

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12454-2232/2020

**Objednatel znaleckého posudku:** ALFA insolvenční, v.o.s.  
insolvenční správce dlužníka Jan Velička  
Olšany u Prostějova 462, 798 14 Olšany u  
Prostějova

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro  
potřeby insolvenčního řízení.

**Adresa předmětu ocenění:** č.p. 18, Městečko Trnávka, okres Svitavy

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 05.10.2020

**Zpracováno ke dni:** 05.10.2020

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

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 24 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 04.11.2020

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny souboru zemědělských objektů č.p. 18 a pozemku parc. č. st. 43 v obci Městečko Trnávka, okres Svitavy, katastrální území Přední Arnoštov pro potřeby insolvenčního řízení.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Soubor zemědělských objektů
Adresa předmětu ocenění:	č.p. 18, Městečko Trnávka, okres Svitavy
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Svitavy
Obec:	Městečko Trnávka
Ulice:	
Katastrální území:	Přední Arnoštov

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 05.10.2020.

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

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, technické řešení systému INEM, informace od obyvatel ze sousedství oceňované stavby

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

#### Vlastnické právo

Velička Jan, Trnkova 2851/160, Líšeň, 62800 Brno

#### Nemovitosti:

Soubor zemědělských objektů č.p. 18 a pozemku parc. č. st. 43 v obci Městečko Trnávka, okres Svitavy, katastrální území Přední Arnoštov.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu. Objekt č.p. 18 je v KN veden jako rodinný dům. Ve skutečnosti se ale nejedná o objekt určený k bydlení, ale o objekt zemědělský, určený k chovu dobytka.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný je objekty jsou na sebe navázány a tvoří tak uzavřenou usedlost s vnitřním dvorem. Hlavní část ze severní a západní části tvoří haly – bývalé stáje pro chov dobytka, vybavené velkými vstupními vraty. Na jižní straně navazuje objekt, který sloužil jako zázemí pro zaměstnance a nacházely se zde i kanceláře. Z východní strany pak navazovaly stavby pravděpodobně určené pro skladování a dále menší stavba určená k bydlení. Dle informací obyvatel ze sousedství byly objekty postaveny přibližně v roce 1920 a sloužili k chovu dobytka až do začátku devadesátých let 20-tého století. Posledních 30 let jsou objekty opuštěny a neudržovány, což výrazně ovlivnilo jejich stav. Nenachází se v nich žádné vybavení, okna ani dveře. Nejsou zde funkční rozvody ani žádné přípojky inženýrských sítí.

Stavba určená k bydlení měla 2 nadzemní podlaží, ze kterých v současné době zbyly pouze torza obvodových zdí. Střecha i strop mezi 1 a 2 NP se v minulosti propadly. Uvnitř stavby bují náletová vegetace. Objekt je zcela zdemolován.

Na východní straně navazuje stavba určená pravděpodobně pro skladování. Jednalo se o jednopodlažní, nepodsklepený objekt převážně zděné, částečně pak kamenné konstrukce. I tento objekt je zcela zdemolován a má propadlou střešní konstrukci.

Na jižní straně se nachází jednopodlažní stavba, která v minulosti sloužila jako zázemí pro zaměstnance a administrativu. Stavba je zděné konstrukce, částečně podsklepená. Má sedlovou střechu, krytinu tvoří eternitové vlnité desky. Střecha je poškozená a do objektu zatéká. Důsledkem jsou propadlé stropy v částech objektu. Objekt nemá okna ani dveře a je volně přístupný. Vybavení se zde žádné nenachází, stěny jsou zdemolovány. Žádné funkční přípojky inženýrských sítí zde nejsou. Objekt je pravděpodobně staticky narušen a není bezpečný. Je vhodný k demolici.

Na západní a severní straně se nachází stáje pro chov dobytka. Jedná se o jednopodlažní nepodsklepené zděné objekty se sedlovou střechou. Krytinu tvoří vlnité eternitové desky. Objekty jsou volně přístupné, nenachází se zde žádné vybavení. Přístupné jsou velkými dřevěnými vraty nebo z uzavřeného dvora. Objekty jsou ve špatném technickém stavu a vyžadují generální rekonstrukci nebo demolici.

Prostory stájí určené pro chov dobytka, resp. velké haly mají výměru 609,13 m<sup>2</sup>. Další prostory tvořící zázemí pro zaměstnance a administrativu mají výměru 215,37 m<sup>2</sup>.

Celková užitná plocha činí 824,50 m<sup>2</sup>. Rozloha pozemku ve funkčním celku se stavbami činí 3.645 m<sup>2</sup>.

Na pozemku se nachází ve dvorní části neudržované náletové porosty a není prakticky přístupný. Samotný pozemek je rovinný. K objektům lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě.

Objekty jsou postaveny v části obce Městečko Trnávka – Přední Arnoštov, která není stavebně srostlá se sídelní částí obce Městečko Trnávka a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět. V okolí objektů se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního využití - nutnost dojíždět, v okolí

nejdou žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v místě se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu.

Objekty jsou postaveny v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů. Objekty se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů, možnost parkování je na vlastním pozemku.

Vlastník 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 05.10.2020 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 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností 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.

#### Zemědělské objekty

Zemědělské objekty Přední Arnoštov č.p. 18 obec Městečko Trnávka					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Městečko Trnávka, okres Svitavy	824.5 m <sup>2</sup>	K demolici	převážně cihlová, z části kamenná	2x stáj, bývalé kanceláře+doměk k bydlení, dvůr, bez fun. příp., volně přístupné, poz. 3.645 m <sup>2</sup>
<b>1</b>	Rychtářov, Vyškov, okres Vyškov	2014 m <sup>2</sup>	Před rekonstrukcí	Cihlová	zemědělská budova, vodovod, elektřina, pozemek 2.014 m <sup>2</sup>
<b>2</b>	Koclířov, okres Svitavy	1890 m <sup>2</sup>	Před rekonstrukcí	Smišená	zemědělský objekt, nová střecha, hydroizolace, elektřina, kanalizace, pozemek dle KN 914 m <sup>2</sup>
<b>3</b>	Rozstání, okres Svitavy	1520 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	zemědělská usedlost, chov brojlerů, zázemí pro zaměstnance, elektřina, voda, jímka, poz. 5.422 m <sup>2</sup>
<b>4</b>	Drystice, okres Vyškov	1338 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	bývalý hostinec+vinárna, zázemí, elektřina, voda, kanalizace, sklep, pozemek 1.633 m <sup>2</sup>
<b>5</b>	Veselíčko, okres Přerov	431 m <sup>2</sup>	Špatný	Cihlová	samostatný, objekt, výroba, prodej, sklad, sklep, půda, pozemek 539 m <sup>2</sup>
<b>6</b>	Moravská Chrástová, Brněnec, okres Svitavy	1168 m <sup>2</sup>	K demolici	Smišená	bývalý statek, neobydlený, pozemek dle KN 4090 m <sup>2</sup>

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	992,58 Kč	0.8	794,06 Kč	1.05	0.85	1.20	1.00	1.20	0.90	1.1567	686,49 Kč
2	1.582,01 Kč	0.8	1.265,61 Kč	1.05	0.87	1.20	1.00	1.20	1.00	1.3154	962,15 Kč
3	1.500,00 Kč	0.9	1.350,00 Kč	1.05	0.90	1.30	1.00	1.25	1.00	1.5356	879,14 Kč
4	934,23 Kč	Nepoužit	934,23 Kč	1.10	0.94	1.30	1.00	1.20	0.90	1.4517	643,54 Kč
5	1.389,79 Kč	0.85	1.181,32 Kč	1.05	1.15	1.15	1.00	1.05	1.00	1.4581	810,18 Kč
6	1.712,33 Kč	0.9	1.541,10 Kč	1.10	0.95	1.00	1.00	1.02	1.10	1.1725	1.314,37 Kč
<b>Celkem průměr</b>											882,64 Kč
<b>Minimum</b>											643,54 Kč
<b>Maximum</b>											1.314,37 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											242,33 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											640,31 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											1.124,97 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby 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

882,64 Kč/m<sup>2</sup>

\*

824,50 m<sup>2</sup>

= 727.740 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

**728.000 Kč**

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

Zemědělské objekty Přední Arnoštov č.p. 18 obec Městečko Trnávka					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Městečko Trnávka, okres Svitavy	824.5 m <sup>2</sup>	K demolici	převážně cihlová, z části kamenná	2x stáj, bývalé kanceláře+domek k bydlení, dvůr, bez fun. příp., volně přístupné, poz. 3.645 m <sup>2</sup>
<b>1</b>	Rychtářov, Vyškov, okres Vyškov	2014 m <sup>2</sup>	Před rekonstrukcí	Cihlová	zemědělská budova, vodovod, elektrina, pozemek 2.014 m <sup>2</sup>
<b>2</b>	Koclířov, okres Svitavy	1890 m <sup>2</sup>	Před rekonstrukcí	Smišená	zemědělský objekt, nová střecha, hydroizolace, elektrina, kanalizace, pozemek dle KN 914 m <sup>2</sup>
<b>3</b>	Rozstání, okres Svitavy	1520 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	zemědělská usedlost, chov brojlerů, zázemí pro zaměstnance, elektrina, voda, jímka, poz. 5.422 m <sup>2</sup>
<b>4</b>	Dryšice, okres Vyškov	1338 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	bývalý hostinec+vinárna, zázemí, elektrina, voda, kanalizace, sklep, pozemek 1.633 m <sup>2</sup>
<b>5</b>	Veselíčko, okres Přerov	431 m <sup>2</sup>	Špatný	Cihlová	samostatný, objekt, výroba, prodej, sklad, sklep, půda, pozemek 539 m <sup>2</sup>
<b>6</b>	Moravská Chrastová, Brněnec, okres Svitavy	1168 m <sup>2</sup>	K demolici	Smišená	bývalý statek, neobydlený, pozemek dle KN 4090 m <sup>2</sup>

### 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	992,58	0,80	794,06
2	1.582,01	0,80	1.265,61
3	1.500,00	0,90	1.350,00
4	934,23	-	934,23
5	1.389,79	0,85	1.181,32
6	1.712,33	0,90	1.541,10
	Maximální hodnota	1.541,10	(případ č.6)
	Minimální hodnota	794,06	(případ č.1)
	Relace min vs. max hodnoty	1,9408	OK
	<b>Aritmetický průměr</b>	<b>1.177,72</b>	

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

Nebytový prostor / kancelář Přední Arnoštov č.p. 18 obec Městečko Trnávka						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
<b>Oceňovaný objekt</b>	Městečko Trnávka, okres Svitavy	824.5 m <sup>2</sup>	K demolici	převážně cihlová, z části kamenná	2x stáj, bývalé kanceláře+domek k bydlení, dvůr, bez fun. příp., volně přístupné, poz. 3.645 m <sup>2</sup>	X
1	Rychtářov, Vyškov, okres Vyškov	2014 m <sup>2</sup>	Před rekonstrukcí	Cihlová	zemědělská budova, vodovod, elektřina, pozemek 2.014 m <sup>2</sup>	1
2	Koclířov, okres Svitavy	1890 m <sup>2</sup>	Před rekonstrukcí	Smišená	zemědělský objekt, nová střecha, hydroizolace, elektřina, kanalizace, pozemek dle KN 914 m <sup>2</sup>	1
3	Rozstání, okres Svitavy	1520 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	zemědělská usedlost, chov brojlerů, zázemí pro zaměstnance, elektřina, voda, jímka, poz. 5.422 m <sup>2</sup>	1
4	Dryšice, okres Vyškov	1338 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	bývalý hostinec+vinárna, zázemí, elektřina, voda, kanalizace, sklep, pozemek 1.633 m <sup>2</sup>	1
5	Veselíčko, okres Přerov	431 m <sup>2</sup>	Špatný	Cihlová	samostatný, objekt, výroba, prodej, sklad, sklep, půda, pozemek 539 m <sup>2</sup>	1
6	Moravská Chrastová, Brněnec, okres Svitavy	1168 m <sup>2</sup>	K demolici	Smišená	bývalý statek, neobydlený, pozemek dle KN 4090 m <sup>2</sup>	3

### Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	992,58	0,80	794,06	1	794,06
2	1.582,01	0,80	1.265,61	1	1.265,61
3	1.500,00	0,90	1.350,00	1	1.350,00
4	934,23	-	934,23	1	934,23
5	1.389,79	0,85	1.181,32	1	1.181,32
6	1.712,33	0,90	1.541,10	3	4.623,30
Mezisoučet				8	10.148,52
<b>Celkem</b>					<b>1.268,57</b>

**Základní cena: 1.268,57 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$1.268,57 * 0,8500 = \mathbf{1.078,28 \text{ Kč/m}^2}$$

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

**1.078,28 Kč/m<sup>2</sup>**

**\* 824,50 m<sup>2</sup>**

**= 889.041,86 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**890.000,-- Kč**



## II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

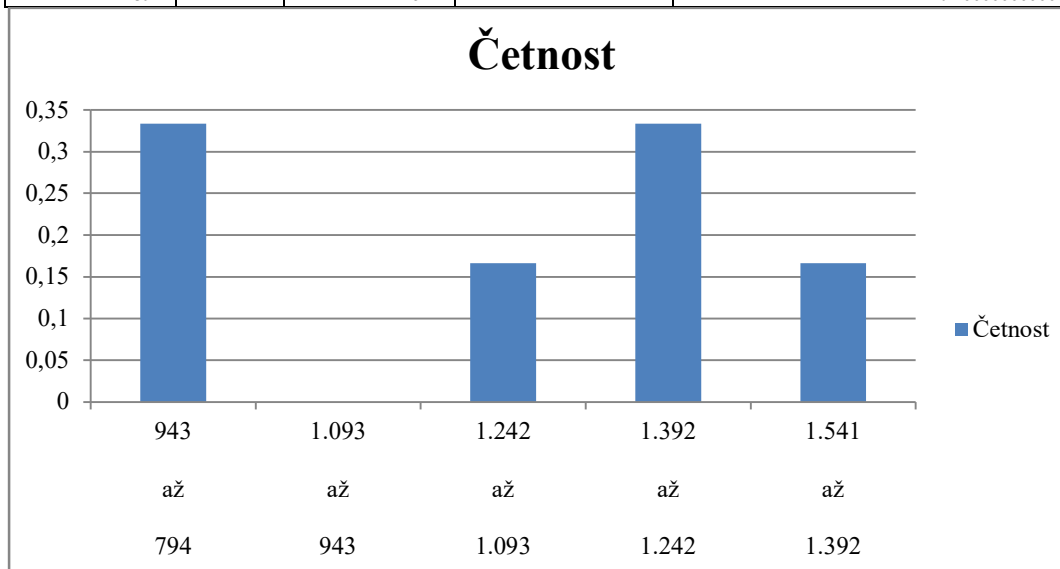
### Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	993	0,80	794,06
2	1.582	0,80	1.265,61
3	1.500	0,90	1.350,00
4	934	-	934,23
5	1.390	0,85	1.181,32
6	1.712	0,90	1.541,10

Střední hodnota	1.177,72
Medián	1.223,47
Rozdíl max-min	747,04
Minimum	794,06
Maximum	1.541,10

### Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
794	až	943	2	0.333333333333333
943	až	1.093	0	0
1.093	až	1.242	1	0.166666666666667
1.242	až	1.392	2	0.333333333333333
1.392	až	1.541	1	0.166666666666667



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **794,06 Kč/m<sup>2</sup>** do **1.391,68 Kč/m<sup>2</sup>**

\* 824,50 m<sup>2</sup>

od **654.702,47 Kč** do **1.147.440,16 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **655.000,-- Kč** do **1.150.000,-- Kč**

## **C. REKAPITULACE:**

I. Výsledek dle srovnávací metody

**728.000,-- Kč**

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**890.000,-- Kč**

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

**od 655.000,-- Kč do 1.150.000,-- Kč**

## **ZÁVĚR:**

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

**728.000 Kč**

Slovy: sedmsetdvacetosmtisíc korun

### **Vypracoval:**

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

V Praze, dne 04.11.2020

## **D. Znalecká doložka**

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

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 12454-2232/2020 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

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

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 43</a>	
Obec:	<a href="#">Městečko Trnávka [578380]</a>	
Katastrální území:	<a href="#">Přední Arnoštov [734357]</a>	
Číslo LV:	68	
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	3645	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě	
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	

#### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Přední Arnoštov [134350]</a> č. p. 18: rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 43</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 18</a>
Adresní místa:	<a href="#">č. p. 18</a>

#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Velička Jan, Trnkova 2851/160, Líšeň, 62800 Brno	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

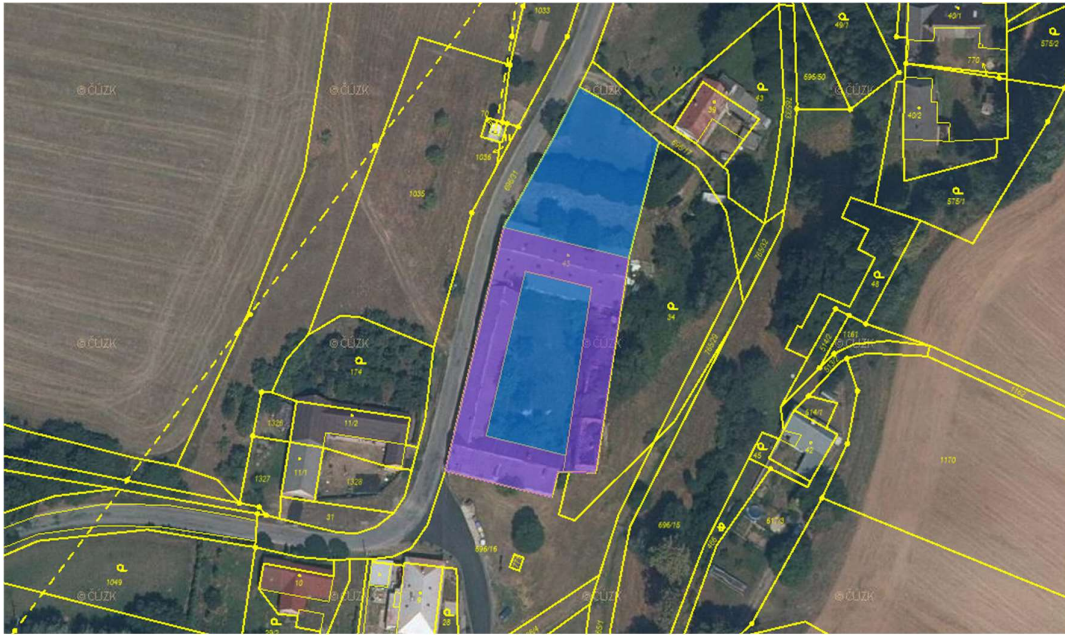
Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

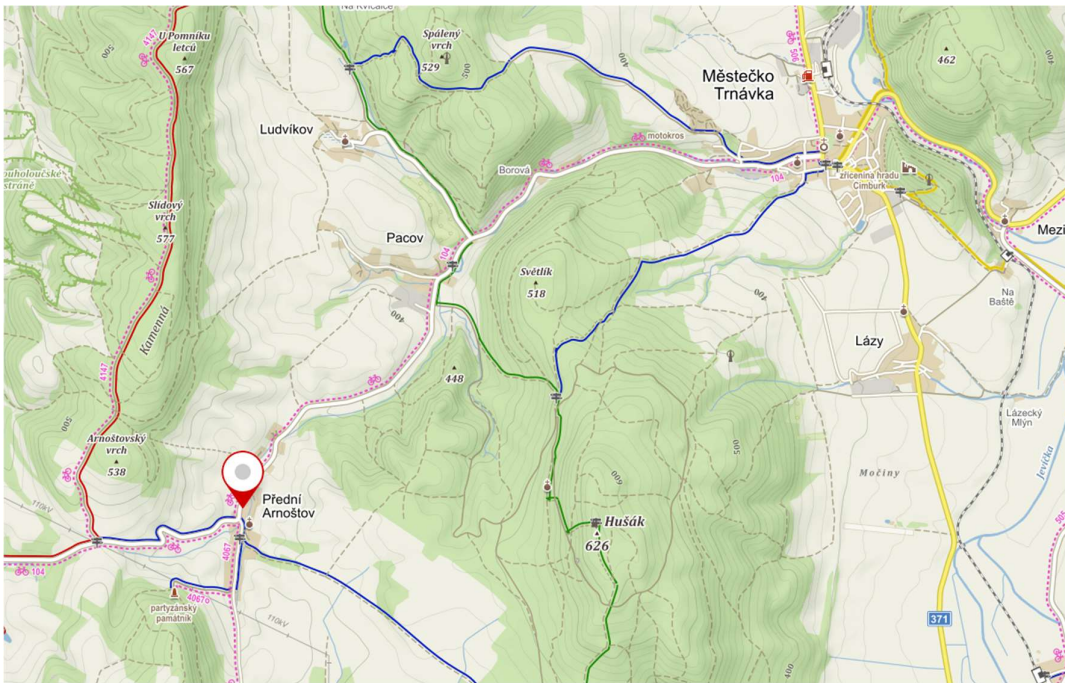
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

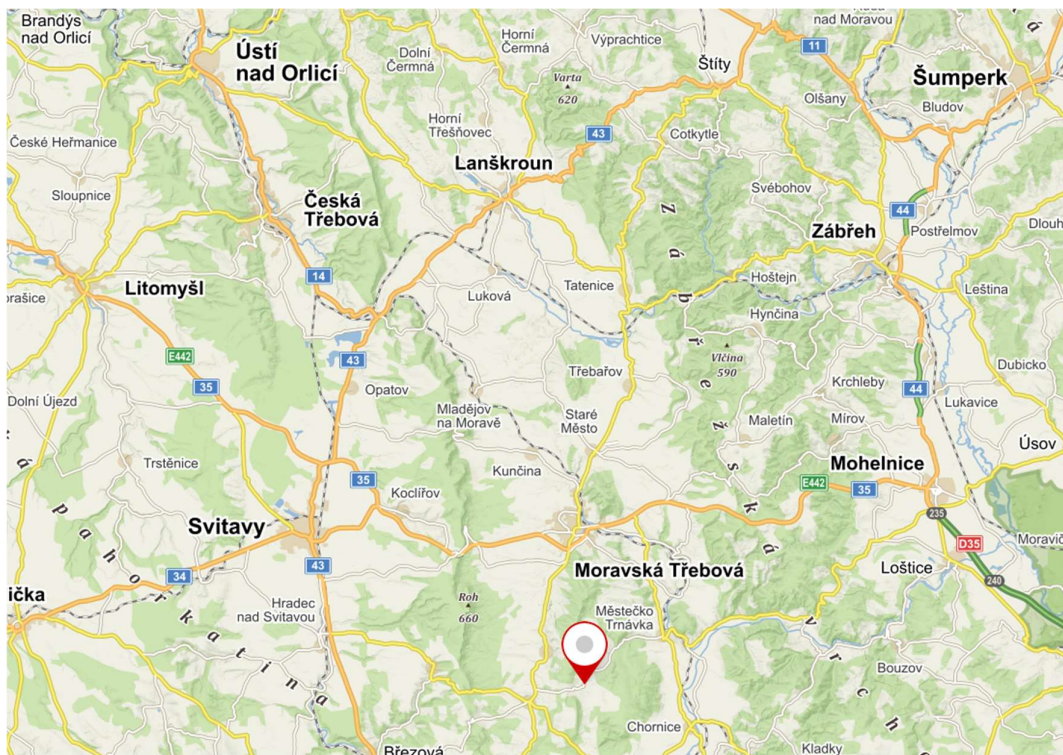
#### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Narižení exekuce - Velička Jan
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Velička Jan
Zahájení exekuce - Velička Jan



## Mapa





## Územní plán

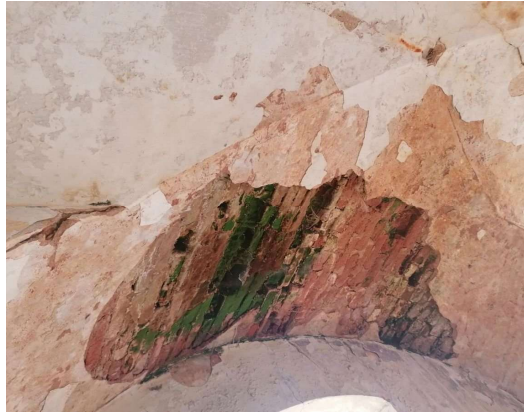


Plochy smíšené obytné - venkovské



## Pořízená fotodokumentace















## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

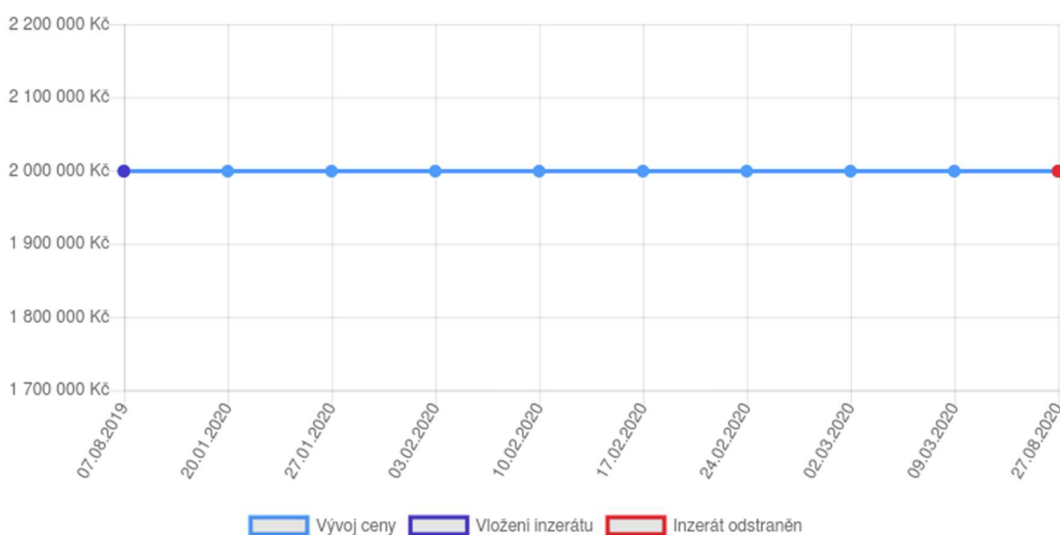


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,  
2014 m<sup>2</sup>, Rychtářov, Vyškov, okres  
Vyškov**

**Celková cena:** 1.999.050 Kč

**Adresa:** Rychtářov, 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>	Rychtářov, Vyškov, okres Vyškov	<b>Počet podlaží</b>	1
<b>Cena</b>	1 999 050 Kč	<b>Plocha užitná</b>	2014
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Stav objektu</b>	Dobrý

#### Slovní popis

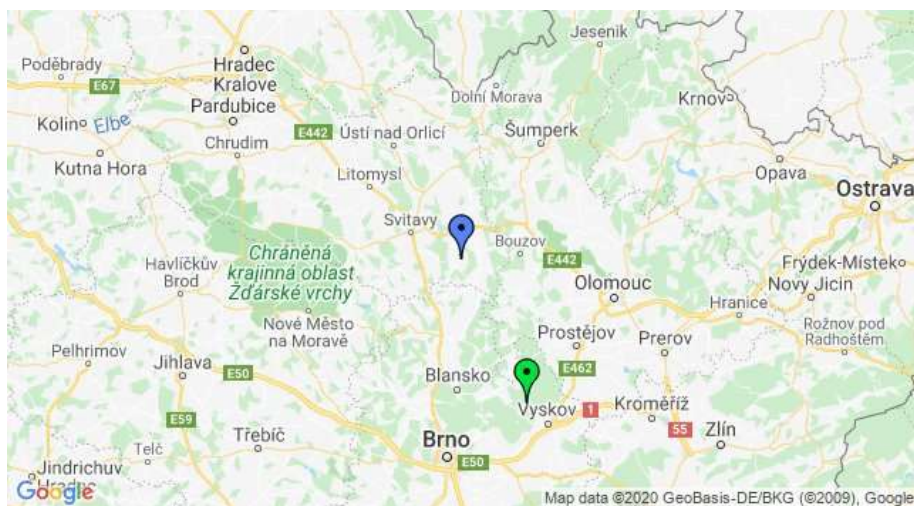
Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji zemědělskou budovu o výměře 2 014 m<sup>2</sup> v obci Rychtářov. Budovu lze využít v různých oblastech podnikání např.: v kovovýrobě, jako opravnu automobilů, zemědělské nebo skladové prostory. V nemovitosti je elektřina a obecní vodovod, vše řešeno podružnými měřidly. Součástí prodeje je pozemek pod budovou o rozloze 2 014 m<sup>2</sup>. Hledáte právě tuto nemovitost

na prodej? Pak neváhejte a kontaktujte makléřku Nikolu Kaiserovou pro bližší informace.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

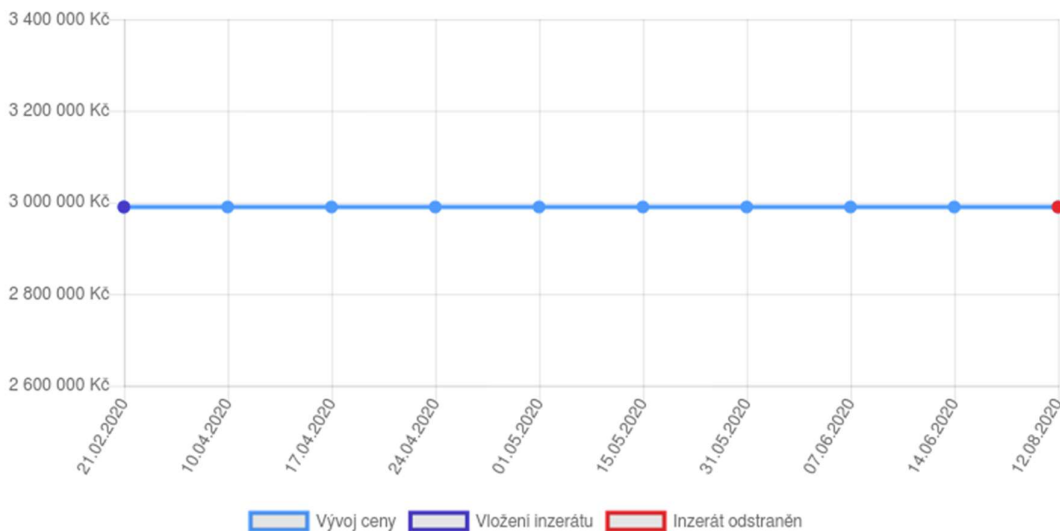


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,  
1890 m<sup>2</sup>, Koclířov, okres Svitavy**

**Celková cena: 2.990.000 Kč**

**Adresa: Koclířov, okres Svitavy**

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



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

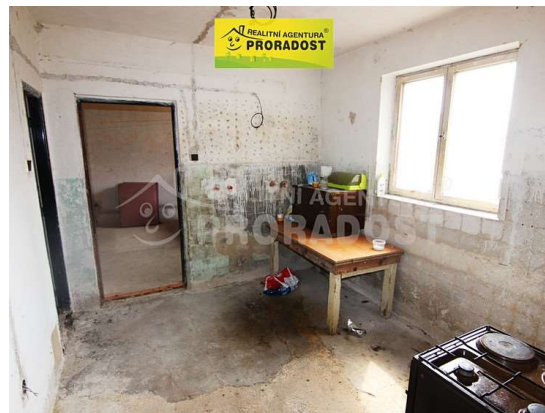
<b>Adresa</b>	Koclířov, okres Svitavy	<b>Počet podlaží</b>	1
<b>Cena</b>	2 990 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	1890
<b>Konstrukce budovy</b>	Smíšená	<b>Stav objektu</b>	Dobrá

### Slovní popis

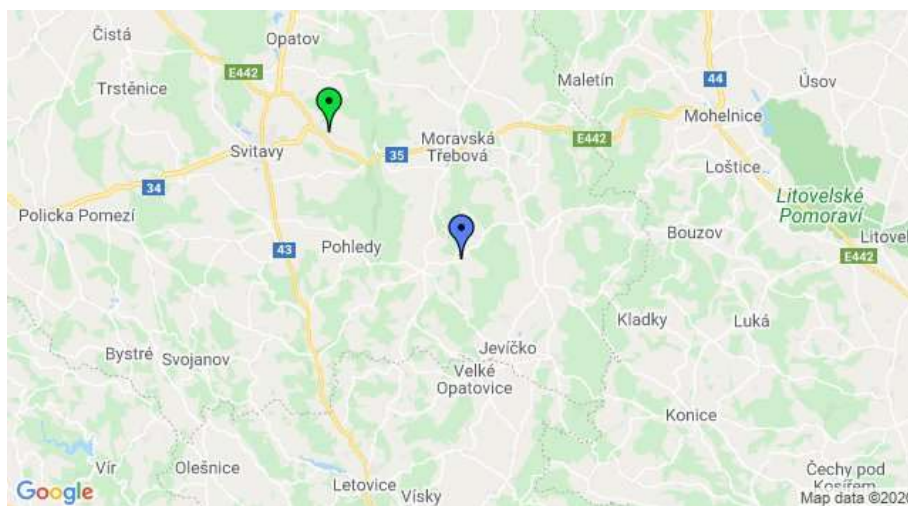
Prodej zemědělského objektu Koclířov. Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji samostatnou budovu o celkové výměře 1.900 m<sup>2</sup> v zemědělském areálu v obci Koclířov, který leží v těsné blízkosti dopravní tepny spojující Hradec Králové s Olomoucí. Budova má novou střechu, hydroizolaci, okapy. Do objektu je přivedena elektrická energie i kanalizace. Obec Koclířov je obcí ležící východně od okresního města Svitav, západně od Moravské Třebové. Okolní malebná příroda je zdrojem odpočinku ať již ve formě pěších výletů či cyklotoulek, blízké Svitavy zase nabízejí veškerý kulturní či společenské vyžití. Průkaz energetické náročnosti nebyl dodán,

proto je uvedena energetická třída G. S financováním nemovitosti Vám ochotně pomůžeme. Pro bližší informaci či prohlídku neváhejte kontaktovat makléře.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

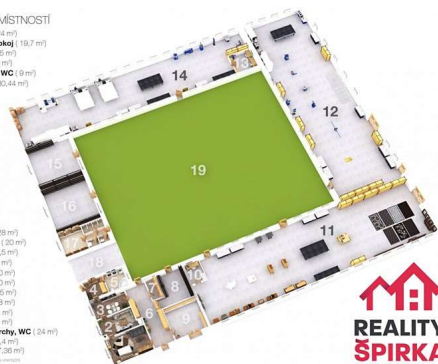
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

#### LEGENDA MÍSTNOSTÍ

- 1 - Ložnice (24 m<sup>2</sup>)
- 2 - Obývací pokoj (19,7 m<sup>2</sup>)
- 3 - Kuchyň (15 m<sup>2</sup>)
- 4 - Předsíň (9 m<sup>2</sup>)
- 5 - Koupelna, WC (9 m<sup>2</sup>)
- 6 - Chodba (30,44 m<sup>2</sup>)

- 7 - Sklad (5,28 m<sup>2</sup>)
- 8 - Přípravena (20 m<sup>2</sup>)
- 9 - Sklad (22,5 m<sup>2</sup>)
- 10 - Vělní (7,5 m<sup>2</sup>)
- 11 - Dílna (410 m<sup>2</sup>)
- 12 - Dílna (130 m<sup>2</sup>)
- 13 - Vělní (4,5 m<sup>2</sup>)
- 14 - Dílna (20 m<sup>2</sup>)
- 15 - Sklad (64 m<sup>2</sup>)
- 16 - Sklad (64 m<sup>2</sup>)
- 17 - Sanit. sprchy, WC (24 m<sup>2</sup>)
- 18 - Vjezd (26,4 m<sup>2</sup>)
- 19 - Dvůr (127,26 m<sup>2</sup>)

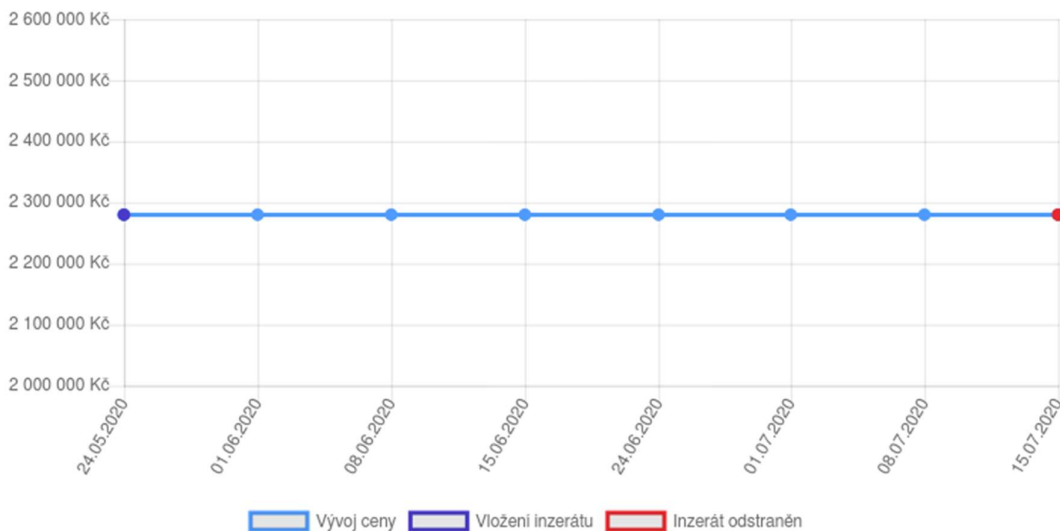


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,  
1520 m<sup>2</sup>, Rozstání, okres Svitavy**

**Celková cena: 2.280.000 Kč**

**Adresa: Rozstání, okres Svitavy**

### 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>	Rozstání, okres Svitavy	<b>Počet podlaží</b>	2
<b>Cena</b>	2 280 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	1520
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Stav objektu</b>	Dobrý

### Slovní popis

Nabízíme k prodeji zemědělskou usedlost v Rozstání u Moravské Třebové o celkové ploše 5.422 m<sup>2</sup> s poslední přestavbou v roce 2002 na chov kuřat, pravoúhlého obdélníkového půdorysu se dvorem uprostřed. Zastavěná plocha nemovitosti je 2.086 m<sup>2</sup>. Stavba je jednopodlažní, s půdním prostorem a s menším sklepem. Při severovýchodní straně dvora se nacházejí místnosti určené ke skladování, šatna a soc. zařízení zaměstnanců, průjezd a místnost s nouzovým zdrojem el. energie. V severním rohu je bývalá obytná část, kde jsou poškozeny podlahy a veškeré instalace. V dalších částech po obvodu dvora jsou celkem tři haly, tzv. odchovny brojlerů a dvě kanceláře.

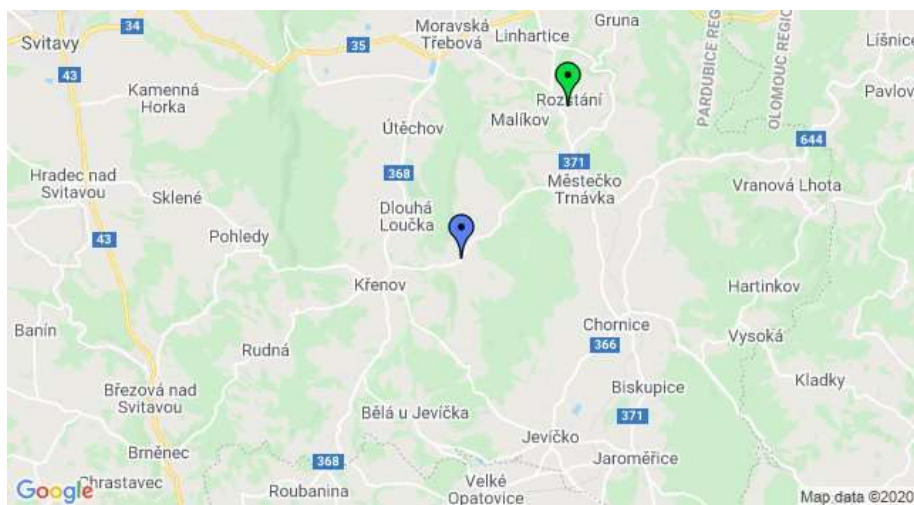


Stavba je postavena na kamenných základech, svislé konstrukce jsou zděné, ze smíšeného zdiva. Stropy s rovným podhledem nebo klenuté, krov dřevěný sedlový, střešní krytina z pálených tašek, osinkocementových šablon, osinkocementových desek a vlnitých desek onduline. V objektu je proveden rozvod el. energie s nouzovým zdrojem s naftovým agregátem, rozvod vody, kanalizace do jímky. Vytápění je částečně řešeno el. přímotopy. V odchovnách bylo vytápění řešeno plynovými zářiči na PB. Příjezd a přístup k objektu ze silnice III. třídy procházející obcí je v délce 60 m po místní šterkové komunikaci v majetku obce Rozstání. Bližší informace Vám rádi sdělíme při prohlídce nemovitosti. Financování Vám zdarma zajistíme se zvýhodněnou úrokovou sazbou.

#### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

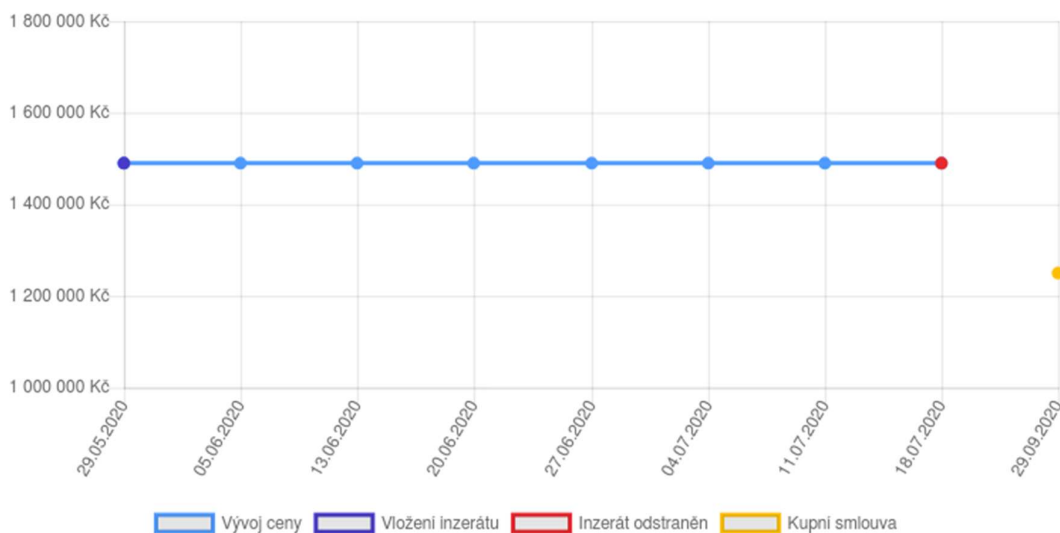


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,  
1338 m<sup>2</sup>, Drysice, okres Vyškov**

**Celková cena: 1.250.000 Kč**

**Adresa: Drysice, 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>	Drysice, okres Vyškov	<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	1 250 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	1338
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	29.09.2020	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Číslo řízení</b>	V-6743/2020		

### Slovní popis

Prodej komerční nemovitosti s vlastním velkým pozemkem, obec Drysice. Nabízíme Vám ke koupi zajímavou nemovitost, polo-řadový objekt s rohovým pozemkem, velkou zastavěnou plochou, nacházející se v obci Drysice nedaleko Vyškova, který původně již od 18. století sloužil jako zájezdní hostinec s vinárnou a zároveň dům k bydlení. Jedná se o prodej souboru nemovitostí tvořící ucelený komplex. Celková plocha objektu je

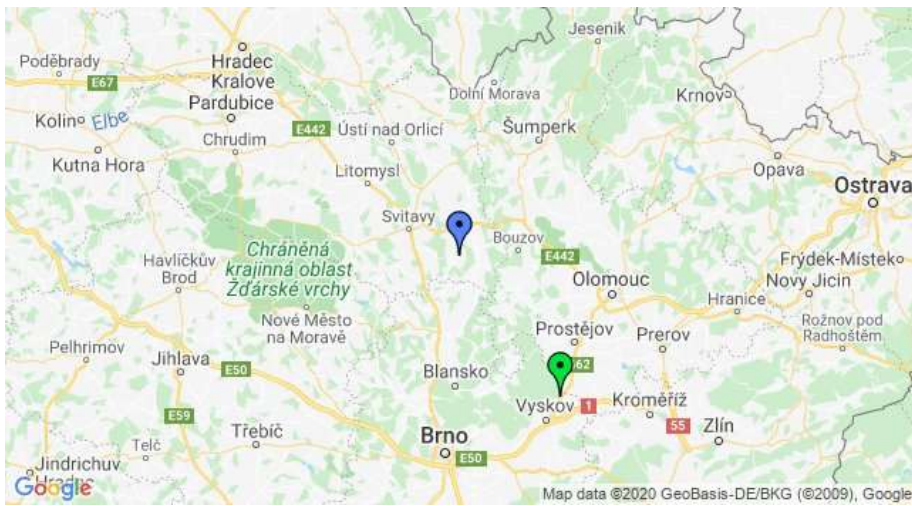
1.338 m<sup>2</sup>, zahrada má výměru 295 m<sup>2</sup>. Celková plocha pozemků je tedy 1.633 m<sup>2</sup>. Součástí prodeje jsou dvě stavební parcely o výměře 783,0 m<sup>2</sup> a 555,0 m<sup>2</sup>, oba druh pozemku občanská vybavenost se stavbami a další pozemek – zahrada o výměře 295,0 m<sup>2</sup>. Hlavním objektem je stavba s číslem popisným, který dříve sloužil jako zájezdní hostinec a později zde byla vybudována také vinárna. Objekt je částečně podsklepený dvoupodlažní se sedlovou střechou s velkým půdním prostorem. Dle dostupných informací má objekt více jak 200letou historii. Dispozice: Vstup do objektu je přes vstupní vrata z chodníku. Za vrata se nachází prostorné zádveří se vstupem do sklepa, průchodem do dvora a vstupem do hlavního prostoru původní restaurace. Nachází se zde také výtah, který sloužil pro manipulaci se zbožím, které se ukládalo do sklepního prostoru. V průchodu vedoucím do dvora se nachází po pravé straně dva prostory sloužící původně jako sociální zařízení a WC. V objektu jsou dominantou původní klenbové stropy. Za vstupem do původní restaurace se nachází největší prostorná hala se vstupem do salonku a dále průchod od prostoru bývalé kuchyně. Kuchyně je průchozí a dá se projít chodbou do dalších prostor v objektu. Zde se dále nachází bytová jednotka se dvěma pokoji, koupelnou a samostatným WC. Je zde také samostatný východ směrem do dvora. Dále lze projít chodbou do zadní části objektu, kde se nachází další kuchyně s výstupem do dvora, prostor skladovací a průchod do bývalé vinárny. Vinárna byla dříve situována do velkého prostoru, který má dva východy, jeden směrem k silnici a druhý ven do dvora. Nachází se zde také toalety WC (páni/dámy), sklad a velký salonek. V této zadní části dříve probíhala rekonstrukce, která však nebyla zcela dokončena. Z průchozí chodby je také vstup půdním prostorám, ke kterým vede původní dřevěné schodiště. Celý půdní prostor je průchozí po celé ploše hlavního objektu. Technický stav střechy, zejména dřevěných konstrukcí vyžaduje rekonstrukci. Ve dvorním traktu se nachází hospodářské stavení, dílny, udírna, sklad dřeva a také kotelna s kotlem na tuhá paliva, kterým se vytápěl celý objekt. Vzhledem k aktuální situaci v České republice upozorňujeme všechny potencionální zájemce, že prohlídku samotnou mohou absolvovat maximálně dvě osoby + makléř. Prohlídky jsou zkráceny na co nejkratší dobu kvůli bezpečnosti všech osob. Předem děkujeme za pochopení. V případě zájmu o prohlídku mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném čísle, nebo e-mailu [m.mackova@credoreal.cz](mailto:m.mackova@credoreal.cz). Cena: 1.490.000, - Kč

#### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

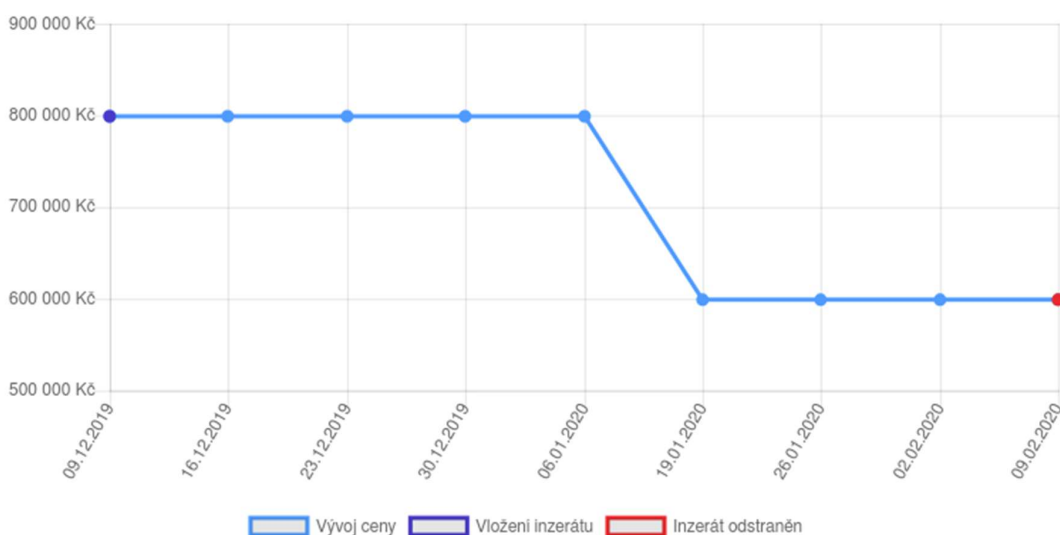


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář,  
431 m<sup>2</sup>, Veselíčko, okres Přerov**

**Celková cena: 599.000 Kč**

**Adresa: Veselíčko, okres Přerov**

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



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

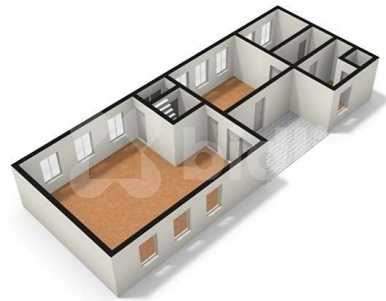
<b>Adresa</b>	Veselíčko, okres Přerov	<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová
<b>Cena</b>	599 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	431
<b>Poznámka k ceně</b>	Informace o ceně na dotaz (k jednání)	<b>Stav objektu</b>	Špatný

### Slovní popis

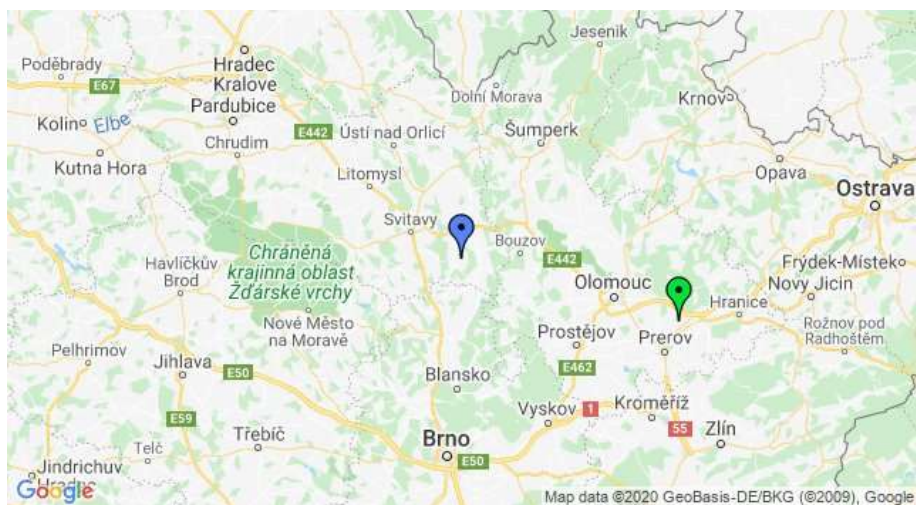
V exkluzivním zastoupení majitele Vám nabízíme ke koupi komerční objekt v obci Veselíčko v okrese Přerov. Nemovitost se nachází v centru obce u obecního úřadu. Hlavním objektem je provozní budova - v minulosti zde byla samoobsluha a truhlářská dílna. Jde o dvoupodlažní objekt. Podzemní podlaží sloužilo jako pomocné provozy - sklady a sklepy. Betonové podlahy s potěrem, stropní konstrukce jsou keramické simplex, vnitřní omítky jsou vápenné hladké, okna původní dřevěná zdvojená. V přízemí byl obchod s potravinami, sklady, kancelář a sociální zařízení. zde jsou podlahy z části betonové s potěrem a položeno PVC. Ve skladě a kanceláři podlahy dřevěné a položeno PVC. Sociální zařízení - keramická dlažba. Stropní konstrukce je dřevěná s

rovným omítnutým podhledem. Okna stejná jako v podzemním podlaží. Jde o stavbu z pálených cihel - tloušťka zdiva je 45 cm, střecha je sedlová (provedena klasickým způsobem z dřevěných hranolů se středovou vaznicí a plnými vazbami. Krytina je z cementových tašek) - nutná revitalizace celé budovy i rekonstrukce vnitřních prostor vše je v původním stavu a nyní slouží jen jako skladiště. Příjezd je zajištěn z místní komunikace, vodovod, kanalizace obecní. Nemovitost je napojena na plyn i elektřinu - nyní odpojeno. Vytápění plynové Gamat a WAW. Rozvod elektřiny je jednofázový i třífázový s jištěním jističi. V půdním prostoru je provedena vysoká půdní nadezdívka o výšce 180 cm a tl. zdiva 25 cm. Stáří stavby 69 let. Obec je velmi malebná s dobrou dostupností do okolních měst (Přerov 11km, Lipník nad/B 6 km, Hranice 16 km). Objekt lze využít jako sklad, výrobu, dílny, ale také je možnost přestavět na obytný dům, atd. momentálně využíván jen jako sklad. prohlídka nemovitosti nutná. Více informací Vám poskytne realitní průvodce. Cena k jednání.

#### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

### 1. Identifikace

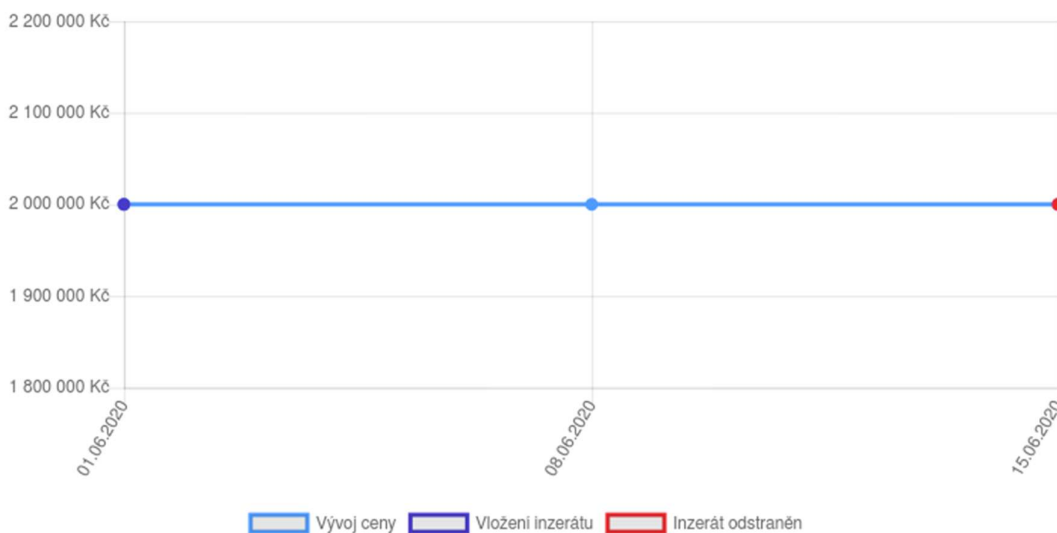


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 1168 m<sup>2</sup>, Moravská Chrastová, Brněnec, okres Svitavy**

**Celková cena: 2.000.000 Kč**

**Adresa: Moravská Chrastová, Brněnec, okres Svitavy**

### 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>	Moravská Chrastová, Brněnec, okres Svitavy	<b>Plocha užitná</b>	1168
<b>Cena</b>	2 000 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	K demolici
<b>Konstrukce budovy</b>	Smíšená		

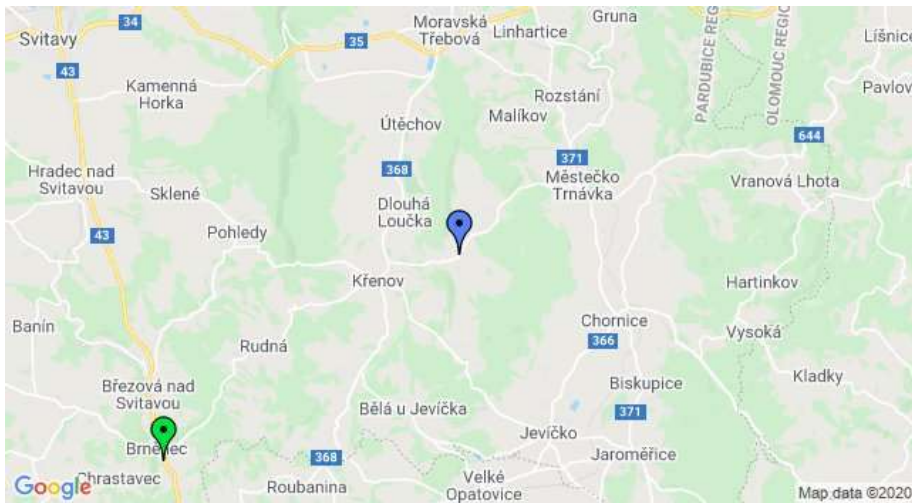
### Slovní popis

Nabízíme vám rodinný dům- statek o CP 3821m2, zastavěné 1168m2 v obci Brněnec - Moravská Chrastová, okres Svitavy. Dům je samostatně stojící, ze smíšeného zdiva - kámen, cihla, pozemek není oplocen. IS- na hranici pozemku. Dům je dlouho neobydlený, mokrý a je určený k demolici nebo rozsáhlé rekonstrukci. Možnost vjezdu na pozemek i ze dvora - ze zadní části. Vhodné ke komerčním účelům - restaurace , ubytování a jiné. V obci je veškerá občanská vybavenost, Dobrá dostupnost do Brna - 50 km.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost