

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6358-62/2015

| | |
|-----------------------|---|
| NEMOVITÁ VĚC: | Budova penzionu |
| Katastrální údaje: | Kraj Moravskoslezský, okres Bruntál, obec Holčovice, k.ú. Spálené |
| Adresa nemovité věci: | Spálené 228, 793 71 Holčovice |

| | |
|----------------------|--|
| OBJEDNAVATEL: | Mgr. Magdaléna Gebauerová insolvenční správkyňe dlužníka - Patrik Zamazal |
| Adresa objednatele: | Dolní náměstí 117/3, 746 01 Opava |

| | |
|---------------------|---|
| ZHOTOVITEL: | Martin Vehovský |
| Adresa zhotovitele: | Na Kopci 158, 747 26 Rohov IČ: 637 08 701 telefon: 608 972 071 e-mail: DIČ: CZ7102135425 fax: realvehovsky@seznam.cz |

| | |
|----------------------|---|
| ÚČEL OCENĚNÍ: | Pro insolvenční řízení (ocenění stávajícího stavu) |
|----------------------|---|



| | |
|---------------------|---------------------|
| OBVYKLÁ CENA | 3 500 000 Kč |
|---------------------|---------------------|

Datum místního šetření: 20.2.2015 Stav ke dni: 20.2.2015

Počet stran: 18 Počet stran příloh: 8 Počet vyhotovení: 2

V Rohově, dne 1.3.2015

Martin Vehovský

NÁLEZ

Znalecký úkol

Úkolem znalce je zjistit obvyklou (tržní) cenu nemovitostí zapsaných na LV čís. 237 v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Krnov, ke dni 20.2.2015, podle stávajících platných předpisů o oceňování majetku.

Přehled podkladů

- Výpis z katastru nemovitostí pro LV čís. 237 ze dne 28.1.2014.
- Kopie katastrální mapy pozemků ze dne 1.3.2015.
- Údaje o stáří domu, sdělené na OÚ Holčovice.
- Údaje zástupců Patron reality o prodejních cenách obdobných bytů v dané lokalitě.

Místopis

Nemovitosti jsou situovány v obci Holčovice, v části obce Spálené, v obci je základní občanská vybavenost, je zde autobusová doprava, vzdálenost do okresního města Bruntál činí cca 30 km.

| SOUČASNÝ STAV | | | BUDOUCÍ STAV | | | | |
|---------------|--|--|---|--------------------------------------|---|--|--|
| Okolí: | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | Okolí: | <input type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | | |
| | <input type="checkbox"/> ostatní | <input type="checkbox"/> nákupní zóna | | <input type="checkbox"/> ostatní | <input type="checkbox"/> nákupní zóna | | |
| Přípojky: | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda | <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn | Přípojky: | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn |
| veř. / vl. | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon | | veř. / vl. | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon | |

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:

1235 Moravskoslezský kraj

Celkový popis

Předmětem ocenění je budova penzionu (v katastru evidovaná jako RD) s příslušenstvím, která je užívaná asi od roku 1920, jako podsklepená, o 2.NP a podkroví. Stavba je přístupná ze zpevněné komunikace, v místě je možnost napojení na rozvod veřejné elektroinstalace, vodovod, plynovod a dešťovou kanalizaci.

Silné stránky

Nejsou.

Slabé stránky

Lokalita s vysokou nezaměstnaností a malou kupní silou obyvatelstva.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |

| | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |
| Komentář: 1. Přístup k nemovitostem ke z pozemku parc. čís. 1235 - ostatní plocha (silnice), která je ve vlastnictví Moravskoslezského kraje. 2. V katastru nemovitostí je budova evidovaná jako rodinný dům, ve skutečnosti je ale užívaná jako budova penzionu. | |
| Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
| Věcná břemena a obdobná zatížení: | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Zástavní právo | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Exekuce | |
| Komentář: 1. Na nemovitostech je evidováno zástavní právo smluvní, zástavní právo soudcovské, exekutorské, z rozhodnutí správního orgánu. Výše uvedená zástavní práva nebyla ve výsledné ceně zohledněna. 2. Na nemovitostech je evidováno nařízení exekuce. | |
| Ostatní rizika: nejsou | |

OBSAH

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Budova čp. 228

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky

3. Porovnávací ocenění

3.1 Budova čp. 228

OCENĚNÍ

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Budova čp. 228

J užívaná od roku 1920, jako podsklepená, o 2.NP a podkroví, situovaná na pozemku parc. čís. St. 55/2. Původně byla užívaná jako rodinný dům, naposled však užívaná jako penzion. Dispozičně obsahuje v PP chodbu a 6x sklad, v 1.NP je po vstupu příčná chodba se schodištěm, výčepní místnost (barový pult, 2x dřez, krb), kuchyně (plynový sporák, dřez v lince, 2x boiler, digestoř, umývadlo), 3x sklad, chodbu, jídelnu, WC, klubovnu, předsín k sociálnímu zařízení, WC s předsíní (2x záchod), úklidovou komoru (umývadlo) a sociální zařízení mužů (2x záchod, pisoár, umývadlo). Ve 2.NP je podélná chodba, 1x apartmán o 2 chodbě, pokojích a sociálním zařízení (umývadlo, sprcha, záchod), dále 9x pokoj o chodbě, pokoji a sociální zařízení (umývadlo, sprcha, záchod). V podkroví je chodba, společenská místnost s KK (dřez v lince, digestoř), 2x sklad a koupelna (vana, umývadlo, záchod).

Stavební a technický stav je průměrný, ke dni místního šetření byla stavba odpojena od el. energie.

Příslušenství stavby tvoří přípojka vody, přípojka kanalizací, žumpa, přípojka elektro, přípojka plynu, venkovní schody, zpevněné plochy a dřevěný přístřešek.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Budova § 12: | G. budovy hotelů |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 121 |

Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží | Plocha | | [m ²] |
|----------|---------------------------|---|-------------------|
| 1.PP | (24,78×9,26) | = | 229,46 |
| 1.NP | (24,78×13,26)+(6,96×2,56) | = | 346,40 |
| 2.NP | (24,78×13,26) | = | 328,58 |
| Podkroví | (24,78×13,26) | = | 328,58 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---------------|-------------------------------|---------------|-----------------|
| 1.PP | 229,46 m ² | 2,27 m | 520,87 |
| 1.NP | 346,40 m ² | 3,16 m | 1 094,62 |
| 2.NP | 328,58 m ² | 3,15 m | 1 035,03 |
| Podkroví | 328,58 m ² | 2,41 m | 791,88 |
| Součet | 1 233,02 m² | | 3 442,40 |

| | | | |
|------------------------------------|-------|---------------------|-------------------------|
| Průměrná výška podlaží: | PVP = | 3 442,40 / 1 233,02 | = 2,79 m |
| Průměrná zastavěná plocha podlaží: | PZP = | 1 233,02 / 4 | = 308,26 m ² |

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

| Podlaží | Obestavěný prostor |
|----------------|---|
| Celkový | (229,46×2,27)+328,58×(3,16+3,15+0,74+3,49/2)+(17,82×3,35) = 3 470,43 m³ |

| Podlaží | Typ | Obestavěný prostor |
|-------------------------------------|-----|-------------------------------|
| Celkový | NP | 3 470,43 m³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 3 470,43 m³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|------------------------------|--------------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy vč. zemních prací | betonové pasy | S | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | zděné tl. nad 45 cm | S | 100 |
| 3. Stropy | dřevěné trámové a s rovným podhledem | S | 100 |
| 4. Krov, střecha | valbová střecha | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | asfaltový šindel | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech | S | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | vápenné omítky | S | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | vápenné omítky | S | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | keramické obklady | S | 100 |
| 10. Schody | žulové | S | 100 |

| | | | |
|-----------------------------|--|---|-----|
| 11. Dveře | hladké plné a prosklené dveře | S | 100 |
| 12. Vrata | | X | 100 |
| 13. Okna | dřevěná dvojitá a zdvojená, střešní | S | 100 |
| 14. Povrchy podlah | koberce | S | 100 |
| 15. Vytápění | ústřední | S | 100 |
| 16. Elektroinstalace | světelná, třífázová - nefunkční | P | 100 |
| 17. Bleskosvod | bleskosvod | S | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | plast, studená i teplá voda | S | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | plastové potrubí | S | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | rozvod zemního plynu | S | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | boilery | S | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | plynový sporák, dřez v lince, digestoř | S | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | umývadla, sprchy | S | 100 |
| 24. Výtahy | chybí | C | 100 |
| 25. Ostatní | chybí | C | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra | | X | 100 |

Výpočet koeficientu K_4

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|-------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 6,30 | 100 | 1,00 | 6,30 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 15,00 | 100 | 1,00 | 15,00 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,10 | 100 | 1,00 | 6,10 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,70 | 100 | 1,00 | 2,70 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 7,10 | 100 | 1,00 | 7,10 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 10. Schody | S | 2,80 | 100 | 1,00 | 2,80 |
| 11. Dveře | S | 3,80 | 100 | 1,00 | 3,80 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |
| 15. Vytápění | S | 4,90 | 100 | 1,00 | 4,90 |
| 16. Elektroinstalace | P | 5,80 | 100 | 0,46 | 2,67 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 20. Vnitřní plynovod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 |
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 4,30 | 100 | 1,00 | 4,30 |
| 24. Výtahy | C | 1,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | C | 4,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 91,07 |
| Koeficient vybavení K_4 : | | | | | 0,9107 |

Ocenění

| | | |
|--|---|-------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]: | = | 2 710,- |
| Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10): | × | 0,9390 |
| Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP): | × | 0,9414 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP): | × | 1,0527 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | × | 0,9107 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | × | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | × | 2,0370 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 3 742,60 |
| Plná cena: 3 470,43 m ³ × 3 742,60 Kč/m ³ | = | 12 988 431,30 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 95 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 175 roků

Opotřebení: 100 % × S / PCŽ = 100 % × 95 / 175 = 54,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 54,3 % / 100)

× 0,457

Budova čp. 228 - zjištěná cena

= **5 935 713,10 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky

Ocenění cenovými mapami stavebních pozemků

Pozemky jsou přístupné ze zpevněné komunikace, situované v místě s možností napojení na veškeré inženýrské sítě území. Jednotková cena byla převzata z vlastní databáze cen již uskutečněných prodejů obdobných pozemků v dané lokalitě.

Oceňované pozemky

| Název | P.Č. | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|----------------------------|----------|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
| zastavěná plocha a nádvoří | St. 55/2 | 362 | 250,00 | 90 500,00 |
| trvalý travní porost | 217/1 | 621 | 10,00 | 6 210,00 |
| trvalý travní porost | 217/2 | 777 | 10,00 | 7 770,00 |
| trvalý travní porost | 219/3 | 17 592 | 10,00 | 175 920,00 |
| zahrada | 222/4 | 1 312 | 10,00 | 13 120,00 |
| trvalý travní porost | 223/2 | 1 483 | 10,00 | 14 830,00 |
| ostatní plocha | 232/2 | 280 | 10,00 | 2 800,00 |
| trvalý travní porost | 233/1 | 9 979 | 10,00 | 99 790,00 |
| ostatní plocha | 233/3 | 524 | 10,00 | 5 240,00 |
| ostatní plocha | 234/2 | 410 | 10,00 | 4 100,00 |
| lesní pozemek | 263/2 | 8 679 | 35,00 | 303 765,00 |
| zahrada | 1113 | 312 | 10,00 | 3 120,00 |
| ostatní plocha | 1118/4 | 42 | 10,00 | 420,00 |
| zahrada | 1118/5 | 327 | 10,00 | 3 270,00 |
| Celkem | | 42 700 | | 730 855,00 |

Výsledná cena

= **730 855,- Kč**

3. Porovnávací ocenění

3.1 Budova čp. 228

Oceňovaná nemovitá věc

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Užitná plocha: | 526,44 m ² |
| Obestavěný prostor: | 3 470,43 m ³ |
| Zastavěná plocha: | 346,40 m ² |
| Plocha pozemku: | 42 700,00 m ² |

Popis oceňované nemovité věci

Všechny porovnávací stavby jsou situovány ve stejné obci, výsledná cena je stanovena porovnáním oceňované nemovitosti s obdobnými porovnávacími nemovitostmi a to na základě několika hledisek (poloha, velikost, využitelnost, stupeň údržby, vliv okolí).

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

Penzion

Zařízený penzion v rekreační oblasti Holčovice místní části Komora. V polovině nemovitosti je zřízen penzion s devíti lůžky pro pohodlné trávení volného času. Jeho dispozice je 3+1 se zcela samostatným vchodem, taktéž samostatné měření elektrické energie. V přízemí penzionu se nachází kuchyně s plnohodnotným zařízením pro vaření, v patře tři pokoje s koupelnou s sprchovacím koutem a WC. Vše je zrekonstruované, poslední část kolaudace proběhla v roce 2015. Na vlastním pozemku před penzionem mohou hosté trávit volný čas na volejbalovém hřišti, jsou k dispozici ruské kuželky, pingpongový stůl, taktéž je možno posedět venku ve stylovém altánu, či v patře na terase, v neposlední řadě je v letních měsících k dispozici venkovní bazén o ploše 18 m². Stavba je situovaná ve srovnatelné lokalitě, je v lepším stavu, s menší výměrou pozemků.

Penzion Zátíší

Penzion v Holčovicích, podsklepený, o 1.NP a podkroví. V přízemí je restaurace s dětským koutkem a krbem, kuchyň, salonek, bar, sklad, WC ženy a muži (kapacita restaurace 50 míst), terasa pro 20 lidí, zahrádka pro dalších cca 50 hostů. Dále je zde v přízemí vybavený byt 2+1 pro správce s krbovými kamny, penzion poskytuje klidné ubytování v patře ve dvou 3-4 lůžkových pokojích s příslušenstvím a dále v apartmánu se 2 samostatnými pokoji s vybaveným kuchyňským koutem, lednicí, koupelnou a WC. Stavba je situovaná ve srovnatelné lokalitě, je v lepším stavu, s menší výměrou pozemků.

Rekreační areál

Rekreačního areálu na pozemku o výměře cca 10.000 m² v obci Holčovice - Spálené. Jedná se o budovu restaurace, ubytovny, staré školy a 13ti chatek. Celý areál je oplocen, vedle objektů se nachází velká plocha k vybudování tenis. kurtů, bazénu, hřiště, zásobování areálu pitnou vodou je zajištěno z vlastní studny, splaškové vody jsou svedeny do jímky, plyn je na hranici pozemku. Budova restaurace je přízemní, zděná a nepodsklepená, využívána od r. 1987, obsahuje jídelnu, kuchyň se zázemím, toalety, sprchy a el. kotelnou, součástí je veškeré zařízení, kapacita jídelny 76 míst. Zděná budova ubytovny je taktéž nepodsklepená a má 2 podlaží + obytné podkroví (celkem 13 pokojů, všechny s toaletou a vanou, nebo sprch. koutem). V přízemí se nachází recepce, společenská místnost, prádelna, sociální zařízení. V bočním vstupu budovy se nachází samostatný byt. Budova staré školy je částečně podsklepená, má 2 nadzemní podlaží + půdu. Areál je ve srovnatelné lokalitě, stavebně a technicky je srovnatelný.

Srovnatelné nemovité věci

| | | | |
|---|------------------------|------------------------------------|--|
| Název: Penzion | | | |
| Lokalita Holčovice, Komora 25 | | | |
| Použité koeficienty: | | | |
| K1 Lokalita | | 1,00 | |
| K2 Typ stavby | | 1,00 | |
| K3 Stáří | | 1,00 | |
| K4 Garáž | | 1,00 | |
| K5 Velikost | | 1,10 | |
| K6 Vybavení | | 0,90 | |
| K7 Zdroj nabídky | | 0,95 | |
| Zdůvodnění koeficientu K_c: | | Celkový koef. K_C | Upravená j. cena Kč/m² |
| Velikost - menší výměra pozemků; Vybavení - lepší stav; | | 0,94 | 7 974 |
| Zdroj nabídky - sreality; | | | |
| Užitná plocha | Výměra pozemku. | Celková cena | Jednotková cena |
| 460,00 m ² | 1 687 m ² | 3 900 000 Kč | 8 478 Kč/m ² |



| | | | |
|---|------------------------|------------------------------------|--|
| Název: Penzion Zátíší | | | |
| Lokalita Holčovice, Spálené | | | |
| Použité koeficienty: | | | |
| K1 Lokalita | | 1,00 | |
| K2 Typ stavby | | 1,00 | |
| K3 Stáří | | 1,00 | |
| K4 Garáž | | 1,00 | |
| K5 Velikost | | 1,05 | |
| K6 Vybavení | | 0,90 | |
| K7 Zdroj nabídky | | 0,95 | |
| Zdůvodnění koeficientu K_c: | | Celkový koef. K_C | Upravená j. cena Kč/m² |
| Velikost - menší výměra pozemků; Vybavení - lepší stav; | | 0,90 | 5 871 |
| Zdroj nabídky - sreality; | | | |
| Užitná plocha | Výměra pozemku. | Celková cena | Jednotková cena |
| 509,67 m ² | 4 521 m ² | 3 333 333 Kč | 6 540 Kč/m ² |



| | | | |
|------------------------------------|--|------|--|
| Název: Rekreační areál | | | |
| Lokalita Holčovice, Spálené | | | |
| Použité koeficienty: | | | |
| K1 Lokalita | | 1,00 | |
| K2 Typ stavby | | 1,00 | |
| K3 Stáří | | 1,00 | |
| K4 Garáž | | 1,00 | |
| K5 Velikost | | 1,00 | |
| K6 Vybavení | | 1,00 | |



| | | | |
|--|------------------------|------------------------------------|--|
| K7 Zdroj nabídky | 0,95 | | |
| Zdůvodnění koeficientu K_c: | | Celkový koef. K_c | Upravená j. cena Kč/m² |
| Zdroj nabídky - sreality; | | 0,95 | 6 260 |
| Užitná plocha | Výměra pozemku. | Celková cena | Jednotková cena |
| 560,00 m ² | 10 000 m ² | 3 690 000 Kč | 6 589 Kč/m ² |

| | |
|---|-------------------------------|
| Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy | |
| Minimální jednotková porovnávací cena | 5 871 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 6 702 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 7 974 Kč/m ² |
| Stanovená jednotková porovnávací cena | 6 702 Kč/m² |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 526,44 m ² |
| Výsledná porovnávací hodnota | 3 528 201 Kč |

REKAPITULACE OCENĚNÍ

| | |
|---|-----------------|
| 1. Ocenění staveb nákladovou metodou | |
| 1.1 Budova čp. 228 | 5 935 710,00 Kč |
| 2. Ocenění pozemků | |
| 2.1 Pozemky | 730 860,00 Kč |
| 3. Porovnávací ocenění | |
| 3.1 Budova čp. 228 | 3 528 200,00 Kč |

| Současný stav | |
|----------------------|--------------|
| Porovnávací hodnota | 3 528 201 Kč |
| Výnosová hodnota | 0 Kč |
| Věcná hodnota | 6 666 568 Kč |
| Hodnota pozemku | 730 855 Kč |

Obvyklá cena

3 500 000 Kč

slovy: Třimilionypětsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.8

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Obvyklou cenu stanovuji na základě výše vypočtených hodnot, s přihlédnutím k poptávce po obdobných nemovitostech v dané lokalitě a s ohledem na porovnávací hodnotu.

V Rohově 1.3.2015

Martin Vehovský
Na Kopci 158
747 26 Rohov
telefon: 608 972 071
e-mail: realvehovsky@seznam.cz

| | |
|--------------------------|--|
| Znalecká doložka: | Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7.3.2000, č.j.Spr. 1306/2000, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. |
|--------------------------|--|

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6358-62/2015 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

| Podklady a přílohy | počet stran A4 příloze |
|---|-------------------------------|
| Fotodokumentace nemovitosti | 2 |
| Výpis z katastru nemovitostí. | 4 |
| Snímek katastrální mapy ze dne 20.2.2015. | 1 |
| Mapa oblasti | 1 |





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokaanující stav evidovaný k datu 28.01.2014 11:15:56
 Vytvořeno bezúplatně děkujeme přispěvkem pro úřad: Insovětní řízení, č.j.: 220ns20922013 pro Magdalena
 Gebauerová, Mgr.

Kat.území: 640891 Spálené Obec: 597341 Holčovice
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)
 A Vlastnické právo Identifikátor
 Zemanal Patrik, č.p. 47, 74784 Moravice 721005/5446

| St. | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|--------|------------|----------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| 55/2 | 362 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| 217/1 | 621 | trvalý travní porost | | |
| 217/2 | 777 | trvalý travní porost | | zemědělský půdní fond |
| 219/3 | 17592 | trvalý travní porost | | zemědělský půdní fond |
| 222/4 | 1312 | zahrad | | zemědělský půdní fond |
| 223/2 | 1483 | trvalý travní porost | | zemědělský půdní fond |
| 232/2 | 280 | ostatní plocha | neplodná půda | zemědělský půdní fond |
| 233/1 | 9979 | trvalý travní porost | | |
| 233/3 | 524 | ostatní plocha | neplodná půda | |
| 234/2 | 410 | ostatní plocha | neplodná půda | |
| 263/2 | 8679 | lesní porostek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |
| 1113 | 312 | zahrad | | zemědělský půdní fond |
| 1118/4 | 42 | ostatní plocha | ostatní komunikace | |
| 1118/5 | 327 | zahrad | | zemědělský půdní fond |

Stavby
 Typ stavby
 část obce, č. budovy Způsob využití Na parcele Způsob ochrany
 Spálené, č.p. 228 sod.dům St. 55/2
 B) Jiná práva - Bez zápisu
 C) Omezení vlastnického práva
 Typ vztahu
 Opatření pro Povinnost k

o Zástavní právo smluvní
 Pohlédávka: 2 500 000,- Kč Parcela: St. 55/2
 Pachtová Jana Ing arch, Nemanova Stavba: Spálené, č.p. 228 V-1739/2003-831
 535/10a, Staré Brno, 60200 Brno
 Nemovitosti jsou v územní oblasti, ve kterém jsou uvedeny, tříděny a evidovány katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Křov, kód 831.
 strana 1 z 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokaanující stav evidovaný k datu 28.01.2014 11:15:56
 Vytvořeno bezúplatně děkujeme přispěvkem pro úřad: Insovětní řízení, č.j.: 220ns20922013 pro Magdalena
 Gebauerová, Mgr.

Kat.území: 640891 Spálené Obec: 597341 Holčovice
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)
 Typ vztahu
 Opatření pro Povinnost k

RE/ČO: 625512/1994
 Listina smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.09.2003. Právní účinky
 vkladu práva ke dni 30.09.2003.

Požádá k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
 o Zástavní právo z rozhodnutí
 správního orgánu
 Pohlédávka: 615 429,- Kč
 Finanční úřad v Opavě, Masarykova
 třída 310/2, Město, 74601 Opava Parcela: St. 55/2
 Parcela: 1118/4
 Parcela: 1118/5
 Parcela: 217/1
 Parcela: 217/2
 Parcela: 219/3
 Parcela: 222/4
 Parcela: 223/2
 Parcela: 232/2
 Parcela: 233/1
 Parcela: 233/3
 Parcela: 234/2
 Parcela: 263/2
 Stavba: Spálené, č.p. 228
 Listina Rozhodnutí správnice dané o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)
 Finančního úřadu v Opavě 11692-03/ 38492802475 ze dne 15.06.2009. Právní moc ke
 dni 28.07.2009.

Požádá k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
 o Zástavní právo z rozhodnutí
 správního orgánu
 Pohlédávka: 942 812,- Kč
 Finanční úřad v Opavě, Masarykova
 třída 310/2, Město, 74601 Opava Parcela: St. 55/2
 Parcela: 1118/4
 Parcela: 1118/5
 Parcela: 217/1
 Parcela: 217/2
 Parcela: 219/3
 Parcela: 222/4
 Parcela: 223/2
 Parcela: 232/2
 Parcela: 233/1
 Parcela: 233/3
 Parcela: 234/2
 Stavba: Spálené, č.p. 228
 Listina Rozhodnutí správnice dané o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)
 Katastrální úřad pro moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Křov, kód 831.
 strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Prokrajní stav evidovaný k datu 28.01.2014 11:15:56

Vyhoveno bezúplatně dříkovým pítáupem pro úáel: Inšpektorát územní, č.j.: Z20ns28222013 pro Magdaléna Góbaševová, Mgr.

Oktres: C20801 Bruntál Obec: 597341 Holčovice

Kat.území: 640891 Spálené Líst vlastnictví: 237

Typ vztahu Oprávnění pro Povinnost k

Finančního úřadu v Opavě 22455-10/ 384942807094 ze dne 15.02.2010. Právní moc ke dni 19.03.2010.

Z-659/2010-831

Podání k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o zástavní právo z rozhodnutí

správního orgánu

Pohledávka: 1 811 198,- Kč

Finanční úřad v Opavě, Masarykova

číska 310/2, Město, 74601 Opava

Parcela: St. 55/2

Parcela: 1113

Parcela: 1118/4

Parcela: 1118/5

Parcela: 217/1

Parcela: 217/2

Parcela: 219/3

Parcela: 222/4

Parcela: 223/2

Parcela: 232/2

Parcela: 233/1

Parcela: 233/2

Parcela: 234/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Prokrajní stav evidovaný k datu 28.01.2014 11:15:56

Vyhoveno bezúplatně dříkovým pítáupem pro úáel: Inšpektorát územní, č.j.: Z20ns28222013 pro Magdaléna Góbaševová, Mgr.

Oktres: C20801 Bruntál Obec: 597341 Holčovice

Kat.území: 640891 Spálené Líst vlastnictví: 237

Typ vztahu Oprávnění pro Povinnost k

o Exekuční příkaz k prodeji

nemovitosti

Samazal Patrik, č.p. 47, 74784 Moravice, RC/ICO: 721005/5446

Parcela: St. 55/2

Parcela: 1113

Parcela: 1118/4

Parcela: 1118/5

Parcela: 217/1

Parcela: 217/2

Parcela: 219/3

Parcela: 222/4

Parcela: 223/2

Parcela: 232/2

Parcela: 233/1

Parcela: 233/2

Parcela: 234/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

Parcela: 253/2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2014 11:15:56
Vyhoveno bezúplatně dělovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 22msz6922/2013 pro Magdalena Šebastová, Mgr.

Okrres: CZ0801 Bruntál
Kat.území: 640891 Spálená
List vlastnictví: 237
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou úsečných řadách (St. = stavební parcela)
Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Požádá k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o zástavní právo exekutorské
pohledávka: 3 869 953,40 Kč
včetně úroků, příslušenství a nákladů soudního řízení
Československá obchodní banka, a.
s., Radlická 332/150, Budejov, a.
15000 Praha 5, IČO: 00001350
2-1904/2013-831
Parcela: St. 55/2
Parcela: 1113
Parcela: 1118/4
Parcela: 1118/5
Parcela: 217/1
Parcela: 217/2
Parcela: 219/3
Parcela: 222/4
Parcela: 223/2
Parcela: 233/1
Parcela: 233/3
Parcela: 234/2
Parcela: 263/2
Stavba: Spálená, č.p. 228
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Jiří Kcál 043 EK-429/2012 -19 ze dne 27.04.2012.

Požádá k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o zástavní právo exekutorské
pohledávka: 8 211,- Kč
včetně úroků, příslušenství a nákladů soudního řízení
KOMPAKT spol. s.r.o., Jana Opeltala
683/5, Roudbrady III, 29001
Použbrady, IČO: 49651027
2-1905/2013-831
Parcela: St. 55/2
Parcela: 1113
Parcela: 1118/4
Parcela: 1118/5
Parcela: 217/1
Parcela: 217/2
Parcela: 219/3
Parcela: 222/4
Parcela: 223/2
Parcela: 233/1
Parcela: 233/3
Parcela: 234/2
Parcela: 263/2
Stavba: Spálená, č.p. 228
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Teplice, Mgr. Martin Svoboda 110 EK-3607/2012 -95 ze dne
21.06.2012.

Požádá k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává řízení soudní kařaznu nemovitostí ČS
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Křnov, kód: 831.
strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2014 11:15:56
Vyhoveno bezúplatně dělovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 22msz6922/2013 pro Magdalena Šebastová, Mgr.

Okrres: CZ0801 Bruntál
Kat.území: 640891 Spálená
List vlastnictví: 237
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou úsečných řadách (St. = stavební parcela)
Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

o zástavní právo z rozhodnutí
soudního příkazu
pohledávka: 166 810,- Kč, vpro Českou republiku
Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Na Hradě čms 3162/3, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava
2-2348/2013-831
Parcela: St. 55/2
Parcela: 1113
Parcela: 1118/4
Parcela: 1118/5
Parcela: 217/1
Parcela: 217/2
Parcela: 223/3
Parcela: 223/2
Parcela: 233/2
Parcela: 233/1
Parcela: 233/3
Parcela: 234/2
Parcela: 263/2
Stavba: Spálená, č.p. 228
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Úřad v Opatově č.j.: 1487365/13/3216-25202-807094 ze dne 23.04.2013.

Požádá k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavla Fuchíková, Slávarenská 410/14, Ostrava, 709 00 Ostrava 9
Zaměstí Patřák, č.p. 47, 74784 Moravice, IČO: 721005/5446
2-2348/2013-831
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Pavla Fuchíková 024 EK-2007/2013 -22 ze dne 03.06.2013; uloženo na prac. Ostrava
2-10585/2013-807
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zaměstí Patřák, č.p. 47, 74784 Moravice, IČO: 721005/5446
Parcela: St. 55/2
Parcela: 1113
Parcela: 1118/4
Parcela: 1118/5
Parcela: 217/1
Parcela: 217/2
Parcela: 219/3
Parcela: 222/4
Parcela: 223/2
Parcela: 233/2
2-3540/2013-831
2-3540/2013-831
2-3540/2013-831
2-3540/2013-831
2-3540/2013-831
2-3540/2013-831
2-3540/2013-831
2-3540/2013-831
2-3540/2013-831
2-3540/2013-831
2-3540/2013-831

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává řízení soudní kařaznu nemovitostí ČS
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Křnov, kód: 831.
strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2014 11:15:56
 Vytvářeno bezúplatně dle zákona o právu nabytí věci, č. 228/2007 Sb. pro Magdalenu
 Česausarová, Mgr.

Okres: 640801 Bruntál List vlastnictví: 237 Obec: 597341 Holčovice
 Kat. území: 640891 Spálené V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu Opádnutí pro Povinnost k

Parcela: 233/1 2-3540/2013-831
 Parcela: 233/3 2-3540/2013-831
 Parcela: 234/2 2-3540/2013-831
 Parcela: 263/2 2-3540/2013-831
 Stavba: Spálené, č.p. 228 2-3540/2013-831
 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Pavla
 Fuciková 024 EK-2007/2013 -33 ze dne 12.06.2013.
 D Jiné zápisy - Bez zápisu 2-3540/2013-831

Flomy a upořádání - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podřadky zápisu

Listina

o Kupní smlouva VII 1528/2000 ze dne 6.11.2000
 právní účinky vkladu ke dni 18.12.2000.

Pro: Zamazal Patrik, č.p. 47, 74784 Moravice FOLVZ:14/2001 2-14400014/2001-831
 o Smlouva o převodu vlastnictví (sč.č.95/1999 Sb.) č.3025880226 ze dne 14.10.2002. Právní
 účinky vkladu práva ke dni 17.10.2002.

Pro: Zamazal Patrik, č.p. 47, 74784 Moravice V-1792/2002-831
 o Smlouva kupní ze dne 05.10.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.12.2006.
 RC/ICO: 721005/5446

Pro: Zamazal Patrik, č.p. 47, 74784 Moravice V-2439/2006-831
 o Smlouva o převodu vlastnictví (sč.č.95/1999 Sb.) č.1021920626 ze dne 15.12.2006. Právní
 účinky vkladu práva ke dni 04.01.2007.
 RC/ICO: 721005/5446

Pro: Zamazal Patrik, č.p. 47, 74784 Moravice V-41/2007-831
 o Smlouva kupní ze dne 02.04.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.04.2007.
 RC/ICO: 721005/5446

Pro: Zamazal Patrik, č.p. 47, 74784 Moravice V-652/2007-831
 o Smlouva kupní ze dne 02.04.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.04.2007.
 RC/ICO: 721005/5446

Pro: Zamazal Patrik, č.p. 47, 74784 Moravice V-653/2007-831
 o Smlouva kupní ze dne 02.04.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.04.2007.
 RC/ICO: 721005/5446

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BEKJ) k parcelám

| Parcela | BEKJ | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 217/2 | 84089 | 777 |

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Křm. kód: 831.
 strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2014 11:15:56
 Vytvářeno bezúplatně dle zákona o právu nabytí věci, č. 228/2007 Sb. pro Magdalenu
 Česausarová, Mgr.

Okres: 640801 Bruntál List vlastnictví: 237 Obec: 597341 Holčovice
 Kat. území: 640891 Spálené V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| Typ vztahu Opádnutí pro Povinnost k | Parcela | BEKJ |
|-------------------------------------|---------|-------|
| | 222/4 | 84089 |
| | 223/2 | 84089 |
| | 233/1 | 84089 |
| | 1113 | 84089 |
| | 1118/5 | 82213 |
| | | 82213 |
| | | 327 |

Pokud je výměra bonitovaných půdně ekologických jednotek (BEKJ) menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Křm. kód: 831.

Vyhotovili: Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD
 Vyhotoveno: 28.01.2014 13:16:00

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Křm. kód: 831.
 strana 8



