

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 7195-1738/2018

**Objednatel znaleckého posudku:** Kancelář správců, v.o.s.  
insolvenční správce dlužníka Kalous Pavel  
Čechyňská 419/14a, 602 00 Brno

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení celkové obvyklé ceny a obvyklé ceny  
podílu ½ nemovitých věcí pro potřeby  
insolvenčního řízení.

**Adresa předmětu ocenění:** Rychtářov 187, Vyškov, okres Vyškov

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 08.10.2018

**Zpracováno ke dni:** 08.10.2018

**Zhotovitel:** XP invest s.r.o., Jan Chroust  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 22 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 23.10.2018

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení celkové obvyklé ceny a obvyklé ceny podílu ½ rodinného domu č.p. 187 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 323, 7/3 v obci Vyškov, okres Vyškov, katastrální území Rychtářov pro potřeby insolvenčního řízení.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 187, obec Vyškov
Adresa předmětu ocenění:	Rychtářov 187, Vyškov, okres Vyškov
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Vyškov
Obec:	Vyškov
Ulice:	
Katastrální území:	Rychtářov

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 08.10.2018.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM, informace stavebního odboru městského úřadu Vyškov

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

#### Vlastnické právo

Kalous Pavel, Rychtářov 187, 68201 Vyškov, podíl ½

Lusková Marcela, Rychtářov 187, 68201 Vyškov, podíl ½

#### Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 187 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 323, 7/3 v obci Vyškov, okres Vyškov, katastrální území Rychtářov.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený, v části se nachází půda a je zde vybudováno obytné podkroví. Zdroj informace o době výstavby: dle informace sdělené pracovníkem stavebního úřadu Vyškov, rok výstavby: 2003.

Rodinný dům není dlouhodobě obýván a není udržován. Do domu je volný přístup přes vstup do sklepa ze zahrady, kde nejsou uzamčené dveře. Je proto vystaven možnému vandalismu. V části objektu je již vybavení poškozeno či chybí.

Základy jsou betonové izolované, objekt je zděné konstrukce, tloušťka stěn je 45 cm a stropy jsou betonové. Objekt má polovalbovou střechu, střešní krytina je tvořena betonovou taškou a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Dispozičně je dům 7+2. V domě se nachází pokoj o výměře 9,50 m<sup>2</sup>, komora o výměře 2,05 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 21,72 m<sup>2</sup>, koupelna s WC o výměře 1,79 m<sup>2</sup>, předsíň o výměře 11,39 m<sup>2</sup>, schodiště o výměře 4,55 m<sup>2</sup>, komora o výměře 2,17 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 23,63 m<sup>2</sup>, obývací pokoj o výměře 35,54 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 8,43 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 2,61 m<sup>2</sup>, koupelna s WC o výměře 4,03 m<sup>2</sup>, zádveří o výměře 2,85 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 2,88 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 5,89 m<sup>2</sup>, kuchyňský kout o výměře 9,09 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 22,73 m<sup>2</sup>, schodiště o výměře 5,66 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 8,93 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 11,90 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 14,41 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 13,04 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 6,86 m<sup>2</sup>, WC o výměře 1,93 m<sup>2</sup>, sklep o výměře 22,22 m<sup>2</sup>, terasa o výměře 15,11 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 233,60 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 270,94 m<sup>2</sup>.

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem a dřevěná střešní, příslušenství oken chybí. Orientace obytných prostor je na sever, jih, východ, západ. V koupelně se nachází rohová vana, vybavení je poškozené. Na WC je toto vybavení: klasická toaleta. Koupelny a WC v části objektu nejsou dokončeny. Jsou zde použity tyto dveře: dýhované plné, v části objektu dveře chybí. Zárubně jsou obložkové a vchodové dveře jsou plastové. Vybavení kuchyně chybí. V domě je použita tato osvětlovací technika: lustry, v části domu osvětlení chybí. Celkově není interiér domu dokončený, případně je vybavení poškozeno.

V obytných místnostech je podlaha řešena: lino, velká část podlah je bez podlahové krytiny, kuchyně má na podlaze lino, v koupelně je podlaha řešena: keramická dlažba, některé koupelny jsou bez podlah. V chodbě je keramická dlažba. V ostatních místnostech je cementový potěr.

Mezi další vybavení domu patří krb.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V, v době prohlídky odpojená. Do objektu je zaveden vodovod, má připojení na veřejnou kanalizaci a zemní plyn je zaveden. Dům má ústřední topení pomocí plynového kotle a jsou zde použity v části závěsné radiátory, v části objektu radiátory chybí. Ohřev vody je řešen plynovým kombinovaným kotlem.

Stěny jsou bez větších vad, střecha je bez vad, okna v objektu jsou bez vad, podlahy jsou poškozeny, vybavení v objektu chybí a rozvody jsou poškozeny. Rodinný dům nebyl

dokončen a lze jej charakterizovat jako stav je ve výstavbě. Není udržován a některé konstrukční prvky jako např. podlahy velmi trpí a vyžadují rekonstrukci či výměnu.

Na pozemku se nachází smrky, jabloň, náletové dřeviny a oplocení tvoří dřevěný plot s podezdívkou. Samotný pozemek je mírně svažité. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto nedokončené venkovní stavby: vyzděný bazén a zahradní jezírko. Pozemek je neudržovaný a zarostlý.

Objekt je postaven v části obce nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem. V místě se nenachází pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 08.10.2018 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

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

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

#### Rodinný dům č.p. 187, obec Vyškov

Rodinný dům Rychtářov č.p. 187 obec Vyškov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Vyškov, okres Vyškov	233.6 m <sup>2</sup> , 7+2, podsklepený: částečné	Ve výstavbě	1440 m <sup>2</sup>	samostatný, 7+2, bez kuch. linky, ÚT-plyn. kotel, terasa, nedokončený bazén, sklep
<b>1</b>	Vyškov, okres Vyškov	252 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	457 m <sup>2</sup>	rohový, 2+1 a 3+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel, sklep, garáž, balkon
<b>2</b>	Dřnovice, okres Vyškov	245 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	335 m <sup>2</sup>	samostatný, 5+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT, 2x terasa, 2x garáž
<b>3</b>	Palánek, Vyškov, okres Vyškov	229 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	270 m <sup>2</sup>	řadový, 4+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel, garáž, tech. místnost, sklep, lodžie
<b>4</b>	Kulířov, okres Blansko	200 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	944 m <sup>2</sup>	samostatný, 2x 3+1, ÚT-plyn. kotel+kotel na TP, garáž, balkon
<b>5</b>	Radslavice, okres Vyškov	210 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	1562 m <sup>2</sup>	řadový, 4+1, kuch. linka s vest. spot., ÚT, garáž, sklep, kolna, venkovní udírna s posezením

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	14.642,86 Kč	0.9	13.178,57 Kč	1.10	0.99	1.30	0.85	1.07	1.00	1.2876	10.234,99 Kč
2	12.857,14 Kč	Nepoužit	12.857,14 Kč	1.10	0.99	1.30	0.84	1.05	1.00	1.2486	10.297,25 Kč
3	19.646,29 Kč	Nepoužit	19.646,29 Kč	1.25	1.00	1.30	0.84	1.15	1.05	1.6482	11.919,85 Kč
4	12.500,00 Kč	0.85	10.625,00 Kč	0.95	1.02	1.20	0.95	1.05	0.95	1.1019	9.642,44 Kč
5	17.023,81 Kč	Nepoužit	17.023,81 Kč	1.02	1.01	1.25	1.01	1.15	1.05	1.5705	10.839,74 Kč
<b>Celkem průměr</b>											10.586,85 Kč
<b>Minimum</b>											9.642,44 Kč
<b>Maximum</b>											11.919,85 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											857,38 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											9.729,47 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											11.444,23 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

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

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$10.586,85 \text{ Kč/m}^2$$

\*

$$\underline{233,60 \text{ m}^2}$$

$$= 2.473.088 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$2.473.000,-- \text{ Kč}$$

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

Rodinný dům Rychtářov č.p. 187 obec Vyškov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Vyškov, okres Vyškov	233.6 m <sup>2</sup> , 7+2, podsklepený: částečné	Ve výstavbě	1440 m <sup>2</sup>	samostatný, 7+2, bez kuch. linky, ÚT-plyn. kotel, terasa, nedokončený bazén, sklep
1	Vyškov, okres Vyškov	252 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	457 m <sup>2</sup>	rohový, 2+1 a 3+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel, sklep, garáž, balkon
2	Dřnovice, okres Vyškov	245 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	335 m <sup>2</sup>	samostatný, 5+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT, 2x terasa, 2x garáž
3	Palánek, Vyškov, okres Vyškov	229 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	270 m <sup>2</sup>	řadový, 4+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel, garáž, tech. místnost, sklep, lodžie
4	Kulířov, okres Blansko	200 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	944 m <sup>2</sup>	samostatný, 2x 3+1, ÚT-plyn. kotel+kotel na TP, garáž, balkon
5	Radslavice, okres Vyškov	210 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	1562 m <sup>2</sup>	řadový, 4+1, kuch. linka s vest. spot., ÚT, garáž, sklep, kolna, venkovní udrna s posezením

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

#### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	14.642,86	0,90	13.178,57
2	12.857,14	-	12.857,14
3	19.646,29	-	19.646,29
4	12.500,00	0,85	10.625,00
5	17.023,81	-	17.023,81
Maximální hodnota		19.646,29	(případ č.3)
Minimální hodnota		10.625,00	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		1,8491	OK
Aritmetický průměr		14.666,16	

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

Rodinný dům Rychtářov č.p. 187 obec Vyškov						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
<b>Oceňovaný objekt</b>	Vyškov, okres Vyškov	233.6 m <sup>2</sup> , 7+2, podsklepený: částečné	Ve výstavbě	1440 m <sup>2</sup>	samostatný, 7+2, bez kuch. linky, ÚT-plyn. kotel, terasa, nedokončený bazén, sklep	X
1	Vyškov, okres Vyškov	252 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	457 m <sup>2</sup>	rohový, 2+1 a 3+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel, sklep, garáž, balkon	1
2	Dřnovice, okres Vyškov	245 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	335 m <sup>2</sup>	samostatný, 5+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT, 2x terasa, 2x garáž	1
3	Palánek, Vyškov, okres Vyškov	229 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	270 m <sup>2</sup>	řadový, 4+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel, garáž, tech. místnost, sklep, lodžie	1
4	Kulířov, okres Blansko	200 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	944 m <sup>2</sup>	samostatný, 2x 3+1, ÚT-plyn. kotel+kotel na TP, garáž, balkon	2



5	Radslavice, okres Vyškov	210 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	1562 m <sup>2</sup>	řadový, 4+1, kuch. linka s vest. spot., ÚT, garáž, sklep, kolna, venkovní udírna s posezením	1
---	-----------------------------	------------------------------	----------------	---------------------	--	---

### Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	14.642,86	0,90	13.178,57	1	13.178,57
2	12.857,14	-	12.857,14	1	12.857,14
3	19.646,29	-	19.646,29	1	19.646,29
4	12.500,00	0,85	10.625,00	2	21.250,00
5	17.023,81	-	17.023,81	1	17.023,81
Mezisoučet				6	83.955,81
<b>Celkem</b>					<b><u>13.992,64</u></b>

**Základní cena: 13.992,64 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$13.992,64 * 0,9000 = 12.539,38 \text{ Kč/m}^2$$

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

**12.539,38 Kč/m<sup>2</sup>**

\* 233,60 m<sup>2</sup>

**= 2.929.199,17 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**2.930.000,-- Kč**

### **II. b) Výpočet dle metodiky MFČR**

#### **Vyloučení extrémní hodnoty**

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	14.643	0,90	13.178,57
2	12.857	-	12.857,14
3	19.646	-	19.646,29
4	12.500	0,85	10.625,00
5	17.024	-	17.023,81
Střední hodnota			14.666,16
Medián			13.178,57
Rozdíl max-min			9.021,29
Minimum			10.625,00
Maximum			19.646,29

#### **Rozdělení četnosti**

Třída	Četnost	Pravděpodobnost
-------	---------	-----------------



## **C. REKAPITULACE:**

I. Výsledek dle srovnávací metody

**2.473.000,-- Kč**

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**2.930.000,-- Kč**

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od **2.480.000,-- Kč** do **3.010.000,-- Kč**

Podíl 1/2

$2.473.000 * (1/2) = 1.236.500,-- Kč$

## **ZÁVĚR:**

Dům není dokončený, je neobývaný a neudržovaný. Jeho stav lze přesněji zohlednit koeficienty pouze u srovnávací metody. Z tohoto důvodu se k výsledku této metody přikláním při stanovení výsledné hodnoty.

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

**2.473.000 Kč**

Slovy: dvamilionyčtyřistasedmdesátřítisíc korun

**Obvyklá cena podílu 1/2 předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

**1.236.000 Kč**

Slovy: jedenmiliondvěstětřicetšesttisíc korun

### **Vypracoval:**

XP invest s.r.o., Jan Chroust  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 23.10.2018

## **D. Znalecká doložka**

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

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 7195-1738/2018 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 323</a>
Obec:	<a href="#">Vyškov [592889]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Rychtářov [744425]</a>
Číslo LV:	578
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	164
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



#### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Rychtářov [144428]</a> č. p. 187; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 323</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 187</a>
Adresní místa:	<a href="#">č. p. 187</a>

#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kalous Pavel, Rychtářov 187, 68201 Vyškov	1/2
Lusková Marcela, Rychtářov 187, 68201 Vyškov	1/2

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Podzástavní právo
Zástavní právo smluvní

#### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podaná žaloba
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Kalous Pavel
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kalous Pavel
Zahájení exekuce - Kalous Pavel
Zahájení exekuce - Lusková Marcela

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">7/3</a>
Obec:	<a href="#">Vyškov (5928891)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Rychtářov (744425)</a>
Číslo LV:	<a href="#">578</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1276
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kalous Pavel, Rychtářov 187, 68201 Vyškov	1/2
Lusková Marcela, Rychtářov 187, 68201 Vyškov	1/2

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">51100</a>	1276

### Omezení vlastnického práva

Typ
Podzástavní právo
Zástavní právo smluvní

### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podaná žaloba
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Kalous Pavel
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kalous Pavel
Zahájení exekuce - Kalous Pavel
Zahájení exekuce - Lusková Marcela



## Pořízená fotodokumentace



















## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

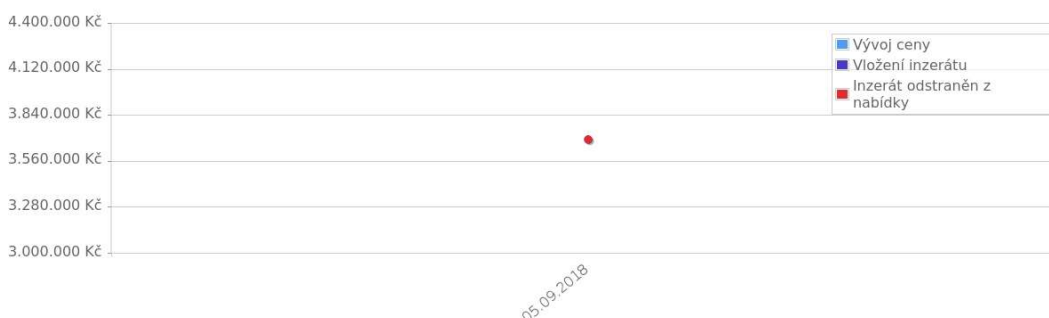


**Prodej, Rodinný dům, 252 m<sup>2</sup>, Vyškov, okres Vyškov**

**Celková cena: 3.690.000 Kč**

**Adresa: Vyškov, okres Vyškov**

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



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

<b>Adresa</b>	Vyškov, okres Vyškov	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Cena</b>	3 690 000 Kč	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	84
<b>Poznámka k ceně</b>	3 690 000 Kč za nemovitost, + provize RK	<b>Plocha užitná</b>	252
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	457
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	2	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce

#### Slovní popis

Hledáte vlastní bydlení ve Vyškově? To vám nabízí cihlový, patrový, podsklepený rodinný dům v okrajové části města, obklopený zelení ve vyhledávané lokalitě Vyškova. Rohový dům o velikosti 2+1 a 3+1 s garáží a zahradou. Nemovitost je rozdělena do 3 nadzemních podlaží a náleží k ní pozemek o celkové výměře cca 457 m<sup>2</sup>. Užitná plocha je přibližně cca 252 m<sup>2</sup>. Suterén disponuje garáží a 4 místnostmi včetně prádelny, kde je plynový kotel. Přízemí má 2 neprůchozí pokoje, kuchyni, kde je

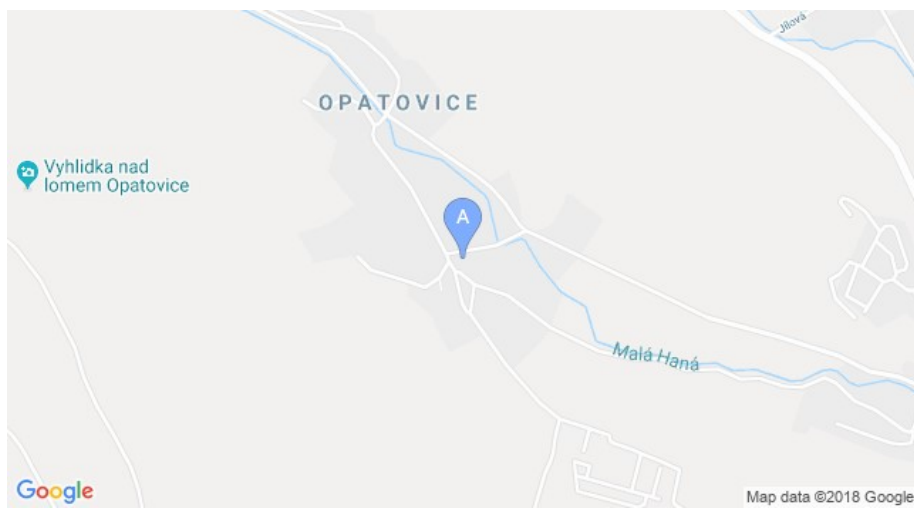
vstup na lodžii, koupelna se sprchovým koutem a WC. V patře jsou 3 neprůchozí pokoje, kuchyně, koupelna s vanou a WC. Z pokoje do ulice je vstup na lodžii, pokoj do zahrady má vstup na balkon. Stavba prošla částečnou rekonstrukcí: koupelna v přízemí, ohřev vody, vrata do garáže s dálkovým ovládním, v roce 2010 provedeno zateplení domu polystyrenovou obálkou s novou fasádou a současně výměna oken, venkovních dveří za plastová, dále oprava střechy včetně krytiny a izolace. Vytápění řešeno plynovým kotlem, voda obecní. Parkování je možné i v ulici. Volný k 1. 8. 2019. Neváhejte a sjednejte si prohlídku. Veškeré technické informace, půdorysy a podrobnosti vám ráda poskytnu.

#### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

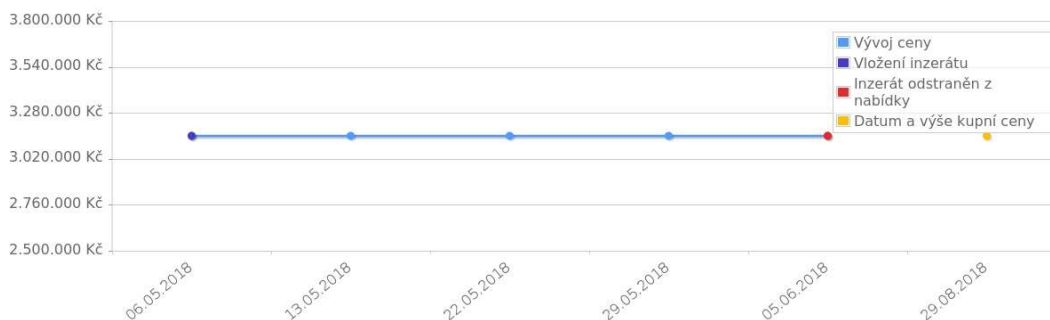


**Prodej, Rodinný dům, 245 m<sup>2</sup>,  
Drnovice, okres Vyškov**

**Celková cena: 3.150.000 Kč**

**Adresa: Drnovice, okres Vyškov**

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



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

<b>Adresa</b>	Drnovice, okres Vyškov	<b>Počet nadzemních podlaží</b>	3
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	3 150 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	29.08.2018	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	285
<b>Číslo řízení</b>	V-7036/2018	<b>Plocha užitná</b>	285
<b>Poznámka k ceně</b>	3 150 000 Kč za nemovitost	<b>Podlahová plocha</b>	245
<b>Konstrukce budovy</b>	Smíšená	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	335
<b>Typ domu</b>	Patrový		

### Slovní popis

Dovoluji si Vám nabídnout k prodeji příjemný rodinný dům mimo hlavní cestu. Dispozičně 5+1 ,dům je vhodný pro větší rodinu, nebo také pro sídlo firmy. Dispozice - první podlaží : kuchyně, dva neprůchozí pokoje, koupelna, WC, druhé podlaží: tři neprůchozí a jeden průchozí pokoj a dvě terasy. Na dvoře jsou dvě garáže. K dispozici je menší nadzemní sklep a okrasná zahrádka na obecním pozemku za výborných podmínek. Dům je v dobrém stavu vhodný k nastěhování i k menší rekonstrukci. V obci

je dobrá občanská vybavenost a výborná dostupnost do blízkého Vyškova. Zájemci nabízíme výhodné financování a poprodejní servis. Doporučuji prohlídku.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

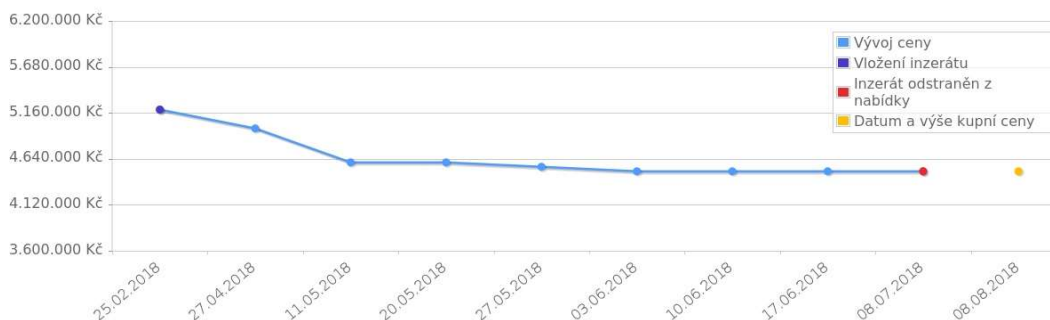


**Prodej, Rodinný dům, 229 m<sup>2</sup>,  
Palánek, Vyškov, okres Vyškov**

**Celková cena: 4.499.000 Kč**

**Adresa: Palánek, Vyškov, okres Vyškov**

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



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

<b>Adresa</b>	Palánek, Vyškov, okres Vyškov	<b>Počet nadzemních podlaží</b>	2
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	4 499 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	08.08.2018	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	79
<b>Číslo řízení</b>	V-6590/2018	<b>Plocha užitná</b>	229
<b>Poznámka k ceně</b>	4 499 000 Kč za nemovitost	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	270
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace
<b>Typ domu</b>	Patrový		

### Slovní popis

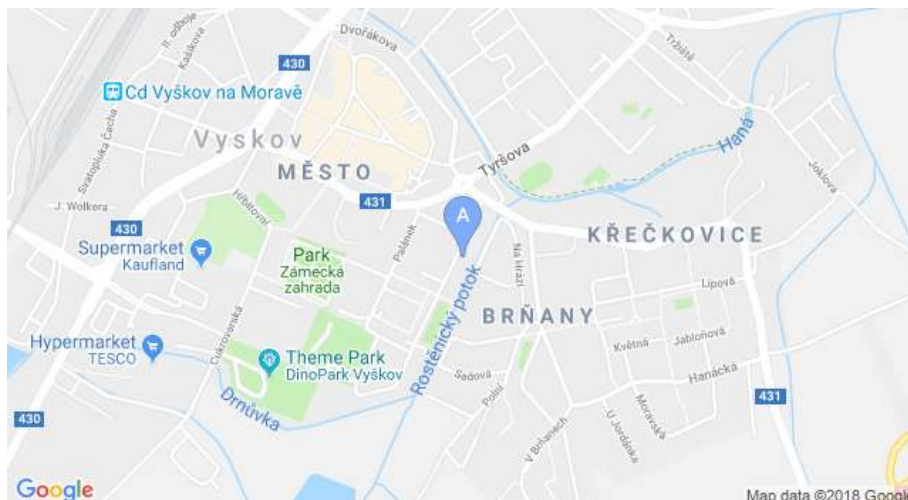
Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji rodinný dům ve Vyškově blízko centra. Dům je celopodsklepený, patrový s rovnou střechou, dvorkem a zahradou. V suterénu je technická místnost, letní kuchyně, spíž, sklepy, garáž 29m<sup>2</sup>. V 1. NP je zádveří 2,4m<sup>2</sup>, chodba se schodištěm do sklepa a do patra 8,2m<sup>2</sup>, koupelna se sprchovým koutem a WC 3,85m<sup>2</sup>, kuchyně 12,35m<sup>2</sup>, obývací pokoj 30m<sup>2</sup>, lodžie

6,5m<sup>2</sup>. Po schodech vejde me do 2. NP, kde je chodba 3,7m<sup>2</sup>, koupelna s vanou a WC 7,6m<sup>2</sup>, ložnice 17m<sup>2</sup>, pokoj 16,1m<sup>2</sup>, pokoj 13,4m<sup>2</sup> a lodžie 6,5m<sup>2</sup>. Vytápění je zajištěno novým plynovým kotlem Destila, ohřev vody quadriga, před 3 lety se měnili radiátory za nové. V roce 2017 natažena optická síť. Více informací u makléře. Finanční poradenství zdarma. PENB se nyní vyhotovuje - proto je zatím udávána třída "G".

#### 4. Fotodokumentace

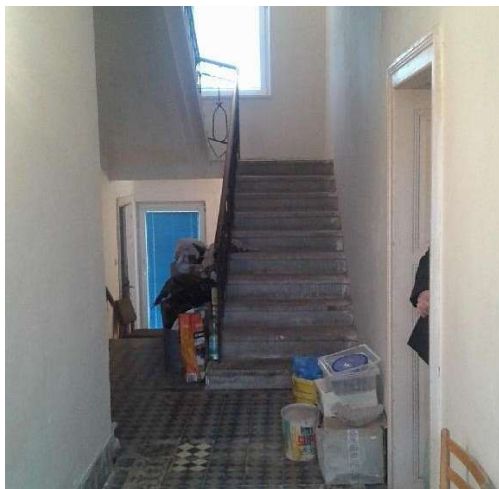


#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 200 m<sup>2</sup>, Kulíšov, okres Blansko**

**Celková cena: 2.500.000 Kč**

**Adresa: Kulíšov, okres Blansko**

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



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

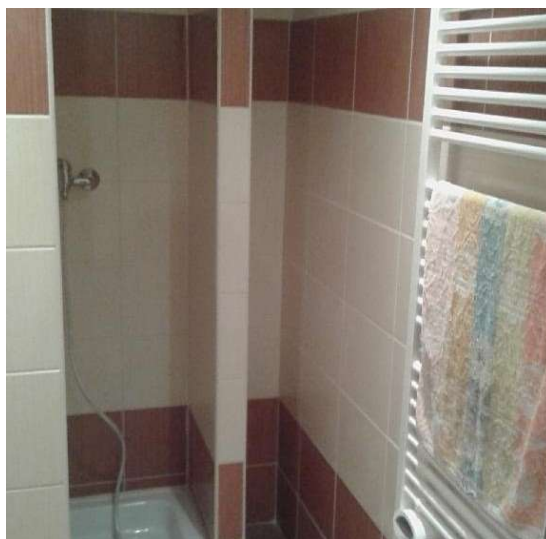
<b>Adresa</b>	Kulíšov, okres Blansko	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	120
<b>Cena</b>	2 500 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	250
<b>Poznámka k ceně</b>	2 500 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	<b>Podlahová plocha</b>	200
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	944
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Voda</b>	Místní zdroj
<b>Stav objektu</b>	Dobrý	<b>Odpad</b>	Jímka

### Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinnou vilu s krásným výhledem do okolí o 2 bytových jednotkách (3+1, 3+1 s balkonem,). Dům je izolovaný. Má vjezd na pozemek, 1x garáž. Nově jsou udělány rozvody plynu, elektřiny a vody, na pozemku je studna. Topení plynovým kotlem i na tuhá paliva. Nemovitost se nachází 45 km od Brna. Vhodný i k

podnikání. Nutno vidět. PENB je k dispozici. Je zde možnost půdní vestavby. Zajišťujeme financování hypotečním úvěrem i pojištění nemovitosti. Více informací v RK.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

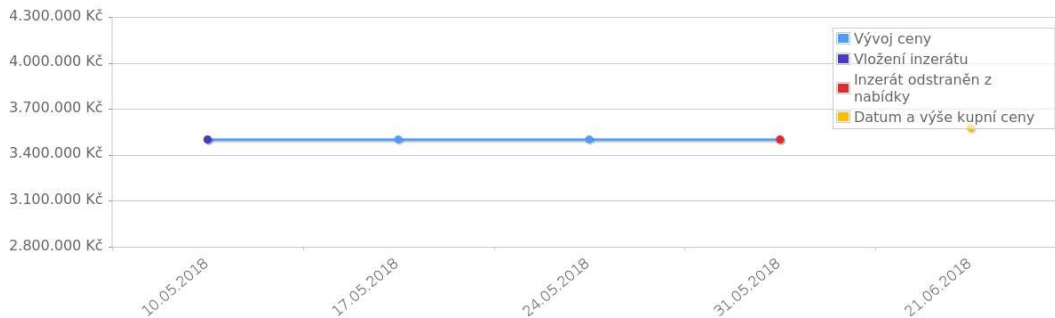


**Prodej, Rodinný dům, 210 m<sup>2</sup>,  
Radslavice, okres Vyškov**

**Celková cena: 3.575.000 Kč**

**Adresa: Radslavice, okres Vyškov**

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



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

<b>Adresa</b>	Radslavice, okres Vyškov	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	3 575 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	284
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	21.06.2018	<b>Podlahová plocha</b>	210
<b>Číslo řízení</b>	V-5428/2018	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	1562
<b>Poznámka k ceně</b>	3 500 000 Kč za nemovitost, + provize RK	<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Umístění objektu</b>	Centrum obce
<b>Typ domu</b>	Patrový		

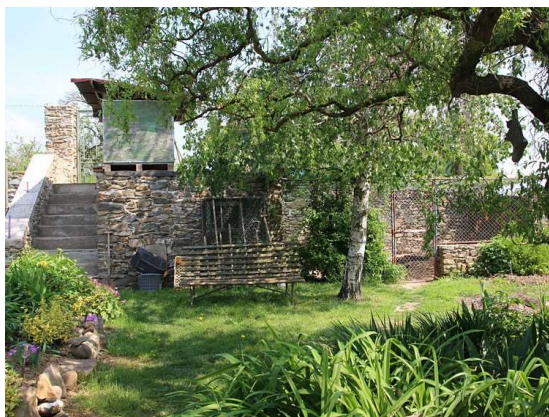
### Slovní popis

Nabízíme na prodej částečně rekonstruovaný rodinný dům s dalším stavebním pozemkem a bazénkem v Radslavicích. Nachází se blízko středu obce. Aktuálně má dispozici 4+1 se započatou rekonstrukcí podkroví. V přízemí naleznete dvě samostatné ložnice, velký obývací pokoj, kuchyni, komoru, prostornou šatnu, koupelnu a samostatné WC. V tomto patře se nalézá i prostorná garáž s dílnou. V prvním patře - podkroví je potom další pokoj a započatá rekonstrukce, kde je možné vytvořit alespoň



tři další místnosti. Ve dvoře je potom přístavek s místností sloužící jako kůlna a další z níž měla být "černá kuchyně". Dům je částečně podsklepen s přístupem z vnitřní chodby. Ve dvoře je potom zmíněný menší bazének a příjemné posezení s venkovním krbem a udírnou. O pár schodů výše je potom udržovaná zahrádka aktuálně z velké části sloužící pro pěstování květin a zeleniny. Dále k domu náleží samostatná stavební parcela o celkové výměře 817 m<sup>2</sup>. Tento pozemek má samostatný přístup po asfaltové silnici. Dříve sloužila jako sad. Nyní v jejím okolí mají vyrůst další rodinné domy. Jak již bylo řečeno, dům je již částečně rekonstruován. Je zde úplně nový kotel na ohřev vody a vytápění. Veškeré rozvody jsou v domě nové. Je zde jen pár měsíců stará kuchyně. Okna jsou vyměněna a mnoho dalšího.

#### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení

