

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1815-30/16

NEMOVITÁ VĚC:	pozemky parc.č. 2620/4 jehož součástí je stavba obč. vyb. č.p. 65, parc.č. 2620/2, parc.č. 2620/3
Katastrální údaje :	Kraj Olomoucký, okres Jeseník, obec Zlaté Hory, k.ú. Zlaté Hory v Jeseníkách
Adresa nemovité věci:	Polská 65, 793 76 Zlaté Hory
Vlastník stavby:	Ladislav Kevezsda, Husova 165/5, 602 00 Brno, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	Ladislav Kevezsda, Husova 165/5, 602 00 Brno, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL:	Mgr. Irena Jonáková, insolvenční správce dlužníka - Ladislav Kevezsda,
Adresa objednavatele:	Horní 14, 580 01 Havlíčkův Brod

ZHOTOVITEL :	Ing. Tomáš Volek
Adresa zhotovitele:	Velatice 214, 664 05 Velatice IČ: 70896461 telefon: +420 724 256 828 DIČ: CZ7003295244 e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	Stanovení obvyklé, obecné tržní hodnoty pro potřeby insolvenčního řízení sp.zn. KSBR 39 INS 24662/2015.
----------------------	--



Datum místního šetření: 14.4.2016 Stav ke dni : 14.4.2016
Za přítomnosti: pana Finsterleho
Počet stran: 24 stran Počet příloh: 4 Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 25.4.2016

Ing. Tomáš Volek

NÁLEZ

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

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 kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby 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.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 784, k.ú. Zlaté Hory v Jeseníkách, ve vlastnictví pana Ladislava Kevezsda. Jedná se o pozemek parc.č. 2620/4 jehož součástí je stavba obč. vyb. č.p. 65 a dále o pozemky parc.č. 2620/2, parc.č. 2620/3, vše včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé, obecné, tržní hodnotě těchto nemovitostí pro potřeby insolvenčního řízení a to k datu ocenění, tj. k 14.4.2016.

Zvolené metody pro ocenění

- I. Ve výpočtu je jako první metoda vypočtena **věcná hodnota staveb**. Pro stanovení věcné hodnoty je použito výpočtu ceny nákladovým způsobem podle Cenových ukazatelů ve stavebnictví 2016 (http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2016.html). Tato metoda je zde uvedena pouze jako podpůrná, s informativním významem pro případné pojištění nemovitosti.
- II. **Ocenění výnosovou hodnotou**, které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti. **pozn.: vzhledem k tomu, že nemovitost není vybavena a její současný stavebně technický stav neumožňuje okamžitý pronájem, bez nákladných investic na uvedení do provozuschopného stavu, není výnosová metoda použita, tzn. nelze aplikovat výpočet výnosu z ubytovací kapacity.**
- III. Pro stanovení obecné, obvyklé, tržní hodnoty nemovitostí volím v tomto konkrétním případě **metodu srovnávací** (porovnání obchodovatelných cen) a to proto, že vycházím z úvahy, že tato metoda má největší vypovídací schopnost o aktuální poptávce a nabídce daného typu nemovitostí.

Tyto metody výpočtu volím proto, že disponují dostatečnou vypovídací schopností o stavu trhu a

investičním možnostem v daném regionu v oblasti s obdobným typem realit.

Přehled podkladů

- a) Výpis z katastru nemovitostí LV č.784, k.ú. Zlaté Hory v Jeseníkách, vyhotovený dne 22.2.2016.
- b) Kopie katastrální mapy s vyznačením nemovitostí pro k.ú. Zlaté Hory v Jeseníkách.
- c) Vyhláška MF č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- d) Informace a podklady získané od objednatele ocenění (seznam podlahových ploch místností).
- e) Mapa obce Zlaté Hory a okolí.
- f) Informace a sdělení získána z internetového serveru (www.obce-mesta.info, www.sreality.cz, www.nahlizenidokn.cuzk.cz), místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.
- g) Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Volkem, dne 14.4.2016 za přítomnosti pana Romana Finsterleho (technický pracovník MÚ Zlaté Hory, pověřený insolvenčním správcem).
- h) Fotodokumentace pořízená při místním šetření.
- i) Knihovna znalce.
- j) Územní plán města Zlaté Hory (<http://zlatehory.cz/uzemni-plan/ds-26862/p1=42035>).

Místopis

Městečko Zlaté Hory leží administrativně v okrese Jeseník a náleží pod Olomoucký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Jeseník. Obec Zlaté Hory se rozkládá asi patnáct kilometrů východně od Jeseníku. Z turistického hlediska patří rovněž do horské oblasti Jeseníků. Trvalý pobyt na území tohoto malého města má úředně hlášeno kolem 4300 obyvatel. Zlaté Hory se dále dělí na sedm částí, konkrétně to jsou: Dolní Údolí, Horní Údolí, Ondřejovice, Rejvíz, Rožmitál, Salisov a Zlaté Hory. Obec je vzdálená přibližně 2 km od polských hranic. Na školní docházku využívají děti v obci základní školu vyššího stupně a pro předškoláky je zde mateřská škola. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště, stadion a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kino, kostel a hřbitov. V obci Zlaté Hory mají lékařskou ordinaci dva praktičtí lékaři a jeden zubař. Kromě toho je zde umístěn i domov s pečovatelskou službou a domov důchodců. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Městem prochází železnice a je zde i železniční stanice.

(zdroj: www.obce-mesta.info)

Celkový popis

Předmětem ocenění je stavba hotelu č.p. 65 (obč.vyb.), která je postavena v severní okrajové, nezastavěné části města Zlaté Hory, v těsné blízkosti státní hranice s Polskou republikou. Objekt o nepravidelném půdorysném tvaru je situovaný na levé straně od silnice II. tř. č. 445 ve směru do Polska, cca 2 km od centra města Zlaté Hory.

Nemovitost je tvořena stavbou hotelového typu č.p. 65, která je součástí pozemku parc.č. 2620/4 a pozemky parc.č. 2620/2, parc.č. 2620/3, které jsou využívány v jednotném funkčním celku se stavbou. Příslušenství tvoří vedlejší stavba dřevěného přístřešku postavena za hotelem na parc.č. 2620/2 (jednoduchá dřevěná stavba kruhového půdorysného tvaru se stanovou střechou s mírným spádem, stavba je neudržovaná ve zhoršeném tech. stavu) a venkovní úpravy: přípojky inženýrských

sítí - vody z řadu, el.nn, kanalizace do ČOV (v havarijním stavu nefunkční), zpevněné plochy obslužné komunikace s parkovištěm a chodníků, obrubníky, opěrné zídky, rampy, částečné dřevěné oplocení, stožárové lampy venkovního osvětlení, venkovní schody. Technická hodnota příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu jen doplňkovou funkci k oceňovanému objektu. Stavebně technický stav příslušenství je průměrný. Pro účely ocenění není cena příslušenství samostatně vyjadřována, je pouze zohledněna v navržené výsledné obvyklé ceně.

Objekt hotelu je osazen do mírně svažitého terénu s jižní orientací. Celkový tvar pozemků je přibližně lichoběžníkový. Východní část pozemku parc.č. 2620/3 směrem k přístupové komunikaci je využívána jako parkoviště se zpevněným povrchem a jako obslužná komunikace (chodník), na kterou navazuje stavba hotelu č.p. 65. V západní části za hotelem je situovaný nezastavěný pozemek parc.č. 2620/2, který je využíván ve funkčním celku s penzionem. Součástí pozemků parc.č. 2620/2, 2620/3 jsou trvalé porosty (neudržované náletové dřeviny, okrasné stromy a keře) standardního rozsahu bez výrazného vlivu na cenu obvyklou.

Přístup k nemovitosti je umožněn po silnici II. tř. č. 445 ve vlastnictví Olomouckého kraje.

Zastávka autobusu je přímo u hotelu, vlaková stanice je vzdálena 3,3 km ve městě Zlaté Hory.

Silné stránky

- poloha na hlavním tahu do Polska, možnost komerčního využití nemovitosti, vlastní parkoviště u objektu, velké pozemkové zázemí s možností rozšíření o sportovní plochy, autobusová zastávka přímo u nemovitosti.

Slabé stránky

- náklady na rekonstrukci a uvedení do provozuschopného stavu + pořízení vybavení, převis nabídky nad poptávkou obdobných nemovitostí na současném realitním trhu, horší docházková vzdálenost do centra města.

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
☒ Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí	☐ Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
☒ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	☐ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
☒ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	☐ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
☐ Průběh výstavby odpovídá projektové dokumentaci	☐ Průběh výstavby neodpovídá projektové dokumentaci
☒ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	☐ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou	
☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území	☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ☒ Zástavní právo
- ☒ Exekuce
- ☒ Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na LV č. 784 k.ú. Zlaté Hory v Jeseníkách ze dne 22.2.2016 jsou uvedena následující omezení vlastnického práva:

- *Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*
- *Narižení exekuce - Kevezsda Ladislav*
- *Zahájení exekuce - Kevezsda Ladislav*
- *Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu*
- *Zástavní právo smluvní*
- *Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu*

Další věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Ostatní rizika:

- ☒ Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
- ☒ Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Ke dni místního šetření byla nemovitost cca 2 – 3 roky volná, bez vybavení, tzn. nevyužívána. Nemovitost je poničena vandalskou činností (viz. popis níže).

OBSAH**1. Ocenění staveb nákladovou metodou**

1.1 Budova hotelu č.p. 65

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky

3. Porovnávací ocenění

3.1 Budova hotelu s pozemky

OCENĚNÍ

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

Definice: Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Věcná hodnota je vypočtena podle cenových ukazatelů ve stavebnictví 2016 .

1.1 Budova hotelu č.p. 65

Jedná se o samostatně stojící budovu hotelu s restaurací, částečně podsklepenou, která má jedno nadzemní podlaží a účelově využívané podkroví pod sedlovou střechou s polovalbou. Celkový půdorysný tvar budovy je nepravidelný. Budova je napojena na vodovodní řad a el.nn. Kanalizace je svedena do vlastní ČOV za hotelem. *Pozn.: čistička sloužila i pro sousední objekt celnice, ale ke dni ocenění je značně poničena a nefunkční.* Plynový řad, který by umožňoval napojení objektu, se v lokalitě nevyskytuje.

Dispoziční řešení:

1.PP - schodiště, chodba, sklady, garáž, strojovna (bojlery + nádrže na vodu), nákladní výtah.

1.NP - schodiště, chodby, původní prodejna (sál, sklady, kancelář, soc. zázemí), restaurace (restaurace, bar, salonek, sklady, soc. zázemí), kuchyně (přípravná jídel, sklady, šatna, soc. zázemí), kancelář, multifunkční plocha.

Podkroví - schodiště, chodba, třílůžkový pokoj, apartmán, 21 dvoulůžkových pokojů se soc. zázemím, recepcce, sklady prádla, kancelář, soc. zázemí.

**pozn. podkroví je rovněž přístupné rampou pro imobilní ze severní strany objektu a venkovním ocelovým únikovým schodištěm na jihovýchodní straně.*

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové s částečně nefunkční izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou zděné z keramických tvárnic Porotherm tl. až 40 cm. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem. Střecha je sedlová s polovalbou, krov je dřevěný, krytina střechy je z betonové tašky. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schody do suterénu jsou s keramickým obkladem stupňů, nášlapy do podkroví jsou z žulových leštěných desek. Nákladní výtah vede z 1.PP do 1.NP. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé, vnější omítky vápenné hladké. Sokl je obložen kabřincovými pásky. Vnitřní keramický obklad je proveden ve standardu v kuchyni a v sociálních místnostech. Podlahy v suterénu jsou z teraco dlažby a cementového potěru, v provozech je keramická dlažba, PVC, zátěžové koberce. Okna jsou plastová s dvojsklem. Dveře jsou plné nebo prosklené do ocelových zárubní, v podkroví dýhované do obložkových zárubní, vstupní plastové s dvojsklem. Vytápění je lokální el. přímotopnými nástěnnými tělesy. Ohřev TUV byl zajištěn el. bojlerem. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Rozvody vody jsou provedeny teplé i studené. Kanalizace je svedena do vnitro areálového řadu s napojením na vlastní ČOV. Kuchyně je bez vybavení. Hygienické vybavení tvoří umyvadla, vana, sprchové kouty, splachovací WC, pisoáry. Ostatní vybavení rozvody vzduchotechniky, požární hydranty, rozvody slaboproudu.

Stáří a technický stav:

Dle poskytnutých podkladů byla budova postavena kolem roku 1996. Během životnosti stavby byla využívána k provozování hotelu s restaurací. Poslední cca 2 - 3 roky je nemovitost volná nevyužívaná. Celkový stavebně technický stav budovy je dobrý, některé prvky krátkodobé životnosti jsou poničené, nejsou však patrné známky nadměrného opotřebení prvků dlouhodobé životnosti. Vlivem vandalské činnosti došlo k odcizení a devastaci části konstrukcí a vybavení. Převážně v

podkroví jsou vytrhané rozvody elektroinstalace. Vytržením el. kabelů došlo k poničení sádkartonových příček v podkroví. V rozvodných skříních chybí jističe, v objektu jsou odstraněny svítidla, chybí převážná část hygienického vybavení (vodovodní baterie, umyvadla, klozety), jsou poničené interiérové dveře, bylo demontováno kování dveří, místy chybí kazetové podhledy stropů, chybí vybavení hydrantů, výtahu, rozbitá okna, jsou poničené el. bojlerů na ohřev vody, přímotopy jsou buď odcizené nebo poničené. V podkroví jsou lokální známky zatečení pod okenními parapety. Zdivo v suterénu je částečně provlhlé od nefunkční svislé hydroizolace (místy opadaná omítka). Na zadní (jihozápadní) straně fasády, je v úrovni překladu oken v 1.PP vodorovná trhлина. Nemovitost vyžaduje náklady na provedení rekonstrukce poničených konstrukcí, následné revize a na vybavení zařízeními předměty.

Měřiče energií (voda, el.nn) byly demontovány a dodávka byla přerušena. ČOV je rovněž zdevastována a nefunkční. Opořebenění a rozestavenost (po zhodnocení poškozených konstrukcí) jsou stanoveny odborným odhadem.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název				Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.PP				235,82 m ²	3,20 m
Výčet místností:					
provozní prostory a tech. zázemí		189,45 m ²	0,00	0,00 m ²	
Užitná plocha celkem:				0,00 m²	
1.NP				811,94 m ²	3,70 m
Výčet místností:					
sál, sklady, kancelář, soc. zázemí		177,23 m ²	1,00	177,23 m ²	
restaurace, bar, salonek, sklady, soc. zázemí		219,91 m ²	1,00	219,91 m ²	
kuchyně, sklady, šatna, soc. zázemí		106,32 m ²	1,00	106,32 m ²	
kancelář, multifunkční plocha		107,23 m ²	1,00	107,23 m ²	
chodby		39,57 m ²	0,00	0,00 m ²	
Užitná plocha celkem:				610,69 m²	
Podkroví				811,94 m ²	4,00 m
Výčet místností:					
tří lůžkový pokoj		29,61 m ²	1,00	29,61 m ²	
apartmán		36,08 m ²	1,00	36,08 m ²	
21 x dvoulůžkový pokoj		449,40 m ²	1,00	449,40 m ²	
recepce, sklady, soc. zázemí, kancelář		63,84 m ²	1,00	63,84 m ²	
chodba		84,60 m ²	0,00	0,00 m ²	
Užitná plocha celkem:				578,93 m²	

Poznámka: do užitných podlahových ploch nejsou zahrnuty podlahové plochy horizontálních a vertikálních komunikačních prostor (schodiště, chodby, výtahy a plochy suterénu.)

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
Spodní stavba	$((18,90+23,40)/2*11,15)*(3,20)$	= 754,63 m ³
Vrchní stavba	$((18,90+23,40)/2*11,15+(40,25+44,05)/2*11,15+11,50*9,23)*(3,70)$	= 3 004,18 m ³
Podkroví + zastřešení	$((18,90+23,40)/2*12,85+(40,25+44,05)/2*12,85+11,50*11,80)*(5,40)/2$	= 2 562,58 m ³
Vikýře	$((1,50*1,50*0,50*1,00)+(1,50*1,50/2*1,00/3)+(1,50*0,90*1,00/3))*26$	= 50,70 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Spodní stavba		754,63 m ³
Vrchní stavba		3 004,18 m ³
Podkroví + zastřešení		2 562,58 m ³
Vikýře		50,70 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		6 372,09 m ³

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	812
Užitná plocha (UP)	[m ²]	1 190
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	6 372,09
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 663
Rozestavěnost	%	72,43
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 102
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	26 137 207
Stáří	roků	20
Opotřebení	%	25,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	19 602 905

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

- parc. č. 2620/2, ostatní plocha o výměře 3585 m²,
- parc. č. 2620/3, ostatní plocha o výměře 2516 m²,
- parc. č. 2620/4, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 962 m²,

Mírně svažité pozemky uceleného přibližně lichoběžníkového tvaru. Pozemky lze napojit na hlavní řady IS (voda,

Dle územního plánu obce tyto pozemky leží v zastavěné oblasti s funkčním využitím jako OK -

plochy občanského vybavení komerčního typu.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Výpočet obecné hodnoty

Vzhledem k tomu, že v dané oceňované lokalitě nedošlo ke mně známým realizovaným prodejům pozemků o porovnatelné výměře a druhu užití, porovnával jsem danou lokalitu s databází a informacemi od lokálních realitních kanceláří a informacemi z internetového serveru (www.cscm.cz, www.sreality.cz).

Z takto získaných informací vyplývá, že cena obdobných stavebních pozemků se v dané lokalitě nebo nejbližším okolí pohybuje v poměrně širokém rozmezí 100,- až 200,- Kč/m². Vzhledem k poloze, větší výměře a funkčnímu využití navrhuji obvyklou hodnotu pozemků pod středním pásmem daného rozpětí, tj. na 130,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
celkem		7 063	130,00	918 190
Celková výměra pozemků		7 063	Hodnota celkem	918 190

3. Porovnávací ocenění

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **hotel (penzion) s restaurací**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, u srovnatelných nemovitostí nabídka převyšuje poptávku. **Proto s přihlédnutím k velikosti, technickému stavu, poloze a absenci vybavení penzionu, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je v současné době podprůměrně obchodovatelná.**

3.1 Budova hotelu s pozemky

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	1 189,62 m ²
Původní kapacita ubytování:	53 lůžek
Obestavěný prostor:	6 372,09 m ³
Zastavěná plocha:	811,94 m ²
Plocha pozemku:	7 063,00 m ²

Odůvodnění srovnávací metody:

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě porovnání nemovitosti jako celku. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je statistickým vyhodnocením ceny průměrné, minimální a maximální, potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti nebo v okolí, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti:

Srovnatelné nemovité věci

Název: č.1

Nabízíme Vám ke koupi penzion, jenž se nachází v jednom z nejlukrativnějších a nejvyhledávanějších turistických oblastí Jeseníků obci Ostružná, části obce Petříkov. V 1.Np je stylově zařízená restaurace s kapacitou 40-ti míst, kuchyň a jídelna s kapacitou 50-ti míst. Jídelnu je možno efektivně využít pro účely typu přednášek, školení, kurzů atd. Před penzionem je také terasa s kapacitou 40-ti míst. V 2.Np se nachází ubytovací část, která má kapacitu 52 míst. Celkový interiér je plně vybaven včetně know-how pro zvýšení konkurenceschopnosti a zisku. Přívod vody do ubytovací části je řešen obecní přípojkou a do části restaurační je z vlastního zdroje - studny. U objektu je hloubková kanalizace, elektrické rozvody 230, 380 a topení je na lehké topné oleje. V zimním období je penzion rájem lyžařů všech kategorií. Sjezdovky se nacházejí přímo u objektu, nejbližší je vzdálena pouhých 20 metrů přes cestu. Všechny sjezdovky jsou profesionálně upravovány a při nedostatku sněhu jsou uměle zasněžovány.

Pozn.: nemovitost se v inzerci nabízí více jak 3 roky.

Lokalita: Ostružná - Petříkov, okres Jeseník

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,15
K3 Poloha	0,95
K4 Celkový stav a vybavení	0,80
K5 Vliv pozemku	1,02
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - nepatrně menší; Poloha - nepatrně lepší; Celkový stav a vybavení - lepší s vybavením, plně funkční; Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí; Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná nemovitost;

Celkový koef.

K_c
0,76

Upravená j. cena

Kč/ks
7 197 943

Obest. prostor

0,00 m³

Výměra pozemku

1 423 m²

Celková cena

9 499 000 Kč

Jednotková cena

9 499 000 Kč/ks

Název: č.2

Zavedený hotel v provozu se stálou klientelou (60%), jehož součástí je rozlehlý park. 15 pokojů s vlastním soc. zařízením, dále 3 pokoje společné soc. zařízení + apartmán pro 5 osob a dále privatní byt 2+1. Restaurace a vinárna nabízí po 50 místech a letní terasa 30 míst. Sauna s bazénem, ten.kurt, fitness centrum, lyžárna, gril a další služby.

Lokalita: Bělá pod Pradědem - Domašov, okres Jeseník

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Celkový stav a vybavení	0,80
K5 Vliv pozemku	0,95
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc:

Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - obdobná; Poloha - lepší; Celkový stav a vybavení - lepší s vybavením, funkční; Vliv pozemku - nepatrně větší pozemkové zázemí+sportoviště; Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná nemovitost;

Celkový koef.	Upravená j. cena
Kc	Kč/ks
0,61	7 057 550

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	12 958 m ²	11 500 000 Kč	11 500 000 Kč/ks

Název: č.3

Nabízíme k prodeji hotelový komplex s hlavní budovou, technickou budovou a 10 chaték. Hlavní budova má 22 ubytovacích jednotek od dvou lůžkových pokojů po apartmán a byt 3+1. Dále je v hlavním objektu bar, jídelna s plně vybavenou kuchyní, dvě klubovny, v suterénu je bazén, sauna se zázemím (šatny, sprchy, WC), sklady, a kotelna na tuhá paliva. K areálu patří také velké pozemky.

Lokalita: Město Albrechtice - Dlouhá Voda, okres Bruntál

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	1,00
K4 Celkový stav a vybavení	0,82
K5 Vliv pozemku	0,95
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc:

Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - nepatrně menší; Poloha - obdobná; Celkový stav a vybavení - vybavený, plně funkční; Vliv pozemku - větší pozemkové zázemí + sportoviště; Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná nemovitost;

Celkový koef.	Upravená j. cena
Kc	Kč/ks
0,73	5 754 084

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	16 265 m ²	7 900 000 Kč	7 900 000 Kč/ks

Název: č.4

Penzion Adam. Ubytovací kapacita 26 míst. Restaurace, vl.kuchyně, vinárna, terasa, venkovní gril, kolárna/ lyžárna, parkoviště Ve výhradním zastoupení majitelů nabízíme k prodeji malebný penzion Adam, který se nachází v samotném srdci Jeseníků u Vrbna pod Pradědem v obci Vidly. V chráněné krajinné oblasti s nejčistším ovzduším v Evropě. Celková kapacita ubytování činí 28 míst ve dvoulůžkových pokojích s přistýlkami. K dispozici je rovněž dětská postýlka. Součástí každého pokoje je vlastní sprchový kout i toaleta a je vybaven TV. Penzion má vlastní restauraci s plně vybavenou kuchyní, vinárnou (využívanou i jako školící místnost) a terasu s venkovním grilem. Pod celým penzionem jsou skladovací prostory (sklad na zeleninu se škrabkou na brambory, chladicí místnost, bojler na vodu 3x800l, technické zázemí. Toalety jsou v celé budově odděleny pro personál i hosty zvlášť. Před penzionem se nachází vlastní soukromé parkoviště. Hlavně v letních měsících ocení hosté venkovní gril, otevřené ohniště či dětský koutek. Dle územního plánu má být zbudována na protější straně nová lanovka až na Praděd. Výhodou je, že jste v oblasti stavební uzávěry, kde není možné již nic dalšího postavit. Penzion má svoji pravidelnou a opakující se klientelu. Prodává se tedy zavedený a s výnosem.

Lokalita: Vrbno pod Pradědem - Vidly, okres Bruntál

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,40
K3 Poloha	0,95
K4 Celkový stav a vybavení	0,80
K5 Vliv pozemku	1,00
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc:

Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - menší; Poloha - lepší; Celkový stav a vybavení - s vybavením - funkční; Vliv pozemku - není uvedeno; Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná nemovitost;

Celkový koef.

Kc
0,90

Upravená j. cena

Kč/ks
6 059 480

Obest. prostor

0,00 m³

Výměra pozemku

0 m²

Celková cena

6 700 000 Kč

Jednotková cena

6 700 000 Kč/ks

Pozn.: koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ nemovitosti v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 5 754 084,- Kč až 7 197 943,- Kč.

Srovnávací hodnota :

Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména velikost objektu, k poloze, ale zejména ke stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. 6 517 264,- Kč.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Minimální jednotková porovnávací cena	5 754 084 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 517 264 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	7 197 943 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	6 517 264 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	6 517 264 Kč

Pozn: tato částka reprezentuje hodnotu stavby a pozemků.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Ocenění staveb nákladovou metodou	
1.1 Budova hotelu č.p. 65	19 602 910,00 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1 Pozemky	918 200,00 Kč
3. Porovnávací ocenění	
3.1 Budova hotelu s pozemky	6 517 260,00 Kč

Obvyklá cena	6 500 000 Kč
---------------------	---------------------

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.9

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro stanovení odhadu obvyklé ceny (tržní hodnoty) se v praxi vychází z obecně užívaných metod, tj. metody nákladové, výnosové a porovnávací.

Věcná hodnota nezobrazuje reálnou hodnotu nemovitostí na trhu v důsledku odlišného vývoje pořizovacích a tržních hodnot jednotlivých vstupních titulů. Metoda vyjadřuje statický pohled na hodnotu majetku. Tato metoda je zde uvedena pouze jako podpůrná, s informativním významem pro případné pojištění nemovitosti.

Výnosová metoda odráží určitý pohled investora, který na svou investici pohlíží z hlediska budoucích výnosů. Investor porovnává výnosnost investice z hlediska času s jinými alternativními možnostmi pro investování. *Pozn.: vzhledem k výše popsanému stavebně technickému stavu, nelze v současné době bez provedení rozsáhlejších investic nemovitost bezproblémově provozovat. Z toho důvodu není výnosová metoda ve výpočtu provedena.*

Porovnávací hodnota v tomto případě nejreálněji zobrazuje prodejní hodnotu nemovitostí, kdy vychází z aktuálního stavu na trhu a vztahuje se ke konkrétní lokalitě.

Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno před odhadem obvyklé ceny provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Pro konkrétní majetek byl proveden následující rozbor:

Silné stránky majetku:

- poloha na hlavním tahu do Polska, možnost komerčního využití nemovitosti, vlastní parkoviště u objektu, velké pozemkové zázemí s možností rozšíření o sportovní plochy, autobusová zastávka přímo u nemovitosti.

Slabé stránky majetku:

- náklady na rekonstrukci a uvedení do provozuschopného stavu + pořízení vybavení, převis nabídky nad poptávkou obdobných nemovitostí na současném realitním trhu, horší docházková vzdálenost do centra města.

Závěr

Na základě provedených analýz a po zvážení okolních vlivů (umístění, lokalita, velikost, technický stav a vybavení) stanovují:

obvyklou, obecnou, tržní hodnotu nemovitých věcí - pozemku parc.č. 2620/4 jehož součástí je stavba obč. vyb. č.p. 65 a dále o pozemků parc.č. 2620/2, parc.č. 2620/3 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Zlaté Hory v Jeseníkách, obec Zlaté Hory, okres Jeseník, podle tohoto znaleckého posudku, po zaokrouhlení na:

6 500 000,- Kč

Slovy: šestmilionůpětsettisíc korun českých

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy. Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 25.4.2016

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: +420 724 256 828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1815-30/16 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1. List vlastnictví	5
2. Snímek z katastrální mapy	1
3. Fotodokumentace	3
4. Mapa polohy	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.02.2016 14:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 39 INS 24662/2015 pro Irena Jonáková, Mgr.

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 597996 Zlaté Hory

Kat.území: 793191 Zlaté Hory v Jeseníkách

List vlastnictví: 784

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kevezsda Ladislav, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno	640226/6772	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2620/2	3585	ostatní plocha	neplošná půda	
2620/3	2516	ostatní plocha	neplošná půda	
2620/4	962	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Zlaté Hory, č.p. 65, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2620/4				

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k uspokojení pohledávky v základní částce 6.256,- Kč a jejího příslušenství.

Kooperativa pojišťovna, a.s.,	Parcela: 2620/2	Z-614/2013-811
Vienna Insurance Group, Pobřežní	Parcela: 2620/3	Z-614/2013-811
665/21, Karlín, 18600 Praha 8,	Parcela: 2620/4	Z-614/2013-811
RČ/IČO: 47116617		

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Praha 3 144-EX 33598/2012 -26 ze dne 05.02.2013.

Z-614/2013-811

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění daňových pohledávek v celkové výši 66.952,- Kč a jejich příslušenství pro Českou republiku.

Finanční úřad pro Olomoucký kraj,	Parcela: 2620/2	Z-855/2013-811
Lazecká 545/22, Lazce, 77900	Parcela: 2620/3	Z-855/2013-811
Olomouc	Parcela: 2620/4	Z-855/2013-811

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Olomoucký kraj, ÚzP v Jeseníku č.j.:202366/13/ 3103-05300-804422 ze dne 18.02.2013. Datum vzniku zástavního práva ke dni 18.02.2013.

Z-855/2013-811

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k uspokojení pohledávky v základní částce 5.415,- Kč a jejího příslušenství.

Střední odborné učiliště tradičních řemesel a Vyšší odborná škola,	Parcela: 2620/2	Z-3546/2013-811
spol. s r.o., Střední 552/59,	Parcela: 2620/3	Z-3546/2013-811
Ponava, 60200 Brno, RČ/IČO:	Parcela: 2620/4	Z-3546/2013-811
60729937		

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.
strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 22.02.2016 14:15:02

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Exekutorského úřadu Brno-město 030-EX 16792/2013 -36 ze dne 03.07.2013.

Z-3546/2013-811

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky v základní částce 45.564,- Kč a jejího příslušenství.
- | | | |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA | Parcela: 2620/2 | Z-4844/2014-811 |
| ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, | Parcela: 2620/3 | Z-4844/2014-811 |
| Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: | Parcela: 2620/4 | Z-4844/2014-811 |
| 41197518 | | |

4119/316
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Brno-město 169-EX 5053/2014 - 15 ze dne 31.07.2014. Právní
účinky zápisu ke dni 01.08.2014. Zápis proveden dne 27.08.2014.

V-1921/2014-811

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu
Brno-město 169-EX 5053/2014 -15. Právní moc ke dni 02.09.2014. Právní účinky zápisu
ke dni 24.09.2014. Zápis proveden dne 03.10.2014; uloženo na prac. Jeseník

Z-4844/2014-811

Pořadí k 24.09.2014 23:52

- | | | |
|--|-----------------|-----------------|
| o Zástavní právo smluvní | | |
| k zajištění pohledávky a jejího příslušenství ve výši 10.000.000,-Kč | | |
| Šestý uzavřený investiční fond, | Parcela: 2620/2 | V-3125/2014-811 |
| a.s., Holušická 2221/3, Chodov, | Parcela: 2620/3 | V-3125/2014-811 |
| 14800 Praha 4. RČ/IČO: 24213276 | Parcela: 2620/4 | V-3125/2014-811 |

14800 Praha 4, K/100-2421270 Jistina ze dne 19.12.2003. Právní účinky
vkladu práva ke dni 23.02.2004.

V-287/2004-811

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 19.11.2014. Právní účinky zápisu ke dni 02.12.2014. Zápis proveden dne 30.12.2014.

V-3125/2014-811

Pořadí k 02.12.2014 09:49

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky v základní částce 4.932,95 Kč a jejího příslušenství.
- | | | |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Intrum Justitia, s.r.o., Prosecká | Parcela: 2620/2 | V-3159/2014-811 |
| 851/64, Prosek, 19000 Praha 9, | Parcela: 2620/3 | V-3159/2014-811 |
| RČ/IČO: 25083236 | Parcela: 2620/4 | V-3159/2014-811 |

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Praha 10 167-EX 15041/2014 -15 ze dne 05.12.2014. Právní účinky
zápisu ke dni 05.12.2014. Zápis proveden dne 05.01.2015.

V-3159/2014-811

Pořadí k 05.12.2014 19:10

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky v základní částce 13.635,- Kč a jejího příslušenství.
- | | | |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Allianz pojišťovna, a.s., Ke | Parcela: 2620/2 | V-1758/2015-811 |
| Štvanici 656/3, Karlín, 18600 Praha | Parcela: 2620/3 | V-1758/2015-811 |

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.02.2016 14:15:02

Okres: CZ0711 Jeseník Obec: 597996 Zlaté Hory
Kat.území: 793191 Zlaté Hory v Jeseníkách List vlastnictví: 784
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

- 8, RČ/IČO: 47115971 Parcela: 2620/4 V-1758/2015-811
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Karlovy Vary 181-EX 8809/2015 -34 ze dne 24.06.2015. Právní
účinky zápisu ke dni 24.06.2015. Zápis proveden dne 21.07.2015.
V-1758/2015-811
Pořadí k 24.06.2015 10:19
- o Nařízení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Exekutorský úřad Praha 3,
Strojírenská 47/18, Praha 155 21
Kevezsda Ladislav, Husova 165/5, Staré Brno, 60200
Brno, RČ/IČO: 640226/6772
Z-1665/2013-702
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 26EXE-4750/2012 -19 Městský soud v Brně ze dne
31.12.2012; uloženo na prac. Brno-město
Z-1665/2013-702
- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Kevezsda Ladislav, Husova 165/5, Staré Brno, 60200
Brno, RČ/IČO: 640226/6772
Parcela: 2620/2 Z-615/2013-811
Parcela: 2620/3 Z-615/2013-811
Parcela: 2620/4 Z-615/2013-811
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 3 144-EX
33598/2012 -27 ze dne 05.02.2013.
Z-615/2013-811
- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Kevezsdová Renata, Klimešova 79/52, Ořešín, 62100
Brno, RČ/IČO: 695313/3990
Parcela: 2620/2 Z-3547/2013-811
Parcela: 2620/3 Z-3547/2013-811
Parcela: 2620/4 Z-3547/2013-811
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 030-EX
16792/2013 -37 ze dne 03.07.2013.
Z-3547/2013-811
- o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: Mgr. Lucie Valentová, Cejl 494/25, 602 00 Brno
Kevezsda Ladislav, Husova 165/5, Staré Brno, 60200
Brno, RČ/IČO: 640226/6772
Z-22856/2014-702
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 169EX-5053/2014 -10 Exekutorský
úřad Brno-město ze dne 30.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 01.08.2014. Zápis
proveden dne 08.08.2014; uloženo na prac. Brno-město
Z-22856/2014-702

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.02.2016 14:15:02

Okres: CZ0711 Jeseník Obec: 597996 Zlaté Hory
 Kat.území: 793191 Zlaté Hory v Jeseníkách List vlastnictví: 784
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Kevezsda Ladislav, Husova 165/5, Staré Brno, 60200
 Brno, RČ/IČO: 640226/6772
 Parcela: 2620/2 Z-4844/2014-811
 Parcela: 2620/3 Z-4844/2014-811
 Parcela: 2620/4 Z-4844/2014-811

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město
 169-EX 5053/2014 -15 ze dne 31.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni
 01.08.2014. Zápis proveden dne 27.08.2014; uloženo na prac. Jeseník
 Z-4081/2014-811

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského
 úřadu Brno-město 169-EX 5053/2014 -15. Právní moc ke dni 02.09.2014. Právní
 účinky zápisu ke dni 24.09.2014. Zápis proveden dne 03.10.2014; uloženo na
 prac. Jeseník
 Z-4844/2014-811

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Na Zátorce 12, 160 00 Praha 6
 Kevezsda Ladislav, Husova 165/5, Staré Brno, 60200
 Brno, RČ/IČO: 640226/6772
 Z-5521/2014-811

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha 10 167-
 EX 15041/2014 -14 ze dne 05.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 05.12.2014. Zápis
 proveden dne 08.12.2014; uloženo na prac. Jeseník
 Z-5521/2014-811

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavla Fučíková, Slévárenská 410/14, Ostrava, 709 00
 Ostrava 9

Kevezsda Ladislav, Husova 165/5, Staré Brno, 60200
 Brno, RČ/IČO: 640226/6772
 Z-1531/2015-807

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava, Mgr.
 Pavla Fučíková 024 EX-96/2015 -18 ze dne 16.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni
 16.02.2015. Zápis proveden dne 18.02.2015; uloženo na prac. Ostrava
 Z-1531/2015-807

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lukáš Křivánek, T.G.Masaryka 623/12, 360 01 Karlovy Vary
 Kevezsda Ladislav, Husova 165/5, Staré Brno, 60200
 Brno, RČ/IČO: 640226/6772
 Z-4843/2015-403

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš
 Křivánek 181 EX-8809/2015 -25 ze dne 23.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni
 24.06.2015. Zápis proveden dne 26.06.2015; uloženo na prac. Karlovy Vary
 Z-4843/2015-403

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Alan Havlice, Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.
 strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.02.2016 14:15:02

Okres: CZ0711 Jeseník Obec: 597996 Zlaté Hory
Kat.území: 793191 Zlaté Hory v Jeseníkách List vlastnictví: 784
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Kevezsda Ladislav, Husova 165/5, Staré Brno, 60200
Brno, RČ/IČO: 640226/6772

Z-4141/2015-811

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník 197-EX
11210/2015 -10 ze dne 04.08.2015. Právní účinky zápisu ke dni 22.09.2015. Zápis
proveden dne 24.09.2015; uloženo na prac. Jeseník

Z-4141/2015-811

D Jiné zápisy - Bez zápisu

omy a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 30.01.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.03.2004.

V-321/2004-811

Pro: Kevezsda Ladislav, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno

RČ/IČO: 640226/6772

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 22.02.2016 14:37:46

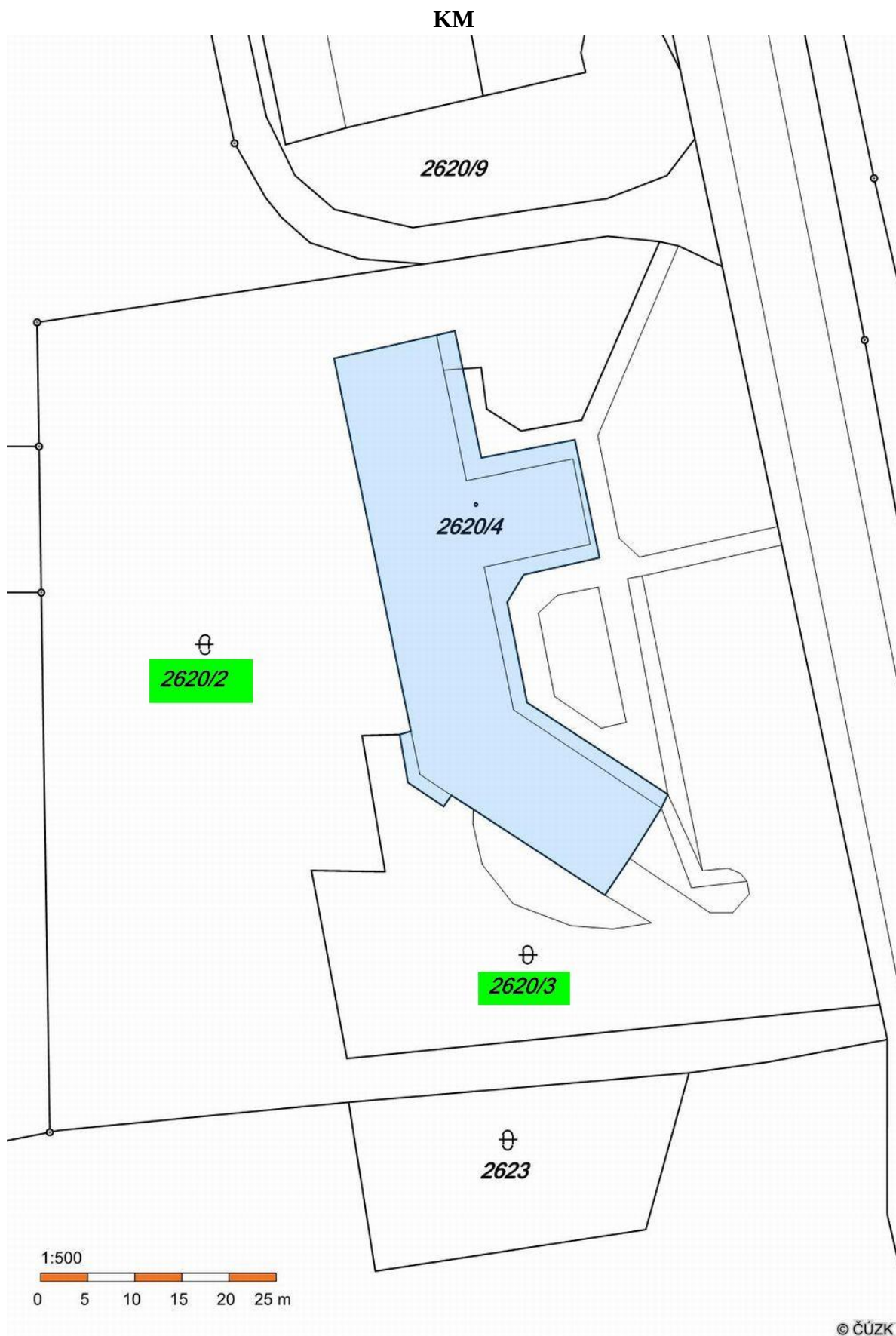


Foto exteriéru nemovitosti



Foto interiéru nemovitosti

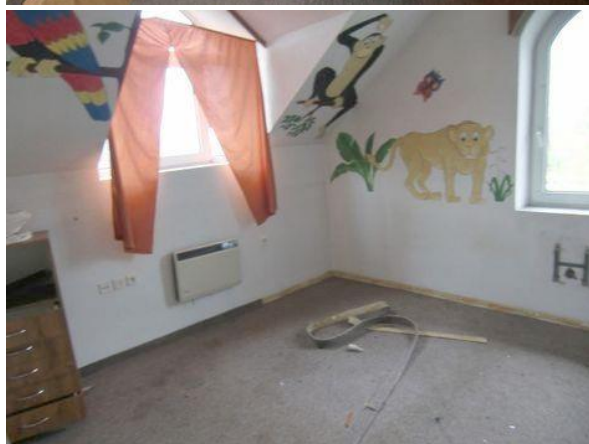
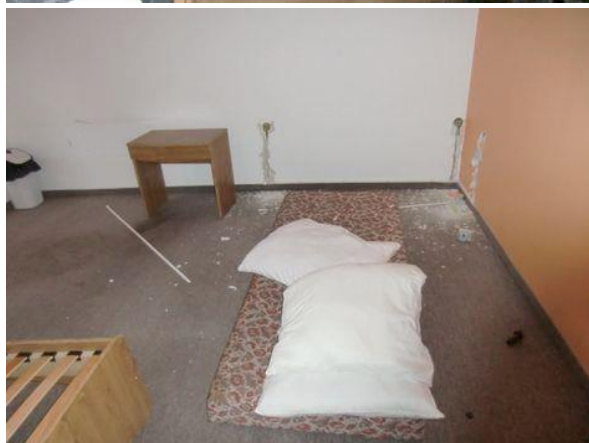
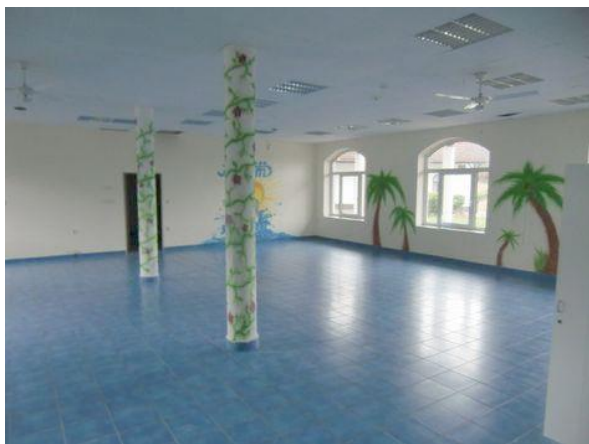


Foto závad



ČOV



Provlhlé zdivo v 1.PP



Rozebrané rozvodné skříňe



Poničené SDK příčky



Vytrhané instalace



Prasklina obvodového zdiva

Mapa polohy

