ZNALECKÝ POSUDEK
číslo 2117-89/18

NEMOVITÁ VĚC:	**pozemek parc.č. St. 25, součástí je rodinný dům č.p. 60**
Katastrální údaje :	Kraj Moravskoslezský, okres Bruntál, obec Dvorce, k.ú. Dvorce u Bruntálu
Adresa nemovité věci:	Smetanova 60, 793 68 Dvorce

Vlastnické údaje:	Radim Vysloužil, Smetanova 60, 793 68 Dvorce

OBJEDNAVATEL:	**Mgr. Tomáš Gartšík,** **insolvenční správce dlužníka - Radim Vysloužil,**
Adresa objednavatele:	Divadelní 4, 60200 Brno

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 ceny (tržní hodnoty) pro účely insolvenčního řízení** **č.j. KSOS 22 INS 7233/2018 (ocenění stávajícího stavu)**

Stav ke dni : 21.11.2018 Datum místního šetření: 21.11.2018

Za přítomnosti: vlastníka p. Radima Vysloužila

Počet stran: 21 stran Počet příloh: 9 Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 7.12.2018 **Ing. Tomáš Volek**

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví pana Radima Vysloužila zapsané na LV č. 353 v k.ú. Dvorce u Bruntálu, obec Dvorce, okres Bruntál. Jedná se o pozemek parc.č. St. 25 jehož součástí je rodinný dům č.p. 60, včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) těchto nemovitých věcí pro účely zpeněžování majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení k datu provedení místního šetření, tj. k 28.11.2018.

pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovité věci není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné obvyklé ceny.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeného ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí v k.ú. Dvorce u Bruntálu bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.

b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracovaní ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Pro stanovení obecné ceny (tržní hodnoty) předmětných nemovitých věcí 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.

Tuto metody výpočtu volím proto, že disponuje dostatečnou vypovídací schopností o stavu trhu a investičním možnostem v daném regionu v oblasti s obdobným typem realit.

Přehled podkladů

a) Informace získané nahlížením do KN (https://nahlizenidokn.cuzk.cz/)
b) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 353 k.ú. Dvorce u Bruntálu ze dne 14.6.2018.
c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Dvorce u Bruntálu.
d) Informace a podklady poskytnuté objednatelem posudku.
e) Vyhláška MF č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
f) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
g) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
h) Informace a podklady poskytnuté vlastníkem na místním šetření.
i) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru www.sreality.cz.
j) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (https://katastr.cuzk.cz)

Místopis

Obec Dvorce se nachází na rozhraní Moravy a Slezska, při státní silnici, která spojuje Olomouc s Opavou. Rozkládá se v nadmořské výšce 558 m na katastrální výměře 2418 ha a v současné době má cca 1324 obyvatel. Správní území obce tvoří katastrální území Dvorce u Bruntálu a Rejchartice.

Obec leží 25 km jihovýchodně od města Bruntál, který je městem s rozšířenou působností. V obci je základní občanská vybavenost (OÚ, MŠ, ZŠ, sportoviště, pošta, kostel, hřbitov, obchody, restaurace). V obci jsou provedeny rozvody hlavních řadů inženýrských sítí (voda, kanalizace, el.nn). V obci nejsou provedeny rozvody plynu.

Předmětný rodinný dům č.p. 60 je postavený v centrální části obce, jižně pod kostelem sv. Jiljí v západním okraji centrálního náměstí.

Celkový popis

Rodinný dům č.p. 60, je součástí pozemku parc.č. St. 25 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 508 m^2. Pozemek je mírně svažitý s východní orientací, nepravidelného tvaru. Pozemek je převážně zastavěn stavbou rodinného domu s nebytovým prostorem (prodejní a výrobní prostory řeznictví) a vedlejší stavbou skladů. Nezastavěná část pozemku je využívána jako malý oplocený dvorek. Příslušenství dále tvoří venkovní úpravy standardního rozsahu (oplocení dvora, zpevněná plocha dvora, odlučovač tuku (lapol), přípojka vody, kanalizace a el.nn). Technická hodnota příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu nízkou hodnotu a k oceňovanému objektu má jen doplňkovou funkci. Stavebně technický stav příslušenství je průměrný. Pro účely ocenění není cena příslušenství samostatně vyjadřována, je pouze zohledněna v navržené výsledné obvyklé ceně.

Přístup k nemovitým věcem je zajištěn z veřejné zpevněné komunikace ul. Smetanova na pozemku ve vlastnictví Obce Dvorce.

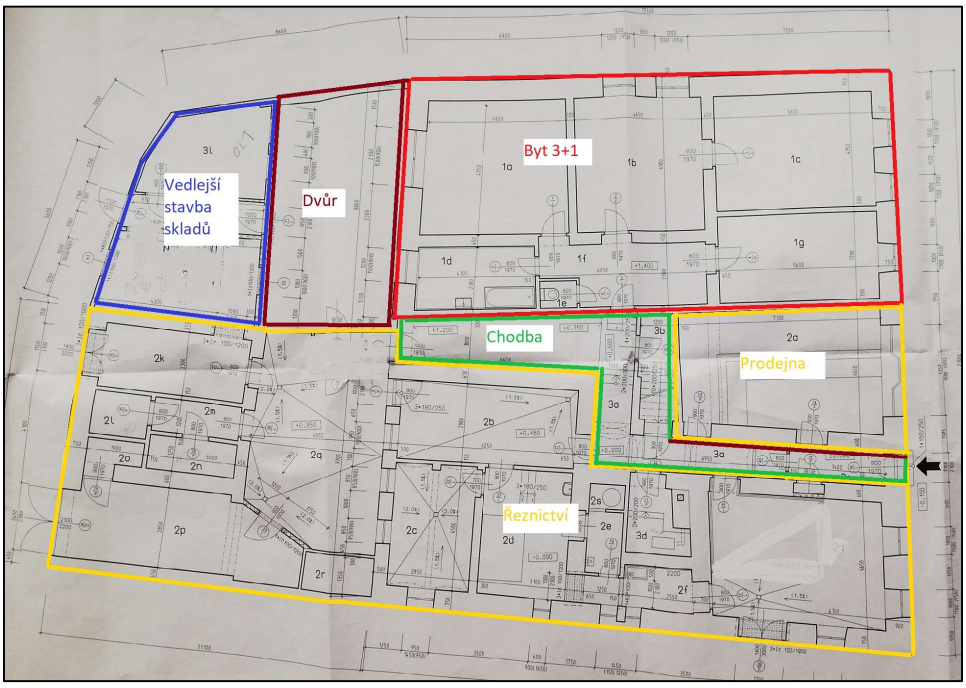
Hlavní řady inženýrských sítí vedou v přístupové komunikaci před rodinným domem. Rodinný dům je napojen na vodovod z řadu, kanalizaci do řadu a el.NN.

Předmětná nemovitá věc není situována v záplavovém území.

Dle platného územního plánu obce leží nemovitá věc v ploše SO.1 - plochy smíšené v centrální zóně.

Rodinný dům č.p. 60

Jedná se o samostatně stojící stavbu, která je nepodsklepená (pouze malý sklep na brambory o světlé výšce pod 1,7 m), má jedno nadzemní podlaží a částečně účelově využívané podkroví pod sedlovou střechou. Celkový půdorysný tvar stavby je přibližně do písmene L. Severní (menší) část stavby je přizpůsobena pro bydlení a obsahuje byt 3+1 s příslušenstvím. Jižní (větší) část stavby je přizpůsobena pro prodejní a provozní prostory řeznictví. Středovou částí směrem do dvora prochází hlavní chodba se schody do podkroví. Hlavní vstup do domu je situovaný na východní straně domu.



Dispoziční řešení:

1.NP - vstupní zádveří se vstupem do prodejny, chodba procházející domem, 2xschody, kotelna,

- byt 3+1: předsíň, samostatné WC, koupelna vybavena umyvadlem a vanou, tři pokoje, kuchyň,

- prodejna, výrobna, chladírna, sklady, expedice, udírna, umývárna, WC.

Podkroví - schody, chodba, kancelář, soc. zázemí (šatna, WC, sprcha), sklad.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název				**Zastavěná plocha**	**Konstr. výška**
1.NP				464,11 m^2	3,20 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha		
Byt 3+1	116,31 m^2	1,00	116,31 m^2		
Řeznictví	188,65 m^2	1,00	188,65 m^2		
chodby, schodiště, kotelna	41,79 m^2	1,00	41,79 m^2		
Užitná plocha celkem:			**346,75 m^2**		
Podkroví				91,30 m^2	2,60 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha		
řeznictví	49,13 m^2	1,00	49,13 m^2		
chodba, schody	23,70 m^2	1,00	23,70 m^2		
Užitná plocha celkem:			**72,83 m^2**		

Obestavěný prostor (informativně)

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m^3]
vrchní stavba	(464,11)*(3,20)	=	1 485,15 m^3
Zastřešení vč. podkroví	(464,11)*(5,25/2)	=	1 218,29 m^3
Obestavěný prostor - celkem:			2 703,44 m^3

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové s částečnou izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou zděné tl. 50 cm až 90 cm. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem. Střecha je sedlová, krov je dřevěný, krytina je plechová s nátěrem. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé, vnější omítky jsou vápenné hladké. Vnitřní keramický obklad je proveden v bytě (koupelna, WC, kuchyň) a v provozních prostorách řeznictví. Podlahy tvoří převážně keramická dlažba, v pokojích jsou parkety nebo koberce. Schody jsou kovové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Dveře jsou dřevěné plné nebo prosklené do dřevěných nebo ocelových zárubní. Dveře do expedice jsou kovové plné. Vytápění je ústřední radiátory z kotle na lehké topné oleje - LTO (nádrže jsou uskladněny ve vedlejší stavbě) a el. kotlem. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Rozvody vody jsou provedeny teplé i studené. Ohřev TUV pomocí el. bojlerů. Kanalizace je svedena do řadu, z provozovny do lapolu. Hygienické vybavení tvoří umyvadla, vana, sprchový kout, 3x WC. Ostatní vybavení tvoří udírna, chladírenské boxy, krbová kamna, klimatizační jednotky.

Stáří a technický stav:

Původní objekt byl dle sdělení vlastníka postaven kolem roku 1930 jako rodinný dům s řeznictvím. V letech 1999-2004 byl objekt částečně opraven a přestavěn do současného stavu (vybavení bytu, modernizace provozu, chladírny, okna, fasáda, vytápění, vybudování podkroví). Provoz řeznictví byl ukončen v roce 2016, byt byl vyklizen 10/2018. V současné době je objekt volný nevyužívaný.

Celkový stavebně technický stav domu je dobrý. Opotřebení je stanoveno odborným odhadem na 50%.

Vedlejší stavba

Jedná se o zděnou přízemní nepodsklepenou stavba s plochou střechou, která je postavena při západním okraji pozemku parc.č. St.25. Celkový půdorysný tvar stavby je přibližně lichoběžníkový. Stavba je přístupná dvoukřídlými vraty přímo z ulice nebo i ze dvora. Dispozičně stavba obsahuje sklad tří nádrží LTO 9,45 m^2 a sklad nářadí (garáž) 19,99 m^2. Stavebně technický stav je průměrný.

**pozn.: stavba není zakreslena v katastrální mapě.*

Silné stránky

- poloha v centrální části obce, dobrý stavebně technický stav, možnost parkování ve skladu.

Slabé stránky

- poloha v méně žádané lokalitě, z celkové plochy je menší část určena pro bydlení, zbytek členité prostory přizpůsobené pro provoz řeznictví (náklady na event. přestavbu), absence zahrady (pouze malý dvorek).

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář:
Zákres stavby v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář: viz. text

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:
Na LV č. 353 k.ú. Dvorce u Bruntálu jsou uvedena následující omezení vlastnického práva a jiné zápisy:

- *Zástavní právo smluvní*
- *Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*
- *Zahájení exekuce - Vysloužil Radim*

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

Ostatní rizika:
NE Nemovitá věc není pronajímána
ANO Stavby neužívané
ANO Jiné riziko
Komentář:
Podle §2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (O obecných technických požadavcích na využívání území)se rozumí stavbou pro bydlení: rodinný dům, ve kterém víc než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.
- rodinný dům s nebytovými prostory má část podlahových ploch (méně než polovinu) zkolaudovánu pro jiný účel než bydlení (např. provozovna služeb, ordinace, prodejna, sklad apod.)
V daném případě převažuje plocha nebytových prostor nad plochou pro bydlení.

OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota

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.

Stavba č.p. 60 s pozemkem parc.č. St. 25

Užitná plocha:	419,58 m^2
Obestavěný prostor:	2 703,44 m^3
Zastavěná plocha:	464,11 m^2
Plocha pozemku:	508,00 m^2

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **Rodinný dům s provozovnou (nebytovým prostorem)**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, u srovnatelných nemovitostí nabídka odpovídá poptávce. **S přihlédnutím k poloze, stavebně technickému stavu nemovitosti, ale zejména ke specifickému nebytovému prostoru (prodejna a provozovna řeznictví) jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je v současné době hůře obchodovatelná**.

Odůvodnění srovnávací metody:

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za ks jako celek, m^2

užitné plochy, m^2 zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je 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, kde se nachází oceňovaná nemovitost nebo v obdobných lokalitách okr. Bruntál tyto nemovitosti:

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **1.**
Lokalita: ulice Partyzánská, Dvorce - část obce Dvorce
Popis: Nabízíme ke koupi dvougenerační rodinnou vilu se dvěma bytovými jednotkami. Nemovitost se nachází na polosamotě na ulici Partyzánská v obci Dvorce. Dům prošel částečnou rekonstrukcí v roce 2013 - 2014. V 1.NP se nachází rozlehlá chodba a bytová jednotka 3+1 s vlastním WC a koupelnou. Ve 2.NP najdeme druhou bytovou jednotku o dispozici 3+1 a opět vlastní koupelnou a WC. Dům je kompletně zděný s kamennými základy, garáží a sklepem. Nemovitost napojena na elektřinu a obecní vodovod. Odpad svedený do žumpy, topení zajištěno kotlem na tuhá paliva popř. je možnost využít instalované přímotopy. Dům vhodný jak k trvalému bydlení, tak ke komerčním účelům, jako pension atd.
Pozemek: 389,00 m^2
Užitná plocha: 420,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Poloha - stejná	1,00
K3 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K4 Celkový stav - obdobný	1,00
K5 Vliv pozemku - nepatrně lepší	0,97
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - možnost lepšího komer. využití	0,90

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
1 890 000	420,00	4 500	0,79	**3 536**

Název: **2.**
Lokalita: ulice Smetanova, Dvorce - část obce Dvorce
Popis: Prodej rodinného domu 3+1 v pěkném prostředí obce Dvorce. V I. NP je vstupní chodba, kuchyně, dva pokoje, koupelna s vanou a WC, dílna se vstupem do zahrady. Ve II. NP je obytná chodba a pokoj, půda. Dům je užíván, v původním, udržovaném stavu. Voda čerpána z řádu, odpady svedeny do kanalizace, vytápění ústřední na tuhá paliva. K domu náleží zahrada, na které je posezení, sklení, vjezd pro parkování ve dvoře.
Pozemek: 400,00 m^2
Užitná plocha: 140,00 m^2

Použité koeficienty:

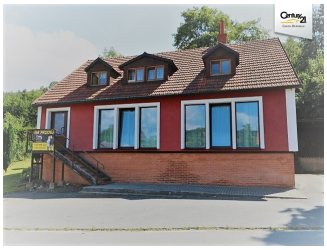
Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Poloha - stejná	1,00
K3 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K4 Celkový stav - nepatrně horší	1,20
K5 Vliv pozemku - nepatrně lepší	0,95
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - bez nebytových prostor	0,90

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
649 000	140,00	4 636	0,92	**4 281**

Název: **3.**
Lokalita: Zátor - část obce Zátor, okres Bruntál
Popis: Nabízím k prodeji dům v Zátoře, pro podnikání i bydlení . Dům se nachází v krásném prostředí uprostřed obce Zátor. Tato nemovitost je vhodná zejména k podnikání s možností bydlení. K domu patří také prostorná zahrada se studnou. V domě jsou nové el. rozvody, okapy a topení v mědi. Rozvody vody jsou v plastu. Celý dům má termofasádu. V horním patře jsou dřevěná eurookna a dolní patro má plastová okna s trojsklem. Celý objekt je podsklepený. U domu se nachází rampa na skládání zboží. Nemovitost byla dříve využívána jako prodejna potravin a v horním patře byla v provozu restaurace.
Pozemek: 1 081,00 m^2
Užitná plocha: 350,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Poloha - obdobná	1,00
K3 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K4 Celkový stav - obdobný	1,00
K5 Vliv pozemku - větší pozemek	0,90
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná nemovitost	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 450 000	350,00	4 143	0,81	**3 356**

Název: **4.**
Lokalita: Bruntál - část obce Bruntál, okres Bruntál
Popis: Nabízíme Vám k prodeji komerční prostory 900 m2, na pozemku o velikosti 3000 m2, ul. Ruská, Bruntál. Jedná se o bývalou prodejnu s možností ubytování. Nemovitost lze využít k jakýmkoliv účelům.
Pozemek: 3 000,00 m^2
Užitná plocha: 900,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Poloha - výrazně lepší	0,80
K3 Provedení a vybavení - nepatrně lepší	0,95
K4 Celkový stav - obdobný	1,00
K5 Vliv pozemku - výrazně větší	0,85
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná nemovitost	1,00

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
8 800 000	900,00	9 778	0,58	**5 685**

Název: **5.**

Lokalita: Jindřichov - část obce Jindřichov, okres Bruntál

Popis: Nabízíme k prodeji zděnou budovu rozdělenou na jiný nebytový prostor v 1NP (sklady, dílna, šatna, úklidová místnost apod.), kanceláře a jednu bytovou jednotku v 2NP. K nemovitosti dále náleží přilehlé pozemky a zpevněná plocha sloužící k parkování. Dům má půdu. Stavba má sedlovou střechu krytou plechovou krytinou. Vytápění budovy je ústřední pomocí kotle na tuhá paliva. Stavba je napojena na tyto inženýrské sítě: elektro, veřejný vodovod, žumpa na vyvážení a vlastní studna (pro potřebu užitkové vody). Je také možné napojení na hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Stáří stavby 28 let. Přístupná je z veřejné zpevněné komunikace.

Pozemek: 5 047,00 m^2

Užitná plocha: 390,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Poloha - nepatrně horší	1,10
K3 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K4 Celkový stav - nepatrně horší	1,10
K5 Vliv pozemku - větší pozemkové zázemí	0,80
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná nemovitost	1,00

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
1 500 000	390,00	3 846	0,87	**3 351**

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené 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.

Minimální jednotková porovnávací cena	3 351 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 042 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	5 685 Kč/m^2

Z výše uvedeného srovnání vyplývá že obdobné rodinné domy v dané lokalitě jsou obchodovány za jednotkové ceny v rozmezí 3 351,- Kč/m^2 až 5 685,- Kč/m^2 užitné plochy. Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména existence specifických provozních prostor řeznictví, ale i k poloze, stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. 4 042,- Kč/m^2.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**4 042 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	419,58 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**1 695 942 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	1 695 942 Kč
Obvyklá cena (tržní hodnota)	**1 700 000 Kč**

Závěr

Pro navržení výsledné obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovuji:

obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí - pozemku parc.č. St. 25 jehož součástí je rodinný dům č.p. 60 , včetně součástí a příslušenství v k.ú. Dvorce u Bruntálu, obec Dvorce, okres Bruntál, vše zapsáno na LV č. 353, k datu ocenění 21.11.2018, po zaokrouhlení na:

1 700 000 Kč

slovy: Jedenmilionsedmsettisíc Kč

zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.9.12

Ocenění 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 7.12.2018

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: +420 724 256 828

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. 2117-89/18 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1. List vlastnictví	4
2. Snímek z KM	1
3. Fotodokumentace	3
4. Mapa oblasti	1

LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *14.06.2018 16:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 22 INS 7233/2018 pro Tomáš Gartšík, Mgr.

Okres: **CZ0801 Bruntál** Obec: **597317 Dvorce**

Kat.území: **633879 Dvorce u Bruntálu** List vlastnictví: **353**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Vysloužil Radim, Smetanova 60, 79368 Dvorce	**701119/4476**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 25	**508**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Dvorce, č.p. 60, rod.dům**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 25**

[redacted]

Součástí je stavba: [redacted]
Stavba stojí na pozemku p.č.: [redacted]

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**
k zajištění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů :
na splacení jistiny úvěru ----- ve výši : 1 900 000,- Kč s příslušenstvím
na náhradu škod a pokut do celkové výše : 2 280 000,- Kč, vzniklých do 20.5.2071

Oprávnění pro
Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k
Parcela: St. 25

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. zástavní smlouva č. 3200/170087-02/14/01-002/00/R ze dne 27.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 27.08.2014. Zápis proveden dne 18.09.2014; uloženo na prac. Bruntál V-3125/2014-801**

Pořadí k **27.08.2014 15:42**

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. zástavní smlouva č. 3200/170087-02/14/01-002/00/R ze dne 27.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 27.08.2014. Zápis proveden dne 18.09.2014; uloženo na prac. Bruntál V-3125/2014-801**

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. zástavní smlouva č. 3200/170087-02/14/01-002/00/R ze dne 27.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 27.08.2014. Zápis proveden dne 18.09.2014; uloženo na prac. Bruntál V-3125/2014-801**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.
strana 1

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  pověřená soudní exekutorka:
  JUDr. Jana Jarková, 2. května 2384, 760 01 Zlín
  Povinnost k
  Vysloužil Radim, Smetanova 60, 79368 Dvorce, RČ/IČO: 701119/4476
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 207 Ex-859/2017 -8 ze dne 12.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 18.04.2017. Zápis proveden dne 20.04.2017; uloženo na prac. Bruntál**
  Z-1693/2017-801

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Vysloužil Radim, Smetanova 60, 79368 Dvorce, RČ/IČO: 701119/4476
  Parcela: St. 25, Parcela: St. 672
  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Zlín, Jarková Jana, JUDr. - soudní exekutorka 207 EX-859/2017 -10 ze dne 18.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 18.04.2017. Zápis proveden dne 24.04.2017; uloženo na prac. Bruntál**
  Z-1696/2017-801

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Vlastimil Porostlý, Stojanovo náměstí 873/7, Ostrava, 709 00 Ostrava 9
  Povinnost k
  Vysloužil Radim, Smetanova 60, 79368 Dvorce, RČ/IČO: 701119/4476
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava, JUDr. Vlastimil Porostlý 069 Ex-2434/2017 -16 ze dne 04.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 08.01.2018. Zápis proveden dne 10.01.2018; uloženo na prac. Ostrava**
  Z-126/2018-807

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Vlastimil Porostlý, Stojanovo náměstí 873/7, 709 00 Ostrava
  Povinnost k
  Vysloužil Radim, Smetanova 60, 79368 Dvorce, RČ/IČO: 701119/4476
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 069 EX-2434/2017 -16 ze dne 04.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 08.01.2018. Zápis proveden dne 10.01.2018; uloženo na prac. Bruntál**
  Z-106/2018-801

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Vysloužil Radim, Smetanova 60, 79368 Dvorce, RČ/IČO: 701119/4476
  Parcela: St. 25, Parcela: St. 672
  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Ostrava, Porostlý Vlastimil,**

Typ vztahu

JUDr. - soudní exekutor 069 EX-2434/2017 -17 ze dne 05.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 08.01.2018. Zápis proveden dne 11.01.2018; uloženo na prac. Bruntál

Z-107/2018-801

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Marie Sárová, Plk.Švece 1528/8,58601 Jihlava

Povinnost k

Vysloužil Radim, Smetanova 60, 79368 Dvorce, RČ/IČO: 701119/4476

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Jihlava č.j.:079EX-00025/2018 - 012 (60 EXE 86/2018 - 13) ze dne 01.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni 01.02.2018. Zápis proveden dne 05.02.2018; uloženo na prac. Jihlava**

- **Z-617/2018-707**

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Vysloužil Radim, Smetanova 60, 79368 Dvorce, RČ/IČO: 701119/4476
Parcela: St. 25, Parcela: St. 672

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Jihlava, Sárová Marie, JUDr. - soudní exekutorka 079 EX-00025/2018 -017 ze dne 01.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni 01.02.2018. Zápis proveden dne 07.02.2018; uloženo na prac. Bruntál**

Z-386/2018-801

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Jihlava, Sárová Marie, JUDr. - soudní exekutorka 079 EX-00025/2018 -017. Právní moc ke dni 21.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 22.03.2018. Zápis proveden dne 26.03.2018; uloženo na prac. Bruntál**

Z-952/2018-801

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: St. 672

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva (dohoda) V1 657/1993 kupní ze dne 29.5.93**
  Vklad ze dne 11.6.93.

POLVZ:30/1993 **Z-3200030/1993-801**

Pro: **Vysloužil Radim, Smetanova 60, 79368 Dvorce** *RČ/IČO:* **701119/4476**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *14.06.2018 16:55:02*

Okres: **CZ0801 Bruntál** Obec: **597317 Dvorce**

Kat.území: **633879 Dvorce u Bruntálu** List vlastnictví: **353**

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

Listina

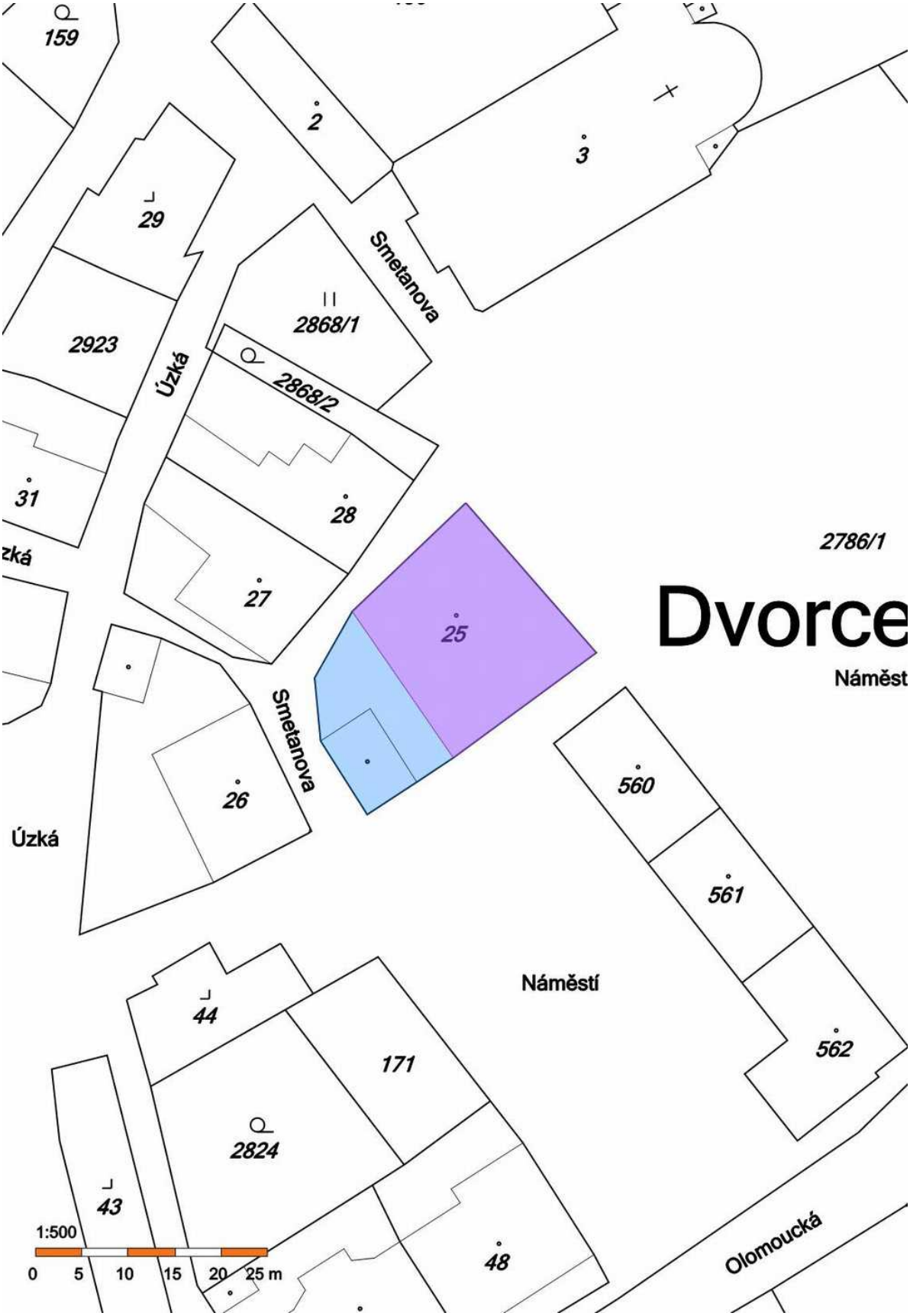
- **Smlouva darovací ze dne 02.09.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.09.2002.**
  V-1701/2002-801
  Pro: **Vysloužil Radim, Smetanova 60, 79368 Dvorce** *RČ/IČO:* **701119/4476**
- **Smlouva kupní ze dne 01.03.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.10.2004.**
  V-2565/2004-801
  Pro: **Vysloužil Radim, Smetanova 60, 79368 Dvorce** *RČ/IČO:* **701119/4476**

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 Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 14.06.2018 17:04:42*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Snímek z KM


159
2
3
29
Smetanova
2868/1
2923
Úzká
2868/2
31
28
2786/1
27
Dvorce
25
Náměst
Smetanova
26
560
Úzká
561
Náměstí
44
562
171
2824
43
1:500
0 5 10 15 20 25 m
48
Olomoucká

Fotodokumentace

pohled ze severu

pohled ze západu

pohled z jihozápadu

pohled z jihu

interiér bytu

interiér bytu

interiér bytu

interiér bytu

interiér bytu

interiér prodejny

interiér provozovny

interiér provozovny

interiér provozovny

interiér provozovny

interiér provozovny - podkroví

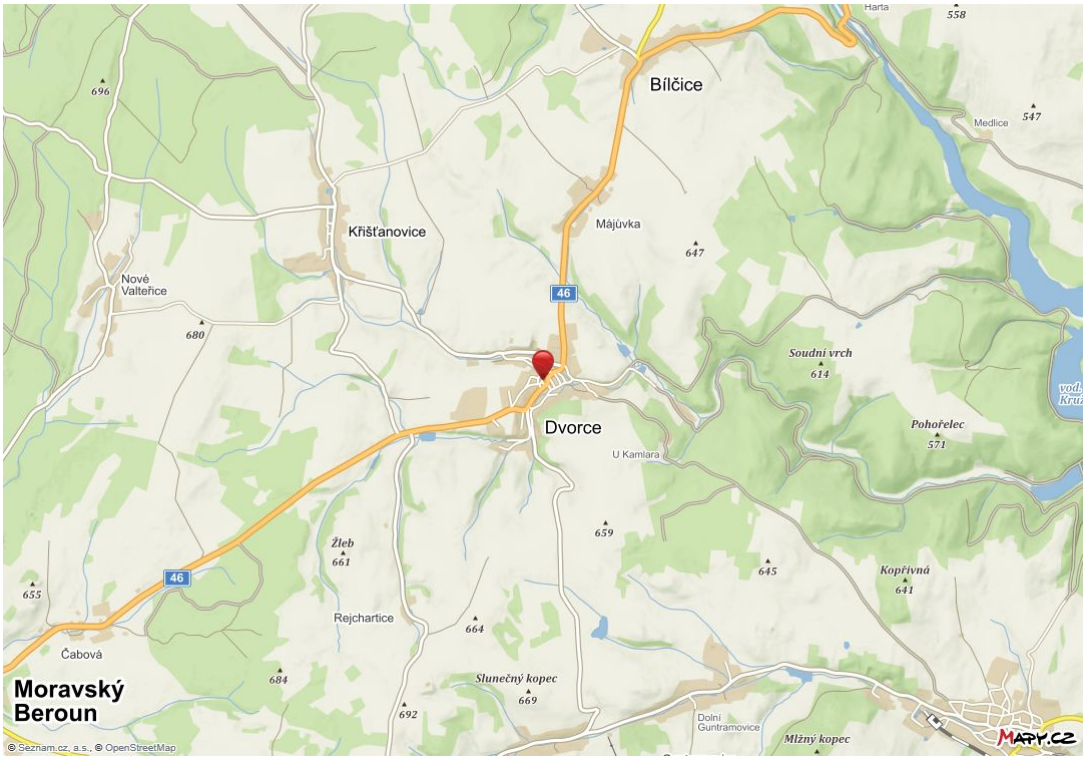
kotelna

dvůr a vedlejší stavba skladů

interiér skladů

Mapa oblasti

Pozemek p.č. st. 25 v k.ú. č. 633879



Pozemek p.č. st. 25 v k.ú. č. 633879