

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 038870/2025

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika - ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé stavební parcely č.parc. 96 jejíž součástí je stavba ubytovacího zařízení č.p. 13, ostatní plocha č. parc. 58, trvalé travní porosty č. parc. 57/1 a č. parc. 61/2 v obci Jindřichov, katastrální území Pekařov.

Znalec: Martin Buchar
Buzulucká 526/6
500 03 Hradec Králové 3
telefon: 602411603
e-mail: resding@tiscali.cz
IČ: 12979821

Datová schránka: bbjsyqb

Zadavatel: NIRRIIS v.o.s. Insolvenční správce, IČ:27222861
Národní 973/41 Národní 973/41
110 00 Praha

Číslo jednací: KSBR 40 INS 21295/2024

Počet stran: 16 a 21 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 5.5.2025

Vyhotoveno: V Hradci Králové 7.5.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé stavební parcely č. parc. 96 jejíž součástí je stavba ubytovacího zařízení č.p. 13, ostatní plocha č. parc. 58, trvalé travní porosty č. parc. 57/1 a č. parc. 61/2 v obci Jindřichov, k.ú. Pekařov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Insolvenční řízení KSBR 40 INS 21295/2024

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Žádné skutečnosti sdělené zadavatelem nemají vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.5.2025 za přítomnosti pana Michala Nátěsty.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, KP Šumperk LV č. 207

Snímek pozemkové mapy, snímek orto foto a mapa širšího okolí

Místní šetření uskutečněné znalcem a informace získané na místě samém od pana Nátěsty

Pořízená fotodokumentace při místním šetření

Dodatečné povolení stavby - Rozhodnutí - stavby - přístavby a stavebních úprav bývalého školícího střediska - se změnou využití na Penzion Pekařov na pozemku č. parc. 96 ze dne 7.2.2000 Č.j. Výst./1470/99/Vá

Částečná projektová dokumentace stávajícího stavu k dodatečnému stavebnímu povolení Penzionu - Pekařov ověřená odborem výstavby Městského úřadu Hanušovice ze dne 28.1.2000

Nemovitosti realizované v minulém období nenalezeny, pro porovnání použity nemovitosti nabízené na současném realitním trhu

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Použitá data ve znaleckém posudku jsou považována za věrohodná, neboť jsou čerpána z veřejně dostupných zdrojů.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění

Vyhláška č. 370/2024 Sb.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Stavební pozemek č. parc. 96 jehož součástí je stavba č.p. 13

Adresa předmětu ocenění: ubytovací zařízení, ostatní plocha č. parc. 58, trvalé travní porosty č. parc. 57/1 a č. parc. 61/2
Pekařov 13
788 23 Jindřichov

LV: 207

Kraj: Olomoucký

Okres: Šumperk

Obec: Jindřichov

Katastrální území: Pekařov

Počet obyvatel: 1 094

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 308,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{700,00 \text{ Kč/m}^2}$

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 207

AVORI s.r.o., Údolní 527/27, Brno město, 602 00 Brno
k celku

Dokumentace a skutečnost

Jinou dokumentaci než je výše uvedena neměl znalec k dispozici.

Celkový popis nemovité věci

Předmětné nemovitosti vedené na LV č. 207 pro obec Jindřichov, k.ú. Pekařov se nacházejí ve stavebně nesrostlé části obce. Jedná se o Penzion - Pekařov, který vznikl přestavbou ze školícího střediska v roce 2000 a původně z obytného domu. Je postavený na stavební parcele č. parc. 96 a společně s ostatní plochou č. parc. 58 tvoří jeden funkční celek, neboť tyto dvě parcely jsou dle platného územního plánu vedeny pod označením OM - komerční zařízení malá a střední. Pozemek trvalý travní porost č. parc. 61/2, který na tyto parcely navazuje je v územním plánu veden v nezastavitelné ploše jako zemědělský pozemek pod označením NSP. Pozemek trvalý travní porost č. parc. 57/1 je dle územního plánu veden pod označením SV - plochy smíšené obytné k zastavění pod označením Z84PE. K nemovitostem je přístup po zpevněné komunikaci místního významu. V dané lokalitě je z inženýrských sítí vybudován pouze elektrický proud, vodovod, kanalizace a plyn nejsou v této části obce vybudovány. Infrastruktura a občanská vybavenost není v této části obce vybudována a dojezdová vzdálenost do hlavní části obce je do šesti kilometrů, kde je MŠ, ZŠ, zdravotní středisko, sportovní zařízení a základní obchodní příležitosti. Do lokality Pekařov nezajíždí přímo veřejná autobusová doprava, pouze na křižovatku ve vzdálenosti cca 1 km. Jedná se o klidné podhorské prostředí bez negativních vlivů.

3.2. Obsah

1. Stavební pozemek č. parc. 96 a ostatní plocha č. parc. 58
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Penzion - Pekařov
 - 1.3. Studna
2. Trvalý travní porost č. parc. 57/1
3. Trvalý travní porost č. parc. 61/2
4. Cena obvyklá celku LV č. 207 pro obec Jindřichov, k.ú. Pekařov

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Ocenění cenou zjištěnou je provedeno dle platné vyhlášky a ocenění obvyklou cenou je provedeno porovnáním srovnatelných nemovitostí nabízených na realitním trhu v současné době. Realizace obdobných nemovitostí je v posledním období velmi obtížná, neboť na realitním trhu je nabízeno množství ubytovacích kapacit - penzionů.

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - vyhledávaná lokalita	III	0,20
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,821}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{1,140}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	-0,05
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,08
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - dobrá poloha k rekreaci	III	0,20

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,754}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,619}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,860}$$

1. Stavební pozemek č. parc. 96 a ostatní plocha č. parc. 58

1.1. pozemky

Stavební parcela č. parc. 96 jejíž součástí je stavba č.p. 13 ubytovací zařízení a ostatní plocha č. parc. 58 v obci Jindřichov, katastrální území Pekařov. Pozemky jsou přístupné ze zpevněné komunikace místního významu. V dané lokalitě je vybudován pouze elektrický proud, ostatní sítě nejsou v dané lokalitě vybudovány. Pozemky jsou mírně svažité, negativní vlivy se neprojevují. Dle platného územního plánu jsou oba pozemky vedeny pod označením OM - Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malého a středního typu a nejsou tudíž užívány v rozporu s územním plánem.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,140}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,754}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,140 * 1,000 * 0,754 = 0,860$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	700,-	0,860		602,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	96	219	602,00	131 838,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	58	653	602,00	393 106,-
Stavební pozemky - celkem			872		524 944,-

1.2. Penzion - Pekařov

Objekt byl původně postaven ve třicátých letech dvacátého století jako obytný dům a postupem let byl částečně přestavován a dostavován. Poslední rekonstrukce a dostavba byla provedena v roce 2000 do současné podoby a objekt byl přebudován na penzion pro rekreační ubytování. Objekt je postaven na základových pasech s dožitými izolacemi proti zemní vlhkosti. Obvodové nosné konstrukce jsou zděné na tl. 45 - 60 cm z cihelného zdiva. Stropní konstrukce nad suterénem klenbové, nad přízemím a podkrovím trámové s podbitím a záklopem. Zastřešení je provedeno systémem sedlových střech se dřevěným krovem. Střešní krytina na bednění - plechové šablony, klempířské konstrukce provedeny kompletně z pozinkovaného plechu. Venkovní omítky vápenné hladké doplněné fasádními nátěry a v soklové části kamenným soklem. Vnitřní omítky vápenné štukové částečně poškozené vlhkostí a plísněmi doplněné v sociálních zařízeních a kuchyni keramickými obklady. Podlahové konstrukce v suterénu v kombinaci betonových potěrů, keramické dlažby a kobercového krytu, ostatní podlahy v přízemí a podkroví dřevěné pokryté koberci v kombinaci s keramickými dlažbami v soc. zařízeních. Okna osazena dřevěná ven a dovnitř otevíravá a částečně plastová v podkroví - 3 ks. Dveře do ocelových zárubní hladké a prosklené. Rozvody elektroinstalace 230/400 V, hromosvod na objektu instalovaný. Rozvody vody teplé a studené v běžném rozsahu do jednotlivých pokojů k umývadlu a do společných sociálních zařízení. Ohřev

teplé užitkové vody je zajištěn el. boilerem a jedním kombinovaným boilerem. Vytápění objektu kotlem na pevná paliva s automatickým podáváním paliva a radiátorovými články litinovými a články Korado. Ve společenské místnosti osazeny krbová kamna. Sociální zařízení vybaveny běžnými zařízeními předměty umývadly, sprchovými kouty, WC. V suterénu umístěna sauna se sprchovým koutem. Vybavení kuchyně standardními sporáky, digestoří, myčkami a podobně. Schodiště v objektu jsou provedeny ve dřevěné úpravě.

Objekt obsahuje: suterén - klubovnu, chodbu se schodištěm, prostor po boty, sklad potravin, lyžárnu, garáž, uhelnu, kotelnu a prostor sauny se sprchovým koutem, přízemí - zádveří, chodbu se schodištěm, jídelnu / společenskou místnost/, kuchyň, chodbu, tři pokoje, koupelnu muži, koupelnu ženy, WC muži a WC ženy, podkroví - schodiště s chodbou, osm pokojů, WC, pokoj pro správce se sociálním zařízením, sklad prádla.

Celkový stav penzionu je ve všech konstrukcích zanedbaný, bez běžné údržby s dožitými podlahovými kryty, výskytem plísní, vlhkosti v obvodových konstrukcích. je užíván na základě nájemní smlouvy ve výši 16 000,-Kč měsíčně dle sdělení nájemce.

Výnosová metoda není použita vzhledem k celkovému stavu objektu!!!

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	G. budovy hotelů
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
suterén	21,00*7,98	=	167,58
přízemí	21,00*7,98+4,98*7,80	=	206,42
podkroví	21,00*7,98+4,98*7,80	=	206,42

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
suterén	167,58 m ²	2,20 m	368,68
přízemí	206,42 m ²	2,80 m	577,98
podkroví	206,42 m ²	2,60 m	536,69
Součet	580,42 m²		1 483,35

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 483,35 / 580,42	= 2,56 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	580,42 / 3	= 193,47 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
suterén	167,58*2,50	=	418,95 m ³
přízemí	206,42*3,10	=	639,90 m ³
podkroví a střešní plášť	206,42*1,30 + 206,42*3,50/2	=	629,58 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
suterén	PP	418,95 m ³
přízemí	NP	639,90 m ³
podkroví a střešní plášť	Z	629,58 m ³

Obestavěný prostor - celkem:

1 688,43 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	základové pasy bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné 45 - 60 cm	S	100
3. Stropy	klenbové a trámové s podbitím a záklopem	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	kovové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky částečně poškozené	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky opatřené fasádním nátěrem	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady	S	100
10. Schody	dřevěné	P	100
11. Dveře	do ocelových zárubní hladké a prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	rámová ven a dovnitř otevíravá a částečně plastová 3 ks	S	100
14. Povrchy podlah	betonové v suterénu, kombinace prkenných podlah a keramických podlah	S	100
15. Vytápění	ústřední s kotlem na pevná paliva, radiátory a krbová kamna	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová 230/400 V	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	běžné potrubí, teplé a studené vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	běžné potrubí odkanalizování do jímky	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod svítiplynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	el. boilers a kombinovaný boiler	S	100
22. Vybavení kuchyní	běžné elektrické spotřebice, sporáky, myčka, dřez a pod	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	běžné zařizovací předměty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,30	100	0,46	2,90
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70

6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	P	2,80	100	0,46	1,29
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

89,29

Koeficient vybavení K₄:

0,8929

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	6,30	100,00	0,46	2,90	3,24	88	200	44,00	1,4256
2. Svislé konstrukce	S	15,00	80,00	1,00	12,00	13,43	88	150	58,67	7,8794
2. Svislé konstrukce	S	15,00	20,00	1,00	3,00	3,35	25	100	25,00	0,8375
3. Stropy	S	8,20	80,00	1,00	6,56	7,34	88	150	58,67	4,3064
3. Stropy	S	8,20	20,00	1,00	1,64	1,84	25	100	25,00	0,4600
4. Krov, střecha	S	6,10	80,00	1,00	4,88	5,47	88	150	58,67	3,2092
4. Krov, střecha	S	6,10	20,00	1,00	1,22	1,37	25	100	25,00	0,3425
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	3,02	25	80	31,25	0,9438
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,67	25	80	31,25	0,2094
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	70,00	1,00	4,97	5,57	88	100	88,00	4,9016
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	30,00	1,00	2,13	2,39	25	50	50,00	1,1950
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,58	25	50	50,00	1,7900
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,47	25	50	50,00	1,7350
10. Schody	P	2,80	100,00	0,46	1,29	1,44	88	150	58,67	0,8448
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,26	25	50	50,00	2,1300
13. Okna	S	5,90	90,00	1,00	5,31	5,95	40	60	66,67	3,9669
13. Okna	S	5,90	10,00	1,00	0,59	0,66	5	60	8,33	0,0550
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,70	25	40	62,50	2,3125
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	5,49	25	40	62,50	3,4313
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,50	40	60	66,67	4,3336
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,34	25	50	50,00	0,1700

18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,70	40	60	66,67	2,4668
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,58	40	60	66,67	2,3868
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,34	25	50	50,00	0,1700
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,46	25	40	62,50	1,5375
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,02	25	40	62,50	1,2625
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,82	25	50	50,00	2,4100

Opotřebení: **56,7 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9541
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1203
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8929
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 640,43
Plná cena: 1 688,43 m ³ * 6 640,43 Kč/m ³	=	11 211 901,22 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 56,7 % /100)	*	0,433
Nákladová cena stavby CS_N	=	4 854 753,23 Kč
Koeficient pp	*	0,860
Cena stavby CS	=	4 175 087,78 Kč
Penzion - Pekařov - cena zjištěná	=	4 175 087,78 Kč

1.3. Studna

Vrtaná studna vpažená pažnicí průměru 200 mm s elektrickým čerpadlem hluboká 30 metrů.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	vrtaná
Hloubka studny:	30,00 m
Profil studny:	200 mm
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:		
hloubka:	30,00 m * 2 380,- Kč/m	+ 71 400,- Kč
Základní cena celkem		= 71 400,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		* 0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		* 3,4810
Upravená cena studny		= 223 689,06 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 92 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 8 / 100 = 8,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 8,0 \% / 100)$

*	0,920
=	205 793,94Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 12 840,- Kč/ks	+	12 840,- Kč
Základní cena čerpadel celkem	=	12 840,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):	*	3,4810
	=	40 226,44 Kč
opotřebení čerpadel 8,0 %	*	0,920
	=	37 008,32 Kč

Upravená cena čerpadel

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

+	37 008,32 Kč
=	242 802,26 Kč
*	0,860
=	208 809,94 Kč

Studna - cena zjištěná

=	208 809,94 Kč
---	----------------------

Stavební pozemek č. parc. 96 a ostatní plocha č. parc. 58 - rekapitulace

1.1. Pozemky:

524 944,- Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Penzion - Pekařov

4 175 087,78 Kč

1.3. Studna

208 809,94 Kč

Stavby na pozemku – celkem

+	4 383 897,72 Kč
---	------------------------

Stavební pozemek č. parc. 96 a ostatní plocha č. parc. 58 - cena zjištěná celkem

=	4 908 841,72 Kč
---	------------------------

2. Trvalý travní porost č. parc. 57/1

Pozemek trvalý travní porost č. parc. 57/1 v obci Jindřichov, katastrální území Pekařov. Předmětný pozemek je dle platného územního plánu veden v zastavitelných plochách označených SV - Z84PE jako plochy smíšené obytné venkovské. Pozemek je přístupný přes pozemky jiného vlastníka, nejsou na něj zavedeny žádné inženýrské sítě, je mírně svažité. Pokud se na něm nacházejí trvalé porosty, jedná se o porosty vzniklé náletem bez hodnoty.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,140$

Index polohy pozemku $I_P = 0,754$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 1,140 * 1,000 * 0,754 = 0,860$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	700,-	0,860	0,300	180,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	57/1	4 391	180,60	793 014,60
Stavební pozemek - celkem			4 391		793 014,60

Trvalý travní porost č. parc. 57/1 - cena zjištěná celkem = 793 014,60 Kč

3. Trvalý travní porost č. parc. 61/2

Zemědělský pozemek, který je v současné době hospodářsky neobdělávaný v obci Jindřichov, katastrální území Pekařov. Pozemek je dle platného územního plánu veden v plochách NSp a ZP - plochy přírodního charakteru v nezastavitelném území.

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. – sousední k.ú.:	20,00%
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	61/2 část	83444	612	1,81	20,00	2,17	1 328,04
trvalý travní porost	61/2 část	83745	1 263	1,31	20,00	1,57	1 982,91
trvalý travní porost	61/2 část	84068	2 509	1,20	20,00	1,44	3 612,96
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			4 384 m ²				6 923,91

Trvalý travní porost č. parc. 61/2 - cena zjištěná celkem = 6 923,91 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Stavební pozemek č. parc. 96 a ostatní plocha č. parc. 58	4 908 841,70 Kč
1.1. Oceňované pozemky	524 944,- Kč
1.2. Penzion - Pekařov	4 175 087,80 Kč
1.3. Studna	208 809,90 Kč
	= 4 908 841,70 Kč
2. Trvalý travní porost č. parc. 57/1	793 014,60 Kč
3. Trvalý travní porost č. parc. 61/2	6 923,90 Kč

Cena zjištěná - celkem: **5 708 780,20 Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **5 708 780,- Kč**

slovy: Pět milionů sedm set osm tisíc sedm set osmdesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Na základě výše uvedené skutečnosti byly vybrány k porovnání nemovitosti z blízkého okolí, které jsou nabízeny na současném realitním trhu a některé již dlouhodobě více jak jeden rok! Dále byly vybrány nemovitosti - pozemky nabízené k zastavění a k zemědělské činnosti.

5. ZÁVĚR

Obvyklá cena

Obvyklá cena předmětné nemovitosti je stanovena v souladu s § 2 odstavce 2 zák. č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů a Vyhlášky č. 370/2024 Sb. § 1a odstavec 1 -3.

Obvyklou cenou se předpokládá výše, která by byla dosažitelná při prodeji v České republice v daném místě a čase. Nepřihlíží se přitom k mimořádným okolnostem to je stav tísně převádějícího nebo nabývacího, osobních poměrů a pod. Nemovitost je porovnána s nemovitostmi, které jsou v současné době nabízeny na realitním trhu, neboť s obdobnými nemovitostmi se v posledním období obchoduje velmi obtížně!

Nemovitosti k porovnání - penzion

1. Prodej ubytovacího zařízení Vikantice pozemek 500 m ²	4 980 200,-Kč
2. Prodej ubytovacího zařízení Loučná nad Desnou pozemek 1 234 m ²	11 900 000,-Kč
3. Prodej ubytovacího zařízení Branná pozemek 484 m ²	10 550 000,-Kč
Průměrná cena nabízených nemovitostí	9 143 400,-Kč
Zaokrouhleně	9 143 000,-Kč

Redukční koeficient

K1- nemovitosti nerealizované na realitním trhu	0,90
K2- obdobná lokalita - rekreační oblast	1,00
K3- penziony lepší	0,95
K4- přístup k pozemku - obdobný	1,00
K5- zanedbaný stav oceňované nemovitosti	0,85
K6- možnost inženýrských sítí - obdobná	1,00

Redukční koeficient 0,72

9 143 000,-Kč	*	0,72	=	6 582 960,-Kč
Zaokrouhleně				6 583 000,- Kč

Nemovitost k porovnání pozemek k zastavění

1. Prodej stavebního pozemku Jindřichov - Nové Losiny 1 427 m ²	1 442,-Kč/m ²
--	--------------------------

Redukční koeficient

K1 - nemovitost nerealizovaná na realitním trhu	0,80
K2 - přístup na pozemek - horší	0,80
K3 - možnost inženýrských sít - horší	0,80
K4 - oceňovaný pozemek větší	0,70
K5 - svažitý pozemek	0,75

Redukční koeficient 0,26

č. parc. 57/1 trvalý travní porost - 4 391 m ² * 1 442,-Kč/m ² * 0,26 =	1 646 273,-Kč
Zaokrouhleně	1 646 000,-Kč

Nemovitosti k porovnání - zemědělské pozemky

1. Prodej pole Šumperk 11 633 m ²	31,-Kč/m ²
2. Prodej pole Rapotín 3 638 m ²	34,-Kč/m ²
3. Prodej louky Petrov nad Desnou 51 831 m ²	43,-Kč/m ²

Průměrná cena nabízených zemědělských pozemků 36,-Kč/m²

Redukční koeficient

K1 - nerealizované pozemky	0,95
K2 - poloha pozemků - obdobná	1,00
K3 - přístup k pozemku - lepší	1,05
K4 - možnost obdělávání zem. činnosti - obdobná	1,00

Redukční koeficient	0,99
---------------------	------

č. parc. 61/2 trvalý travní porost - 4 384 m ² * 36,-Kč/m ² * 0,99	=	156 245,-Kč
Zaokrouhleně		156 000,-Kč

Součet obvyklých cen jednotlivých nemovitostí

1. Ubytovací zařízení č.p. 13 s pozemkovými parcelami	6 583 000,-Kč
2. Pozemek k zastavění č. parc. 57/1	1 646 000,-Kč
3. Zemědělský pozemek č. parc. 61/2	156 000,-Kč

**Obvyklá cena nemovitostí vedených na LV č. 207 pro obec Jindřichov,
katastrální území Pekařov** **8 385 000,-Kč**

**Obvyklou cenu nemovitostí vedených na LV č. 207 pro obec
Jindřichov, k. ú. Pekařov stanovuji ve výši** **8 385 000,-Kč**

Slovy: osmmilionůtřistaosmdesátpěttisícKč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
LV č.207	5
snímek pozemkové mapy, snímek orto foto, mapa širšího okolí	3
fotodokumentace	3
nemovitosti použité k porovnání	7
územní plán Jindřichov	3

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 5760/97/2025.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127 a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.3.1987 čj.SPR 1848/86 pro základní obor ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 038870/2025.

V Hradci Králové 7.5.2025

Martin Buchar
Buzulucká 526/6
500 03 Hradec Králové 3



PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 038870/2025

počet stran A4 v příloze:

LV č.207	5
snímek pozemkové mapy, snímek orto foto, mapa širšího okolí	3
fotodokumentace	3
nemovitosti použité k porovnání	7
územní plán Jindřichov	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.03.2025 10:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 40 INS 21295/2024 pro Z/C/H Legal v.o.s., advokátní kancelář

Okres: CZ0715 Šumperk Obec: 536521 Jindřichov
Kat.území: 660370 Pekařov List vlastnictví: 207
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo AVORI s.r.o., Údolní 527/27, Brno-město, 60200 Brno	29184673	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	96	219	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Pusté Žibřidovice, č.p. 13, ubyt.zař					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 96					
	57/1	4391	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	58	653	ostatní plocha	jiná plocha	
	61/2	4384	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

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 z rozhodnutí správního orgánu
pro pohledávku ve výši 445.488,34 Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody
98/4, Brno-město, 60200 Brno
Povinnost k
Parcela: St. 96, Parcela: 57/1, Parcela: 58, Parcela: 61/2
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 3936761/24/3001-80541-708879 ze dne 17.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2024 09:14:43.
Zápis proveden dne 12.11.2024; uloženo na prac. Šumperk
V-7468/2024-809

Pořadí k 18.10.2024 09:14

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 3936761/24/3001-80541-708879 ze dne 17.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2024 09:14:43. Zápis proveden dne 12.11.2024; uloženo na prac. Šumperk
V-7468/2024-809

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
zapsaného ve výhodnějším pořadí než zástavní právo zřízené rozhodnutím správce daně
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 3936761/24/3001-80541-708879 ze dne 17.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2024 09:14:43. Zápis proveden dne 12.11.2024; uloženo na prac. Šumperk
V-7468/2024-809

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.
strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 06.03.2025 10:15:02

Typ vztahu

pro pohledávku ve výši 140.615,00 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody
98/4, Brno-město, 60200 Brno

Povinnost k

Parcela: St. 96, Parcela: 57/1, Parcela: 58, Parcela: 61/2

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zastavního práva č.j. 3937279/24/3001-80541-708879 ze dne 17.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2024 09:15:50.
Zápis proveden dne 12.11.2024; uloženo na prac. Šumperk

V-7467/2024-809

Poradí k 18.10.2024 09:15

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 3937279/24/3001-80541-708879 ze dne 17.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2024 09:15:50. Zápis proveden dne 12.11.2024; uloženo na prac. Šumperk

V-7467/2024-809

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

zapsaného ve výhodnějším pořadí než zástavní právo zřízené rozhodnutím správce daně

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 3937279/24/3001-80541-708879 ze dne 17.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2024 09:15:50. Zápis proveden dne 12.11.2024; uloženo na prac. Šumperk

V-7467/2024-809

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pro pohledávku ve výši 1.292.560,17 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody
98/4, Brno-město, 60200 Brno

Povinnost k

Parcela: St. 96, Parcela: 57/1, Parcela: 58, Parcela: 61/2

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 4264192/24/3001-80541-708879 ze dne 21.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2024 07:47:45. Zápis proveden dne 13.12.2024; uloženo na prac. Šumperk

V-8311/2024-809

Pořadí k 22.11.2024 07:47

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 4264192/24/3001-80541-708879 ze dne 21.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2024 07:47:45. Zápis proveden dne 13.12.2024; uloženo na prac. šumperk

V-8311/2024-809

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.03.2025 10:15:02

Okres: CZ0715 Šumperk Obec: 536521 Jindřichov
Kat.území: 660370 Pekařov List vlastnictví: 207
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

zapsaného ve výhodnějším pořadí než zástavní právo zřízené rozhodnutím správce daně

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 4264192/24/3001-80541-708879 ze dne 21.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2024 07:47:45. Zápis proveden dne 13.12.2024; uloženo na prac. Šumperk
V-8311/2024-809

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pro pohledávku ve výši 163 048,00 Kč

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Parcela: St. 96, Parcela: 57/1, Parcela: 58, Parcela: 61/2

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č.j. VZP-25-00097676-J736 ze dne 07.01.2025. Právní moc ke dni 04.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2025 14:51:40. Zápis proveden dne 28.02.2025; uloženo na prac. Šumperk
V-774/2025-809

Pořadí k 05.02.2025 14:51

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č.j. VZP-25-00097676-J736 ze dne 07.01.2025. Právní moc ke dni 04.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2025 14:51:40. Zápis proveden dne 28.02.2025; uloženo na prac. Šumperk
V-774/2025-809

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č.j. VZP-25-00097676-J736 ze dne 07.01.2025. Právní moc ke dni 04.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2025 14:51:40. Zápis proveden dne 28.02.2025; uloženo na prac. Šumperk
V-774/2025-809

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Havlová, Českomoravská 18/142,
190 00 Praha 9

Povinnost k

AVORI s.r.o., Údolní 527/27, Brno-město, 60200 Brno,
RČ/IČO: 29184673

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce 183 EX 1438/24-8 ze dne 06.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2024 20:00:39. Zápis proveden dne 11.12.2024; uloženo na prac. Praha
Z-58455/2024-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.03.2025 10:15:02

Okres: CZ0715 Šumperk Obec: 536521 Jindřichov
Kat.území: 660370 Pekařov List vlastnictví: 207
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

AVORI s.r.o., Údolní 527/27, Brno-město, 60200 Brno,

RČ/IČO: 29184673

Parcela: St. 96, Parcela: 57/1, Parcela: 58, Parcela: 61/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 183 EX 1438/24-24 ze dne 09.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2024 20:00:12. Zápis proveden dne 12.12.2024; uloženo na prac. Šumperk

Z-7068/2024-809

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha,
Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

AVORI s.r.o., Údolní 527/27, Brno-město, 60200 Brno,

RČ/IČO: 29184673

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 203 Ex 29066/24-8 ze dne 11.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2024 11:46:42. Zápis proveden dne 12.12.2024; uloženo na prac. Šumperk

Z-7105/2024-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

AVORI s.r.o., Údolní 527/27, Brno-město, 60200 Brno,

RČ/IČO: 29184673

Parcela: St. 96, Parcela: 57/1, Parcela: 58, Parcela: 61/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 203 Ex 29066/24-12 ze dne 11.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2024 11:46:42. Zápis proveden dne 12.12.2024; uloženo na prac. Šumperk

Z-7109/2024-809

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Oprávnění pro

eHUB.cz s.r.o., U měštanského pivovaru 1417/7,

Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 24818569

Povinnost k

Parcela: St. 96, Parcela: 57/1, Parcela: 58, Parcela: 61/2

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva č. j. 183 EX 1572/24-3 ze dne 12.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2024 20:00:19. Zápis proveden dne 13.12.2024.

Z-7148/2024-809

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

AVORI s.r.o., Údolní 527/27, Brno-město, 60200 Brno,

RČ/IČO: 29184673

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

AVORI s.r.o., Údolní 527/27, Brno-město, 60200 Brno,

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.03.2025 10:15:02

Okres: CZ0715 Šumperk Obec: 536521 Jindřichov
Kat.území: 660370 Pekařov List vlastnictví: 207
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k
RČ/IČO: 29184673

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 06.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2021 09:00:00.
Zápis proveden dne 04.11.2021.

Pro: AVORI s.r.o., Údolní 527/27, Brno-město, 60200 Brno V-9293/2021-809
RČ/IČO: 29184673

- o Smlouva kupní ze dne 06.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2021 09:00:00.
Zápis proveden dne 04.11.2021.

Pro: AVORI s.r.o., Údolní 527/27, Brno-město, 60200 Brno V-9295/2021-809
RČ/IČO: 29184673

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
57/1	83444	3250
	83745	1141
61/2	83444	612
	83745	1263
	84068	2509

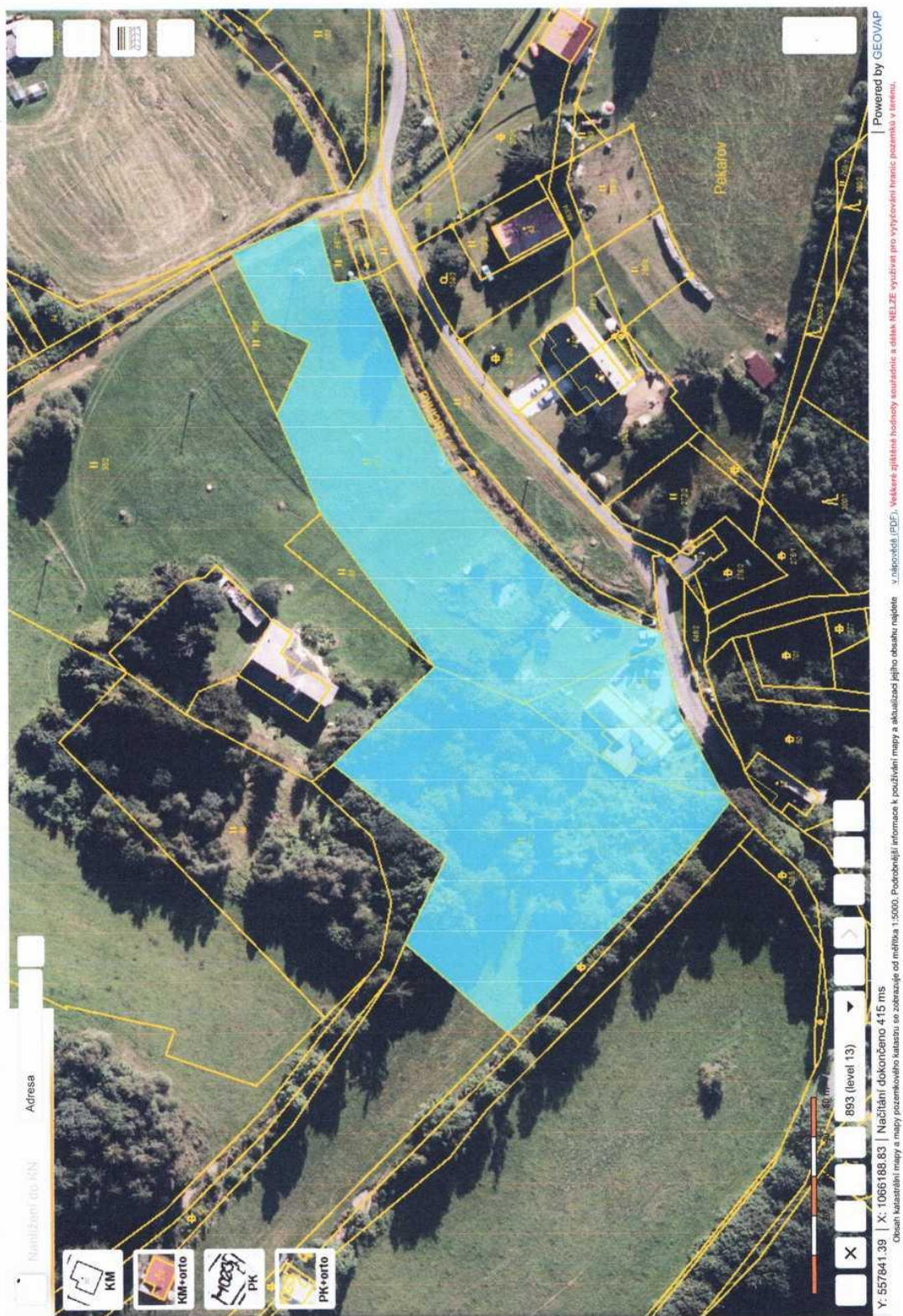
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.

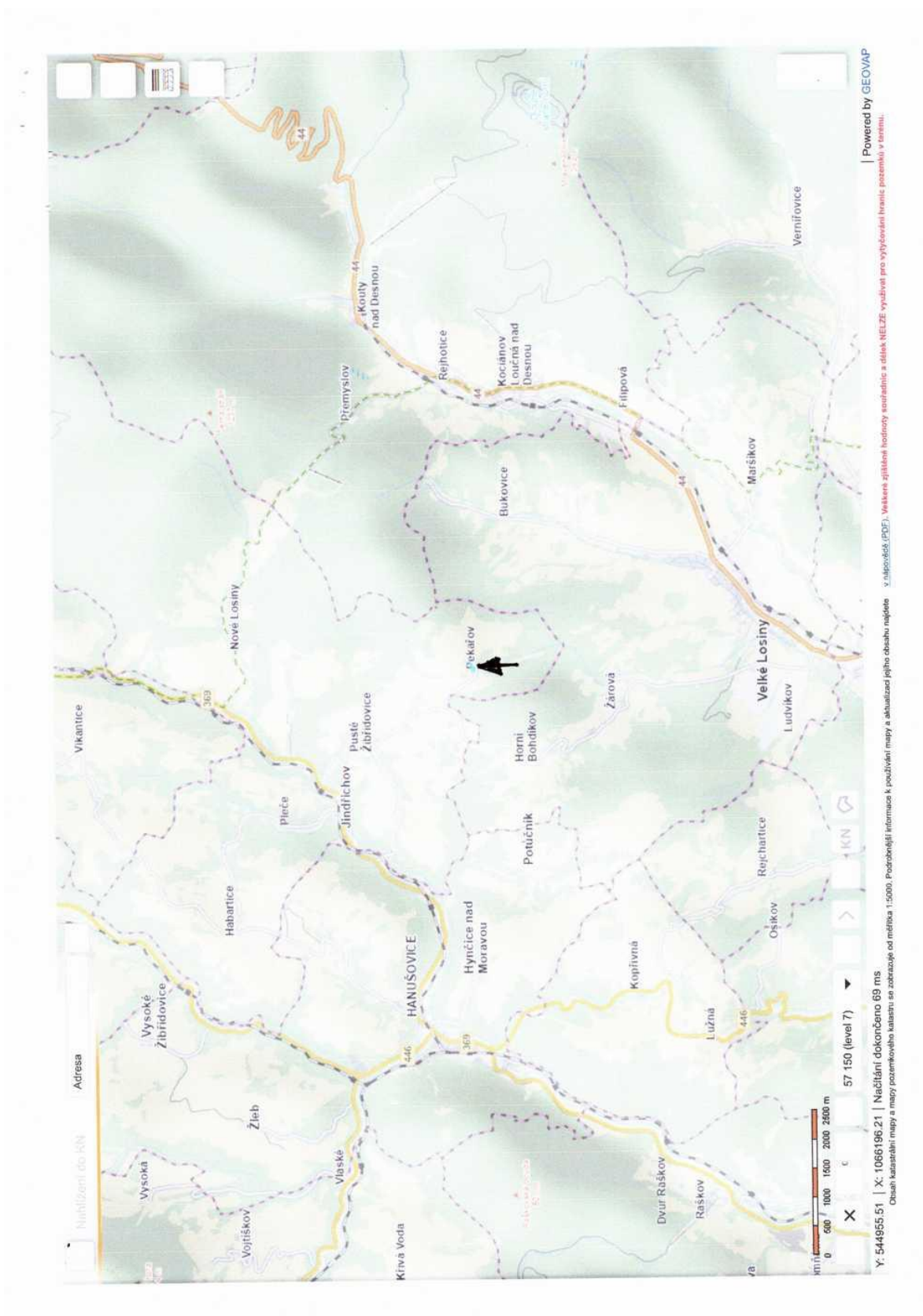
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

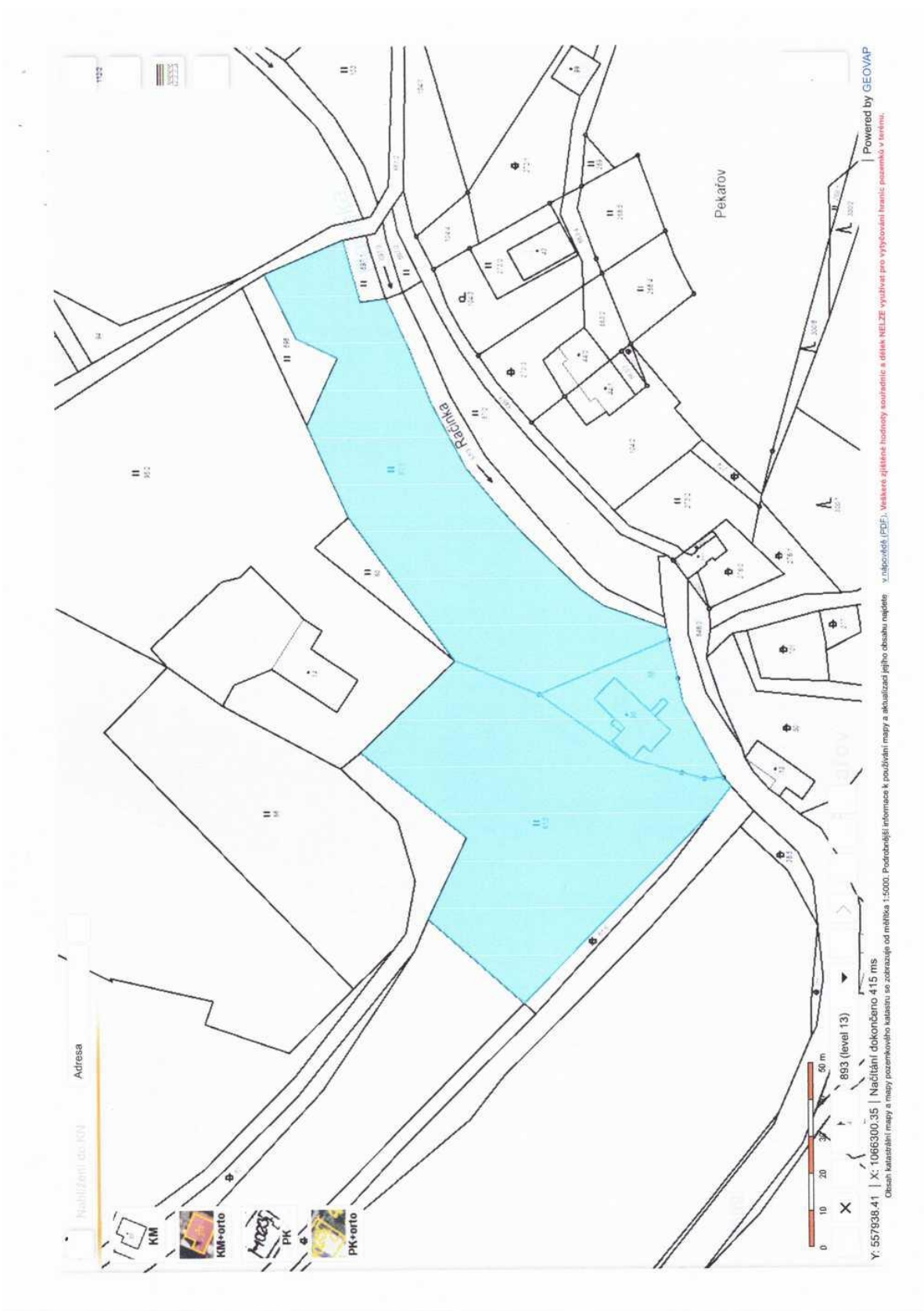
Vyhotoveno: 06.03.2025 10:40:18

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.
strana 5









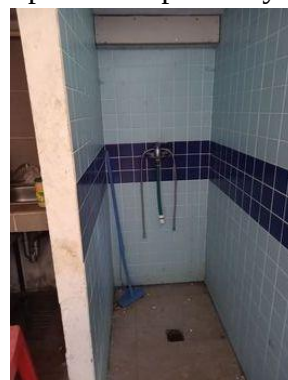
pohled uliční



pohled na pozemky



garáž suterén



sprchový kout u sauny suterén



sauna suterén



chodba suterén se skladem



herna suterén



herna suterén



kotelná s kotlem



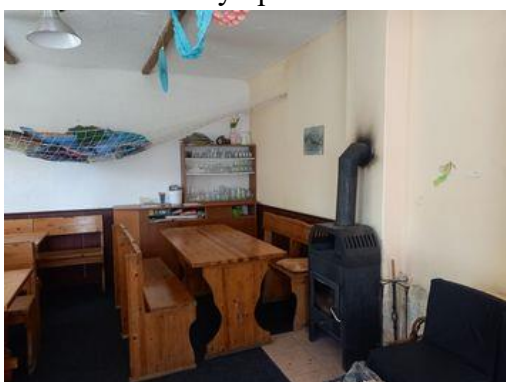
chodba se schodištěm přízemí



kuchyň přízemí



kuchyň přízemí



jídelna a spol. místnost



jídelna a spol. místnost



soc. zařízení přízemí



soc. zařízení přízemí



pokoj



pokoj



pokoj



pokoj



soc.zařízení správce



pokoj



sklad prádla



chodba



Prodej ubytovacího zařízení 500 m²
Vikantice

4 980 200 Kč (9 960 Kč/m²)

Prodej velkého rodinného domu i se zařízením v klidné části obce Vikantice, na okraji vesnice uprostřed Rychlebských hor v těsném sousedství Jeseníků. Dům je cihlové konstrukce a skládá se ze tří nadzemních podlaží s celkovým počtem 10 místností. Užitná plocha nemovitosti činí 500 m², rozsáhlý pozemek o rozloze 2089 m². Důležitou součástí domu trampský klub a lokál s krbem, kulečnick, kuchyně, pec, kamna což činí nemovitost ideální pro pořádání společenských akcí a setkání, možnost penzionu, hotelu. Pro ubytování zde najdete až 25 lůžek ve třech turistických místnostech. Je zde i byt, sociálky, ložnice a extra garsonka, v podkroví další prostory, poskytující další možnosti ubytování. Sauna. Dům disponuje také velkou garáží a skladem. Je samostatně postavený a nachází se v atraktivní a klidné lokalitě, s krásnými výhledy a okolní přírodou. Na pozemku rybník. Tato nabídka představuje ideální investiční příležitost pro podnikavé duše hledající místo pro rodinné bydlení i komerční využití.

Celková cena: 4 980 200 Kč (9 960 Kč/m²)

Příslušenství: Bez výtahu Bezbariérový přístup Zařízeno Garáž

Energetická náročnost: Mimořádně neehospodárná, č. 148/2007 Sb.

Stavba: Cihlová, V dobrém stavu, 1. podlaží z 3, Patrový typ objektu

Infrastruktura: Vodovod: Místní zdroj vody
Elektřina: 120V, 230V, 400V
Vytápění: Lokální tuhá paliva, Ústřední dálkové
Zdroj vytápění: Kotel na tuhá paliva, Ústřední dálkové
Vytápěcí těleso: Radiátory, Kotel na tuhá paliva
Kanalizace: Septik
Doprava: Silnice, Autobus

Plocha: Užitná plocha 500 m²

Lokalita: Okraj obce

G Mimořádně neehospodárná

Prodejce



Vařeková Hana

www.mmreality.cz/?

utm_source=sreality.cz&utm_medium=nic&utm_term=(nic)&utm_campaign=

+420 296 399 006

+420 731 404 040

info@mmreality.cz



M&M reality

★★★★ 3.5/5 (1150)

www.mmreality.cz/?

utm_source=sreality.cz&utm_medium=nic&utm_term=(nic)&utm_campaign=

Odkaz na inzerát:





Prodej ubytovacího zařízení 1234 m²
Loučná nad Desnou

11 900 000 Kč (9 643 Kč/m²)

G Mimořádně nevhodná

Exkluzivně nabízíme ke koupi horský hotel, který se nachází v obci Kouty nad Desnou v těsné blízkosti silnice 1. třídy směřující do Polska. Jde o dvoupodlažní nepodsklepenou budovu. Zastřešenou složenou sedlovou střechou. Krytina je z hliníkových šablon na bednění. Jde o samostatný zděný objekt s vlastním parkovištěm cca pro 15 automobilů. Nemovitost má k dispozici tři studny - dvě kopané a jednu vrtanou. Kanalizace je obecní a vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva, který se nachází v samostatné kotelně ve dvorním traktu, kde se nachází i také sklady, garáž, uheľna. Ohřev teplé vody zajišťují tři velké bojler. Hlavní patrová část stavby má rozměry 12,35m x 27,24m. Je založena na betonových a částečně kamenných základech. Únosnost podloží je velmi dobrá. Obvodové cihelné zdivo je o tloušťce 50cm. Okna dřevěná dvojitá. Podlahy - dlažba, PVC. Pod sedlovou střechou se nachází prostorná půda vhodná k provedení půdní vestavby. Elektrické rozvody částečně v mědi. Dispozice objektu: v přízemí se nachází chodba, která je průchozí do dvorního traktu, vinárna, velká jídelna, kuchyně, sklad zboží, sociální zařízení M+Ž. Celková kapacita je 125 míst. Na patře se nachází pokoje propojené chodbou, kancelář, dva sklady na prádlo atd., sociální zařízení - sprchy a toalety. Počet lůžek je 35. Hotel je vhodný pro hromadné akce, zejména pro školy v přírodě, školní výlety, turistické akce, sportovní soustředění, organizace, firemní školení, rodinné dovolené a oslavy - svatby, promoce, víkendové pobyty, ubytování pro montážní skupiny, apod. Součástí areálu je také

Prodejce



Věra Kubová

www.bidli.cz/nemovitosti

+420 774 110 007

+420 774 110 007

info@bidli.cz

Bidli reality



★★★★ 4/5 (170)

www.bidli.cz/nemovitosti

Odkaz na inzerát:





Prodej ubytovacího zařízení 484 m²

Branná

10 550 000 Kč (21 798 Kč/m²)

Nabízíme k prodeji penzion Kosanda. Je to skvělá příležitost pro každého, kdo hledá podnik v oblasti ubytovacích služeb a má chuť a energii věnovat se mu. Prodej včetně vybavení. Penzion nabízí ubytování pro 21 hostů ve 3 apartmánech a 1 dvoulůžkovém pokoji. K dispozici je společenská místnost, sauna a ochlazovací bazének, venkovní altán s vířivkou pro relaxaci a dětské hřiště. Včetně Wi-Fi připojení pro ty, kteří potřebují zůstat v kontaktu s okolním světem. Penzion najdete na trase mezi Hanušovicemi a Jeseníkem - na samotě pod hradem Koštein. Budova je po kompletní rekonstrukci a nabízí na půdě možnost rozšíření o další apartmán. Přímě v Branně se nachází vlek POMA a sedačková lanovka s nočním osvětlením a lyžařskou školou. V Ostružné a v Petříkově najdete mnoho vleků pro začátečníky i pro náročné lyžaře s umělým zasněžováním. Na Ramzové je sedačková lanovka na Šerák s nástupní stanicí na Ramzovském sedle. V okolí cykloturistika, pěší turistika, termální bazény Velké Losiny.

G Mimořádně nehospodárna

Prodejce



Moravcová Veronika

www.mmreality.cz/?

utm_source=sreality.cz&utm_m
(nic)&utm_term=(nic)&utm_cam

+420 296 399 006

+420 731 404 040

info@mmreality.cz



M&M reality

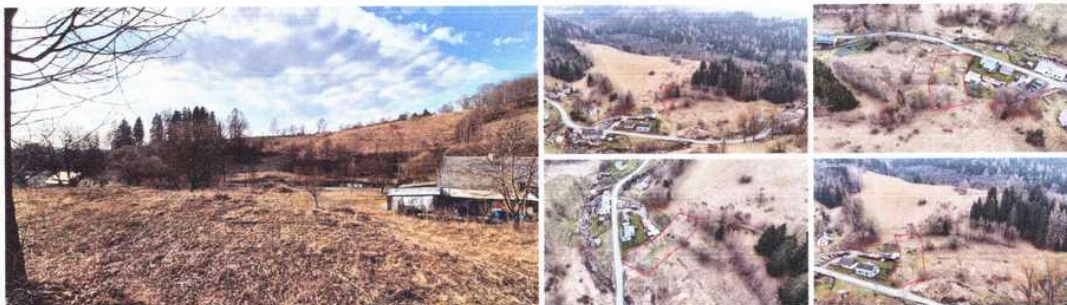
★★★★ 3.5/5 (1150)

www.mmreality.cz/?

utm_source=sreality.cz&utm_m
(nic)&utm_term=(nic)&utm_cam

Odkaz na inzerát:





Prodej stavebního pozemku 1427 m²

Jindřichov - Nové Losiny

2 058 000 Kč (1 442 Kč/m²)

Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici! V exkluzivním zastoupení majitele si Vám dovoluujeme nabídnout ke koupi stavební pozemek v malebné obci Jindřichov městské části Nové Losiny okres Šumperk. Jedná se o soubor pozemků k rodinnému bydlení, nebo k rekreaci, jejichž výměra je dle nového geometrického plánu 1427 m².

Na hranici pozemku je elektřina i obecní vodovod a přístup je z asfaltové komunikace.

Odpad se bude řešit domácí ČOV, na kterou je možné získat v roce 2025 dotace z obce. Tato možnost je i pro majitele pozemku, kteří nemají v obci trvalý pobyt.

Podmínky prostorového uspořádání: (zastavitelnost je max. do 40% a výšková hladina zástavby max. 12,5 m).

Součástí prodeje je i předkupní právo a věcné břemeno přístupu z parcely 104/2, byť je pozemek normálně přístupný z prodávané parcely 104/1.

V obci se nachází základní občanská vybavenost - ZŠ, MŠ, obecní úřad, pošta, potraviny, lékař, vlaková stanice a autobus.

Nemovitost se nachází v krásné přírodě v podhůří Nízkého Jeseníku obklopena lesy. Obec je malá rozlohou, ale velká možnostmi a potenciálem, jak pro místní obyvatele, tak pro turisty.

V blízkosti se nachází několik Ski areálů, cyklistických tras a je zde využití pro kompletní zimní i letní

Prodejce



Věra Kubová

www.bidli.cz/nemovitosti

+420 774 110 007

+420 774 110 007

info@bidli.cz



Bidli realty

★★★★ 4/5 (171)

www.bidli.cz/nemovitosti

Odkaz na inzerát:





Prodej pole 11633 m²

Šumperk

358 064 Kč (31 Kč/m²)

Hledáte ideální pozemek pro efektivní zemědělské využití? Máme pro vás skvělou nabídku! Naše ornou půdu v okrese Šumperk, konkrétně v katastrálním území Horní Temenice, nabízí rovinatý terén, který je perfektní pro vaše zemědělské plány. Navíc, s 100% vlastnictvím bez spoluvlastníků, máte jistotu, že se můžete plně soustředit na rozvoj svého podnikání.

Nabízíme Vám následující pozemky v katastrálním území Horní Temenice:

- parc. č. 1148/1 - výměra 11633 m²

Investice do pozemků je v dnešní době skvělou ochranou proti inflaci a stabilně rostoucí ceny půdy zajišťují, že vaše investice bude mít dlouhodobou hodnotu. Zajišťujeme rychlý prodej – připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej.

V případě zájmu nebo dotazů nás neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu.

Tento inzerát není závaznou nabídkou inzerenta, podmínky prodeje se mohou v jeho průběhu měnit.

Celková cena: 358 064 Kč (31 Kč/m²)

Plocha: Plocha pozemku 11 633 m²

Prodejce



Jan Tesař

+420 791 918 037

jan.tesar@1cr.cz



1. česká realitní

Odkaz na inzerát:





Prodej pole 3638 m²

Rapotín

123 692 Kč (34 Kč/m²)

Hledáte ideální investici do budoucnosti? Co byste řekli na pozemek v malebném okrese Šumperk, konkrétně v katastrálním území Rapotín? Nabízíme Vám jedinečnou příležitost vlastnit ornou půdu s 100% vlastnictvím, bez spoluvlastníků, což zaručuje klid a stabilitu Vaší investice.

Nabízíme Vám následující pozemky v katastrálním území Rapotín:

- parc. č. 2648/29 - výměra 3638 m²

Investice do půdy je v dnešní době jednou z nejlepších možností, jak ochránit své finance před inflací. Ceny kvalitní zemědělské půdy stabilně rostou, což z ní činí bezpečné a výnosné aktivum.

Zajišťujeme rychlý prodej – připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. V případě zájmu nebo dotazů nás neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu.

Podle veřejného registru půdy LPIS, který eviduje zemědělskou půdu v ČR:

- parc. č. 2648/29 - výměra 3 638 m² - hospodařící VÚCHS Rapotín, s.r.o. hospodaří na 3 638 m²

Tento inzerát není závaznou nabídkou inzerenta, podmínky prodeje se mohou v jeho průběhu měnit.

Prodejce

Barbora Pidrmanová

+420 603 805 235

pidrmanova@1cr.cz



1. česká realitní

Odkaz na inzerát:





Prodej louky 51831 m²

Petrov nad Desnou

2 228 733 Kč (43 Kč/m²)

V katastrálním území Petrov nad Desnou, okres Šumperk, nabízíme k prodeji rozsáhlou půdu na souboru zemědělských pozemků. Pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví č. 963.

Celková výměra všech pozemků činí 103 662 m², z čehož je předmětem prodeje 51 831 m². Složení pozemků podle druhu:

trvalý travní porost: 30 896 m²

orná půda: 18 298 m²

ostatní plocha: 2 225 m²

lesní pozemek: 412 m²

Pozemky se nacházejí na parcelách č. 1353/13, 1363/3, 1363/4, 1364/2, 1364/3, 1366/1, 1378/1, 1380/2 a 1381/1. Většina výměry připadá na travní porosty a ornou půdu, což zajišťuje široké možnosti využití.

Nezaujala vás tato konkrétní nabídka? Vyplňte nezávaznou poptávku na našich webových stránkách a budete pravidelně dostávat nové nabídky e-mailem.

Zajišťujeme vzorové smlouvy i související právní služby. MojePole si zakládá na transparentním a profesionálním jednání. Za naše výsledky hovoří recenze od spokojených klientů.

Majitel si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě nabídky.

Prodejce



Lucie Čermáková



Výhradní zastoupení



www.mojepole.cz

+420 730 779 166

+420 730 779 166

cermakova@mojepole.cz



MojePole.cz

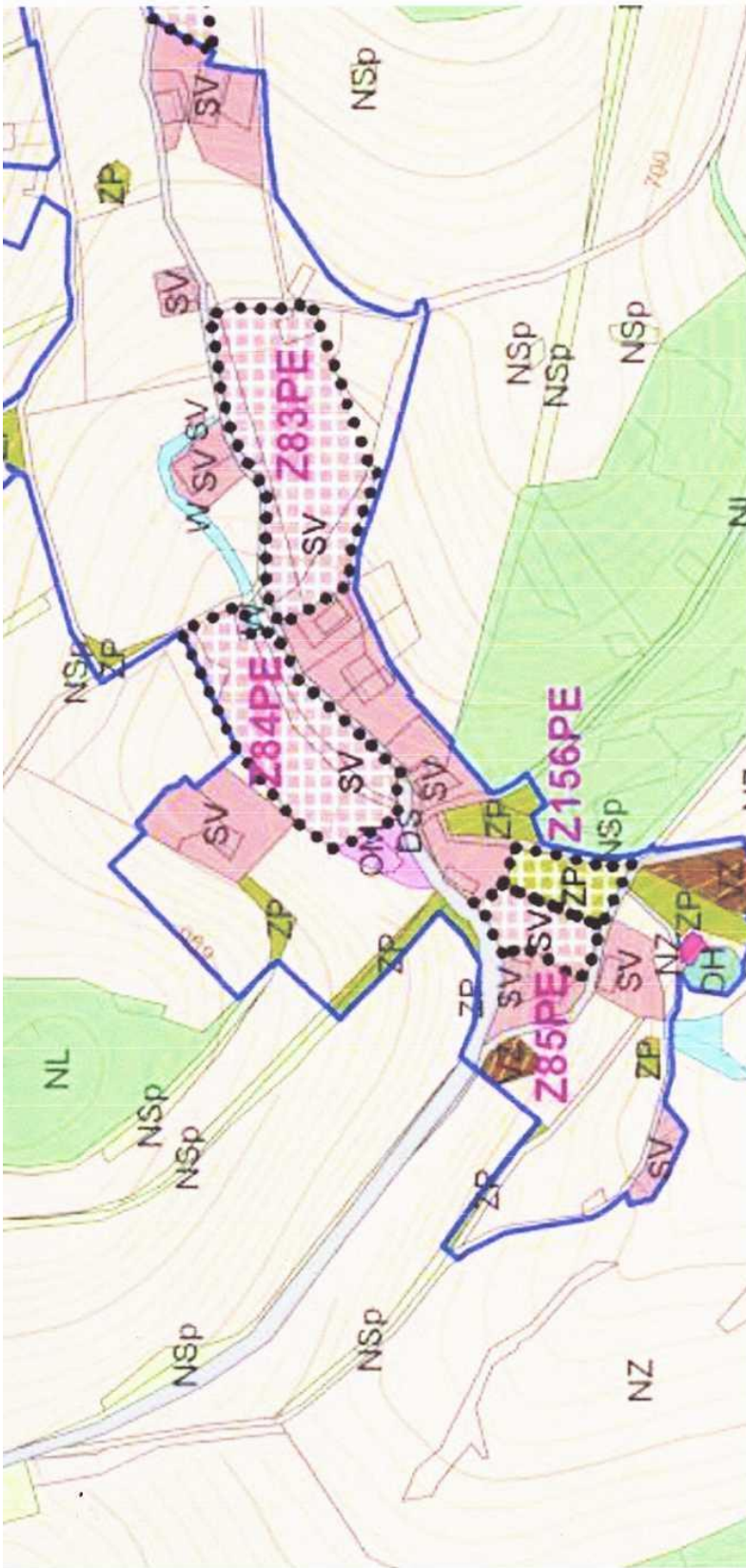
★★★★★ 5/5 (131)



www.mojepole.cz

Odkaz na inzerát:





ÚZEMNÍ PLÁN JINDŘICHOV

1.2.b.1. HLAVNÍ VÝKRES

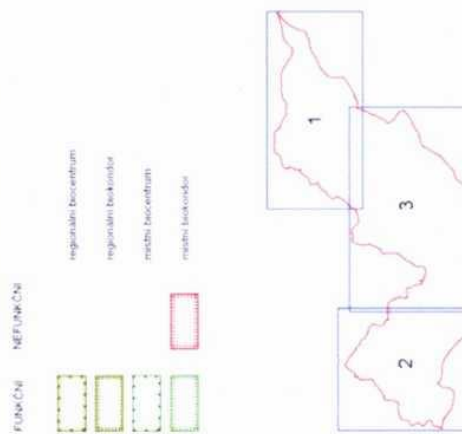
HRANICE



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ



ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY



Systém sídelní zeleně tvoří kvalitní plochy stávající vzrostlé zeleně zastoupené v rámci všech ploch v souladu s podmínkami jejich využití. Samostatně vymezené plochy veřejné zeleně na veřejných prostranstvích jsou stabilizované a dále se doplňují.

Plocha územní rezervy je navržena pro prověření budoucího vodního a vodohospodářského (W) využití.

Pro zajištění celkové urbanistické koncepce budou postupně naplňovány i koncepce dopravní a technické infrastruktury, koncepce veřejných prostranství a koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ÚSES.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

ÚP vymezuje následující zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení – v bytových domech (BH):

k.ú. Pusté Žibřidovice: Z1PŽ.

Plochy smíšené obytné – venkovské (SV):

k.ú. Habartice u Jindřichova: Z51HA, – Z61HA,
 k.ú. Labe: Z39LA – Z49LA, Z161LA, Z162LA,
 k.ú. Nové Losiny: Z2NL – Z10NL, Z12NL – Z23NL, Z26NL – Z33NL,
 k.ú. Pekařov: Z80PE – Z86PE,
 k.ú. Pleče: Z35PL – Z38PL, Z50PL, Z51PL, Z62PL – Z67PL,
 k.ú. Pusté Žibřidovice: Z68PŽ, Z69PŽ, Z71PŽ – Z79PŽ, Z139PŽ.

Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI):

k.ú. Habartice u Jindřichova: Z87HA,
 k.ú. Labe: Z88LA,
 k.ú. Nové Losiny: Z34NL*, Z158NL*,
 k.ú. Pekařov: Z94PE – Z101PE,
 k.ú. Pusté Žibřidovice: Z159PŽ*,
 k.ú. Sklená: Z89SK – Z93SK.

Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV):

k.ú. Pusté Žibřidovice: Z70PŽ.

Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM):

k.ú. Nové Losiny: Z103NL, Z104NL,
 k.ú. Pusté Žibřidovice: Z105PŽ, Z106PŽ.

Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS):

k.ú. Nové Losiny: Z107NL,
 k.ú. Pusté Žibřidovice: Z108PŽ – Z110PŽ.



Handwritten signature in blue ink.