

Znalecký posudek č. 26-4398/17

**ocenění areálu autosalonu a pozemků v k.ú. Zpupná Lhota, obec Chotěbuz
cenou obvyklou**

pro dražebníka

zpracoval



Zpracovatel:	Ing. František Vlček, soudní znalec a odhadce
Adresa zpracovatele:	30. dubna 23, 702 00 Moravská Ostrava
Zadavatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.
Adresa zadavatele:	Poděbradova 909/41, 702 00 Moravská Ostrava
IČ zadavatele:	483 92 812
Předmět ocenění:	Soubor nemovitostí v k.ú. Zpupná Lhota, obec Chotěbuz
Účel zpracování:	Pro účel veřejné dražby ve smyslu § 13 zák. č. 26/2000 Sb.
Datum ocenění:	8.3.2017
Datum vyhotovení:	8.3.2017
Počet příloh:	5
Počet stránek:	23
Počet výtisků:	2 (dva předány zadavateli)
Výtisk číslo	2

Obsah

1. ÚVOD	3
1.1. PŘEDMĚT A ÚČEL OCENĚNÍ	3
1.2. POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTÍ	3
1.3. ZATÍŽENÍ A OMEZENÍ VLASTNICKÝCH PRÁV	5
1.4. PODKLADY PRO ZNALECKÝ POSUDEK	5
2. POUŽITÉ METODY OCENĚNÍ	6
2.1. METODA NÁKLADOVÉHO OCENĚNÍ (VĚCNÁ HODNOTA)	6
2.2. METODA VÝNOSOVÁ (PŘÍJMOVÁ)	6
2.3. METODA SROVNÁVACÍ	8
2.4. VOLBA METODY OCENĚNÍ.....	8
3. OCENĚNÍ NÁKLADOVOU METODOU – ZJIŠTĚNÍ VĚCNÉ HODNOTY	10
3.1. AREÁL AUTOSERVISU S AUTOSALONEM V OBCI CHOTĚBUZ, K.Ú. ZPUPNÁ LHOTA.....	10
4. OCENĚNÍ VÝNOSOVOU METODOU	14
4.1. VÝPOČET STABILIZOVANÉHO NÁJEMNÉHO	14
4.1.1. <i>Dosažitelné příjmy z nájemného</i>	14
4.1.2. <i>Výdaje k dosažení příjmů</i>	14
4.1.3. <i>Úroková míra kapitalizace</i>	15
4.2. VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY	15
5. OCENĚNÍ METODOU SROVNÁVACÍ	17
5.1. SROVNÁVACÍ HODNOTA PROVOZNIHO AREÁLU V CHOTĚBUZI	17
6. ZÁVĚR A ZHODNOCENÍ	20
Oprávnění.....	22
Přílohy.....	23

1. Úvod

1.1. Předmět a účel ocenění

Úkolem znaleckého posudku je stanovení hodnoty majtkové podstaty společnosti BOJOSTA GROUP s.r.o., v tomto případě nemovité části majetku společnosti.

Dle předložených podkladů se jedná o nemovitosti ve vlastnictví společnosti BOJOSTA GROUP s.r.o. zapsané na listu vlastnictví 288 pro k.ú. Zpupná Lhota, obec Chotěbuz, okres Karviná, a to areál autosalonu s autoservisem a soubor samostatných pozemků (3 pozemky).

Areál autoservisu je ke dni ocenění v pronájmu, samostatné pozemky jsou bez využití.

Úkolem posudku je stanovit hodnotu nemovitého majetku ke dni 8.3.2017.

1.2. Popis oceňovaných nemovitostí

Areál autoservisu s autosalonem

Předmětné nemovitosti, tj. areál autoservisu s autosalonem, se nachází v k.ú. Zpupná Lhota, obec Chotěbuz (1 302 obyvatel), okr. Karviná, při ulici Karvinská. Jedná se o areál se 2 hlavními stavbami (č.p. 318 a 326), který je umístěn na jihovýchodním okraji obce, při hranici s městem Český Těšín. Nemovitosti jsou situovány při velmi frekventované komunikaci ve směru na Karvinou, v dosahu je napojení na strategickou silnici E75 (ve směru na Frýdek-Místek), resp. S52 ve směru do Polska přes hraniční přechod Chotěbuz/Boguszowice. V místě je rozptýlená smíšená zástavba objektů pro bydlení a komerční účely. Naproti přes komunikaci ul. Karvinskou je násep se železniční tratí, za kterou se nachází koryto řeky Olše. Centrum obce je vzdáleno cca 1,7 km a mimo obecního úřadu se zde nachází pošta a knihovna, stanice meziměstské hromadné dopravy je ve vzdálenosti cca 250 m. Centrum města Český Těšín je vzdáleno cca 3,5 km.

Hlavní část areálu se nachází v rovinatém terénu, na západním okraji areálu je výrazný terénní zlom – svah ukloněný východním směrem, nad nímž se nachází zástavba rodinných domů.

Z hlediska atraktivity umístění se v rámci obce a příměstských lokalit Českého Těšína jedná o poměrně atraktivní lokalitu a velmi frekventovanou lokalitu, prakticky mimo zástavbu, s velmi dobrou dopravní dostupností. Dle územního plánu se areál nachází v zóně aktivit dopravně obslužných (podnikatelské aktivity pro oblast služeb pro motoristy, obchod, veřejné

stravování apod.). Součástí ocenění jsou rovněž pozemky parc.č. 773 a 776 tvořící svah na hranici areálu, tyto pozemky jsou dle územního plánu v zóně krajinné zeleně. Areál se dále dle územního plánu nachází v sesuvném území, zasahuje zde rovněž ochranné pásmo železnice a ochranné pásmo lesa.

Předmětem ocenění je areál tvořený pozemky parc.č. 769, 770, 771, 772, 774, 775/1, 775/2, 775/3, 775/4, 775/6, 777/1, 777/2 a 777/3 v k.ú. Zpupná Lhota, součástí pozemku parc.č. 775/3 je budova č.p. 318, součástí pozemku parc.č. 775/4 je budova č.p. 326. Předmětem ocenění jsou dále pozemky parc.č. 773 a 776 tvořící svah na západní straně areálu. Předmětem ocenění je dále objekt dvojgaráže situovaný na pozemku parc.č. 769, který není zapsán do katastru nemovitostí.

Objekty byly postaveny v roce 1993 a později rozšířeny v roce 2006 resp. 2009. Ke dni ocenění jsou ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu.

Areál je ke dni ocenění v pronájmu jednomu nájemci na základě smlouvy sjednané na dobu neurčitou. Převážná část venkovních ploch sloužících pro parkování a manipulaci je zpevněna zámkovou dlažbou – v některých částech areálu je povrch nádvoří výrazně zvlněn, což je dle informací sdělených při místním šetření způsobeno tlakem spodní vody.

Oceňované nemovitosti jsou napojeny na veřejné inženýrské sítě: elektro, vodu a plyn, veřejná kanalizace v místě není. Areál je oplocen a napojen na kamerový systém. Vytápění objektů je zajištěno plynovými kotli.

Souhrnná výměra pozemků v areálu činí 5 545 m², z toho souhrnná výměra pozemků zastavěných oceňovanými budovami činí 1 167 m². Souhrnná výměra užitných ploch budov v oceňovaném areálu činí 992 m². Na přilehlých zpevněných plochách se nachází nadstandardní kapacity pro parkování, manipulaci a skladování, s možností dalšího rozvoje. Pozemek o výměře cca 800 m² na severovýchodní straně areálu (u hlavní komunikace, evidovaný jako zbořeniště) je do ocenění zahrnut jako samostatný, rozvojový.

V souladu se zadáním jsou předmětem ocenění součástí a příslušenství oceňovaných budov - jedná se o elektronický zabezpečovací systém, telefonní ústřednu, elektrokotel a vnitřní a vnější kamerový systém.

Samostatné pozemky

Součástí ocenění jsou dále tři samostatné pozemky nacházející se při hranici areálu čističky odpadních vod (pozemky parc.č. 717/2, 725/3 a 725/4). Jedná se o úzké pásy pozemků

lemující areál z východní, západní a jižní strany. Pozemky parc.č. 725/3 a 725/4 se dle platného územní plánu nachází v zóně výrobních služeb (jsou zde zahrnuty i areály technické vybavenosti), pozemek parc.č. 717/2 se nachází v zóně krajinné zeleně. Souhrnná výměra pozemků činí 477 m².

1.3. Zatížení a omezení vlastnických práv

Oceňované nemovitosti jsou prosty věcných břemen a jiných omezení s negativním vlivem na cenu obvyklou. Pouze k pozemkům parc.č. 725/3 a 725/4 (samostatné pozemky při areálu ČOV) je zřízeno věcné břemeno užívání za účelem zřízení, provozu, údržby a oprav nadzemního vedení, opěrných bodů a zařízení veřejné telekomunikační sítě, které nemá vliv na cenu obvyklou.

Na předloženém listu vlastnictví jsou dále v oddíle C zapsána:

- zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu
- zástavní práva o smluvní
- zahájení exekuce

Ocenění nemovitostí je provedeno bez zohlednění zástavních práv.

Dle prohlášení vlastníka nemovitostí na oceňovaných nemovitostech neváznou žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

1.4. Podklady pro znalecký posudek

- výpis z katastru nemovitostí č. 288 pro k.ú. Zpupná Lhota
- kopie katastrálních map z databáze www.cuzk.cz
- částečná projektová dokumentace oceňovaných staveb
- výměry a informace získané při místním šetření provedeném dne 16.8.2016
- informace a údaje sdělené zástupci vlastníka a zástupci insolvenčního správce
- informace poskytnuté zástupci obecního úřadu
- smlouva o nájmu předmětných nemovitostí

2. Použité metody ocenění

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).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraničí, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami:

- metoda nákladového ocenění tj. zjištění věcné hodnoty
- metoda výnosová
- metoda srovnávací

Charakteristiky jednotlivých použitých metod:

2.1. Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). Ke stanovení jednotkové ceny staveb bylo použito ukazatelů THU společnosti RTS a.s. Opotřebení staveb bylo s ohledem na použité konstrukční systémy, stáří a rozsah prováděných úprav včetně údržby, stanoveno odborným odhadem. K takto stanovené věcné hodnotě staveb se připočte hodnota všech pozemků stanovená na základě porovnávacího přístupu.

Výsledná věcná hodnota nemovitostí stanovená nákladovým přístupem je tedy rovna součtu věcné hodnoty staveb (reprodukční cena nemovitostí snižená o opotřebení) a hodnoty pozemků.

2.2. Metoda výnosová (příjmová)

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou. Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitostí vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitekosti. Výnosovou hodnotu nemovitosti je možné stanovit v zásadě dvěma způsoby, z nichž v České republice se v současné době používá zejména metoda kapitalizace stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou úrokovou mírou kapitalizace.

Výnosová hodnota, tj. **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle se určí dle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že vlastník nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvalého výnosu. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby. Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl kumulován kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Vychází se při tom z možného průměrného bezrizikového (málo rizikového) zúročení peněz na kapitálovém trhu (např. státní dluhopisy, hypotéční zástavní listy) s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi (tj. zvýšením o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti).

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění trvalého výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu
- vodné a stočné
- elektrickou energii
- výkony spojů
- případné další služby sjednané individuálně
- vybavení prostor
- apod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty je nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

2.3. Metoda srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou, které byly realizovány ve sledovaném období. 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 kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

2.4. Volba metody ocenění

Oceňované nemovitosti jsou pro účely stanovení obvyklé (tržní) ceny hodnoceny metodou věcné hodnoty (nákladovou metodou). V případě areálu autosalonu s autoservisem lze konstatovat, že se nemovitosti tohoto typu ve srovnatelných lokalitách pronajímají a údaje o cenách pronájmu lze zjistit a vyhodnotit, proto je areál hodnocen výnosovou metodou.

Nemovitosti (areál i samostatné pozemky) se hodnotí srovnávací metodou, protože dle dostupných údajů v poslední době na trhu nemovitostí s obdobným typem nemovitostí ve srovnatelných lokalitách bylo obchodováno, a proto lze srovnatelnou cenu objektivně zjistit.

Pro ocenění bude proto použito metod: areál bude oceněn dle věcné, výnosové a srovnávací metody, samostatné pozemky jsou hodnoceny pouze srovnávací metodou.

3. Ocenění nákladovou metodou – zjištění věcné hodnoty

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřené stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). Ke stanovení jednotkové ceny staveb bylo použito ukazatelů THU společnosti RTS a.s. Opotřebení staveb bylo s ohledem na použité konstrukční systémy, stáří a rozsah prováděných úprav včetně údržby stanoveno odborným odhadem. K takto stanovené věcné hodnotě staveb se připočte hodnota všech pozemků stanovená na základě porovnávacího přístupu.

Pro složitost a obsáhlost výpočtů (uchovány v archivu znalce) je uveden pouze přehled zjištěných nákladových cen a základních vstupních údajů o velikosti objektů, s uvedením základních jednotkových cen.

Pro ocenění pozemků je použita metoda srovnávací hodnoty, kde jsme vycházeli z údajů z vlastního průzkumu trhu nemovitostí, z údajů z odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, a konzultacemi s realitními kanceláři. V dané lokalitě nejsou zpracovány cenové mapy stavebních pozemků, při ocenění bylo přihlédnuto k návrhu směrných cen zpracovávaným zástupci České společnosti certifikovaných odhadců majetku.

3.1. Areál autoservisu s autosalonem v obci Chotěbuz, k.ú. Zpupná Lhota

V předmětném areálu se nachází 2 hlavní stavby, a to autosalon s autoservisem č.p. 326 a autoservis č.p. 318.

Autosalon s autoservisem č.p. 326

Objekt je jednopodlažní, nepodsklepený, samostatně stojící a je situován na pozemku parc.č. 775/3, skládá se ze dvou hlavních částí. Na východní straně se nachází prostory autosalonu (showroom), na západní straně navazují prostory zázemí a servisní dílna. Budova byla postavena v roce 1993, rozšíření showroomu bylo provedeno dle dostupných informací v roce 2006, ke dni ocenění je objekt ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu.

Nosná konstrukce je zděná, v některých místech je nosný systém kombinován se sloupovými podporami. Původní část showroomu má plochou střechu s živičnou krytinou, jižní přístavba a zadní dílna mají střechu pultovou, s plechovou střešní krytinou. Vytápění objektu je ústřední

zajištěné plynovým kotlem v kombinaci s elektrokotlem, v prostorech showroomu je elektrické podlahové vytápění, ohřev TUV je zajištěn el. bojlerem. Budova je napojena na veškeré inženýrské sítě.

Autoservis č.p. 318

Objekt je jednopodlažní, nepodsklepený, samostatně stojící a je situován na pozemku parc.č. 775/4. Skládá se ze dvou hlavních dílenských částí a provozního zázemí. Budova byla postavena v roce 1993, v roce 2009 byla dle předloženého kolaudačního rozhodnutí provedena severní přístavba dílny. Ke dni ocenění je objekt ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu.

Nosná konstrukce je zděná, v některých místech je nosný systém kombinován se sloupovými podporami. Původní dílna má plochou střechu s živičnou krytinou, severní přístavba dílny má střechu pultovou, s plechovou střešní krytinou. Vytápění objektu je ústřední zajištěné plynovým kotlem, který slouží i pro ohřev vody. Budova je napojena na veškeré inženýrské sítě.

Budovy

Číslo objektu	Budova (p.č.)	Zastavěná plocha 1.NP [m2]	Užitná plocha [m2]	Obestavěný prostor [m3]	Jednotková cena dle RTS [Kč/m3]	Reprodukční hodnota [Kč]	Opotřebení [%]	Věcná hodnota [Kč]
01	Autosalon s autoservisem č.p. 326 (p.č. 775/4)	791	712	4 344	4 811	20 895 609	16	17 552 312
02	Autoservis č.p. 318 (p.č. 775/3)	323	279	1 678	4 505	7 560 488	16	6 350 810
Celkem		1 114	992			28 456 097		23 903 122

Pozemky

Podle provedeného průzkumu a analýzy trhu se obvyklé ceny obdobných pozemků pohybují v průměru v rozmezí 200 až 800 Kč/m² v závislosti na určení územním plánem, velikosti, konkrétním umístění pozemků, dopravním napojení a vybavenosti inženýrskými sítěmi. Při ocenění byla částečně zohledněna skutečnost, že ceny pozemků pro komerčně-obchodní zástavbu pro danou obec a katastrální území zpracované zástupci České společnosti certifikovaných odhadců majetku v okrese se pohybují ve výši 100 až 200 Kč/m².

Pro srovnání byly vyhledány srovnávací pozemky obdobného charakteru, tj. **stavební pozemky (zejména pro komerční výstavbu a lehký průmysl)**. Na základě provedeného šetření bylo zjištěno, že u srovnatelných nemovitostí je ke dni ocenění **nabídka nižší než**

poptávka. S přihlédnutím k umístění pozemků, možnostem jejich využití a jejich potenciální zástavbu v souladu s územním plánem, jsme názoru, že **oceňované pozemky jsou dobře obchodovatelné.**

Jako podklady byly použity údaje z databáze spolupracujících odhadců, vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek. Podle těchto podkladů byly zobchodovány nebo inzerovány tyto srovnatelné pozemky (nabídkové ceny jsou po redukci):

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Druh pozemku	Celková plocha [m ²]	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky / prodeje
			Cena na m ² plochy [Kč]	
Stavební pozemek – pro občanskou vybavenost, ul. J. Vrchlického, Karviná	komerční využití	8 567	3 420 000	2015
			400	
Stavební pozemek, Český Těšín (u sjezdu z dálnice), okres Karviná	komerční (výroba)	20 258	6 890 000	2017
			340	
Stavební pozemek (průmyslová zóna M.Lomná, u sjezdu z dálnice na SVK), Jablunkov, okr. Frýdek-Místek	komerční (lehký průmysl)	12 816	13 350 000	2016
			808	
Stavební pozemek (v blízkosti silnice II/648) vedle ČS PHM, Dolní Tošanovice, okr. Frýdek-Místek	komerční	3 000	1 900 000	2016
			633	
Stavební pozemek – zóna podnikatelských aktivit, Ropice (u silnice I/11)	komerční využití	71 127	17 920 000	2016
			252	
Stavební pozemek (v dosahu sjezdu z dálnice do PL), Český Těšín, okr. Karviná	komerční (lehký průmysl)	5 000	2 125 000	2016
			425	
Stavební pozemek – zóna podnikatelských aktivit, Ropice (u silnice I/11)	komerční využití	30 000	7 560 000	2016
			252	
Stavební pozemek (manipulační plocha – pro výrobu a skladování), ul. V Poli, Orlová-Poruba	komerční využití	3 850	1 560 000	2015
			405	
Stavební pozemek (voda a el. na pozemku), Horní Tošanovice, okr. Frýdek-Místek	komerční	39 542	19 160 000	2016
			485	
Nestavební pozemky				
Pozemek – orná půda, Horní Žukov, okr. Karviná	orná půda	1 405	112 400	2017
			80	
Pozemek – orná půda, Albrechtice, okr. Karviná	orná půda	302	24 000	2017
			79	

Pozemek – zahrada, ul. Albrechtická, Albrechtice, okr. Karviná	zahrada	4 048	294 000	2017
			73	

Vyhodnocení oceňovaných nemovitostí vzhledem k srovnatelným nemovitostem

Pozemky byly s ohledem na umístění a možnost využití rozděleny do 3 skupin – pozemky v areálu autoservisu, pozemky tvořící svah na hranici areálu (pozemky parc.č. 773 a 776) a pozemky při hranici areálu čističky odpadních vod (pozemky parc.č. 717/2, 725/3 a 725/4). Směrná cena oceňovaných **pozemků v areálu** byla stanovena zejména s ohledem na celkovou výměru pozemků, dopravní dostupnost a vybavenost inž. sítěmi ve výši **550 Kč/m²**, **u ostatních pozemků byla stanovena ve výši 50 Kč/m²**.

Výpočet ceny

Výměra pozemků v areálu	m ²	5 545.00
Směrná cena pozemků v areálu	Kč/m ²	550.00
Výchozí cena pozemků	Kč	3 049 750.00
Výměra pozemků při hranici areálu	m ²	2 122.00
Směrná cena pozemků při hranici areálu	Kč/m ²	50.00
Výchozí cena pozemků	Kč	106 100.00
Výměra pozemků mimo areál (u ČOV)	m ²	477.00
Směrná cena pozemků mimo areál (u ČOV)	Kč/m ²	50.00
Výchozí cena pozemků	Kč	23 850.00

Tržní hodnota pozemků činí při celkové ploše 8 144 m² celkem 3 179 700 Kč.

Rekapitulace :

Věcná hodnota stanovená nákladovou metodou	
Budovy (po zaokrouhlení)	23 903 120 Kč
Pozemky v areálu a při jeho hranici	3 155 850 Kč
Věcná hodnota celkem (po zaokrouhlení)	27 058 970 Kč
Srovnávací hodnota pozemků mimo areál	23 850 Kč

4. Ocenění výnosovou metodou

4.1. Výpočet stabilizovaného nájemného

4.1.1. Dosažitelné příjmy z nájemného

Pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti se uvažuje roční příjem skutečně dosažitelný na trhu z ploch využitelných k pronájmu a příslušně stanoveného nájemného. Pro zjištění výnosové hodnoty jsou uvažovány pouze pronajímatelné nebytové prostory a příp. plochy k parkování, manipulaci a skladování, tj. užitné plochy (do výpočtu výnosové hodnoty byly zahrnuty pouze budovy využitelné pro pronájem).

Zdrojem pro stanovení této hodnoty je obvyklé nájemné komerčních prostor obdobného charakteru. Nemovitosti obdobného charakteru se v regionu pronajímají, obvyklé nájemné se u objektů obdobné velikosti, s obdobným vybavením a v obdobném stavebně-technickém stavu pohybuje v rozmezí 750 až 1 250 Kč/m²/rok, v případě prodejních prostor (showroom) až 2 500 Kč/m²/rok. Obecně lze říci, že nabídka na pronájem obdobných objektů (autoservis, autosalon) sloužících pro prodej automobilů je ke dni ocenění v regionu omezená.

Nabídka srovnatelných provozních prostor s prodejním zázemím v okolí Českého Těšína je v souladu s nabídkou. Obecně lze říci, že využití obdobných areálů a objektů v obdobně atraktivních lokalitách, s dobrou dopravní dostupností, je poměrně perspektivní.

Při výpočtu je nutno vycházet z předpokladu, že prostory nejsou pronajaty ze 100 % všech pronajímatelných ploch a je tedy nutno snížit maximálně možný dosažitelný výnos z nájmu na 80 - 90 %.

Údaje o výši pojištění a dani z nemovitostí byly ve výpočtech použity v souladu s informacemi poskytnutými zadavatelem ocenění.

4.1.2. Výdaje k dosažení příjmů

Jde o náklady, které vznikají vlastníku nemovitosti při provozování a správě nemovitostí.

Jedná se o:

- **daň z nemovitosti**
- **pojistné budov** (základní živelní)

- odpisy
- **náklady na průběžnou údržbu a správu nemovitosti** (za průměrné roční výdaje na opravu, údržbu a správu se považují náklady na běžnou opravu a údržbu nemovitosti, a náklady na správce budov)

4.1.3. Úroková míra kapitalizace

Při stanovení úrokové míry kapitalizace stabilizovaného ročního výnosu se vychází z možného průměrného bezrizikového (málo rizikového) zúročení peněz na kapitálovém trhu (státní dluhopisy, hypoteční zástavní listy) s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi (tj. zvýšením o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti).

4.2. Výpočet výnosové hodnoty

Souhrnná výměra vybraných pronajímatelných užitných ploch činí 992 m², které byly rozděleny s ohledem na způsob využití na autosalon (showroom – 397 m²) a ostatní nebytové prostory oceňovaných budov (servisní a provozní zázemí včetně sociálního).

Výpočet výnosové hodnoty nemovitosti

Roční příjmy			
Prodejní prostory (showroom)		m ²	397
Nájemné		Kč/m ² /rok	2 000
Servisní plochy se zázemím		m ²	595
Nájemné		Kč/m ² /rok	1 000
Koeficient snížení nájemného		%	0,80
Nájemné (celkem za rok)		Kč	1 389 000
Hrubé roční příjmy		Kč	1 111 200
Reprodukční cena staveb	RC	Kč	28 456 097
Roční výdaje			
Daň z nemovitosti		Kč	25 610
Pojistné z budov	0,5 promile*RC	Kč	14 228
Odpisy	0,3 % * RC	Kč	85 368
Náklady na průběžnou údržbu a správu nemovitosti	0,8 % * RC	Kč	227 649
Výdaje celkem	P-V	Kč	352 855
Stabilizovaný výnos		Kč	758 345
* 100 %			100
Úroková míra kapitalizace		%	9,0
Výnosová hodnota	Cv		8 426 054 Kč

Shrnutí výnosového ocenění oceňovaných nemovitostí

Tržní výnosová hodnota oceňovaných nemovitostí je stanovena na základě výše nájemného odpovídajícího obvyklým cenám nájmu v obdobných objektech v obdobné lokalitě. Pro ocenění jsem uvažoval s mírou kapitalizace 9,0 %, která odpovídá objektům s obdobným vybavením a obdobným způsobem využití a umístění v obdobně atraktivní lokalitě okrajové části obce, při velmi frekventované komunikaci, s dobrým dopravním napojením.

Výnosovou hodnotu nemovitostí stanovuji na základě výše uvedených předpokladů výpočtu na částku celkem (po zaokrouhlení): 8,426 mil. Kč

5. Ocenění metodou srovnávací

V návaznosti na rozdílný charakter oceňovaných nemovitostí v obci Chotěbuz bylo ocenění srovnávací metodou rozděleno na dvě části, a to ocenění:

- provozního areálu autosalonu s autoservisem
- samostatných pozemků (provedeno v rámci zjištění věcné hodnoty – kap. 3.1.)

5.1. Srovnávací hodnota provozního areálu v Chotěbuzi

Pro srovnání byly vyhledány srovnávací objekty obdobného charakteru, tj. **provozní areály a komerční nemovitosti** srovnatelného charakteru a stavu, ve srovnatelných lokalitách regionu. Na základě provedených šetření bylo zjištěno, že u srovnatelných objektů a areálů je ke dni ocenění **poptávka v souladu s nabídkou**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze a informace z nabídek z internetových stránek. Podle těchto podkladů byly v době ocenění v oblasti, kde se nachází oceňované areály, zobchodovány nebo inzerovány tyto srovnatelné nemovitosti (nabídkové ceny jsou po redukci):

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav nemovitosti	Užitná plocha [m ²]	Cena nemovitosti [Kč]	Datum nabídky/prodeje
			Cena na m ² užitné plochy [Kč]	
Objekty obchodního charakteru				
Objekt pro obchod a služby s provozním zázemím a pozemky, Pstruží - při hlavní komunikaci č. 483 na Čeladnou	novostavba	549	8 750 000	2015
			15 938	
Autosalon se servisním zázemím, Nový Jičín – při hlavní výpadové komunikaci směr Val.Meziříčí	novostavba	720	10 300 000	2015
			14 306	
Objekt pro obchod a služby a pozemky 2725 m ² , Frýdek – Místek - při hlavní komunikaci č.56 na Frýdlant	novostavba	342	5 800 000	2015
			16 988	
Obchodní objekt (prodejna), Český Těšín - Svibice, okr. Frýdek-Místek	velmi dobrý	210	2 970 000	2016
			14 143	
Obchodní objekt (prodejna), Baška-Hodoňovice, okr. Frýdek-Místek	velmi dobrý	312	5 200 000	2016
			16 667	
Obchodní prostor (prodejna se zázemím), ul. Smetanova, Český Těšín, okr. Karviná	dobrý	116	2 040 000	2017
			17 586	

Objekty a areály provozního charakteru				
Dvoupodlažní provozní objekt s admin.zázemím, ul. Karvinská, Chotěbuz, okr. Karviná	velmi dobrý	672	5 270 000	2017
			7 842	
Výrobní objekt se zázemím (pozemky v nájmu), Frýdek-Místek	dobrý	1 200	5 850 000	2016
			4 875	
Komerční objekt – autocentrum (servis se zázemím), ul. 1. máje, Bohumín-Skrečoň, okr. Karviná	dobrý	1 300	5 800 000	2016
			4 462	
Komerční objekt (dvoupodlažní, se zázemím), Karviná-Fryštát	dobrý	1 200	9 350 000	2016
			7 792	
Výrobní objekt se zázemím, Třinec-Dolní Lištná, okr. Frýdek-Místek	dobrý	944	3 970 000	2016
			4 206	
Areál se skladovacími halami a admin. budovou, ul. Stonavská, Horní Suchá, okr. Karviná	velmi dobrý	1 200	7 640 000	2017
			6 367	
Areál autosalonu se servisním zázemím (s pozemky 20 630 m ²), Návsí (u silnice č. 11), okr. Frýdek-Místek	velmi dobrý	2 044	16 686 000	10/2016
			8 163	

Vyhodnocení oceňovaných nemovitostí vzhledem k srovnávacím nemovitostem

Oceňovaný areál se nachází v rozptýlené zástavbě při okraji města Český Těšín, přímo u velmi frekventované komunikace ve směru na Karvinou (ul. Karvinská). Nemovitosti jsou srovnatelné s obdobnými srovnatelnými provozními a komerčními objekty a areály v regionu. Objekt je z hlediska využití pro autosalon se servisním zázemím umístěn v atraktivní lokalitě. Z hlediska dostupnosti se jedná o dobře dostupnou lokalitu. Nabídka srovnatelných objektů je nižší než poptávka.

Kladný vliv na cenu obvyklou má zejména umístění v atraktivní a frekventované lokalitě zejména z hlediska kvantity projíždějící automobilové dopravy, dobrá dopravní dostupnost vč. dosahu silnice E75, dosah centra města Český Těšín, veškeré infrastruktury a služeb, dobrý stavebně-technický stav budov, možnost parkování a manipulace na přilehlých vlastních pozemcích, příp. dalšího rozvoje.

Negativní vliv na cenu obvyklou má v návaznosti na územní plán – umístění v sesuvném území (vliv navazující svahu a struktury půdy), vysoká hladina spodní vody způsobující zvlnění části zpevněných ploch v blízkosti oceňovaných budov (zasahuje zde dále ochranné pásmo železnice a ochranné pásmo lesa).

Při stanovení srovnávací hodnoty vycházíme z orientačního propočtu srovnatelných cen přepočtených na m² užitné plochy. V tomto konkrétním případě je ke srovnávací hodnotě areálu přičtena srovnávací hodnota rozvojové části pozemku při severní hranici areálu o výměře 800 m².

Na základě průzkumu trhu bylo zjištěno, že srovnávací hodnota obdobných nemovitostí se pohybuje v rozmezí od **10 do 16 tis. Kč/m² za užitné plochy u komerčně-obchodních nemovitostí**, v případě **provozních objektů** se srovnávací hodnota pohybuje v rozmezí od **4 do 8 tis. Kč/m²**.

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, vzhledem k umístění nemovitostí, možnostem využití objektů, výměře užitných ploch a kombinovanému využití pro obchod a provozní účely, odhaduji srovnávací hodnotu nemovitostí variantně ve výši:

- **11.500 Kč/m² tj. celkem za užitnou plochu prodejních ploch/showroomu (397 m²) 4 565 500 Kč**
- **7.000 Kč/m² tj. celkem za servisní plochy se zázemím v areálu (595 m²) 4 165 000 Kč**
- **600 Kč/m² tj. celkem za plochu rozvojové části pozemku (800 m²) 480 000 Kč**

tj. celkem (po zaokrouhlení) 9,211 mil. Kč

Pozn. V případě nemovitostí v Chotěbuzi jsou dále součástí ocenění 3 pozemky situované mimo areál, jejichž srovnávací hodnota činí (po zaokrouhlení) 24 tis. Kč (viz stanovení hodnoty pozemků provedené v rámci kapitoly 3.1.).

6. Závěr a zhodnocení

Rekapitulace cen nemovitostí:

1. Věcná hodnota stanovená nákladovou metodou	
Budovy	23 903 120 Kč
Pozemky v areálu a při jeho hranici	3 155 850 Kč
Věcná hodnota celkem	27 058 970 Kč
2. Ocenění výnosovou metodou	
Výnosová hodnota nemovitostí	8 426 000 Kč
3. Ocenění srovnávací metodou	
Srovnávací hodnota nemovitostí (po zaokrouhlení)	9 211 000 Kč
Srovnávací hodnota samostatných pozemků (po zaokrouhlení)	24 000 Kč

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Při stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí bylo přihlédnuto zejména k metodě výnosové a srovnávací, které nejlépe odráží tržní podmínky v daném místě. Věcná hodnota je stanovena pro představu o cenách nákladů na výstavbu obdobných objektů, se zohledněním opotřebení.

Předmětem ocenění je provozní areál autoservisu s autosalonem v obci Chotěbuz, s rozvojovým pozemkem při hranici areálu (viz srovnávací metoda) a dále samostatné pozemky při hranici areálu čističky odpadních vod, která je vzdálena od areálu cca 400 m severním směrem. Nemovitosti jsou v rámci obce a příměstských lokalit Českého Těšína umístěny v poměrně atraktivní a frekventované lokalitě, s velmi dobrou dopravní dostupností.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu oceňovaného souboru nemovitostí ve výši součtu výnosové hodnoty areálu (8,426 mil. Kč), srovnávací hodnoty rozvojového pozemku na hranici areálu (480 tis. Kč) a srovnávací hodnoty samostatných pozemků situovaných mimo areál (24 tis. Kč), což v tomto konkrétním případě považuji za nejlépe odpovídající obvyklé ceně nemovitostí, a to celkem na částku (po zaokrouhlení):

8,93 mil. Kč

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.

V Ostravě dne 8.3.2017

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava

Oprávnění

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999, pro základní obor 1. ekonomika, 2. stavebnictví pro odvětví 1. ceny a odhady nemovitostí, 2. stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 26-4398/17 znaleckého deníku.

Přílohy

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy a ortofotomapa (areál i samostatné pozemky mimo areál)
- Situační plánec a výřez z leteckého snímku
- Fotodokumentace
- Rozdělení obvyklé ceny v souladu s evidencí majetku dle výpisu z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2016 11:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 33 INS 28708/2015 pro Jiří Hanák, Ing.

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 555291 Chotěbuz

Kat.území: 652971 Zpupná Lhota

List vlastnictví: 288

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo BOJOSTA GROUP s.r.o., č.p. 935, 73992 Návší	65139909	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
717/2	109	ostatní plocha	nepłodná půda	
725/3	318	ostatní plocha	ostatní komunikace	
725/4	50	ostatní plocha	ostatní komunikace	
769	461	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
770	110	orná půda		zemědělský půdní fond
771	180	zahrada		zemědělský půdní fond
772	824	ostatní plocha	manipulační plocha	
773	627	zahrada		zemědělský půdní fond
774	377	ostatní plocha	manipulační plocha	
775/1	659	ostatní plocha	manipulační plocha	
775/2	688	ostatní plocha	jiná plocha	
775/3	327	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Chotěbuz, č.p. 318, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 775/3				
775/4	791	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Chotěbuz, č.p. 326, obchod Stavba stojí na pozemku p.č.: 775/4				
775/6	230	ostatní plocha	zeleň	
776	1495	zahrada		zemědělský půdní fond
777/1	754	ostatní plocha	manipulační plocha	
777/2	121	ostatní plocha	zeleň	
777/3	23	ostatní plocha	zeleň	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

břemeno užívání za účelem zřízení, provozu,

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2016 11:15:02

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 555291 Chotěbuz

Kat.území: 652971 Zpupná Lhota

List vlastnictví: 288

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

údržby a oprav nadzemního vedení, opěrných bodů a zařízení veřejné telkomunikační sítě

O2 Czech Republic a.s., Za
Brumlovkou 266/2, Michle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 60193336

Parcela: 725/3
Parcela: 725/4

V-2167/2005-803
V-2167/2005-803

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.03.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.07.2005.

V-2167/2005-803

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky s příslušenstvím
ve výši 10 458 066,- Kč

UniCredit Leasing CZ, a.s.,
Želetavská 1525/1, Michle, 14010
Praha, RČ/IČO: 15886492

Parcela: 717/2
Parcela: 725/3
Parcela: 725/4
Parcela: 769
Parcela: 770
Parcela: 771
Parcela: 772
Parcela: 773
Parcela: 774
Parcela: 775/1
Parcela: 775/2
Parcela: 775/3
Parcela: 775/4
Parcela: 775/6
Parcela: 776
Parcela: 777/1
Parcela: 777/2
Parcela: 777/3

V-1017/2011-803
V-1017/2011-803
V-1017/2011-803
V-1017/2011-803
V-1017/2011-803
V-1017/2011-803
V-1017/2011-803
V-1017/2011-803
V-1017/2011-803
V-1017/2011-803
V-1017/2011-803
V-1017/2011-803
V-1017/2011-803
V-1017/2011-803
V-1017/2011-803
V-1017/2011-803
V-1017/2011-803
V-1017/2011-803
V-1017/2011-803
V-1017/2011-803

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.03.2011.

V-1017/2011-803

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- pohledávek ve výši 2 500 000,- Kč s příslušenstvím
- budoucích pohledávek do maximální výše 3 000 000,- Kč,
které vzniknou do 31.12.2018

UniCredit Leasing CZ, a.s.,
Želetavská 1525/1, Michle, 14010
Praha, RČ/IČO: 15886492

Parcela: 717/2
Parcela: 725/3
Parcela: 725/4
Parcela: 769
Parcela: 770
Parcela: 771
Parcela: 772
Parcela: 773
Parcela: 774
Parcela: 775/1
Parcela: 775/2

V-1964/2012-803
V-1964/2012-803
V-1964/2012-803
V-1964/2012-803
V-1964/2012-803
V-1964/2012-803
V-1964/2012-803
V-1964/2012-803
V-1964/2012-803
V-1964/2012-803
V-1964/2012-803
V-1964/2012-803

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2016 11:15:02

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 555291 Chotěbuz

Kat.území: 652971 Zpupná Lhota

List vlastnictví: 288

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela:	775/3	V-1964/2012-803
Parcela:	775/4	V-1964/2012-803
Parcela:	775/6	V-1964/2012-803
Parcela:	776	V-1964/2012-803
Parcela:	777/1	V-1964/2012-803
Parcela:	777/2	V-1964/2012-803
Parcela:	777/3	V-1964/2012-803

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.05.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.05.2012.

V-1964/2012-803

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávek v celkové výši 1 278 665,- Kč s příslušenstvím

Datum vzniku 24.3.2014

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-
001, vykonává: Okresní správa
sociálního zabezpečení Frýdek-
Místek, Palackého 115, Místek,
73801 Frýdek-Místek

Parcela:	717/2	Z-703/2016-803
Parcela:	725/3	Z-703/2016-803
Parcela:	725/4	Z-703/2016-803
Parcela:	769	Z-703/2016-803
Parcela:	770	Z-703/2016-803
Parcela:	771	Z-703/2016-803
Parcela:	772	Z-703/2016-803
Parcela:	773	Z-703/2016-803
Parcela:	774	Z-703/2016-803
Parcela:	775/1	Z-703/2016-803
Parcela:	775/2	Z-703/2016-803
Parcela:	775/3	Z-703/2016-803
Parcela:	775/4	Z-703/2016-803
Parcela:	775/6	Z-703/2016-803
Parcela:	776	Z-703/2016-803
Parcela:	777/1	Z-703/2016-803
Parcela:	777/2	Z-703/2016-803
Parcela:	777/3	Z-703/2016-803

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 48002/012292/14/220/RK ze dne 13.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 24.03.2014. Zápis proveden dne 16.04.2014.

V-1584/2014-803

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 48002/012292/14/220/RK. Právní moc ke dni 09.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 17.04.2014. Zápis proveden dne 22.04.2014.

Z-2546/2014-803

Pořadí k 24.03.2014 09:40

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávek ve výši 4 636 168,- Kč s příslušenstvím

Datum vzniku 24.3.2014

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-
001, vykonává: Okresní správa
sociálního zabezpečení Frýdek-
Místek, Palackého 115, Místek,
73801 Frýdek-Místek

Parcela:	717/2	Z-703/2016-803
Parcela:	725/3	Z-703/2016-803
Parcela:	725/4	Z-703/2016-803
Parcela:	769	Z-703/2016-803
Parcela:	770	Z-703/2016-803
Parcela:	771	Z-703/2016-803
Parcela:	772	Z-703/2016-803

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2016 11:15:02

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 555291 Chotěbuz

Kat.území: 652971 Zpupná Lhota

List vlastnictví: 288

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela:	773	Z-703/2016-803
Parcela:	774	Z-703/2016-803
Parcela:	775/1	Z-703/2016-803
Parcela:	775/2	Z-703/2016-803
Parcela:	775/3	Z-703/2016-803
Parcela:	775/4	Z-703/2016-803
Parcela:	775/6	Z-703/2016-803
Parcela:	776	Z-703/2016-803
Parcela:	777/1	Z-703/2016-803
Parcela:	777/2	Z-703/2016-803
Parcela:	777/3	Z-703/2016-803

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 48002/012290/14/220/RK ze dne 13.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 24.03.2014. Zápis proveden dne 17.04.2014.

V-1585/2014-803

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 48002/012290/14/220/RK. Právní moc ke dni 09.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 17.04.2014. Zápis proveden dne 22.04.2014.

Z-2547/2014-803

Pořadí k 24.03.2014 09:40

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávek ve výši 253 379,-Kč s příslušenstvím Datum vzniku 25.3.2014

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek-Místek, Palackého 115, Místek, 73801 Frýdek-Místek	Parcela:	717/2	Z-703/2016-803
	Parcela:	725/3	Z-703/2016-803
	Parcela:	725/4	Z-703/2016-803
	Parcela:	769	Z-703/2016-803
	Parcela:	770	Z-703/2016-803
	Parcela:	771	Z-703/2016-803
	Parcela:	772	Z-703/2016-803
	Parcela:	773	Z-703/2016-803
	Parcela:	774	Z-703/2016-803
	Parcela:	775/1	Z-703/2016-803
	Parcela:	775/2	Z-703/2016-803
	Parcela:	775/3	Z-703/2016-803
	Parcela:	775/4	Z-703/2016-803
	Parcela:	775/6	Z-703/2016-803
	Parcela:	776	Z-703/2016-803
	Parcela:	777/1	Z-703/2016-803
	Parcela:	777/2	Z-703/2016-803
	Parcela:	777/3	Z-703/2016-803

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 48002/012291/14/220/RK ze dne 13.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 25.03.2014. Zápis proveden dne 17.04.2014.

V-1626/2014-803

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 48002/012291/14/220/RK. Právní moc ke dni 09.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 17.04.2014. Zápis proveden dne 22.04.2014.

Z-2548/2014-803

Pořadí k 25.03.2014 09:30

- o Zástavní právo smluvní k zajištění:

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2016 11:15:02

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 555291 Chotěbuz

Kat.území: 652971 Zpupná Lhota

List vlastnictví: 288

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

- existujících dluhů nebo vzniklých v budoucnu do 31.12.2064 až do celkové nejvyšší výše jistiny 9 000 000,-Kč
- další peněžité dluhy existující nebo v budoucnu vzniklé dluhy do 31.12.2064 až do celkové výše 8 950 000,-Kč

UniCredit Leasing CZ, a.s.,
Želetavská 1525/1, Michle, 14010
Praha, RČ/IČO: 15886492

Parcela: 717/2	V-4739/2014-803
Parcela: 725/3	V-4739/2014-803
Parcela: 725/4	V-4739/2014-803
Parcela: 769	V-4739/2014-803
Parcela: 770	V-4739/2014-803
Parcela: 771	V-4739/2014-803
Parcela: 772	V-4739/2014-803
Parcela: 773	V-4739/2014-803
Parcela: 774	V-4739/2014-803
Parcela: 775/1	V-4739/2014-803
Parcela: 775/2	V-4739/2014-803
Parcela: 775/3	V-4739/2014-803
Parcela: 775/4	V-4739/2014-803
Parcela: 775/6	V-4739/2014-803
Parcela: 776	V-4739/2014-803
Parcela: 777/1	V-4739/2014-803
Parcela: 777/2	V-4739/2014-803
Parcela: 777/3	V-4739/2014-803

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 29.07.2014. Zápis proveden dne 20.08.2014; uloženo na prac. Karviná

V-4739/2014-803

Pořadí k 29.07.2014 11:21

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Z-4509/2014-803

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 29.07.2014. Zápis proveden dne 20.08.2014; uloženo na prac. Karviná

V-4739/2014-803

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Josef Cingroš, Exekutorský úřad Brno-město, Bohunická 728/24a, Brno-Horní Heršpice 619 00

BOJOSTA GROUP s.r.o., č.p. 935, 73992 Návsí, RČ/IČO: 65139909

Z-16624/2015-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 009 EX-1471/2015 -29 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 29.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 05.10.2015. Zápis proveden dne 08.10.2015; uloženo na prac. Brno-město

Z-16624/2015-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Autoservis Czudek s.r.o., IČ:65139909

Parcela: 717/2	Z-4250/2015-803
Parcela: 725/3	Z-4250/2015-803

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2016 11:15:02

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 555291 Chotěbuz

Kat.území: 652971 Zpupná Lhota

List vlastnictví: 288

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela:	725/4	Z-4250/2015-803
Parcela:	769	Z-4250/2015-803
Parcela:	770	Z-4250/2015-803
Parcela:	771	Z-4250/2015-803
Parcela:	772	Z-4250/2015-803
Parcela:	773	Z-4250/2015-803
Parcela:	774	Z-4250/2015-803
Parcela:	775/1	Z-4250/2015-803
Parcela:	775/2	Z-4250/2015-803
Parcela:	775/3	Z-4250/2015-803
Parcela:	775/4	Z-4250/2015-803
Parcela:	775/6	Z-4250/2015-803
Parcela:	776	Z-4250/2015-803
Parcela:	777/1	Z-4250/2015-803
Parcela:	777/2	Z-4250/2015-803
Parcela:	777/3	Z-4250/2015-803

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 009 EX-1471/2015 -70 Exekutorský úřad Brno-město Mgr.Ing. Josef Cingroš ze dne 05.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 06.10.2015. Zápis proveden dne 05.11.2015; uloženo na prac. Karviná

Z-4250/2015-803

o Zahájení exekuce

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

BOJOSTA GROUP s.r.o., č.p. 935, 73992 Návsí, RČ/IČO: 65139909

Z-11165/2015-807

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Pavla Fučíková 024 Ex-2327/2015 -27 ze dne 12.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 12.11.2015. Zápis proveden dne 16.11.2015; uloženo na prac. Ostrava

Z-11165/2015-807

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

BOJOSTA GROUP s.r.o., IČ:65139909

Parcela:	717/2	Z-4805/2015-803
Parcela:	725/3	Z-4805/2015-803
Parcela:	725/4	Z-4805/2015-803
Parcela:	769	Z-4805/2015-803
Parcela:	770	Z-4805/2015-803
Parcela:	771	Z-4805/2015-803
Parcela:	772	Z-4805/2015-803
Parcela:	773	Z-4805/2015-803
Parcela:	774	Z-4805/2015-803
Parcela:	775/1	Z-4805/2015-803
Parcela:	775/2	Z-4805/2015-803
Parcela:	775/3	Z-4805/2015-803
Parcela:	775/4	Z-4805/2015-803
Parcela:	775/6	Z-4805/2015-803
Parcela:	776	Z-4805/2015-803
Parcela:	777/1	Z-4805/2015-803
Parcela:	777/2	Z-4805/2015-803

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2016 11:15:02

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 555291 Chotěbuz

Kat.území: 652971 Zpupná Lhota

List vlastnictví: 288

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 777/3

Z-4805/2015-803

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 024 EX-2327/2015 -29 Exekutorský úřad Ostrava - soudní exekutor Mgr. Pavla Fučíková ze dne 12.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 13.11.2015. Zápis proveden dne 18.11.2015; uloženo na prac. Karviná

Z-4805/2015-803

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 04.10.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.10.2004.

V-2920/2004-803

Pro: BOJOSTA GROUP s.r.o., č.p. 935, 73992 Návší

RČ/IČO: 65139909

- o Smlouva kupní ze dne 03.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.06.2005.

V-1696/2005-803

Pro: BOJOSTA GROUP s.r.o., č.p. 935, 73992 Návší

RČ/IČO: 65139909

- o Smlouva kupní ze dne 23.09.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.09.2005.

V-3054/2005-803

Pro: BOJOSTA GROUP s.r.o., č.p. 935, 73992 Návší

RČ/IČO: 65139909

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

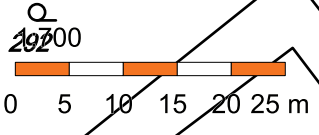
Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
770	72210	110
771	72210	180
773	74300	627
776	74300	1495

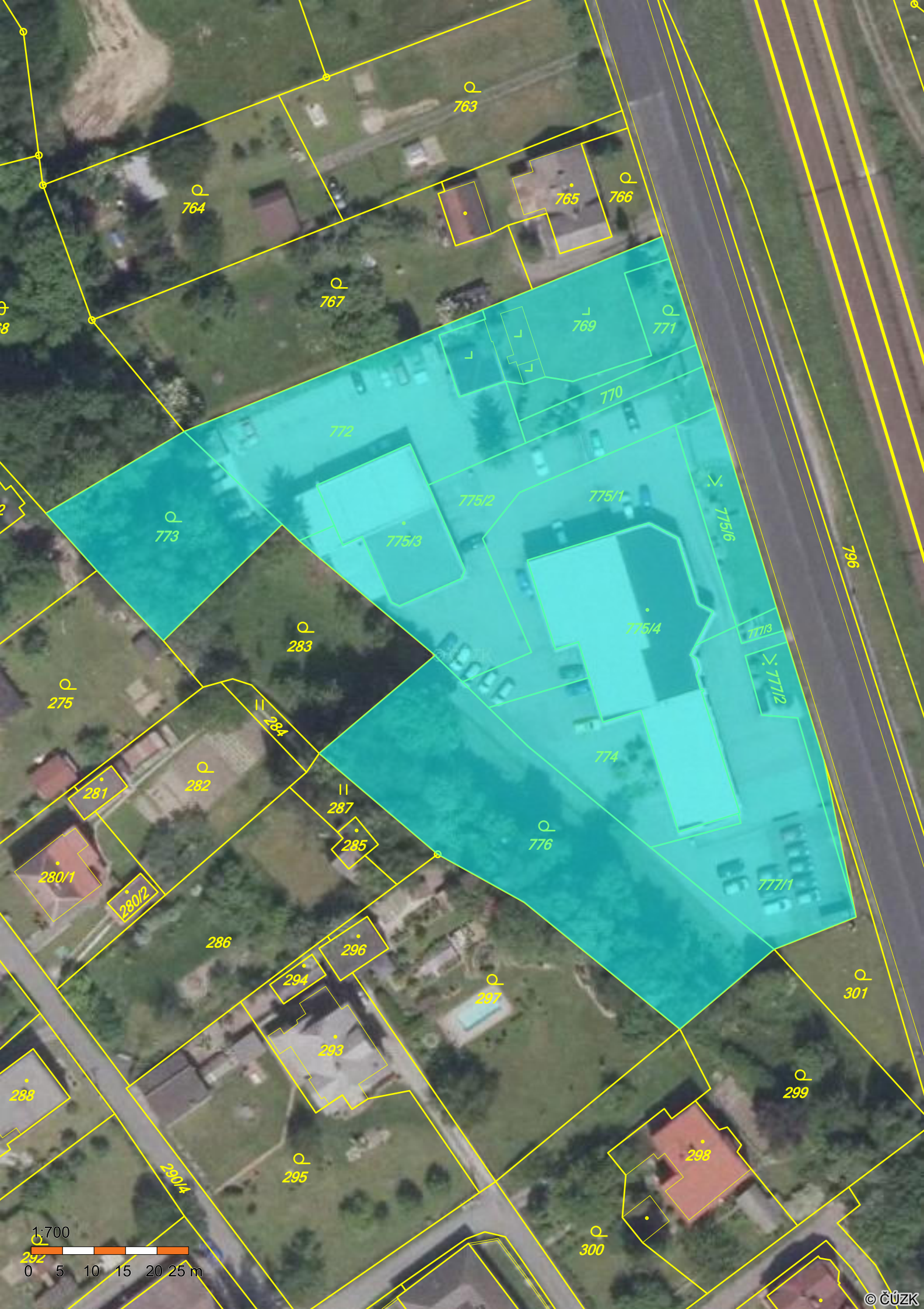
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

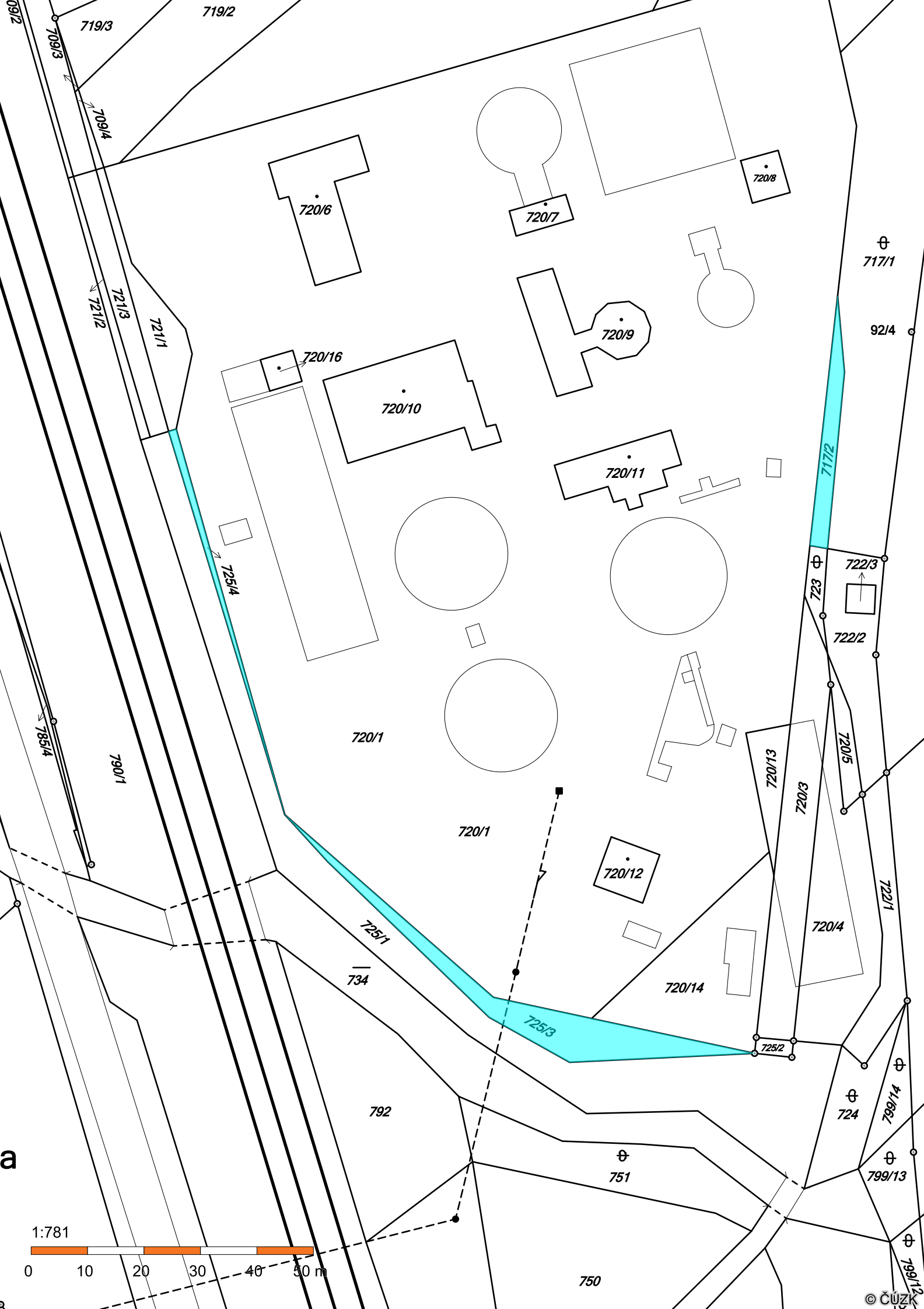
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

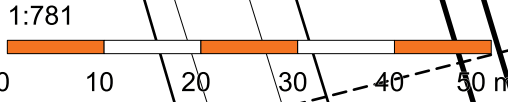
Vyhotoveno: 24.02.2016 11:25:25



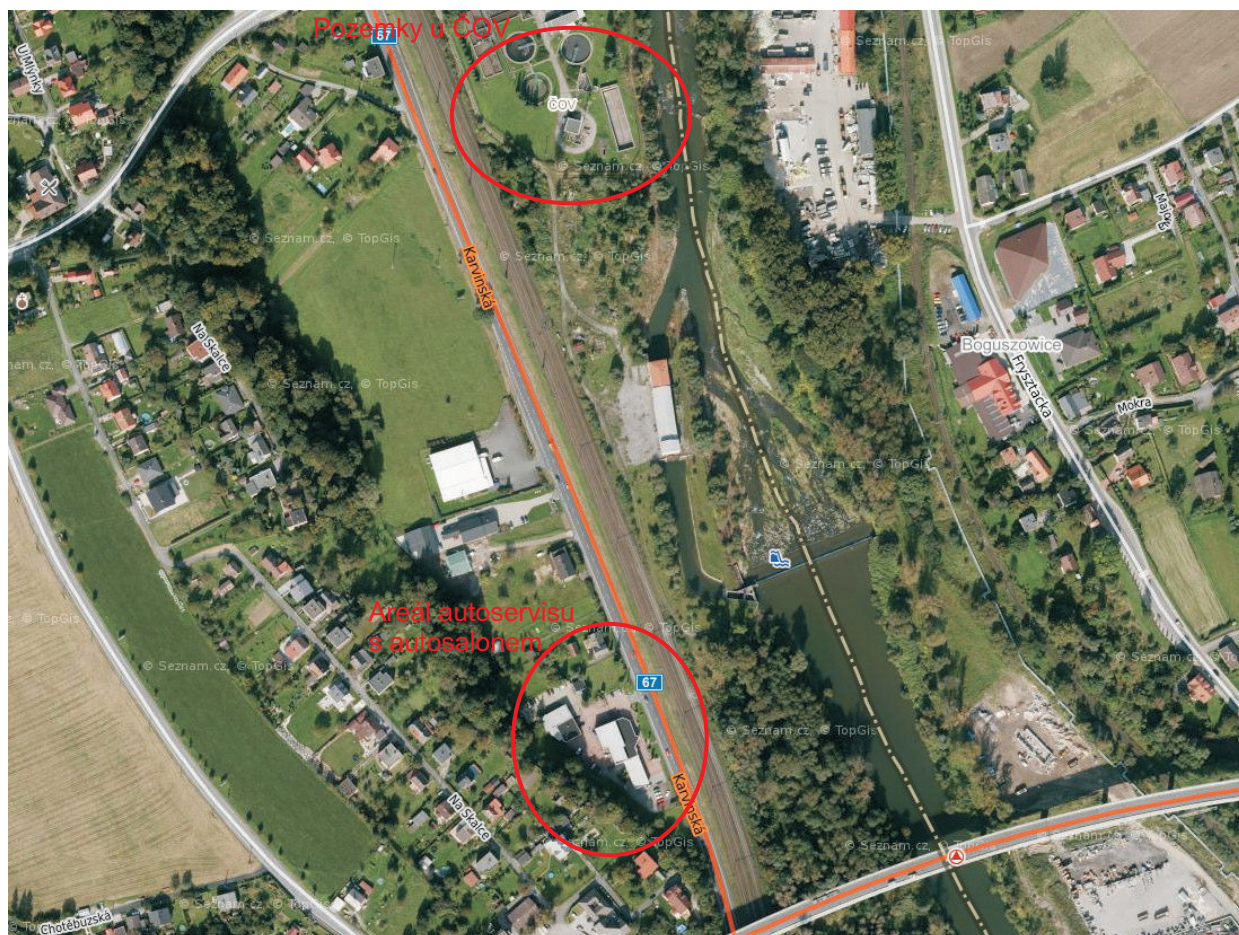
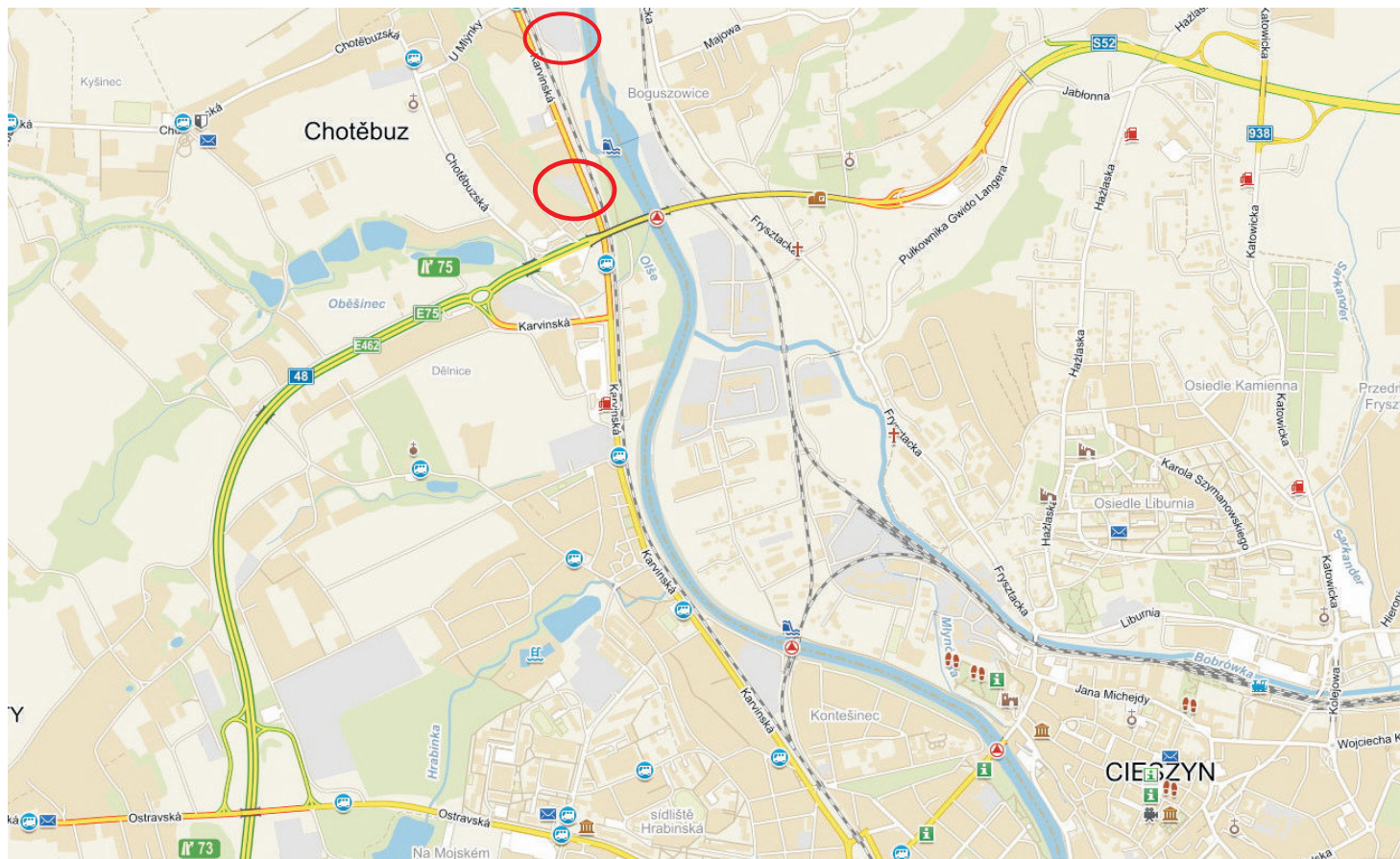




a



Situační plánek a výřez z leteckého snímku



Letecký snímek - pozemky u ČOV



Fotodokumentace





Příloha č. 1: Specifikace předmětu dražby - nemovitý majetek			
LV	podíl / pozemek parcelní č. / stavba č.	katastr*	Cena
288	pozemek pč. 717/2 - ostatní plocha, neplodná půda	Zpupná Lhota	1 778
288	pozemek pč. 725/3 - ostatní plocha, ostatní komunikace	Zpupná Lhota	5 187
288	pozemek pč. 725/4 - ostatní plocha, ostatní komunikace	Zpupná Lhota	816
288	pozemek pč. 769 - zbořeniště	Zpupná Lhota	82 717
288	pozemek pč. 770 - orná půda	Zpupná Lhota	21 532
288	pozemek pč. 771 - zahrada	Zpupná Lhota	32 297
288	pozemek pč. 772 - ostatní plocha, manipulační plocha	Zpupná Lhota	147 850
288	pozemek pč. 773 - zahrada	Zpupná Lhota	10 227
288	pozemek pč. 774 - ostatní plocha, manipulační plocha	Zpupná Lhota	67 645
288	pozemek pč. 775/1 - ostatní plocha, manipulační plocha	Zpupná Lhota	118 244
288	pozemek pč. 775/2 - ostatní plocha, jiná plocha	Zpupná Lhota	123 447
288	pozemek pč. 775/3 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba č.p.318, obč.vybav.	Zpupná Lhota	58 673
288	pozemek pč. 775/4 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba č.p.326, obchod	Zpupná Lhota	141 929
288	pozemek pč. 775/6 - ostatní plocha, zeleň	Zpupná Lhota	41 269
288	pozemek pč. 776 - zahrada	Zpupná Lhota	24 386
288	pozemek pč. 777/1 - ostatní plocha, manipulační plocha	Zpupná Lhota	135 290
288	pozemek pč. 777/2 - ostatní plocha, zeleň	Zpupná Lhota	21 711
288	pozemek pč. 777/3 - ostatní plocha, zeleň	Zpupná Lhota	4 127
288	stavba čp. 318, obč. vyb. na pč. 775/3	Zpupná Lhota	2 096 523
288	stavba čp. 326, obchod na pč. 775/4	Zpupná Lhota	5 794 352

* Pozn. Jedná se o katastrální území 652971 Zpupná Lhota, obec Chotěbuz nemovitosti situovány na adrese Karvinská 326, 735 61 Chotěbuz