lokalita:	Molenburk 46			
Popis:	Rodinný dům samostatný, přízemní bez využití podkroví. Dům po kompletní rekonstrukci. Dispozice 5+1. Samostatná garáž.			
Užitná plocha:	185,00 m ²			
Zastavěná plocha:	211,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00			
K2 Velikosti objektu - menší	1,30			
K3 Poloha - trochu horší	0,95			
K4 Provedení a vybavení - výrazně horší	0,90			
K5 Celkový stav	1,00			
K6 Vliv pozemku - větší	1,10			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Velikosti objektu - menší; Poloha - trochu horší; Provedení a vybavení - výrazně horší; Vliv pozemku - větší; Tento dům má výrazně lepší provedení, ale menší pozemky.			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena



Zdroj: katastr nemovitostí

k 16.4.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 500 004	185,00	18 919	1,22	23 081

Název:	Rozstání 313			
Lokalita:	Rozstání pod Kojálem			
Popis:	Rodinný dům 4+1 s garáží a zahradou v obci Rozstání. Samostatně stojící rodinný dům umístěný v zahradě přitom v centru obce nabízí dostatek soukromí k pohodlnému užívání a bydlení. Podsklepený dům má v prvním nadzemním podlaží prostorný obývací pokoj plný denního světla, vybavenou kuchyni s jídelním koutem, koupelnu a samostatné WC. Do horního patra se dostanete po velkém schodišti, kde jsou tři ložnice, které zajišťují soukromí a pohodlí. Větší rodina ocení dostatek úložného prostoru v domě. Zateplený dům je vytápěn ústředním topením na tuhá paliva nebo elektrokotlem. Má velké technické zázemí s prádelnou, kotelnou, sklepem a garáží pro dvě vozidla.			
Dispozice:	4+1			
Pozemek:	791,00 m ²			
Užitná plocha:	250,00 m ²			
Zastavěná plocha:	150,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny				1,00
K2 Velikosti objektu - menší				1,50
K3 Poloha				1,00
K4 Provedení a vybavení - výrazně horší				0,85
K5 Celkový stav - horší				0,95
K6 Vliv pozemku				1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění				1,00
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Velikosti objektu - menší; Provedení a vybavení - výrazně horší; Celkový stav - horší;			
	Tento dům je po kompletní modernizaci a má kvalitní venkovní úpravy a kvalitní vedlejší stavby.			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 11.1.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 700 000	250,00	22 800	1,21	27 588



Název:	Ostrov u Macochy			
Lokalita:	Ostrov u Macochy, okres Blansko			
Popis:	Představujeme vám nabídku rodinného domu nacházejícího se v Ostrově u Macochy. Tento dvougenerační dům 6+2 s garáží a zahradou na pozemku o celkové ploše 395 m ² je ideálním místem pro ty, kteří hledají prostor pro svou rodinu či nové bydlení v blízkosti přírody. Sousedící s nedotčenou přírodou Moravského krasu a v blízkosti řady turistických atrakcí, včetně kempu Jedovnice, Singletrail Moravský kras, cyklostezek a propasti Macocha, nabízí tento dům v původním stavu nekonečné možnosti pro milovníky přírody a aktivního životního stylu. Navíc, s blízkostí školy, školky, lékařské péče, restaurací a dalších místních služeb, je tento domov ideálním místem pro každodenní život. Dům je v původním stavu a se skládá ze dvou samostatných bytových jednotek 3+1, což poskytuje flexibilitu pro různé životní situace, ať už se jedná o společné bydlení více generací pod jednou			

střechou, nebo využití jedné části pro pronájem a zajištění pasivního příjmu. Zastavěná plocha 122 m² na pozemku o rozloze 395 m² zaručuje dostatek prostoru pro relaxaci, zahradničení a rodinné aktivity na čerstvém vzduchu.

Pozemek: 395,00 m²

Užitná plocha: 122,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce 0,90

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha - horší 0,95

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku - větší 1,10

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - inzerce; Poloha - horší; Vliv pozemku - větší;

Inzerovaný dům je v lepší lokalitě, ale má menší pozemek než odhadovaný dům.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 05.08.2024	122,00	36 885	0,94	34 672

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

V porovnávací metodě lze vyhodnotit kvalitu umístění a také provedení domu.

Minimální jednotková porovnávací cena	22 234 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	26 894 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	34 672 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	26 894 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	115,25 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 099 534 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	3 099 534 Kč
Věcná hodnota	3 954 654 Kč
z toho hodnota pozemku	679 000 Kč

Obvyklá cena	3 100 000 Kč
slovy: tři miliony jedno sto tisíc Kč	

Silné stránky

Pěkná lokalita domu na konci obce.

Slabé stránky

Zhoršený technický stav domu.

Větší náklady na provoz a údržbu.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

V porovnání jsou 3 realizované prodeje a jeden inzerovaný.

Na základě zjištěných skutečností a dostupných informací byla stanovena jednotková cena.

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Marek Vladík, Housko 74, 679 13 Vysočany, LV: 217, podíl: 1 / 4	775 000,- Kč
Pavel Vladík, Náměstí 70, 382 41 Kaplice, LV: 217, podíl: 1 / 8	387 500,- Kč
Lenka Vladíková, Housko 74, 679 13 Vysočany, LV: 217, podíl: 5 / 8	1 937 500,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze.

Vytvořená data o nemovitostech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.

Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory.

Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí a to:

pozemek parc.č.St.99 zastavěná plocha a nádvoří,

jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 74

- pozemek parc.č. 2/7 trvalý travní porost

- pozemek parc.č. 2/42 trvalý travní porost

vše zapsané na listu vlastnictví 217 pro obec Vysočany a kat. území Housko.

Obvyklá cena

3 100 000 Kč

slovy: tři miliony jedno sto tisíc Kč

Obvyklá cena podílu 1/8

387 500 Kč

slovy: tři sta osmdesát sedm tisíc pět set Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

Závěr je jen pravděpodobný.

Obvyklá cena nemovitých věcí jako celku je 3 100 000 Kč.

Obvyklá cena nemovitých věcí ve výši 1/8 je 387 500 Kč.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

LV, mapy	8
Objednávka	1
Fotodokumentace	2

LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 05.08.2024 09:35:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 582701 Vysočany
 Kat.území: 787833 Housko List vlastnictví: 217
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Vladík Marek, Housko 74, 67913 Vysočany	900801/4059	1/4
Vladík Pavel, Náměstí 70, 38241 Kaplice	850305/4109	1/8
Vladíková Lenka, Housko 74, 67913 Vysočany	605929/0325	5/8

B Nemovitosti					
<i>Pozemky</i>					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
P St. 99	116	zastavěná plocha a nádvoří			
<i>Součástí je stavba: Housko, č.p. 74, rod.dům</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 99</i>					
P 2/7	371	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	
P 2/42	483	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Vladík Pavel, Náměstí 70, 38241 Kaplice, RČ/IČO:
850305/4109

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 14992/22-9 k 90 EXE-1284/2022 10 ze dne 08.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2022 18:56:54. Zápis proveden dne 11.11.2022; uloženo na prac. Praha
Z-45646/2022-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

dle pověření Okresního soudu v Blansku ze dne 2.11.2022 č.j. 90 EXE 1284/2022-10 na spoluvlastnický podíl id.1/8

Povinnost k

Vladík Pavel, Náměstí 70, 38241 Kaplice, RČ/IČO:
850305/4109
Parcela: St. 99, Parcela: 2/42, Parcela: 2/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX-14992/2022 -13 Exekutorského úřadu Praha 5, soudní exekutor JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., ze dne 10.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2022 19:19:35. Zápis proveden dne 21.11.2022; uloženo na prac. Blansko

Z-5856/2022-701

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.08.2024 09:35:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 582701 Vysočany
Kat.území: 787833 Housko List vlastnictví: 217
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Exekutorský úřad Praha 5, Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Vladík Pavel, Náměstí 70, 38241 Kaplice, RČ/IČO:
850305/4109

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX-14991/2022 -9 Exekutorského úřadu Praha 5 ze dne 09.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2022 18:43:13. Zápis proveden dne 25.11.2022; uloženo na prac. Blansko Z-5898/2022-701

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

dle pověření Okresního soudu v Blansku ze dne 2.11.2022 č.j. 9 EXE 1282/2022-10 na spoluvlastnický podíl id.1/8

Povinnost k

Vladík Pavel, Náměstí 70, 38241 Kaplice, RČ/IČO:

850305/4109

Parcela: St. 99, Parcela: 2/42, Parcela: 2/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX-14991/2022 -11 Exekutorského úřadu Praha 5, soudní exekutor JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., ze dne 10.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2022 19:19:37. Zápis proveden dne 25.11.2022; uloženo na prac. Blansko

Z-5857/2022-701

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Jana Jarková, Exekutorský úřad ve Zlíně, 2.května 2384, 760 01 Zlín

Povinnost k

Vladík Pavel, Náměstí 70, 38241 Kaplice, RČ/IČO:
850305/4109

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 207 EX-127/2024 -10 Exekutorského úřadu Zlín ze dne 30.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2024 21:33:10. Zápis proveden dne 12.02.2024; uloženo na prac. Blansko Z-514/2024-701

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

dle pověření Okresního soudu v Českém Krumlově ze dne 26.1.2024 č.j. 13 EXE 9/2024-9 na spoluvlastnický podíl id.1/8

Povinnost k

Vladík Pavel, Náměstí 70, 38241 Kaplice, RČ/IČO:

850305/4109

Parcela: St. 99, Parcela: 2/42, Parcela: 2/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 207 EX-127/2024 -17 Exekutorského úřadu Zlín, soudní exekutor JUDr. Jana Jarková, ze dne 08.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2024 21:33:10. Zápis proveden dne 12.02.2024; uloženo na prac. Blansko

Z-515/2024-701

o Zahájení exekuce

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.08.2024 09:35:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 582701 Vysočany
Kat.území: 787833 Housko List vlastnictví: 217
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Vladík Pavel, Náměstí 70, 38241 Kaplice, RČ/IČO:
850305/4109

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 191 EX-237/2024 -15
Exekutorského úřadu Praha-západ ze dne 04.03.2024. Právní účinky zápisu k
okamžiku 04.03.2024 12:44:06. Zápis proveden dne 06.03.2024; uloženo na prac.
Blansko

Z-765/2024-701

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
dle pověření Okresního soudu v Českém Krumlově ze dne 28.2.2024 č.j.14 EXE 174/2024-
17 na spoluvlastnický podíl id.1/8

Povinnost k

Vladík Pavel, Náměstí 70, 38241 Kaplice, RČ/IČO:
850305/4109
Parcela: St. 99, Parcela: 2/42, Parcela: 2/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 191 EX-237/2024 -21 Exekutorského
úřadu Praha-západ, soudní exekutor Mgr. Jan Beneš, ze dne 04.03.2024. Právní
účinky zápisu k okamžiku 04.03.2024 12:44:06. Zápis proveden dne 06.03.2024;
uloženo na prac. Blansko

Z-766/2024-701

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Vladík Pavel, Náměstí 70, 38241 Kaplice, RČ/IČO:
850305/4109

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-
venkov 137Ex-3292/2024 -10 ze dne 03.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
03.04.2024 16:40:32. Zápis proveden dne 08.04.2024; uloženo na prac. Brno-
venkov

Z-5524/2024-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
dle pověření Okresního soudu v Českém Krumlově ze dne 26.3.2024 č.j.13 EXE 296/2024-
10 na spoluvlastnický podíl id.1/8

Povinnost k

Vladík Pavel, Náměstí 70, 38241 Kaplice, RČ/IČO:
850305/4109
Parcela: St. 99, Parcela: 2/42, Parcela: 2/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-3292/2024 -21 Exekutorského
úřadu Brno-venkov, soudní exekutor JUDr. Petr Kocián, ze dne 10.04.2024.
Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2024 16:37:08. Zápis proveden dne
15.04.2024; uloženo na prac. Blansko

Z-1021/2024-701

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

Povinnost k

Vladík Pavel, Náměstí 70, 38241 Kaplice, RČ/IČO:
850305/4109

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.08.2024 09:35:02

Okres: **CZ0641 Blansko** Obec: **582701 Vysočany**
Kat.území: **787833 Housko** List vlastnictví: **217**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- o Kolaudační rozhodnutí 76/1986 vydané MěstNV v Blansku-odbor výstavby čj.:výst.76/86/76 dne 1.8.1986;Potvrzení Městského úřadu v Blansku o přidělení čp ze dne 31.7.2000.
POLVZ:30/2000 Z-18700030/2000-701
Pro: Vladíková Lenka, Housko 74, 67913 Vysočany RČ/IČO: 605929/0325
- o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví 60D 372/2006 Okresního soudu v Blansku ze dne 04.12.2006. Právní moc ke dni 28.12.2006.
Z-5127/2007-701
Pro: Vladíková Lenka, Housko 74, 67913 Vysočany RČ/IČO: 605929/0325
- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody 60D 372/2006. Okresního soudu v Blansku ze dne 15.05.2007. Právní moc ke dni 19.06.2007.
Z-5127/2007-701
Pro: Vladík Pavel, Náměstí 70, 38241 Kaplice RČ/IČO: 850305/4109
Vladík Marek, Housko 74, 67913 Vysočany 900801/4059
Vladíková Lenka, Housko 74, 67913 Vysočany 605929/0325
- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 018 EX-05456/2013 -085 Exekutorského úřadu Prostějov ze dne 15.06.2016. Právní moc ke dni 13.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2016 17:33:02. Zápis proveden dne 09.08.2016.
V-2835/2016-701
Pro: Vladík Marek, Housko 74, 67913 Vysočany RČ/IČO: 900801/4059

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
2/7	72711	24
	76811	347
2/42	72711	103
	76811	380

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 05.08.2024 09:44:27

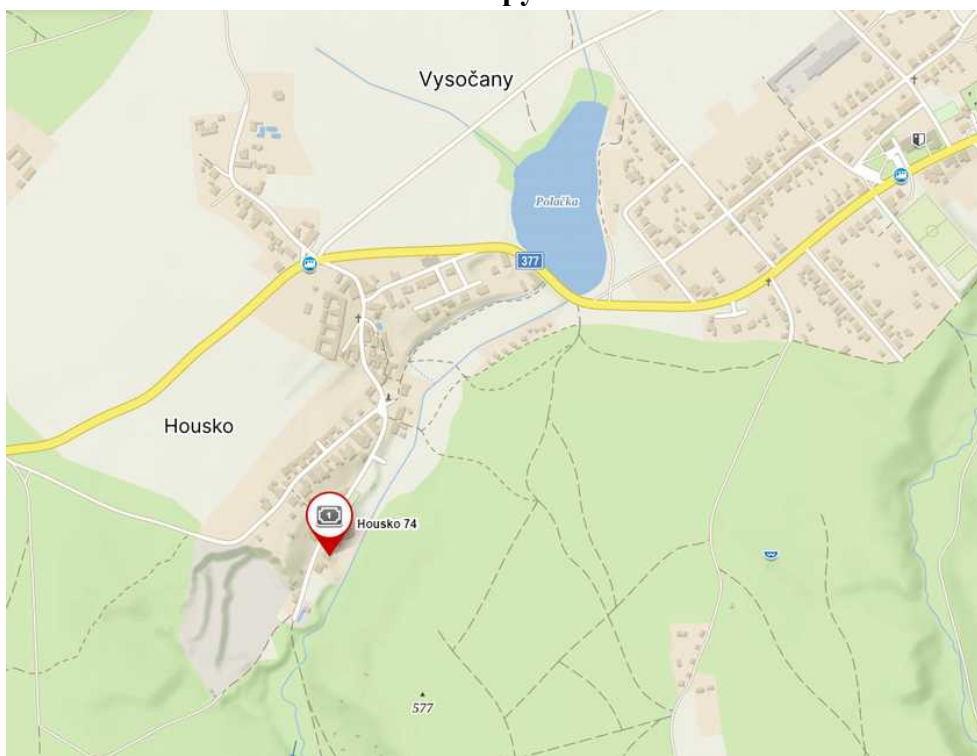
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

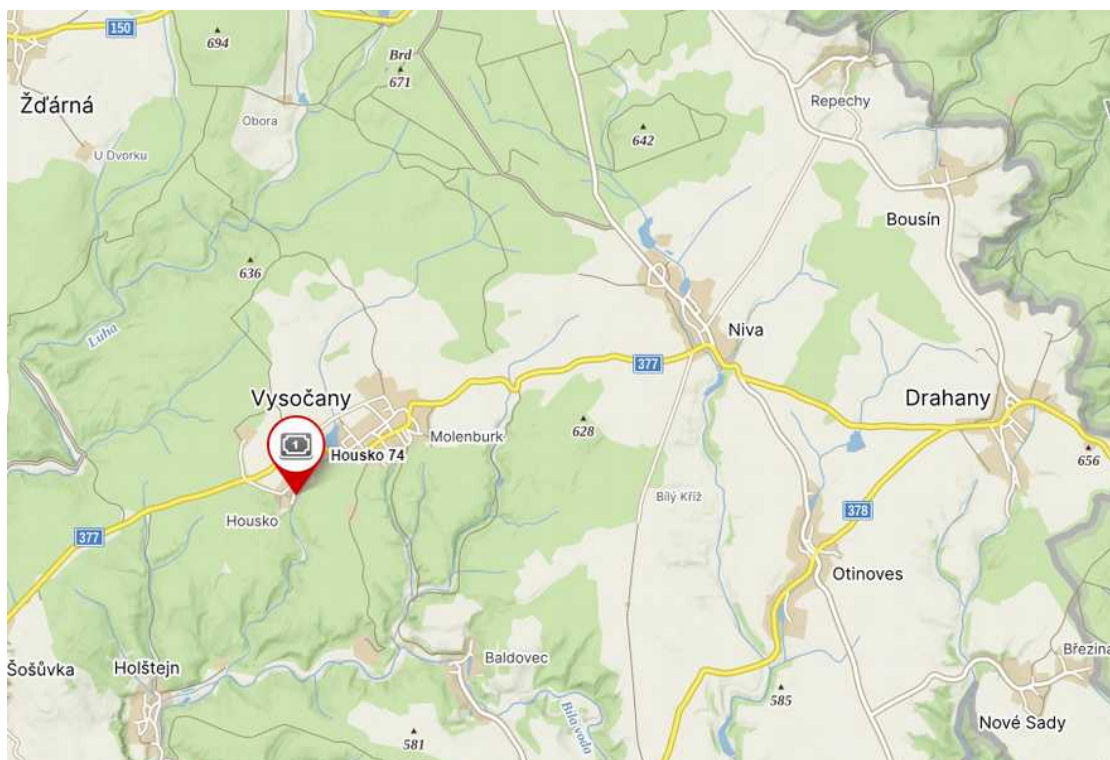
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.
strana 5

mapy



umístění v obci



širší vztahy

Kopie katastrální mapy ze dne 2.8.2024



Pozemek p.č. 99 v k.ú. č. 787833

ortofoto



Vážená paní
Ing. Dittrichová Lenka
IČ: 70933081
Břežský vrch 696
79852 Konice

Ve Frýdku-Místku dne 28. 6. 2024

Věc: Objednávka znaleckého posudku – ocenění nemovitostí pro účely insolvenčního řízení

Objednávám u Vás **znalecký posudek o obvyklé ceně následující nemovitosti ve vlastnictví dlužníka Pavel Vladík, narozený dne 5. 3. 1985, IČO 74643363, bytem Na Vyhlídce 511, 382 41 Kaplice, insolvenční řízení vedeno u Krajského soudu v Českých Budějovicích pod sp. zn. KSCB 44 INS 9076/2024:**

- **Podíl o velikosti 1/8 na pozemku parc. č. St. 99 o výměře 116 m2, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba č.p. 74, rodinný dům, pozemku parc. č. 2/7 o výměře 371 m2, trvalý travní porost, a pozemku parc. č. 2/42 o výměře 483 m2, trvalý travní porost; vše zapsáno na LV č. 217 pro katastrální území 787833 Housko, obec Vysočany, okres Blansko.**

Dohodnuté podmínky:

- Znalecký posudek je vyhotovován pro účely ocenění majetku v rámci insolvenčního řízení (§ 219 odst. 5 insolvenčního zákona) – majetek se oceňuje obvyklou cenou
- Celková cena za znalecký posudek maximálně 8.500,- Kč včetně všech nákladů znalce (jedná se o cenu konečnou a nepřekročitelnou)
- Vyhотовení znaleckého posudku a předání objednateli ve lhůtě do 31. 7. 2024
- Znalecký posudek bude odpovídat ustanovením příslušných právních předpisů (včetně ustanovení § 28 zákona 254/2019 Sb.), bude přezkoumatelný, jeho součástí budou přílohy zahrnující fotodokumentaci nemovitosti a posudek bude obsahovat porovnání srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě v potřebném rozsahu
- V případě jakýchkoli komplikací se zajištěním prohlídky nemovitosti (nedostatečná spolupráce dlužníka, odmítnutí umožnění prohlídky, apod.) bude znalec neprodleně informovat insolvenčního správce
- Adresa pro doručení posudku: Mgr. Tomáš Zahumenský, insolvenční správce, Josefa Václava Sládka 35, 738 01 Frýdek-Místek

.....
Mgr. Tomáš Zahumenský
Insolvenční správce



jižní pohled



jižní pohled



vedlejší stavba



zahrada



zádveří



vnitřní chodba



koupelna



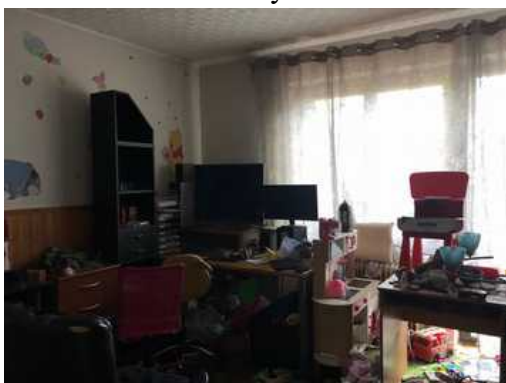
WC



kuchyň



pokoj



pokoj



pokoj



1.PP sklepy



kotelna



kotelna



půda

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Ve znaleckém posudku jsou využívány veřejně dostupná data, která jsou přezkoumatelná. Znalec také prováděl samostatné měření, a toto je rovněž přezkoumatelné.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Nebyli přizváni.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 21.5.2001 pod č.j. Spr 1888/2000 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti a v oboru stavebnictví - odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2575-25/2024.

V Konici 4.8.2024

Ing. Lenka Dittrichová
Březský vrch 696
798 52 Konice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.7.