

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12083-1861/2020

**Objednatel znaleckého posudku:** Mgr. Zuzana Orbesová  
insolvenční správce dlužníka Kamila Miholy  
Železniční 469/4  
779 00 Olomouc-Chválkovice

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro  
potřeby insolvenčního řízení KSOS 14 INS  
12373/2020.

**Adresa předmětu ocenění:** Družstevní, Háj ve Slezsku, okres Opava

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 18.09.2020

**Zpracováno ke dni:** 18.09.2020

**Zhotovitel:** XP invest s.r.o. - Znalecký ústav, Ing. Jana  
Fichnová  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: kontakt@odhadonline.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 18.09.2020

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. ½ garáže bez č.p./č.ev. vč. příslušenství, stojící na pozemku parc. č. 641/8 (LV 1043) v obci Háj ve Slezsku, okres Opava, katastrální území Chabičov ve Slezsku pro potřeby insolvenčního řízení KSOS 14 INS 12373/2020.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:       Garáž bez č.p./č.ev. v obci Háj ve Slezsku, okres Opava  
Adresa předmětu ocenění:     Družstevní, Háj ve Slezsku, okres Opava  
Kraj:                               Moravskoslezský kraj  
Okres:                             Opava  
Obec:                              Háj ve Slezsku  
Ulice:                             Družstevní  
Katastrální území:             Chabičov ve Slezsku

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 18.09.2020. Prohlídka byla za přítomnosti paní Miholové.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, technické řešení systému INEM.

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

#### Vlastnické právo

**Mihola Kamil, Antonína Vaška 86, Chabičov, 74792 Háj ve Slezsku**                               1/2

Miholová Markéta, Družstevní 245, Chabičov, 74792 Háj ve Slezsku                               1/2

#### Nemovitosti:

Garáž bez č.p./č.ev. vč. příslušenství, stojící na pozemku parc. č. 641/8 (LV 1043) v obci Háj ve Slezsku, okres Opava, katastrální území Chabičov ve Slezsku.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaná garáž je přízemní, má jedno nadzemní podlaží, nemá žádné podzemní podlaží a není podsklepená. Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven v roce 1970.

Základy jsou betonové izolované, konstrukce objektu je cihlová, tloušťka stěn je 35 cm a stropy jsou keramickobetonové. Střecha je rovná, střešní krytinu tvoří živičná lepenka, s pozinkovanými klempířskými prvky. Břizolit tvoří vnější omítky a objekt není zateplen.

Garáž má zastavěnou plochu 18 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha je 14,80 m<sup>2</sup>.

Objekt má vápenocementové vnitřní omítky. V objektu nejsou okna. Vrata jsou kovová dvoukřídlá a podlaha je tvořena cementovým potěrem. V objektu se nenachází další vybavení.

V garáži je zavedena elektřina o napětí 230V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Vodovod není zaveden, v objektu chybí řešení odpadů a zemní plyn není zaveden. Objekt není vytápěn. Objekt nemá zdroj teplé vody.

Stěny jsou bez vad, střecha je bez vad, objekt je bez oken, podlahy jsou bez vad, vybavení v objektu chybí a rozvody jsou zastaralé. Stav garáže je dobrý.

Rovinatý pozemek je bez porostů a bez oplocení. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě.

Garáž je situována ve střední části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými a rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. V okolí garáže jsou nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Garáž je postavena v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů a jsou zde dobré parkovací možnosti přímo u objektu.

Jsou zde vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí garáže není zvýšená kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňovaná nemovitost není zatížena věcnými břemeny.

Garáž stojí na pozemku ve vlastnictví Stavebního bytové družstva Rozvoj, U Cukrovaru 1282/9, Kateřinky, 74705 Opava. Vlastníci oceňované garáže neplatí pronájem za pozemek, na kterém garáž stojí.

### Tabulkový popis

<b>Popis garáže</b>	Typ garáže	přízemní
	Zastavěná plocha	18,00 m <sup>2</sup>
	Podlahová plocha	14,80 m <sup>2</sup>
	Počet nadzemních podlaží	1
	Počet podzemních podlaží	
	Rok výstavby	1970
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce	
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	keramickobetonové
	Tloušťka stěn	35 cm
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břízolitové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Typ oken v garáži	chybí
	Vrata	kovová dvoukřídla
	Elektrína	230V
	Vodovod	bez přípojky
	Svod splašek	chybí
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění	chybí
	Řešení ohřevu vody	chybí
	Podlahy v garáži	cementový potěr
Popis stavu garáže	dobrý	
Vady garáže	zdívo: bez vad střecha: bez vad okna: prvek chybí podlahy: bez vad vybavení: prvek chybí rozvody: zastaralý prvek	
<b>Popis pozemku garáže</b>	Trvalé porosty	bez porostů
	Venkovní stavby	
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno

	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdravotí ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná břemena</b>	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
<b>Další informace</b>	Garáž stojí na pozemku ve vlastnictví Stavebního bytové družstva Rozvoj, U Cukrovaru 1282/9, Kateřinky, 74705 Opava. Vlastníci oceňované garáže neplatí pronájem za pozemek, na kterém garáž stojí.	

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 18.09.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

#### Garáž v obci Háj ve Slezsku, okres Opava

Garáž v ulici Družstevní, obec Háj ve Slezsku					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Družstevní, Háj ve Slezsku, okres Opava	14,8 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	bez pozemku
1	Okrajová, Hlučín, okres Opava	15 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Cihlová	vlastní pozemek
2	Jiráskova, Opava, okres Opava	16 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Cihlová	vlastní pozemek
3	Bolatická, Dolní Benešov, okres Opava	19 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	vlastní pozemek
4	Okrajová, Hlučín, okres Opava	18 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	vlastní pozemek
5	Bolatická, Dolní Benešov, okres Opava	18 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	vlastní pozemek

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	12.666,67 Kč	Nepoužit	12.666,67 Kč	1.10	1.00	1.10	1.00	1.25	1.00	1.5125	8.374,66 Kč
2	10.625,00 Kč	0.9	9.562,50 Kč	1.15	0.99	1.10	1.00	1.25	1.00	1.5654	6.108,65 Kč
3	5.263,16 Kč	Nepoužit	5.263,16 Kč	1.05	0.98	1.00	1.00	1.25	1.00	1.2863	4.091,69 Kč
4	10.555,56 Kč	Nepoužit	10.555,56 Kč	1.10	0.98	1.00	1.00	1.25	1.00	1.3475	7.833,45 Kč
5	5.555,56 Kč	Nepoužit	5.555,56 Kč	1.05	0.98	1.00	1.00	1.25	1.00	1.2863	4.319,05 Kč
<b>Celkem průměr</b>											6.145,50 Kč
<b>Minimum</b>											4.091,69 Kč
<b>Maximum</b>											8.374,66 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											1.960,47 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											4.185,03 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											8.105,97 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou také srovnatelné.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$6.145,50 \text{ Kč/m}^2$$

\*

$$14,80 \text{ m}^2$$

$$= 90.953 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$91.000,-- \text{ Kč}$$

Po úpravě ceny vlastnickým podílem 1/2 je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti:

$$46.000,-- \text{ Kč}$$



## II) Ocenění dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Garáž v ulici Družstevní, obec Háj ve Slezsku					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Družstevní, Háj ve Slezsku, okres Opava	14,8 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	bez pozemku
<b>1</b>	Okrajová, Hlučín, okres Opava	15 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Cihlová	vlastní pozemek
<b>2</b>	Jiráskova, Opava, okres Opava	16 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Cihlová	vlastní pozemek
<b>3</b>	Bolatická, Dolní Benešov, okres Opava	19 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	vlastní pozemek
<b>4</b>	Okrajová, Hlučín, okres Opava	18 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	vlastní pozemek
<b>5</b>	Bolatická, Dolní Benešov, okres Opava	18 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	vlastní pozemek

### Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

#### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	12.666,67	-	12.666,67
2	10.625,00	0,90	9.562,50
3	5.263,16	-	5.263,16
4	10.555,56	-	10.555,56
5	5.555,56	-	5.555,56
Maximální hodnota	12.666,67		(případ č.1)
Minimální hodnota	5.263,16		(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty	2,4067		(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr	8.720,69		
Odchylka max hodnoty od průměru	3.945,98		
Odchylka min hodnoty od průměru	3.457,53		
Bude vyřazena max hodnota (případ č.1)			

#### Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	<del>12.666,67</del>	-	<del>12.666,67</del>
2	10.625,00	0,90	9.562,50
3	5.263,16	-	5.263,16
4	10.555,56	-	10.555,56
5	5.555,56	-	5.555,56
Maximální hodnota	10.555,56		(případ č.4)
Minimální hodnota	5.263,16		(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty	2,0056		(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr	7.734,20		
Odchylka max hodnoty od průměru	2.821,37		
Odchylka min hodnoty od průměru	2.471,04		
Bude vyřazena max hodnota (případ č.4)			

### Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	12.666,67	-	12.666,67
2	10.625,00	0,90	9.562,50
3	5.263,16	-	5.263,16
4	10.555,56	-	10.555,56
5	5.555,56	-	5.555,56
Maximální hodnota		9.562,50	(případ č.2)
Minimální hodnota		5.263,16	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,8169	OK
Aritmetický průměr		6.793,74	

### II. a) Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Garáž v ulici Družstevní, obec Háj ve Slezsku						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
<b>Oceňovaný objekt</b>	Družstevní, Háj ve Slezsku, okres Opava	14,8 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	bez pozemku	X
1	Okrajová, Hlučín, okres Opava	15 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Cihlová	vlastní pozemek	1
2	Jiráskova, Opava, okres Opava	16 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Cihlová	vlastní pozemek	1
3	Bolatická, Dolní Benešov, okres Opava	19 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	vlastní pozemek	1
4	Okrajová, Hlučín, okres Opava	18 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	vlastní pozemek	1
5	Bolatická, Dolní Benešov, okres Opava	18 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	vlastní pozemek	1

### Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	12.666,67	-	12.666,67	1	12.666,67
2	10.625,00	0,90	9.562,50	1	9.562,50
3	5.263,16	-	5.263,16	1	5.263,16
4	10.555,56	-	10.555,56	1	10.555,56
5	5.555,56	-	5.555,56	1	5.555,56
Mezisoučet				3	20.381,22
<b>Celkem</b>					<b>6.793,74</b>

**Základní cena: 6.793,74 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$6.793,74 * 1,0000 = 6.793,74 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

**6.793,74 Kč/m<sup>2</sup>**

**\* 14,80 m<sup>2</sup>**

**= 100.547,35 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**101.000,-- Kč**

**Po úpravě ceny vlastnickým podílem 1/2 je cena dle metodiky ÚZSVM:**

**51.000,-- Kč**

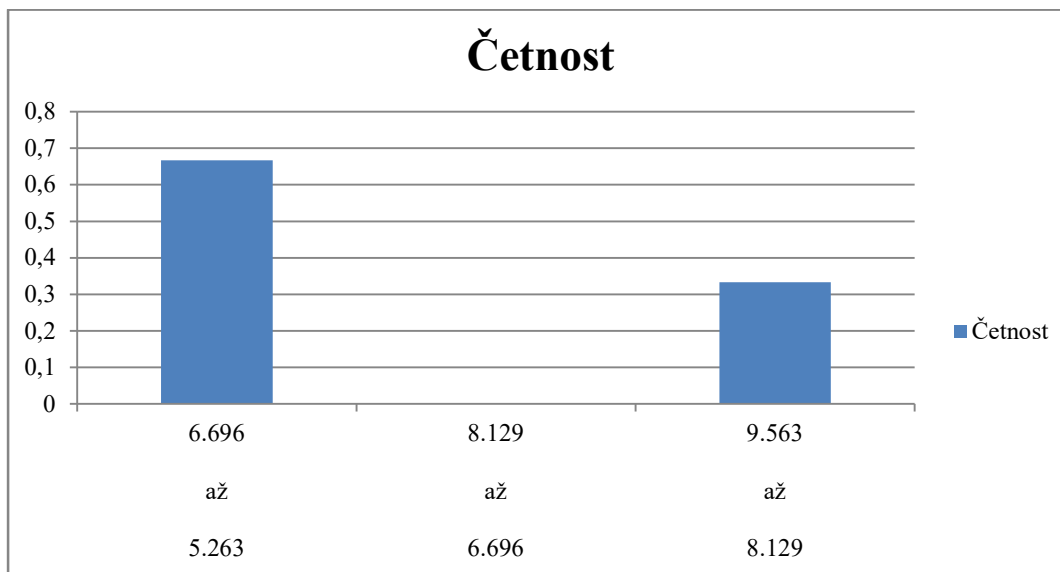
## II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

### Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	12.667	-	12.666,67
2	10.625	0,90	9.562,50
3	5.263	-	5.263,16
4	<del>10.556</del>	-	<del>10.555,56</del>
5	5.556	-	5.555,56
Střední hodnota			6.793,74
Medián			5.555,56
Rozdíl max-min			4.299,34
Minimum			5.263,16
Maximum			9.562,50

### Rozdělení četnosti

Třidy			Četnost	Pravděpodobnost
5.263	až	6.696	2	0.666666666666667
6.696	až	8.129	0	0
8.129	až	9.563	1	0.333333333333333



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **5.263,16 Kč/m<sup>2</sup>** do **6.696,26 Kč/m<sup>2</sup>**

\* 14,80 m<sup>2</sup>

od **77.894,77 Kč** do **99.104,65 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **77.900,-- Kč** do **99.100,-- Kč**

Po úpravě ceny vlastnickým podílem 1/2 je cena dle metodiky MFČR:

od **39.000,-- Kč** do **49.600,-- Kč**

## **C. REKAPITULACE:**

I. Výsledek dle srovnávací metody

**46.000,-- Kč**

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**51.000,-- Kč**

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od **39.000,-- Kč** do **49.600,-- Kč**

## **ZÁVĚR:**

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitosti je obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši id. ½ předmětné nemovitosti v daném místě a čase a s použitím srážky ve výši 20% za horší prodejnost spoluvlastnických podílů stanovena po zaokrouhlení na**

**37.000 Kč**

Slovy: třicetsedmtisíc korun

### **Vypracoval:**

XP invest s.r.o. - Znalecký ústav, Ing. Jana Fichnová  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: kontakt@odhadonline.cz

V Praze, dne 18.09.2020

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 12083-1861/2020 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2020 09:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 14 INS 12373 / 2020 pro Zuzana Orbesová, Mgr.

Okres: CZ0805 Opava Obec: 506753 Háj ve Slezsku  
Kat.území: 636495 Chabičov ve Slezsku List vlastnictví: 946

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Mihola Kamil, Antonina Vaška 86, Chabičov, 74792 Háj ve Slezsku	720111/5416	1/2
Miholová Markéta, Družstevní 245, Chabičov, 74792 Háj ve Slezsku	735818/5417	1/2

B Nemovitosti	Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če	garáž		641/8, LV 1043	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00

Povinnost k

Mihola Kamil, Antonina Vaška 86, Chabičov, 74792 Háj ve Slezsku, RČ/IČO: 720111/5416

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-539/2018 -8 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 23.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.04.2018 16:09:10. Zápis proveden dne 26.04.2018; uloženo na prac. Brno-město Z-4665/2018-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k id. 1/2

Povinnost k

Mihola Kamil, Antonina Vaška 86, Chabičov, 74792 Háj ve Slezsku, RČ/IČO: 720111/5416  
Stavba: bez čp/če na parc. 641/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věci 97EX-539/2018 -13 Exekutorský úřad Brno-město, JUDr. Karel Urban ze dne 27.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2018 16:15:56. Zápis proveden dne 04.05.2018; uloženo na prac. Opava

Z-2299/2018-806

#### o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Mihola Kamil, Antonina Vaška 86, Chabičov, 74792 Háj ve Slezsku, RČ/IČO: 720111/5416

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-20200/2018 -9 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 38, 750 02 Přerov ze dne

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

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2020 09:35:03

Okres: CZ0805 Opava Obec: 506753 Háj ve Slezsku  
Kat.území: 636495 Chabičov ve Slezsku List vlastnictví: 946  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

**Typ vztahu**

---

12.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2018 12:25:26. Zápis proveden dne 18.07.2018; uloženo na prac. Přerov

Z-7551/2018-808

**Související zápisy**

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k id. 1/2

**Povinnost k**

Mihola Kamil, Antonína Vaška 86, Chabičov, 74792 Háj  
ve Slezsku, RČ/IČO: 720111/5416  
Stavba: bez čp/če na parc. 641/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203Ex-20200/2018 -13 Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Lukáš Jicha ze dne 13.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2018 12:25:25. Zápis proveden dne 19.07.2018; uloženo na prac. Opava

Z-4386/2018-806

**o Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

**Povinnost k**

Mihola Kamil, Antonína Vaška 86, Chabičov, 74792 Háj ve  
Slezsku, RČ/IČO: 720111/5416

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 134 EX-09304/2018 -007 ze dne 27.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.09.2018 17:00:23. Zápis proveden dne 02.10.2018; uloženo na prac. Opava

Z-5413/2018-806

**Související zápisy**

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k id. 1/2

**Povinnost k**

Mihola Kamil, Antonína Vaška 86, Chabičov, 74792 Háj  
ve Slezsku, RČ/IČO: 720111/5416  
Stavba: bez čp/če na parc. 641/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 134 EX-09304/2018 -011 Exekutorský úřad Plzeň-město, Mgr. Ing. Jiří Prošek ze dne 28.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.09.2018 17:00:26. Zápis proveden dne 03.10.2018; uloženo na prac. Opava

Z-5414/2018-806

---

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

---

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

**Listina**

o Smlouva darovací ze dne 10.07.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.10.2002.

V-5949/2002-806

Pro: Miholová Markéta, Družstevní 245, Chabičov, 74792 Háj ve  
Slezsku

RČ/IČO: 735818/5417

Mihola Kamil, Antonína Vaška 86, Chabičov, 74792 Háj ve  
Slezsku

720111/5416

---

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

strana 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2020 09:35:03

Okres: CZ0805 Opava Obec: 506753 Háj ve Slezsku  
Kat.území: 636495 Chabičov ve Slezsku List vlastnictví: 946

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

---

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

---

---

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

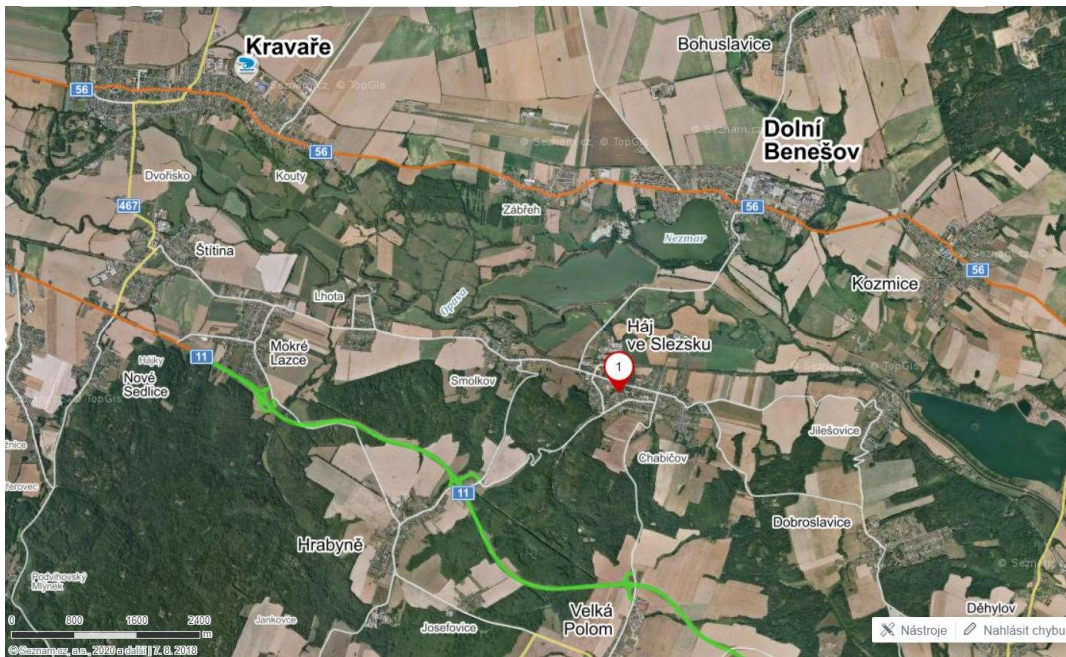
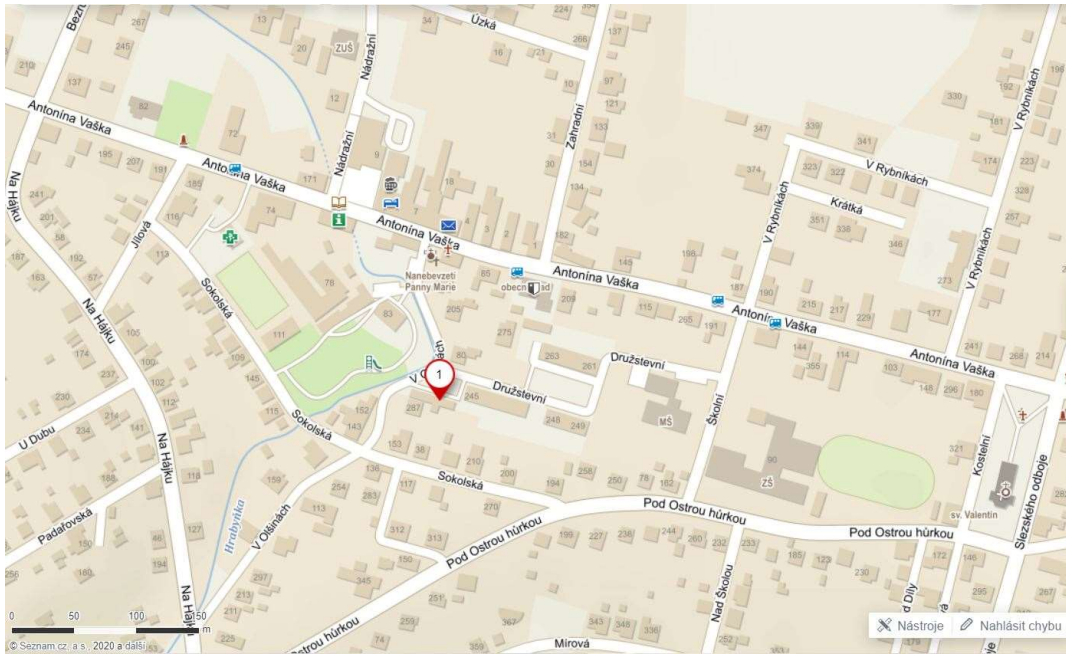
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.09.2020 09:48:41

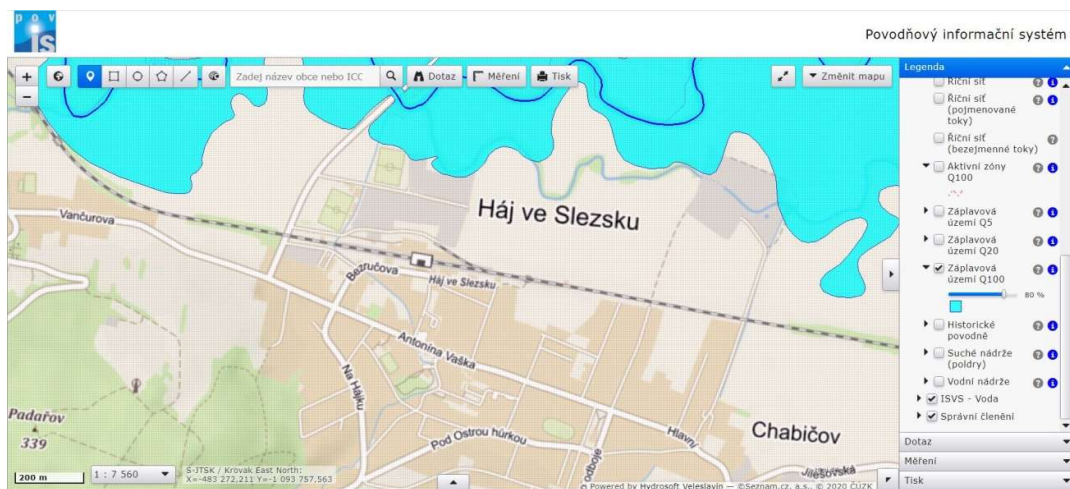




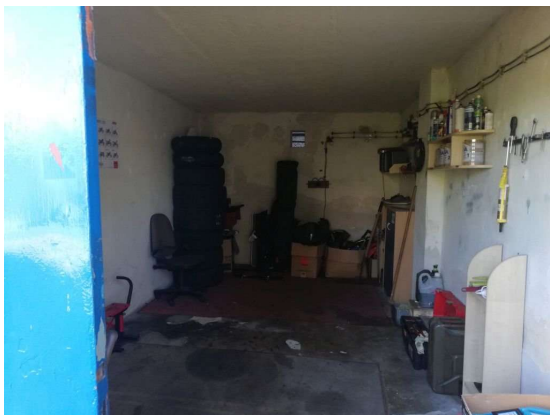
## Mapy oblasti



## Snímek z prohlížečky záplavových území



## Pořízená fotodokumentace



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

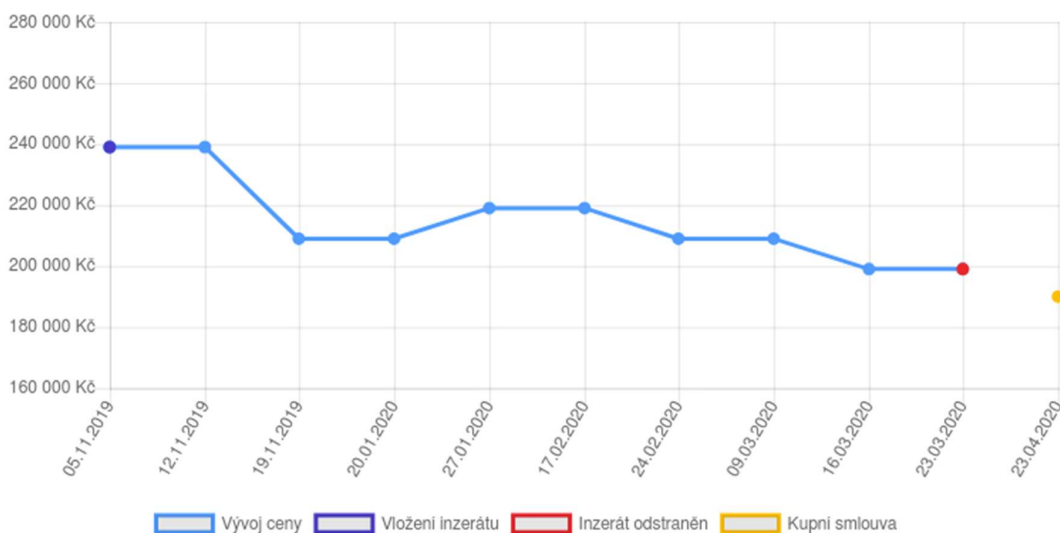


**Prodej, Garáž, 15 m<sup>2</sup>, Okrajová, Hlučín, okres Opava**

**Celková cena: 190.000 Kč**

**Adresa: Okrajová, Hlučín, okres Opava**

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



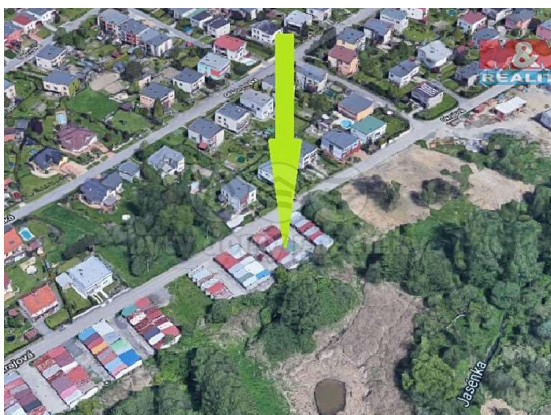
#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Okrajová, Hlučín, okres Opava	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	190 000 Kč	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	18
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	23.04.2020	<b>Plocha užitná</b>	15
<b>Číslo řízení</b>	V-3339/2020-806	<b>Podlahová plocha</b>	16
<b>Poznámka k ceně</b>	199 000 Kč za nemovitost, + provize RK	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová		

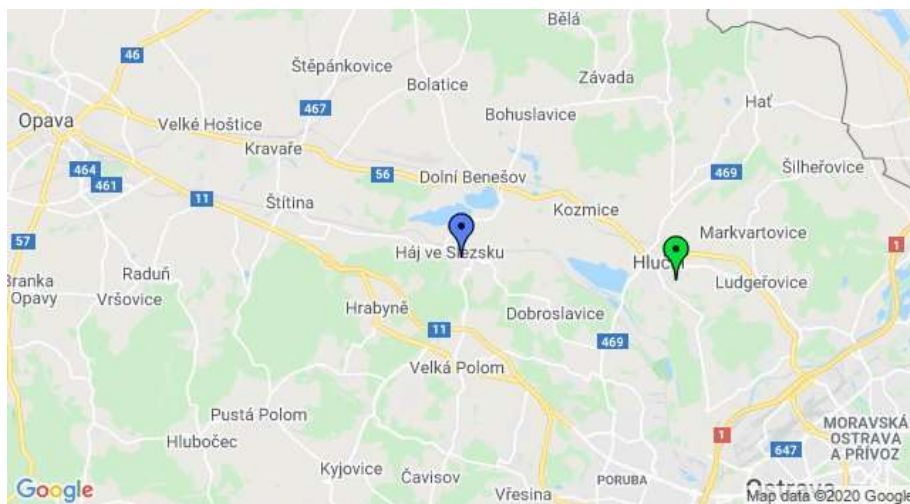
## Slovní popis

Nabízíme ke koupi řadovou zděnou garáž o ploše 18 m<sup>2</sup> v osobním vlastnictví v Hlučíně na ulici Okrajová. Garáž je ve výborném stavu ( proběhly opravy uvnitř i zvenku), včetně zavedené elektřiny. Cena je uvedena bez provize RK. Pro více informací, popřípadě prohlídku volejte makléři.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

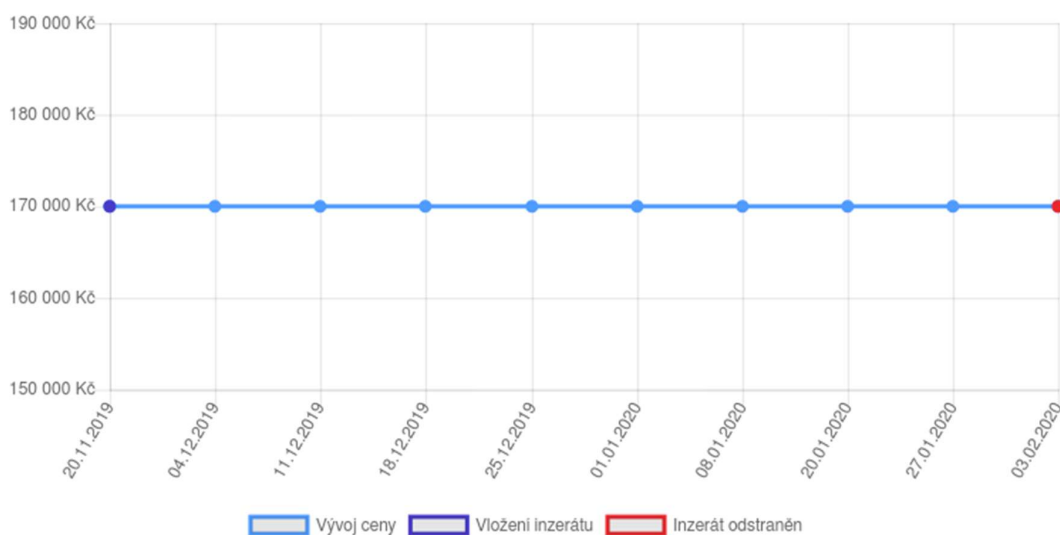


**Prodej, Garáž, 16 m<sup>2</sup>, Jiráskova, Opava, okres Opava**

**Celková cena: 170.000 Kč**

**Adresa: Jiráskova, Opava, okres Opava**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Jiráskova, Opava, okres Opava	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	19
<b>Cena</b>	170 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	16
<b>Poznámka k ceně</b>	170 000 Kč za nemovitost, včetně provize	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Umístění objektu</b>	Rušná část obce
<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý		

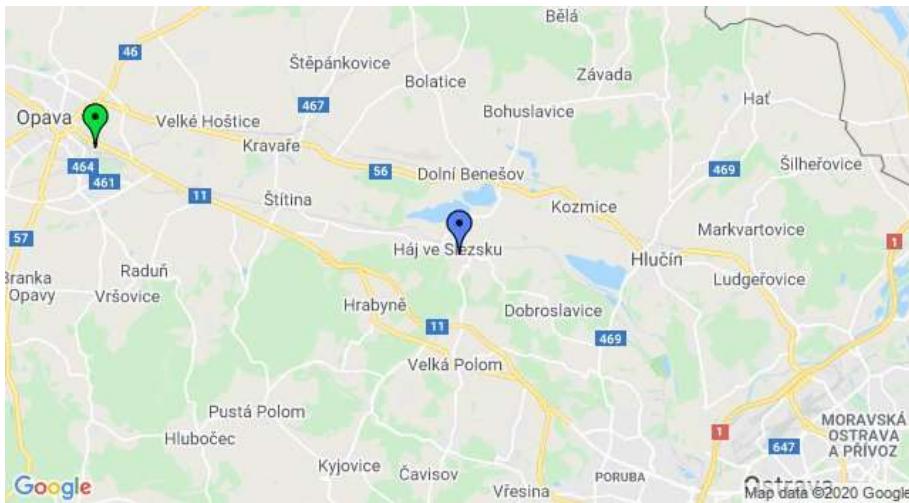
### Slovní popis

Prodáme garáž v zastavěné části Opavy na ulici Jiráskova. K dispozici ihned

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

#### 1. Identifikace



**Prodej, Garáž, 19 m<sup>2</sup>, Bolatická, Dolní Benešov, okres Opava**

**Celková cena: 100.000 Kč**

**Adresa: Bolatická, Dolní Benešov, okres Opava**



## 2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Bolatická, Dolní Benešov, okres Opava	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	100 000 Kč	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	22
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	06.05.2020	<b>Podlahová plocha</b>	19
<b>Číslo řízení</b>	V-4147/2020-806	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová		

## 3. Fotodokumentace



### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

#### 1. Identifikace

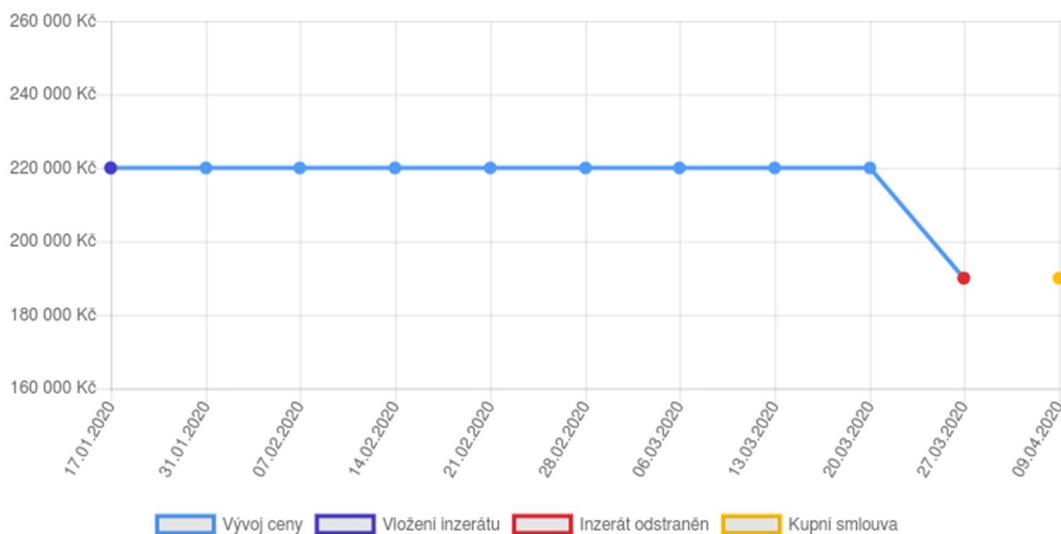


**Prodej, Garáž, 18 m<sup>2</sup>, Okrajová, Hlučín, okres Opava**

**Celková cena: 190.000 Kč**

**Adresa: Okrajová, Hlučín, okres Opava**

## 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



## 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Okrajová, Hlučín, okres Opava	<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	190 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	09.04.2020	<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	21
<b>Číslo řízení</b>	V-3021/2020-806	<b>Plocha užitná</b>	18
<b>Poznámka k ceně</b>	199 000 Kč	<b>Elektrína</b>	230V

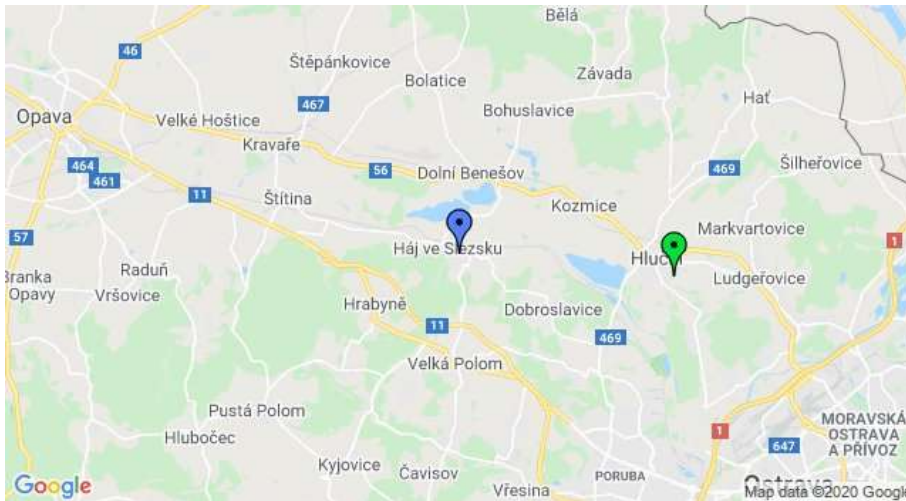
### Slovní popis

Exkluzivně nabízí místní realitní kancelář k prodeji garáž na velmi lukrativním a žádaném místě Hlučín-Rovně, v osobním vlastnictví, o velikosti 20m<sup>2</sup>, poblíž ulice Okrajová. Výhodou je, že pozemek pod gáží je také v osobním vlastnictví. Elektrína je společná s vlastními elektro hodinami na odečet. V garáži jsou tři zásuvky, dvě světla+ jedna zářivka. Nemovitost je v dobrém a suchém stavu s plechovými dveřmi. Krytina střechy garáže je nová v pozinkovaném plechu. V těsné blízkosti garáže se nachází MHD a veškerá občanská vybavenost. Pro bližší informace, volejte, pište, nebo nás také můžete osobně navštívit v kanceláři na adrese Mírové Náměstí 5/5, Hlučín.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

#### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

##### 1. Identifikace



**Prodej, Garáž, 18 m<sup>2</sup>, Bolatická, Dolní Benešov, okres Opava**

**Celková cena: 100.000 Kč**

**Adresa: Bolatická, Dolní Benešov, okres Opava**

## 2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Bolatická, Dolní Benešov, okres Opava	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	100 000 Kč	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	21
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	10.10.2019	<b>Podlahová plocha</b>	18
<b>Číslo řízení</b>	V-9295/2019-806	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová		

## 3. Fotodokumentace

