

# Znalecký posudek č. 181-54/13

sp.zn. KSOS 14 INS 11276/2012



**Objednatel posudku:**

1. Pohledávková s.r.o.  
Bezručova 2246/31  
794 01 Krnov  
IČ: 25841114

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny jako podklad pro provedení veřejné dražby dle zákona č.26/2000Sb., ve znění pozdějších předpisů

Podle stavu ke dni 22. 10. 2013 posudek vypracovala:

Ing. Marta Bílková  
Metylovice 287  
739 49 Metylovice

Posudek obsahuje 36 stran vč.příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Metylovicích, 6. 11. 2013

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je provést ocenění nemovitostí obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou, pro účely veřejné dražby.

#### I. Ocenění nemovitostí

zapsaných na listu vlastnictví č. 253 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava, pro k.ú. Staré Těchanovice:

- 1) **rodinný dům č.p. 36, stojící na pozemku parc.č.st. 188 a st. 35/2**
- 2) **pozemek parc.č.st. 35/2, o výměře 131 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří**
- 3) **pozemek parc.č.st. 35/1, o výměře 530 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří**
- 4) **stavba občanského vybavení bez čp./če, stojící na pozemku parc.č.st. 35/1**
- 5) **pozemek parc.č. 118/2, o výměře 491 m<sup>2</sup>, zahrada**

**Pro stanovení obecné (= obvyklé, tržní) ceny je použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):**

1. Nejprve je provedeno **ocenění podle oceňovacího předpisu** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb.).
2. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 3/2008 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti.
3. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
4. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

### 2. Informace o nemovitosti

Předmětem ocenění je následující areál:

- Objekt občanské vybavenosti- pohostinství a prodejna bez p.č. na parc.č st.35/1 a přistavěný rodinný dům na parc.č. st.35/2 a st.188 s příslušenstvím –venkovními úpravami a pozemky parc. č. 35/1, 35/2 a 118/2 –to vše kat.území Staré Těchanovice.

Areál se nachází poblíž centra obce Staré Těchanovice. Obec se nachází cca 35 km od města Opavy, spadá pod poštovní správu města Vítkova.

Objekt rodinného domu je postaven zčásti na pozemku jiného vlastníka, a to parc.č.188, který je ve vlastnictví obce Staré Těchanovice, což má negativní dopad na cenu nemovitosti. Příjezd k areálu je

po zpevněné obecní komunikaci, objekty jsou přímo u hlavní cesty skrz obec. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně rodinnými domy, nedaleko se nachází mateřská škola.

### 3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 22. 10. 2013 za přítomnosti zástupce objednatele- p.ing. Jiřího Javorníka.

### 4. Podklady pro vypracování posudku

4.1. Výpis z katastru nemovitostí, vyhotoven Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Krnov, dne 21.10.2013.

4.2. Snímek z katastrální mapy, vyhotoven dálkovým přístupem pro znalecké účely, dne 2013 v měřítku 1:1000.

4.3. Místní šetření provedeno dne 22.10.2013 za účasti zástupce objednatele posudku.

4.4. Použité předpisy, literatura a další podklady:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění k datu odhadu.
  - Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění k datu odhadu.
  - Program pro oceňování nemovitostí DELTA-NEM
  - Použitá literatura:
- [1] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM Brno, 1997
  - [2] BRADÁČ A., FIALA J. a kol.: *Rádce majitele nemovitosti*. LINDE Praha, s.r.o., 2006. ISBN: 80-7201-582-6.
  - [3] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P.: *Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku*. VUT v Brně-ÚSI, 1998
  - [4] BRADÁČ A.: *Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí*. VUT v Brně-ÚSI, 1998.
  - [5] BRADÁČ A., FIALA J.: *Nemovitosti (oceňování a právní vztahy)*. LINDE Praha a.s., 2007. ISBN: 978-80-7201-679- 2.
  - [6] BRADÁČ A., *Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení, vč. úvěrů hypotečních v České spořitelně, a.s.*. Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., 2007
  - [7] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2009. ISBN: 978-80-7204-630- 0.
  - [8] BRADÁČ A., FIALA J., HALLEROVÁ A., HÁBA J., SKÁLA M., VITULOVÁ N.: *Věcná břemena od A do Z*. Linde Praha, a.s., 2009. ISBN: 978-80-7201-761- 4.
  - [9] BRADÁČ A., SCHOLZOVÁ V., KREJČÍŘ P.: *Úřední oceňování majetku 2011..* Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2011. ISBN 978-80-7204-719-2.

## 5. Vlastnické a evidenční údaje

**Kraj:** Moravskoslezský  
**Okres:** Opava  
**Obec:** Staré Těchanovice  
**Katastrální území:** Staré Těchanovice (675458)

**List vlastnictví číslo:** 253

**Vlastník:**

Gabryš Arnošt  
č.p. 36, 74901 Staré Těchanovice

**List vlastnictví číslo:** 124

**Vlastník:**

Obec Staré Těchanovice  
č.p. 48, 74901 Staré Těchanovice

## 6. Obsah posudku

- a) Objekty
  - 1) Objekt občanské vybavenosti
  - 2) Rodinný dům
- b) Pozemky
  - 1) Pozemky na LV číslo 253
- c) Ocenění porovnávací metodou

## B. Posudek

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Podklady pro stanovení koeficientu $K_p$ :

Okres: Opava

Počet obyvatel: do 1 000 obyvatel

#### Popisy objektů

##### a) Objekty

##### 1) Objekt občanské vybavenosti

Jedná se o objekt bez čp/če. Dům je obdélníkového půdorysu, částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a půdou. Střecha je sedlová. Objekt má 2 provozní části, převažující částí je restaurace se zázemím a sociálním zařízením, donedávna takto užívaná, ve zbývající části je nefunkční prodejna se zázemím, nyní zcela prázdný, již delší dobu nevyužívaný prostor.

Popis jednotlivých podlaží:

#### Popis vybavení 1.PP (1. podzemní podlaží - suterén)

Konstrukce a vybavení	Popis
Svislé konstrukce	vyzdívané nezjištěné tloušťky
Stropy (+ podhledy)	klenuté
Úprava vnitřních povrchů	omítky vápenné
Vnitřní obklady keramické	nejsou
Schody	betonové
Dveře	dřevěné
Okna	ocelová
Povrchy podlah	betonová mazanina
Vytápění	není
Elektroinstalace	světelná
Vnitřní vodovod	není
Vnitřní kanalizace	není
Vnitřní plynovod	není
Zdroj teplé vody	v podlaží není
Vybavení kuchyně	v podlaží kuchyně není
Vnitřní hygienická vybavení	v podlaží není
Ostatní	není
Výčet místností podlaží	2x sklepy

### **Popis vybavení 1.NP (1. nadzemní podlaží - přízemí)**

<b>Konstrukce a vybavení</b>	<b>Popis</b>
Svislé konstrukce	vyzdívané tl. 80 cm
Stropy (+ podhledy)	s rovným podhledem
Úprava vnitřních povrchů	omítky vápenné
Vnitřní obklady keramické	na sociálním zařízení
Schody	cihelné
Dveře	dřevěné hladké
Okna	dřevěná dvojitá
Povrchy podlah	betonová mazanina, keramická dlažba
Vytápění	kotel ústředního vytápění na tuhá paliva a na plyn –obojí z přístavěného RD , vlastní krbová kamna v restauraci, radiátory ocelové
Elektroinstalace	světelná
Vnitřní vodovod	rozvod vody studené a teplé
Vnitřní kanalizace	ze sociálního zařízení
Vnitřní plynovod	zemní plyn
Zdroj teplé vody	boiler kombinovaný s ÚT a průtokový ohřívač
Vybavení kuchyně	sporák plynový ,dřezy
Vnitřní hygienická vybavení	umývadla, WC splachovací, pisoáry
Ostatní	není
Výčet místností podlaží	schodiště, chodby, restaurace, kuchyň, WC, personál, WC ženy, WC muži

### **Popis vybavení půdy**

<b>Konstrukce a vybavení</b>	<b>Popis</b>
Zdivo	vyzdívané tl. 15 cm
Stropy	nejsou
Vnitřní omítky	nejsou
Vnitřní obklady	nejsou
Schody	cihelné z 1.NP
Dveře	nejsou
Okna	dřevěná
Podlahy	materiálově kombinované
Elektroinstalace	není
Ostatní	není
Výčet místností	půdní prostor

## **0. Stáří a technický stav objektu**

<b>Původní část:</b>	
Užívání od roku	1930
Provedené úpravy / rok	1976
Celkový technický stav:	vzhledem ke stáří a prováděné údržbě je zhoršený

<b>*Přístavba*Nástavba, úpravy:</b>	Přístavba rodinného domu a zázemí prodejny, výměna rozvodů zdravotnické, elektro, nové ústřední topení na plyn z vlastního zdroje, nové vnitřní a vnější úpravy povrchů, nové podlahy
Užívání od roku	1976
Celkový technický stav:	vzhledem ke stáří a prováděné údržbě je průměrný

## 2) Rodinný dům

Rodinný dům se nachází v katastrálním území Staré Těchanovice, popisné číslo 36. Jedná se o přístavbu výše popsané provozní budovy, nepravidelného půdorysu, částečně podsklepenou, s dvěma nadzemními podlažími a podkrovím. Střecha je sedlová. Přístavba rodinného domu zahrnuje rovněž přístavbu zázemí prodejny v 1.NP.

Objekt	přístavěný k provozní budově- objektu obč.vybav.
Půdorys	nepravidelný
Podsklepení	částečně podsklepený
Počet podzemních podlaží	1
Počet nadzemních podlaží	2
Podkroví	není
Základy	základové pasy
Izolace	vodorovné a svislé
Nosná konstrukce	zděná
Střecha	sedlová, krov dřevěný
Krytina	osinkocementové šablony
Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	břízolit škrábaný
Vnější obklady	nejsou
Bleskosvod	instalován

## 0. Popis jednotlivých podlaží

### Popis vybavení 1.PP (1. podzemní podlaží - suterén)

Konstrukce a vybavení	Popis
Svislé konstrukce	vyzdívané nezjištěné tloušťky
Stropy	s rovným podhledem
Úprava vnitřních povrchů	omítky vápenné
Vnitřní obklady keramické	nejsou
Schody	betonové
Dveře	nejsou
Okna	ocelová
Povrchy podlah	betonová mazanina
Vytápění	kotel na tuhá paliva

Elektroinstalace	světelná
Vnitřní vodovod	není
Vnitřní kanalizace	není
Vnitřní plynovod	není
Zdroj teplé vody	v podlaží není
Vybavení kuchyně	v podlaží kuchyně není
Vnitřní hygienická vybavení	v podlaží není
Ostatní	není
Výčet místností podlaží	1x sklep-kotelna

### Popis vybavení 1.NP (1. nadzemní podlaží - přízemí)

Konstrukce a vybavení	Popis
Zdivo	vyzdívané tl. 45 cm
Stropy	s rovným podhledem
Vnitřní omítky	vápenné hladké
Vnitřní obklady	keramické na WC
Schody	betonové s PVC obkladem
Dveře	dřevěné
Okna	dřevěná zdvojená
Podlahy obytných místností	keram.dlažba, PVC
Podlahy ostatních místností	keram.dlažba
Vytápění	kotel ústředního vytápění na plyn, radiátory ocelové
Elektroinstalace	světelná
Rozvod vody	studené a teplé
Zdroj teplé vody	průtokové ohřívače
Instalace plynu	zemní plyn-vlastní zdroj
Kanalizace	z WC
Vybavení kuchyně	v podlaží kuchyně není
Vnitřní vybavení	není
Záchod	WC splachovací, s obkladem
Ostatní	není
Výčet místností podlaží	zádveří, schodiště, tech.místnost, kotelna, prostory zázemí prodejny

### Popis vybavení 2.NP (2. nadzemní podlaží)

Konstrukce a vybavení	Popis
Zdivo	vyzdívané tl. 45 cm
Stropy	s rovným podhledem
Vnitřní omítky	vápenné hladké
Vnitřní obklady	keramické v koupelně, v kuchyni
Schody	betonové s PVC obkladem
Dveře	dřevěné



Okna	dřevěná zdvojená
Podlahy obytných místností	keram.dlažba, PVC, koberce
Podlahy ostatních místností	keram.dlažba
Vytápění	kotel ústředního vytápění na plyn (vlastní zdroj), radiátory ocelové
Elektroinstalace	světelná
Rozvod vody	studené a teplé
Zdroj teplé vody	boiler kombinovaný s ÚT v koupelně
Instalace plynu	zemní plyn-vlastní zdroj
Kanalizace	z WC, koupelny, kuchyně
Vybavení kuchyně	plynový sporák, dřez
Vnitřní vybavení	koupelna- vana, umyvadlo
Záchod	WC splachovací
Ostatní	není
Výčet místností podlaží	schodiště, chodba, 3x pokoj, kuchyň, koupelna, WC

### **Popis vybavení půdy**

<b>Konstrukce a vybavení</b>	<b>Popis</b>
Zdivo	vyzdívané tl. 15 cm
Stropy	nejsou
Vnitřní omítky	nejsou
Vnitřní obklady	nejsou
Schody	betonové z 1.NP
Dveře	nejsou
Okna	dřevěná
Podlahy	dřevěné
Elektroinstalace	není
Ostatní	není
Výčet místností	půdní prostor

## **1. Stáří a technický stav objektu**

<b>Původní část:</b>	
Užívání od roku	1976
Provedené úpravy / rok	0
Celkový technický stav:	vzhledem ke stáří a prováděné údržbě je průměrný

**Dle §26a odst.4 platné oceňovací vyhlášky cena rodinného domu, zjištěná porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu venkovních úprav, tvořících jeho příslušenství, uvedených v příloze č.11, kromě výjimek, a také zahrnuje cenu vedlejších staveb, tvořících jeho**

**příslušenství, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m<sup>2</sup>.** V daném případě se jedná o přípojku vody, elektro, plynu vč. zásobníku na plyn.

## **b) Pozemky**

### **1) Pozemky na LV číslo 253**

Jedná se o pozemky:

- parc.č. st. 35/1, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 530 m<sup>2</sup>, částečně zastavěnou objektem obč.vybavenosti bez čp/če, částečně užívanou jako zahrada k objektu
- parc.č. st. 35/2, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 131 m<sup>2</sup>, zastavěnou objektem rodinného domu
- parc.č. 118/2, druhu zahrada, o výměře 491 m<sup>2</sup>, užívanou jako zahrada k rodinnému domu.

## **Ocenění**

### **a) Objekty**

#### **a.1) Vyhláška 450/2012 Sb.**

##### **a.1.1) Objekt občanské vybavenosti – § 3**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Budova:** D. budovy pro společenské a kulturní účely

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 0,850

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1261 Budovy pro společenské a kulturní účely

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.16.3..1 budovy pro kulturní účely jinde neuvedené

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,093

**Koeficient prodejnosti:** 0,330 (Školy a kultura)

#### **Podlaží:**

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1.PP	2,50 m	12,25×4,75	=	58,19 m <sup>2</sup>
Podezdívka	0,20 m	20,75×12,25	=	254,19 m <sup>2</sup>
1.NP	3,90 m	20,75×12,25	=	254,19 m <sup>2</sup>
Sřešní prostor	4,60 m	(20,75×12,25–6,3×4,2)/2	=	113,86 m <sup>2</sup>
Součet:	11,20 m			680,43 m <sup>2</sup>

Průměrná výška podlaží (PVP): = 2,52 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = 170,11 m<sup>2</sup>

#### **Obestavěný prostor (OP):**

1.PP	2,50 × 12,25×4,75	=	145,47 m <sup>3</sup>
Podezdívka	0,20 × 20,75×12,25	=	50,84 m <sup>3</sup>
1.NP	3,90 × 20,75×12,25	=	991,33 m <sup>3</sup>
Sřešní prostor	4,60 × ((20,75×12,25–6,3×4,2)/2)	=	523,77 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 711,41 m <sup>3</sup>

### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – základové pasy	6,30 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	17,20 %	Standardní
3. Stropy – s rovnými podhledy i klenuté	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – dřevěný sedlový	5,90 %	Standardní
5. Krytiny střech – osinkocementové šablony	2,80 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – žlaby a svody	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – omítky	7,00 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – omítka	3,60 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – nejsou	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové a cihelné	3,30 %	Standardní
11. Dveře – dřevěné	3,90 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – dřevěná a ocelová	5,70 %	Standardní
14. Povrchy podlah – betonové, dlažby	3,20 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední s kotlem na plyn a na tuhá paliva	5,20 %	Nadstandardní
16. Elektroinstalace – světelná a motorová	5,90 %	Standardní
17. Bleskosvod – není	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – rozvod studené a teplé vody	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – odpady ze všech hyg.zařízení a kuchyně	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod – zemní plyn	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody – boiler	1,90 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadla, WC splachovací, pisoáry	3,40 %	Standardní
24. Výtahy – nejsou	1,40 %	Standardní
25. Ostatní – není	5,40 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

### Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
15. Vytápění	0,54 × 5,20 %	+ 0,0281
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 1,0281</b>

### Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):		2 611,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	×	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9588
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	1,1333
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	1,0281
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	0,8500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,0930
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	×	0,3300
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	<b>1 607,99 Kč/m<sup>3</sup></b>
<b>Základní cena upravená:</b> 1 711,41 m <sup>3</sup> × 1 607,99 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>2 751 930,17 Kč</b>

**Určení opotřebení odborným odhadem:**

**Stáří:** 83 roků

**Opotřebení:** 85,000 %

Odpočet opotřebení: 2 751 930,17 Kč × 85,000 %

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

–	2 339 140,64 Kč
=	<b>412 789,53 Kč</b>

**Objekt občanské vybavenosti – zjištěná cena:**

**412 789,53 Kč**

**a.1.2) Rodinný dům – § 26a**

**Podlaží:**

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1.PP	2,50 m	6,75×5,9	=	39,83 m <sup>2</sup>
1.NP část 1	3,40 m	7,5×5,8	=	43,50 m <sup>2</sup>
1.NP část 2	4,10 m	9,08×5,15	=	46,76 m <sup>2</sup>
2.NP část 1	2,85 m	7,5×5,8	=	43,50 m <sup>2</sup>
2.NP část 2	2,85 m	9,08×5,15	=	46,76 m <sup>2</sup>
2.NP část 3	2,85 m	6,25×4,3	=	26,88 m <sup>2</sup>
Střešní prostor část 1	2,20 m			
a 3		10,5×7,5/2	=	39,38 m <sup>2</sup>
Střešní prostor část 2	2,50 m	9,08×5,15/2	=	23,38 m <sup>2</sup>
Součet:	23,25 m			309,99 m <sup>2</sup>

Zastavěná plocha všech podlaží:	39,83+43,5+46,76+43,5+46,76+26,88	=	247,23 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha 1. NP:	43,5+46,76	=	90,26 m <sup>2</sup>
<b>Podlažnost:</b>	247,23 / 90,26	=	2,74

**Obestavěný prostor (OP):**

1.PP	2,50 × 6,75×5,9	=	99,56 m <sup>3</sup>
1.NP část 1	3,40 × 7,5×5,8	=	147,90 m <sup>3</sup>
1.NP část 2	4,10 × 9,08×5,15	=	191,72 m <sup>3</sup>
2.NP část 1	2,85 × 7,5×5,8	=	123,98 m <sup>3</sup>
2.NP část 2	2,85 × 9,08×5,15	=	133,27 m <sup>3</sup>
2.NP část 3	2,85 × 6,25×4,3	=	76,59 m <sup>3</sup>
Střešní prostor	2,20 × 10,5×7,5/2		
část 1 a 3		=	86,63 m <sup>3</sup>
Střešní prostor	2,50 × 9,08×5,15/2		
část 2		=	58,45 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	918,10 m <sup>3</sup>

**Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 20a, tabulky č. 1:**

**Kraj:** Moravskoslezský

**Obec:** Staré Těchanovice

**Počet obyvatel:** 152

**Indexovaná prům. cena (IPC):** 3 410,- Kč/m<sup>3</sup>

**Trh s nemovitostmi:** příloha č. 18a, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	T <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	II. Poptávka nižší než nabídka	-0,05
2 Vlastnictví nemovitostí	I. Stavba na cizím pozemku	-0,05
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	I. Negativní	-0,01
Index trhu ( $I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$ ):	0,890	

**Poloha nemovitosti:** příloha č. 18a, tabulka č. 4

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Význam obce	I. Bez většího významu	0,00
2 Poloha nemovitosti	III. Uvnitř souvisle zastavěného území obce	0,01
3 Okolní zástavba a životní prostředí	II. Objekty pro bydlení	0,00
4 Obchod, služby, kultura v obci	II. Pouze obchod se základním sortimentem	0,00
5 Školství a sport	I. Žádná základní škola	-0,03
6 Zdravotní zařízení	I. Žádné zdravotnické zařízení	-0,03
7 Veřejná doprava	II. Omezené dopravní spojení	0,00
8 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
9 Nezaměstnanost v obci a okolí	I. Vyšší než je průměr v kraji	-0,06
10 Změny v okolí s vlivem na cenu Nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
11 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy ( $I_P = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i$ ):	0,890	

**Konstrukce a vybavení nemovitosti:** příloha č. 20a, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	B
1 Druh stavby	II. Dvojdomek, dům řadový	-0,01
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	III. více jak 45 cm	0,03
4 Podlažnost	I. Hodnota větší než 2	0,00
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední, etážové, dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	II. Minimálního rozsahu	-0,03
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II. Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	0,00

12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	IV. Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*

\* Kategorie stavby: C - stáří od 30 do 50 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu  $V_{14}$ : 0,8

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$ ): 0,515

Index cenového porovnání ( $I = I_T \times I_P \times I_V$ ):  $0,890 \times 0,890 \times 0,515 = 0,408$

Cena upravená ( $CU = IPC \times I$ ):  $3\,410,- \times 0,408 = 1\,391,28 \text{ Kč/m}^3$

**Určení porovnávací hodnoty ( $OP \times CU$ ):**  $918,10 \times 1\,391,28 = 1\,277\,334,17 \text{ Kč}$

**Rodinný dům – zjištěná cena:** **1 277 334,17 Kč**

### Ceny objektů bez odpočtu opotřebení:

1) Objekt občanské vybavenosti	2 751 930,17 Kč
2) Rodinný dům	1 277 334,17 Kč

**Cena objektů bez odpočtu opotřebení činí celkem:** **4 029 264,34 Kč**

**Cena po zaokrouhlení:** **4 029 260,- Kč**

### Ceny objektů včetně opotřebení:

1) Objekt občanské vybavenosti	412 789,53 Kč
2) Rodinný dům	1 277 334,17 Kč

**Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:** **1 690 123,70 Kč**

**Cena po zaokrouhlení:** **1 690 120,- Kč**

## a.2) Věcná hodnota podle vyhlášky 450/2012 Sb.

### a.2.1) Objekt občanské vybavenosti – § 3

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Budova:** D. budovy pro společenské a kulturní účely

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 0,850

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1261 Budovy pro společenské a kulturní účely

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.16.3..1 budovy pro kulturní účely jinde neuvedené

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,093

**Průměrná výška podlaží (PVP):** 2,52 m

**Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP):** 170,11 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor:** 1 711,41 m<sup>3</sup>

**Koeficient vybavení stavby:** 1,0281

#### Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC): 2 611,- Kč/m<sup>3</sup>

Koeficient konstrukce  $K_1$ : × 0,9390

Koeficient  $K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP)$  : × 0,9588

Koeficient  $K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP)$  : × 1,1333

Koeficient vybavení stavby  $K_4$ : × 1,0281



**Počet obyvatel:** 152

**Indexovaná prům. cena (IPC):** 3 410,- Kč/m<sup>3</sup>

**Trh s nemovitostmi:** příloha č. 18a, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	T <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	II. Poptávka nižší než nabídka	-0,05
2 Vlastnictví nemovitostí	I. Stavba na cizím pozemku	-0,05
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	I. Negativní	-0,01
3		
Index trhu ( $I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$ ):	0,890	

**Poloha nemovitosti:** příloha č. 18a, tabulka č. 4

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Význam obce	I. Bez většího významu	0,00
2 Poloha nemovitosti	III. Uvnitř souvisle zastavěného území obce	0,01
3 Okolní zástavba a životní prostředí	II. Objekty pro bydlení	0,00
4 Obchod, služby, kultura v obci	II. Pouze obchod se základním sortimentem	0,00
5 Školství a sport	I. Žádná základní škola	-0,03
6 Zdravotní zařízení	I. Žádné zdravotnické zařízení	-0,03
7 Veřejná doprava	II. Omezené dopravní spojení	0,00
8 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
9 Nezaměstnanost v obci a okolí	I. Vyšší než je průměr v kraji	-0,06
10 Změny v okolí s vlivem na cenu Nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
11 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
11		
Index polohy ( $I_P = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i$ ):	0,890	

**Konstrukce a vybavení nemovitosti:** příloha č. 20a, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	B
1 Druh stavby	II. Dvojdomek, dům řadový	-0,01
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	III. více jak 45 cm	0,03
4 Podlažnost	I. Hodnota větší než 2	0,00
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední, etážové, dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplně - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	II. Minimálního rozsahu	-0,03
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	0,00



11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II. Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	0,00
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	IV. Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*

\* Kategorie stavby: C - stáří od 30 do 50 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V<sub>14</sub>: 0,8

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$ ): 0,515

Index cenového porovnání ( $I = I_T \times I_P \times I_V$ ):  $0,890 \times 0,890 \times 0,515 = 0,408$

Cena upravená ( $CU = IPC \times I$ ):  $3\,410,- \times 0,408 = 1\,391,28 \text{ Kč/m}^3$

**Určení porovnávací hodnoty (OP × CU):**  $918,10 \times 1\,391,28 = 1\,277\,334,17 \text{ Kč}$

**Rodinný dům – zjištěná cena:** **1 277 334,17 Kč**

### Ceny objektů bez odpočtu opotřebení:

1) Objekt občanské vybavenosti	8 339 170,39 Kč
2) Rodinný dům	1 277 334,17 Kč

**Cena objektů bez odpočtu opotřebení činí celkem:** **9 616 504,56 Kč**

**Cena po zaokrouhlení:** **9 616 500,- Kč**

### Ceny objektů včetně opotřebení:

1) Objekt občanské vybavenosti	1 417 658,97 Kč
2) Rodinný dům	1 277 334,17 Kč

**Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:** **2 694 993,14 Kč**

**Cena po zaokrouhlení:** **2 694 990,- Kč**

## b) Pozemky

### b.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

#### b.1.1) Pozemky na LV číslo 253 – § 28

Základní cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 35,- Kč.

Cena je určena podle písm. k):  $ZC = C_p \times 1,00$ , kde  $C_p = 35 + (a - 1\,000) \times 0,007414$  (zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde  $a = 1\,000$  pro 152 obyvatel v obci.

#### § 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

##### Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Pozemek pro stavbu s komerční využitelností	+	50 %	×	1,500
---	---	------	---	-------

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	-	7 %		
Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %		
Úprava celkem:	+	3 %	×	1,030

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>: × 2,093

Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub>: (Školy a kultura) × 0,330

Jednotková cena [Kč/m<sup>2</sup>]

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	základní	upravená	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 35/1	530	35,-	37,3491	19 795,02
zastavěná plocha a nádvoří	st. 35/2	131	35,-	37,3491	4 892,73
Součet:		661			24 687,75

**§ 28 odst. 5 – Pozemky zahrad a ostatní plochy**

**Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku**

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Pozemek pro stavbu s komerční využitelností + 50 % × 1,500

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci – 7 %

Možnost napojení na rozvod plynu + 10 %

Úprava celkem: + 3 % × 1,030

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>: × 2,093

Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub>: (Školy a kultura) × 0,330

Koeficient úpravy dle §28 odst.5: × 0,400

Jednotková cena [Kč/m<sup>2</sup>]

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	základní	upravená	Cena [Kč]
zahrada	118/2	491	35,-	20,0000	9 820,-

\*) cena byla upravena na 20 Kč/m<sup>2</sup> podle § 28 odst. 9

**Součet cen všech typů pozemků: = 34 507,75 Kč**

**Pozemky na LV číslo 253 – zjištěná cena: 34 507,75 Kč**

**b.2) Věcná hodnota podle vyhlášky 450/2012 Sb.**

**b.2.1) Pozemky na LV číslo 253 – § 28**

Základní cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 35,- Kč.

Cena je určena podle písm. k):  $ZC = C_p \times 1,00$ , kde  $C_p = 35 + (a - 1\ 000) \times 0,007414$  (zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde  $a = 1\ 000$  pro 152 obyvatel v obci.

**§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří**

**Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku**

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Pozemek pro stavbu s komerční využitelností + 50 % × 1,500

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci – 7 %

Možnost napojení na rozvod plynu + 10 %

Úprava celkem: + 3 % × 1,030

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>: × 2,093

		Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]			
Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	základní	upravená	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 35/1	530	35,-	113,1790	59 984,87
zastavěná plocha a nádvoří	st. 35/2	131	35,-	113,1790	14 826,45
Součet:		661			74 811,32

**§ 28 odst. 5 – Pozemky zahrad a ostatní plochy**  
**Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku**

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Pozemek pro stavbu s komerční využitelností + 50 % × 1,500

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci – 7 %  
 Možnost napojení na rozvod plynu + 10 %  
 Úprava celkem: + 3 % × 1,030

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>: × 2,093

Koeficient úpravy dle §28 odst.5: × 0,400

		Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]			
Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	základní	upravená	Cena [Kč]
zahrada	118/2	491	35,-	45,2716	22 228,36

**Součet cen všech typů pozemků:** = **97 039,68 Kč**

**Pozemky na LV číslo 253 – zjištěná cena:** **97 039,68 Kč**

**c) Ocenění porovnávací metodou**

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

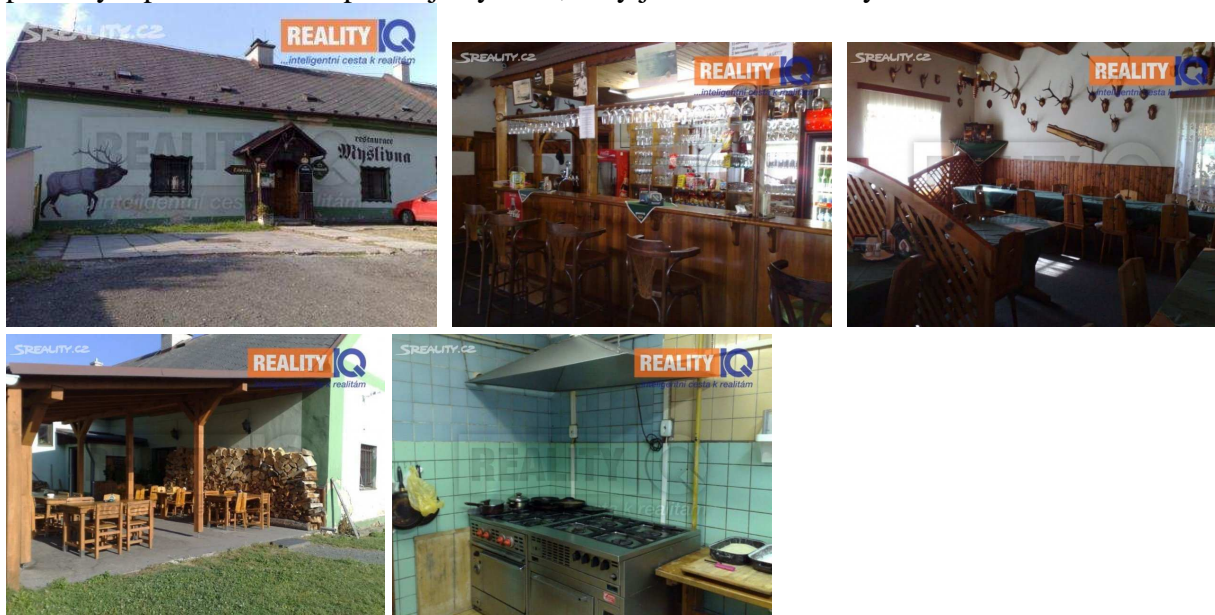
Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální.

Porovnávací objekty:

1) Vítkov, Zálužné: polyfunkční objekt – podsklepený rodinný dům s restaurací z r. cca 1920. Prodej z konkursu formou výběrového řízení. V 1.NP je funkční restaurace a nevyužívaná prodejna, 2. NP a podkroví je využíváno k bydlení. Vytápění lokální na TP, voda obecní + studna, kanalizace – žumpa. Výměry jednotlivých podlaží: 1.PP – 114 m<sup>2</sup>, 1.NP – 164 m<sup>2</sup>, 2.NP – 156 m<sup>2</sup>, podkroví – 148 m<sup>2</sup>. Pozemek má výměru včetně zastavěné plochy 908 m<sup>2</sup>.



2) Budišov nad Budišovkou: zavedená, stylová a plně vybavená restaurace s tradicí v rekreační oblasti Budišova nad Budišovkou. Nemovitost je plně funkční s možností rozšíření o ubytovací prostory v podkroví. K dispozici je byt 2+1, který je součástí budovy.



### Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{stavu}$	$K_{vybav.}$	$K_{pozemků}$	$K_{redukce\ na\ zdroj\ ceny}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Vítkov, Zálužné					450 000,- Kč	582,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,10	1,20	1,20	0,95	1 163,51 Kč	1,0
Budišov nad Budišovkou					2 739 998,75 Kč	358,00 m <sup>2</sup>
0,90	0,85	0,80	1,20	0,90	5 058,74 Kč	1,0

$$kde\ JC = (VC / M) \times (K_{polohy} \times K_{stavu} \times K_{vybav.} \times K_{pozemků} \times K_{redukce\ na\ zdroj\ ceny})$$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	1 163,51 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	3 111,13 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	5 058,74 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	3 111,13 Kč
Množství:	× 560,00 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota:</b>	= 1 742 230,- Kč

## C. Rekapitulace

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	1 690 120,- Kč
Cena pozemků	34 510,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>1 724 630,- Kč</b>
<b>Věcná hodnota objektů podle vyhlášky</b>	<b>2 694 990,- Kč</b>
<b>Věcná hodnota pozemků podle vyhlášky</b>	<b>97 040,- Kč</b>
<b>Stanovená věcná hodnota celkem</b>	<b>2 792 030,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>1 742 230,- Kč</b>

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce  
1 750 000,- Kč**

**Cena slovy: jedenmilionsedmsetpadesáttisíc Kč**

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu čj. Spr 2795/2000 ze dne 26.10.2000 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné a průmyslové).

Znalecký posudek byl zapsán pod poř.číslem 181-54/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2013-68 a 2013-69 .

V Metylovicích 6. 11. 2013

Ing. Marta Bílková

## **E. Seznam příloh**

Fotodokumentace  
Výpis z katastru nemovitostí  
Kopie kat.mapy

## Fotodokumentace



Pohled od příjezdové komunikace- od severovýchodu



Pohled od severozápadu



Pohled od jihu



Pohled od jihozápadu



Pohled od východu

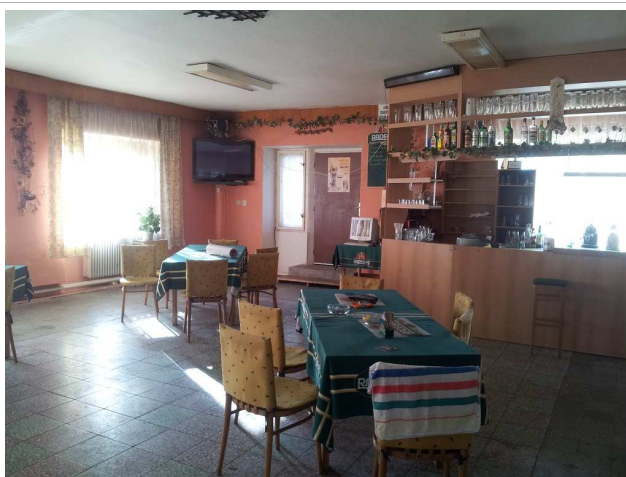


Prodejna

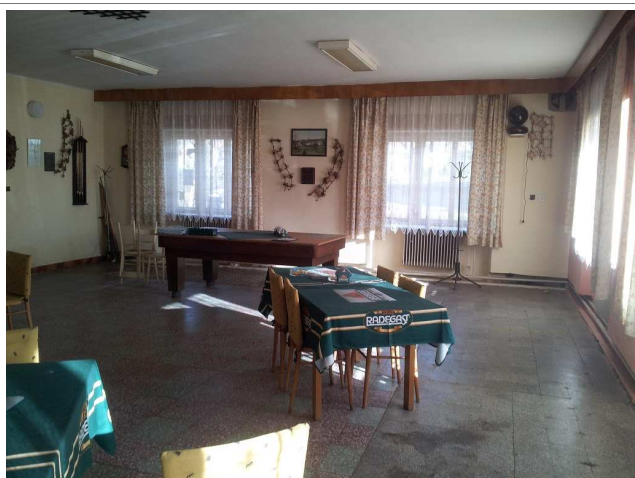




Pohled od západu- rodinný dům a zázemí prodejny



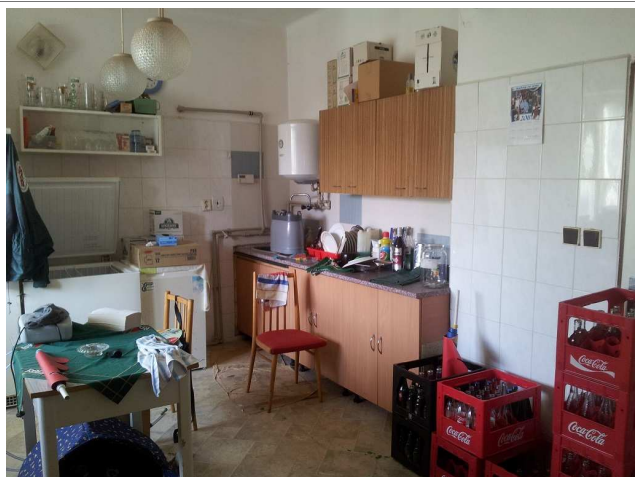
Interiér restaurace



Interiér restaurace



Interiér restaurace



Zázemí-restaurace



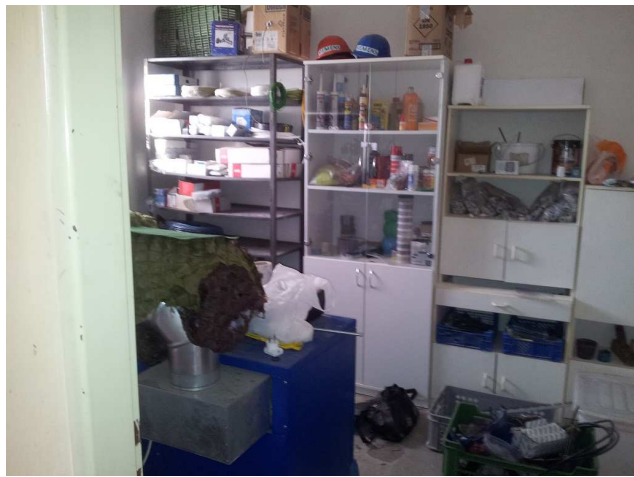
Interiér prodejny



Zázemí prodejny



Rodinný dům 1.NP



Rodinný dům -1.NP- kotle



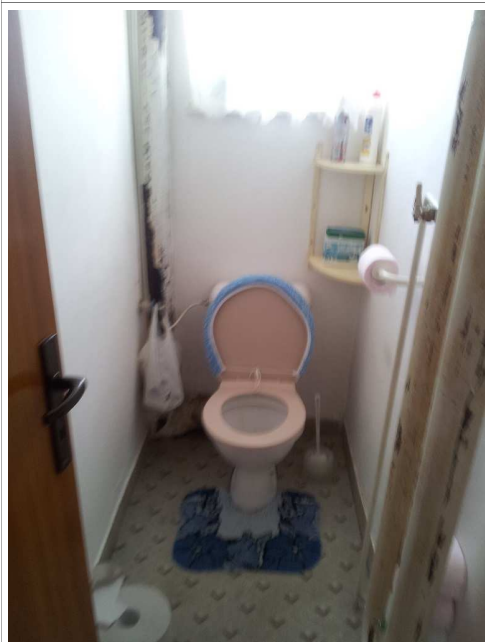
Rodinný dům schodiště do 2.NP



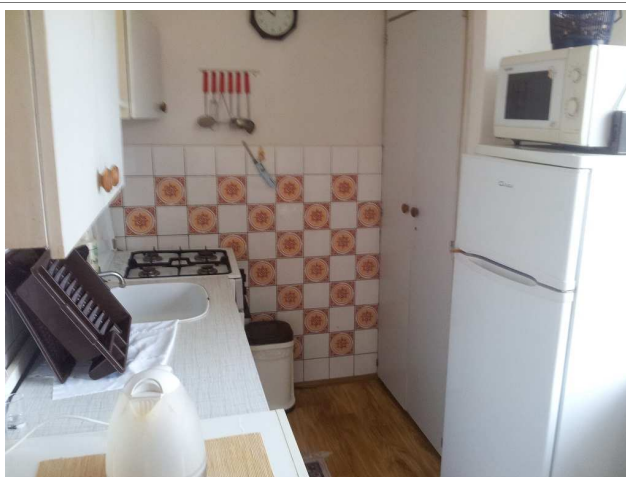
Rodinný dům - 2.NP pokoj



Rodinný dům koupelna



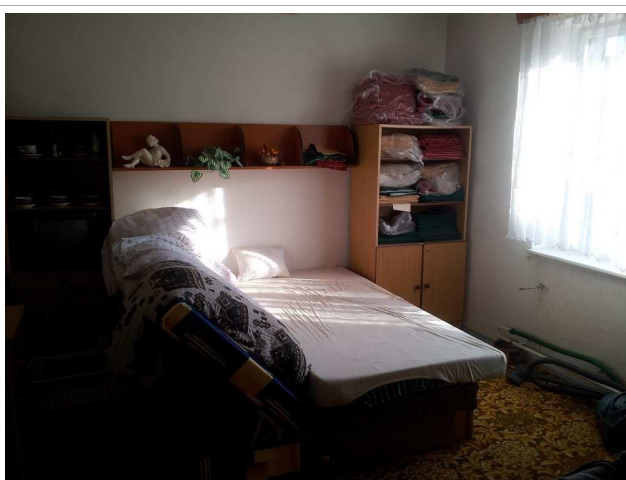
Rodinný dům WC



Rodinný dům -kuchyň



Rodinný dům - 2.NP pokoj



Rodinný dům -2.NP pokoj



Pozemek parc.č. 118/2



Pozemky parc.č. 118/2 a 35/1



Pozemek parc.č. 35/1



Pozemek parc.č. 35/1 pohled od komunikace na zahrádku u restaurace

# Výpis z katastru nemovitostí



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2013 12:49:42

Číslo katastrálního území: 420805 Opava Obec: 568198 Staré Těchanovice  
Číslo katastrálního území: 675458 Staré Těchanovice List vlastnictví: 253  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Gabryš Arnošt, č.p. 36, 74901 Staré Těchanovice	650929/0942	

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 35/1	530	zastavěná plocha a nádvoří			
St. 35/2	131	zastavěná plocha a nádvoří			
118/2	491	zahrada		zemědělský půdní fond	
Stavby					
Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele	
Staré Těchanovice, č.p. 36 bez čp/če		rod.dům	obč.vyb.	St. 35/2	
				St. 188, LV:124	
				St. 35/1	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva					
Typ vztahu					
Oprávnění pro	Povinnost k				

- o Zástavní právo smluvní  
pro pohledávku ve výši 2 824 000,- Kč  
pro Oberbank AG, se sídlem Untere Donaulände 28,A-4020 Linz, Rakouská republika  
Oberbank AG pobočka Česká republika, nám. Přemysla Otakara II. 6/3, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 26080222  
Parcela: St. 35/1 V-4126/2010-806  
Parcela: St. 35/2 V-4126/2010-806  
Parcela: 118/2 V-4126/2010-806  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 35/1 V-4126/2010-806  
Stavba: Staré Těchanovice, č.p. 36 V-4126/2010-806
- Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.05.2010.  
V-4126/2010-806
- o Nařízení exekuce  
pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Kocinec LL.M., Exekutorský úřad Frýdek-Místek  
Gabryš Arnošt, č.p. 36, 74901 Staré Těchanovice, RČ/IČO: 650929/0942  
Z-14717/2010-807
- Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Ostravě 49 EXE-11510/2010 -21 (142 Ex 00085/2010) ze dne 19.08.2010. Právní moc ke dni 02.10.2010.; uloženo na prac. Ostrava  
Z-14717/2010-807
- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Gabryš Arnošt, č.p. 36, 74901 Staré Těchanovice,  
RČ/IČO: 650929/0942

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.  
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2013 12:49:42

Okres: CZ0805 Opava  
Obec: 568198 Staré Těchanovice  
území: 675458 Staré Těchanovice List vlastnictví: 253  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k	
	Parcela: St. 35/1	Z-1885/2011-806
	Parcela: St. 35/2	Z-1885/2011-806
	Parcela: 118/2	Z-1885/2011-806
	Stavba: bez čp/če na parc.	Z-1885/2011-806
	St. 35/1	
	Stavba: Staré Těchanovice, č.p. 36	Z-1885/2011-806

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 142 EX-00085/2010 -036 Exekutorský úřad  
Frýdek-Místek, Mgr. Jaroslav Kocinec LL.M. (49 EXE 11510/2010) ze dne 09.02.2011.  
Z-1885/2011-806

o Exekuční příkaz k prodeji  
nemovitosti

povinný: Gabryš Arnošt, nar. 29.9.1965

Parcela: St. 35/1	Z-2408/2011-806
Parcela: St. 35/2	Z-2408/2011-806
Parcela: 118/2	Z-2408/2011-806
Stavba: bez čp/če na parc.	Z-2408/2011-806
St. 35/1	
Stavba: Staré Těchanovice, č.p. 36	Z-2408/2011-806

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 068 EX-00967/2005 - 085/BI Exekutorský  
úřad Karviná, JUDr. Juraj Polák (48Nc 10452/2005) ze dne 19.02.2011.  
Z-2408/2011-806

o Zástavní právo exekutorské  
ve výši 54 400,-Kč s příslušenstvím

Gabryš Dalibor, Zimmerlerova 2894/49,  
Zábřeh, 70030 Ostrava, RČ/IČO:  
880807/5991

Parcela: St. 35/1	Z-3718/2011-806
Parcela: St. 35/2	Z-3718/2011-806
Parcela: 118/2	Z-3718/2011-806
Stavba: bez čp/če na parc.	Z-3718/2011-806
St. 35/1	
Stavba: Staré Těchanovice, č.p. 36	Z-3718/2011-806

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 068 EX-  
00967/2005 -085/BI Exekutorský úřad Karviná, JUDr. Juraj Polák (48 Nc 10452/2005)  
ze dne 19.02.2011.  
Z-3718/2011-806

o Exekuční příkaz k prodeji  
nemovitosti

povinný: Arnošt Gabryš, nar. 29.9.1965

Parcela: St. 35/1	Z-3718/2011-806
Parcela: St. 35/2	Z-3718/2011-806
Parcela: 118/2	Z-3718/2011-806
Stavba: bez čp/če na parc.	Z-3718/2011-806
St. 35/1	
Stavba: Staré Těchanovice, č.p. 36	Z-3718/2011-806

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 068 EX-00967/2005 -085/BI Exekutorský  
úřad Karviná, JUDr. Juraj Polák (48 Nc 10452/2005) ze dne 19.02.2011.  
Z-3718/2011-806

o Zástavní právo exekutorské

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.  
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2013 12:49:42

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 568198 Staré Těchanovice

Území: 675458 Staré Těchanovice

List vlastnictví: 253

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

ve výši 36 413,50 Kč s příslušenstvím

ACword, spol. s r. o., Oldřichovice	Parcela: St. 35/1	Z-7073/2011-806
923, 73961 Trinec, RČ/IČO: 44741065	Parcela: St. 35/2	Z-7073/2011-806
	Parcela: 118/2	Z-7073/2011-806
	Stavba: bez čp/če na parc.	Z-7073/2011-806
	St. 35/1	
	Stavba: Staré Těchanovice,	Z-7073/2011-806
	č.p. 36	

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 142 EX-00085/2010 -008 Exekutorský úřad Frýdek-Místek, Mgr. Jaroslav Kocinec LL.M (49EXE 11510/2010-21) ze dne 27.08.2010. Právní moc ke dni 02.10.2010.

Z-7073/2011-806

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Arnošt Gabryš, nar. 29.9.1965

	Parcela: St. 35/1	Z-7073/2011-806
	Parcela: St. 35/2	Z-7073/2011-806
	Parcela: 118/2	Z-7073/2011-806
	Stavba: bez čp/če na parc.	Z-7073/2011-806
	St. 35/1	
	Stavba: Staré Těchanovice,	Z-7073/2011-806
	č.p. 36	

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 142 EX-00085/2010 -036 Exekutorský úřad Frýdek-Místek, Mgr. Jaroslav Kocinec LL.M (49EXE 11510/2010-21) ze dne 09.02.2011. Právní moc ke dni 14.02.2011.

Z-7073/2011-806

o Zástavní právo soudcovské

ve výši 331 405,-Kč, pořadí soudcovského zástavního práva se řídí dnem 2.3.2011

Okresní správa sociálního zabezpečení Ostrava, Zelená 3158/34a, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	Parcela: St. 35/1	Z-14674/2011-806
	Parcela: St. 35/2	Z-14674/2011-806
	Parcela: 118/2	Z-14674/2011-806
	Stavba: bez čp/če na parc.	Z-14674/2011-806
	St. 35/1	
	Stavba: Staré Těchanovice,	Z-14674/2011-806
	č.p. 36	

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva 35E-46/2011 -42 Okresního soudu v Opavě ze dne 06.04.2011. Právní moc ke dni 29.04.2011.

Z-6899/2011-806

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Ivo Nedbálek

Gabryš Arnošt, č.p. 36, 74901 Staré Těchanovice, RČ/IČO: 650929/0942

Z-23451/2011-807

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Ostravě 91 EXE-13863/2011 -14 ze dne 03.11.2011.; uloženo na prac. Ostrava

Z-23451/2011-807

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Arnošt Gabryš, nar. 29.09.1965

	Parcela: St. 35/1	Z-16376/2011-806
--	-------------------	------------------

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2013 12:49:42

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 568198 Staré Těchanovice

území: 675458 Staré Těchanovice

List vlastnictví: 253

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: St.	35/2	Z-16376/2011-806
Parcela:	118/2	Z-16376/2011-806
Stavba: bez čp/če na parc.		Z-16376/2011-806
St.	35/1	
Stavba: Staré Těchanovice,		Z-16376/2011-806
č.p.	36	

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 167 Ex-18385/2011 -11 Exekutorský úřad Praha 10, JUDr. Igor Ivanko (36EXE 1542/2011-13) ze dne 21.11.2011. Právní moc ke dni 30.11.2011.

Z-16376/2011-806

o Nařízení exekuce

Gabryš Arnošt, č.p. 36, 74901 Staré Těchanovice,  
RČ/IČO: 650929/0942

Z-17860/2011-806

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 21EXE-2359/2011 -12 Okresního soudu v Opavě (143EX 00458/11-003, Exekutorského úřadu Frýdek-Místek, JUDr. Jiří Trojanovský) ze dne 07.12.2011.; uloženo na prac. Opava

Z-17860/2011-806

o Dražební vyhláška

povinný: Gabryš Arnošt, nar. 29.9.1965

Parcela: St.	35/1	Z-17192/2011-806
Parcela: St.	35/2	Z-17192/2011-806
Parcela:	118/2	Z-17192/2011-806
Stavba: bez čp/če na parc.		Z-17192/2011-806
St.	35/1	
Stavba: Staré Těchanovice,		Z-17192/2011-806
č.p.	36	

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 142 EX-00085/2010 -079 Exekutorský úřad Frýdek-Místek, Mgr. Jaroslav Kocinec LL.M. ze dne 28.11.2011.

Z-17192/2011-806

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Arnošt Gabryš, nar. 29.9.1965

Parcela: St.	35/1	Z-17855/2011-806
Parcela: St.	35/2	Z-17855/2011-806
Parcela:	118/2	Z-17855/2011-806
Stavba: bez čp/če na parc.		Z-17855/2011-806
St.	35/1	
Stavba: Staré Těchanovice,		Z-17855/2011-806
č.p.	36	

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 143EX-00458/2011 -008 Exekutorský úřad Frýdek-Místek, JUDr. Jiří Trojanovský (213EXE 2359/2011) ze dne 20.12.2011.

Z-17855/2011-806

o Zástavní právo exekutorské

-ve výši 122098,- Kč s příslušenstvím

-ve výši 62571,- Kč s příslušenstvím

Česká průmyslová zdravotní	Parcela: St.	35/1	Z-1547/2012-806
pojišťovna, Jeremenkova 161/11,	Parcela: St.	35/2	Z-1547/2012-806
Vítkovice, 70300 Ostrava, RČ/IČO:	Parcela:	118/2	Z-1547/2012-806

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

strana 4



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2013 12:49:42

Okres: CZ0805 Opava Obec: 568198 Staré Těchanovice  
č.území: 675458 Staré Těchanovice List vlastnictví: 253  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu  
Oprávnění pro

Povinnost k

47672234	Stavba: bez čp/če na parc. St. 35/1 Stavba: Staré Těchanovice, č.p. 36	Z-1547/2012-806 Z-1547/2012-806
<i>Listina</i> Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 167 EX-18385/2011 -10 Exekutorský úřad Praha 10, JUDr. Igor Ivanko (36 EXE 1542/2011) ze dne 21.11.2011. Právní moc ke dni 30.11.2011.		
		Z-1547/2012-806
o Nařízení exekuce		
	Gabryš Arnošt, č.p. 36, 74901 Staré Těchanovice, RČ/IČO: 650929/0942	Z-3058/2012-806
<i>Listina</i> Usnesení soudu o nařízení exekuce 36EXE-1324/2012 -16 Okresního soudu v Opavě (098Ex 60/2012, Exekutorský úřad Praha 9, JUDr.Milan Usnul) ze dne 16.02.2012.; uloženo na prac. Opava		
		Z-3058/2012-806
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti		
povinný Arnošt Gabryš, nar. 29.9.1965		
	Parcela: St. 35/1 Parcela: St. 35/2 Parcela: 118/2 Stavba: bez čp/če na parc. St. 35/1 Stavba: Staré Těchanovice, č.p. 36	Z-3058/2012-806 Z-3058/2012-806 Z-3058/2012-806 Z-3058/2012-806 Z-3058/2012-806
<i>Listina</i> Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 098 EX-00060/2012 -010 Exekutorský úřad Praha 9, JUDr. Milan Usnul (36EXE 1324/2012) ze dne 01.03.2012.		
		Z-3058/2012-806
o Nařízení exekuce		
	Gabryš Arnošt, č.p. 36, 74901 Staré Těchanovice, RČ/IČO: 650929/0942	Z-3213/2012-806
<i>Listina</i> Usnesení soudu o nařízení exekuce 34 EXE-1471/2012 -15 Okresního soudu v Opavě (142EX00407/12-009, Exekutorský úřad Frýdek- Místek, Mgr. Jaroslav Kocinec LL.M.) ze dne 01.03.2012. Právní moc ke dni 31.03.2012.; uloženo na prac. Opava		
		Z-3213/2012-806
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti		
povinný: Gabryš Arnošt, nar.29.9.1965		
	Parcela: St. 35/1 Parcela: St. 35/2 Parcela: 118/2 Stavba: bez čp/če na parc. St. 35/1 Stavba: Staré Těchanovice, č.p. 36	Z-3214/2012-806 Z-3214/2012-806 Z-3214/2012-806 Z-3214/2012-806 Z-3214/2012-806
<i>Listina</i> Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 142 EX-00407/2012 -008 Exekutorský úřad		

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2013 12:49:42

Okres: CZ0805 Opava Obec: 568198 Staré Těchanovice  
at.území: 675458 Staré Těchanovice List vlastnictví: 253  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu  
Oprávnění pro

Povinnost k

Frýdek-Místek, Mgr. Jaroslav Kocinec LL.M. (34EXE 1471/2012-15) ze dne 06.03.2012.  
Právní moc ke dni 31.03.2012.

o Zástavní právo exekutorské

ve výši 2 859 427,15 Kč s příslušenstvím

Oberbank AG pobočka Česká republika, nám. Přemysla Otakara II. 6/3, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 26080222	Parcela: St. 35/1	Z-7314/2012-806
	Parcela: St. 35/2	Z-7314/2012-806
	Parcela: 118/2	Z-7314/2012-806
	Stavba: bez čp/če na parc. St. 35/1	Z-7314/2012-806
	Stavba: Staré Těchanovice, č.p. 36	Z-7314/2012-806

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 142Ex-407/2012 -009 Exekutorský úřad Frýdek Místek, Mgr. Jaroslav Kocinec (34EXE 1471/2012) ze dne 06.03.2012. Právní moc ke dni 31.03.2012.

Z-3214/2012-806

o Zástavní právo exekutorské

ve výši 8 100,00 Kč s příslušenstvím

Sidopulos Nikos, Bruntálská 1214/28a, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov, RČ/IČO: 530607/083	Parcela: St. 35/1	Z-3221/2013-806
	Parcela: St. 35/2	Z-3221/2013-806
	Parcela: 118/2	Z-3221/2013-806
	Stavba: bez čp/če na parc. St. 35/1	Z-3221/2013-806
	Stavba: Staré Těchanovice, č.p. 36	Z-3221/2013-806

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 098 EX-00060/2012 -009 Exekutorský úřad Praha 9, JUDr. Milan Usnul (36EXE 1324/2012) ze dne 01.03.2012.

Z-7314/2012-806

o Nařízení exekuce

Gabryš Arnošt, č.p. 36, 74901 Staré Těchanovice,  
RČ/IČO: 650929/0942

Z-3058/2012-806

Z-7380/2013-806

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 36EXE-1542/2011 -13 Okresního soudu v Opavě (167 EX 18385/11, Exekutorský úřad Praha 10, JUDr. Igor Ivanko) ze dne 17.08.2011.  
Právní moc ke dni 09.12.2011.; uloženo na prac. Opava

Z-7380/2013-806

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 31.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.06.2010.

Pro: Gabryš Arnošt, č.p. 36, 74901 Staré Těchanovice

V-4939/2010-806

RČ/IČO: 650929/0942

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2013 12:49:42

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 568198 Staré Těchanovice

at.území: 675458 Staré Těchanovice

List vlastnictví: 253

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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
118/2	72611	491

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 21.10.2013 12:49:46

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov  
Herudek Marcel

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: ...2.897/2013.....



Správní poplatek uhrazen  
ve výši .....Kč

Kopie kat.mapy

