

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 14149-1371/2021**

|                                                  |                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>             | Beneš - insolvenční správce, v.o.s.<br>insolvenční správce dlužníka Miroslava Daniše, bytem<br>Otická 1711/10, 746 01 Opava<br>Na Míčánce 1044/39<br>160 00 Praha 6 - Dejvice |
| <b>Číslo jednací:</b>                            | KSOS 12 INS 25859/2020                                                                                                                                                        |
| <b>Účel znaleckého posudku:</b>                  | Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.                                                                                              |
| <b>Obor, odvětví, specializace:</b>              | Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.                                                                                                              |
| <b>Adresa předmětu ocenění:</b>                  | Otická 1711/10, Opava, okres Opava                                                                                                                                            |
| <b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b> | 13.06.2021                                                                                                                                                                    |
| <b>Zpracováno ke dni:</b>                        | 13.06.2021                                                                                                                                                                    |
| <b>Zhotovitel:</b>                               | XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru<br>Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti<br>Mánesova 1374/53, 12000 Praha<br>Tel.: +420737858334<br>Email: kontakt@odhadonline.cz   |

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 03.07.2021

## **A. Zadání**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1711/5 a podílu ve výši 791/11233 na společných částech budovy č.p. 637, 1711 a pozemku parc. č. 558/2 v obci Opava, okres Opava, katastrální území Opava-Předměstí.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel sdělil důležité informace, které mají vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, a to výpisy z katastru nemovitostí.

## **B. Výčet podkladů**

### **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

### **2. Výčet zdrojů**

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 prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

## **C. Nález**

### **1. Základní informace**

|                                                         |                                         |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Název předmětu ocenění:                                 | Bytová jednotka č. 1711/5               |
| Adresa předmětu ocenění:                                | Otická č.p. 1711/10, Opava, okres Opava |
| Kraj:                                                   | Moravskoslezský kraj                    |
| Okres:                                                  | Opava                                   |
| Obec:                                                   | Opava                                   |
| Ulice:                                                  | Otická                                  |
| Katastrální území:                                      | Opava-Předměstí                         |
| Počet obyvatel:                                         | 56 450                                  |
| Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = | <b>986,00 Kč/m<sup>2</sup></b>          |

### **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 13.06.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka proběhla za přítomnosti pana Daniše.

### **3. Vlastnické a evidenční údaje**

#### Vlastnické právo

Daniš Miroslav, Otická 1711/10, Předměstí, 74601 Opava

#### Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 1711/5 a podíl ve výši 791/11233 na společných částech budovy č.p. 637, 1711 a pozemku parc. č. 558/2 v obci Opava, okres Opava, katastrální území Opava-Předměstí.

### **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

### **5. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v netypovém zděném bytovém domě. Stavba má celkem 5 nadzemních podlaží a má 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované obytné podkroví. Základy jsou betonové izolované, objekt je cihlové konstrukce a stropy jsou tvořeny železobetonovým monolitem. Má rovnou střechu, střešní krytinu tvoří živičná lepenka a pro klempířské prvky byl použit pozinkovaný plech. Vnější omítky jsou tvořeny břizolitem a zateplení pláště není provedeno. Společnými prostory domu jsou vstupní prostor, schodiště, kolárna a sušárna.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1950. V minulých letech proběhla rekonstrukce vstupních prostor. Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vad, okna v objektu jsou

bez vad, podlahy v objektu jsou bez závad, vybavení objektu je bez vad a rozvody v objektu jsou bez vad. Stav bytového domu je dobrý.

Vlastnictví bytové jednotky je osobní. Je umístěna v 5. podlaží a dispozičně se jedná o 3+1. Součástí bytové jednotky je chodba o výměře 7,17 m<sup>2</sup>, obývací pokoj o výměře 18,28 m<sup>2</sup>, komora o výměře 6,91 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 3,40 m<sup>2</sup>, WC o výměře 1,93 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 20,72 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 7,74 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 12,99 m<sup>2</sup>, balkon o výměře 4,04 m<sup>2</sup>, sklep o výměře 8,33 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 79,16 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 91,53 m<sup>2</sup>.

Jádro v bytě bylo vyzděné. Vnitřní omítky jsou vápenocementové. V bytové jednotce jsou instalována plastová okna s dvojsklem, v části jednotky s žaluziemi. Obytné prostory jsou orientovány na severozápad a jihovýchod. V koupelně se nachází sprchový kout a umyvadlo a WC je vybaveno závěsnou toaletou. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné a posuvné dveře do pouzdra, zárubně dveří jsou obložkové a vchodové dveře jsou dřevěné. Pro vaření je využívána kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech jsou podlahy řešeny vlýskami a linem, v kuchyni je podlaha řešena vlýskami a keramickou dlažbou, v koupelně je položena keramická dlažba na chodbě jsou položeny vlýsky. V komoře je koberec.

Další vybavení bytu tvoří digestoř, anténní a síťové rozvody a odvětrání prostorů ventilátory.

Do bytové jednotky je zavedena elektřina o napětí 230V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, je napojen na veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu je připojen. Byt je vytápěn ústředně pomocí plynového kotle a topná tělesa představují závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen plynovým kombinovaným kotlem.

V roce 2014 proběhla rekonstrukce vybavení kuchyně - celková, vnitřních dveří - celková, oken – celková a koupelny - celková. Stěny bytu jsou bez vad, okna v bytě jsou bez vad, podlahy jsou bez závad, vady vybavení nejsou. Oceňovaný byt je ve velmi dobrém stavu.

Na pozemku se nenacházejí trvalé porosty, není oplocen. Pozemek je rovinný. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Objekt je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení. V obci je částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití. V okolí je kompletní soustava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Životní prostředí v okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od domu je zeleň v podobě parků. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, možnost parkování je dobrá - přímo u objektu.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

| Tabulkový popis              |                                   |                                                                                                                  |
|------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Popis bytového domu</b>   | Typ bytového domu                 | netypový zděný bytový dům                                                                                        |
|                              | Počet nadzemních podlaží          | 5                                                                                                                |
|                              | Počet podzemních podlaží          | 1                                                                                                                |
|                              | Dům byl postaven v roce           | 1950                                                                                                             |
|                              | Zdroj informace o době výstavby   | odhadem                                                                                                          |
|                              | Rozsah rekonstrukce domu          | vstupní prostor                                                                                                  |
|                              | Základy                           | betonové izolované                                                                                               |
|                              | Konstrukce                        | cihlová                                                                                                          |
|                              | Stropy                            | železobetonové monolitické                                                                                       |
|                              | Střecha                           | rovná                                                                                                            |
|                              | Krytina střechy                   | živičná lepenka                                                                                                  |
|                              | Klempířské prvky                  | pozinkované                                                                                                      |
|                              | Vnější omítky                     | břizolitové                                                                                                      |
|                              | Vnitřní omítky                    | vápenocementové                                                                                                  |
|                              | Společné prostory bytového domu   | vstupní prostor, schodiště, kolárna, sušárna                                                                     |
|                              | Popis stavu bytového domu         | dobrý                                                                                                            |
|                              | Vady bytového domu                | rozvody: bez vad<br>vybavení: bez vad<br>podlahy: bez vad<br>okna: bez vad<br>střecha: bez vad<br>zdívo: bez vad |
| <b>Popis bytové jednotky</b> | Dispozice bytové jednotky         | 3+1                                                                                                              |
|                              | Podlaží bytové jednotky           | 5                                                                                                                |
|                              | Bytové jádro                      | vyzděné                                                                                                          |
|                              | Typ oken v jednotce               | plastová s dvojsklem                                                                                             |
|                              | Orientace oken obytných místností | severozápad, jihovýchod                                                                                          |
|                              | Vybavení koupelny                 | sprchový kout, umyvadlo                                                                                          |
|                              | Toaleta                           | závěsná toaleta                                                                                                  |
|                              | Vstupní dveře                     | dřevěné                                                                                                          |
|                              | Typ zárubní                       | obložkové                                                                                                        |
|                              | Vnitřní dveře                     | dřevěné plné, posuvné dveře do pouzdra                                                                           |

|                             |                                                                                                                  |                                                                                                                                      |               |                      |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|
|                             | Osvětlovací technika                                                                                             | lustry                                                                                                                               |               |                      |
|                             | Kuchyňská linka                                                                                                  | kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči                                                                                             |               |                      |
|                             | Popis místností a rozměry v m2                                                                                   | Ostatní prostory                                                                                                                     | Chodba        | 7,17 m <sup>2</sup>  |
|                             |                                                                                                                  | Pokoj                                                                                                                                | Obývací pokoj | 18,28 m <sup>2</sup> |
|                             |                                                                                                                  | Ostatní prostory                                                                                                                     | Komora        | 6,91 m <sup>2</sup>  |
|                             |                                                                                                                  | Koupelna, WC                                                                                                                         | Koupelna      | 3,40 m <sup>2</sup>  |
|                             |                                                                                                                  | Koupelna, WC                                                                                                                         | WC            | 1,93 m <sup>2</sup>  |
|                             |                                                                                                                  | Pokoj                                                                                                                                | Pokoj         | 20,72 m <sup>2</sup> |
|                             |                                                                                                                  | Pokoj                                                                                                                                | Pokoj         | 7,74 m <sup>2</sup>  |
|                             |                                                                                                                  | Kuchyně                                                                                                                              | Kuchyně       | 12,99 m <sup>2</sup> |
|                             |                                                                                                                  | Podlahová plocha                                                                                                                     |               | 79,16 m <sup>2</sup> |
|                             |                                                                                                                  | Příslušenství                                                                                                                        | Balkon        | 4,04 m <sup>2</sup>  |
|                             |                                                                                                                  | Příslušenství                                                                                                                        | Sklep         | 8,33 m <sup>2</sup>  |
|                             |                                                                                                                  | Podlahová plocha vč. příslušenství                                                                                                   |               | 91,53 m <sup>2</sup> |
|                             | Elektřina                                                                                                        | 230V                                                                                                                                 |               |                      |
|                             | Vodovod                                                                                                          | vodovod                                                                                                                              |               |                      |
|                             | Svod splašek                                                                                                     | veřejná kanalizace                                                                                                                   |               |                      |
|                             | Plynovod                                                                                                         | ano                                                                                                                                  |               |                      |
|                             | Řešení vytápění v bytě                                                                                           | plynový kotel                                                                                                                        |               |                      |
|                             | Topná tělesa                                                                                                     | závěsné radiátory                                                                                                                    |               |                      |
|                             | Řešení ohřevu vody v bytě                                                                                        | plynový kotel                                                                                                                        |               |                      |
|                             | Podlahy v bytě                                                                                                   | místnosti: vlýsky, lino<br>kuchyně: vlýsky, keramická dlažba<br>koupelna, WC: keramická dlažba<br>chodba: vlýsky<br>ostatní: koberce |               |                      |
|                             | Popis stavu bytové jednotky                                                                                      | velmi dobrý                                                                                                                          |               |                      |
|                             | Rekonstrukce                                                                                                     | Konstrukce                                                                                                                           | Rozsah        | Rok                  |
| vybavení kuchyně            |                                                                                                                  | celková                                                                                                                              | 2014          |                      |
| vnitřní dveře               |                                                                                                                  | celková                                                                                                                              | 2014          |                      |
| okna                        |                                                                                                                  | celková                                                                                                                              | 2014          |                      |
| koupelna                    |                                                                                                                  | celková                                                                                                                              | 2014          |                      |
| Vady bytové jednotky        | rozvody: bez vad<br>vybavení: bez vad<br>podlahy: bez vad<br>okna: bez vad<br>střecha: bez vad<br>zdivo: bez vad |                                                                                                                                      |               |                      |
| Popis pozemku bytového domu | Trvalé porosty                                                                                                   | bez porostů                                                                                                                          |               |                      |
|                             | Sklon pozemku                                                                                                    | rovinatý                                                                                                                             |               |                      |
|                             | Oplocení                                                                                                         | neoploceno                                                                                                                           |               |                      |

|                        |                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | Přístupová cesta k objektu                            | přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Popis okolí</b>     | Popis okolí                                           | zástavba bytovými domy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                        | Poloha v obci                                         | širší centrum obce                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                        | Vybavenost                                            | úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení, v místě je částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty |
|                        | Životní prostředí                                     | klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                                                                                                                                                   |
|                        | Spojení a parkovací možnosti                          | zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti přímo u objektu                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                        | Sousedé a kriminalita                                 | vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Věcná břemena</b>   | oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Další informace</b> |                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 13.06.2021 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. 2:

„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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle 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.



## D. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění dle platného cenového předpisu

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku                                                                                                                                                                                              | č.  | P <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce                                                                                                                                  | II  | 0,00           |
| 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: Bez dalších vlivů                                                                                                                                                                  | II  | 0,00           |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                                                                     | IV  | 1,00           |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00           |
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)                             | II  | 1,10           |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)                         | I   | 1,05           |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,155}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku                                                                                                                  | č.  | P <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                                   | I   | 1,00           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba                                             | I   | 0,04           |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce                                                                 | II  | 0,02           |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I   | 0,00           |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce                  | II  | -0,01          |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti                                   | VI  | 0,00           |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce                                     | III | 0,00           |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití                                         | II  | 0,00           |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí                                                                                         | II  | 0,00           |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost                                                                                  | II  | 0,00           |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nejsou další vlivy polohy nemovitosti na její cenu.                         | II  | 0,00           |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,213}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,050}$$

## 1. Bytová jednotka č. 1711/5

### 1.1. byt

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                   |                                        |
|-----------------------------------|----------------------------------------|
| Typ objektu:                      | Bytový prostor § 38 porovnávací metoda |
| Poloha objektu:                   | Opava                                  |
| Stáří stavby:                     | 71 let                                 |
| Základní cena ZC (příloha č. 27): | 24 249,- Kč/m <sup>2</sup>             |

#### Podlahové plochy bytu

#### koeficient dle typu podlahové plochy

|         |                                                          |
|---------|----------------------------------------------------------|
| chodba: | ( 4,266*1,306+2,263*0,708 * 1,00 = 7,17 m <sup>2</sup> ) |
|---------|----------------------------------------------------------|

|                                   |                             |        |                            |
|-----------------------------------|-----------------------------|--------|----------------------------|
| obývací pokoj:                    | ( 4,948*3,695 ) *           | 1,00 = | 18,28 m <sup>2</sup>       |
| balkon:                           | ( 0,888*4,552 ) *           | 0,17 = | 0,69 m <sup>2</sup>        |
| komora:                           | ( 1,399*4,940 ) *           | 1,00 = | 6,91 m <sup>2</sup>        |
| koupelna:                         | ( 3,479*0,978+0,642*1,905 * | 1,00 = | 4,63 m <sup>2</sup>        |
|                                   | )                           |        |                            |
| WC:                               | ( 0,837*0,842 ) *           | 1,00 = | 0,70 m <sup>2</sup>        |
| pokoj:                            | ( 4,962*4,176 ) *           | 1,00 = | 20,72 m <sup>2</sup>       |
| pokoj:                            | ( 3,485*2,222 ) *           | 1,00 = | 7,74 m <sup>2</sup>        |
| kuchyně:                          | ( 2,463*5,276 ) *           | 1,00 = | 12,99 m <sup>2</sup>       |
| sklep:                            | ( 3,826*2,177 ) *           | 0,80 = | 6,66 m <sup>2</sup>        |
| Započítaná podlahová plocha bytu: |                             |        | <u>86,49 m<sup>2</sup></u> |

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

| Název znaku                                                                                                                         | č.  | V <sub>i</sub> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná                                                                 | IV  | 0,10           |
| 2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad                                                        | II  | 0,00           |
| 3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu                                                                                      | II  | 0,00           |
| 4. Umístění bytu v domě: 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu                                                                        | I   | -0,05          |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled                                          | II  | 0,00           |
| 6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení                                                          | III | 0,00           |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) | III | 0,00           |
| 8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové                                                                                        | III | 0,00           |
| 9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu                                                                                     | III | 0,00           |
| 10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu                                                                                | I   | 1,05           |

Koeficient pro stáří 71 let:

$$s = 1 - 0,005 * 71 = \mathbf{0,645}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,645 = \mathbf{0,711}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,050}$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 24\,249,- \text{ Kč/m}^2 * 0,711 = 17\,241,04 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 86,49 \text{ m}^2 * 17\,241,04 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,050 = 1\,565\,736,43 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,565\,736,43 \text{ Kč}}$$

## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

### 1.2. Pozemek

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,050$

#### 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  |

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050$$

**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<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |                                    |       |       |                                   |
| § 4 odst. 1                                                                       | 986,-                              | 1,050 |       | 1 035,30                          |

| Typ                       | Název                         | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]      |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1               | zastavěná plocha a<br>nádvoří | 558/2             | 301                         | 1 035,30                           | 311 625,30        |
| Stavební pozemek - celkem |                               |                   | 301                         |                                    | <b>311 625,30</b> |

**Pozemek - zjištěná cena celkem** = **311 625,30 Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemek = 311 625,30 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **311 625,30 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = **1 565 736,43 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku**

Zjištěná cena pozemku: 311 625,30 Kč

Spoluvlastnický podíl: 791 / 11 233

Hodnota spoluvlastnického podílu:

311 625,30 Kč \* 791 / 11 233 = 21 943,88 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 21 943,88 Kč

**Bytová jednotka č. 1711/5 - zjištěná cena**

**= 1 587 680,31 Kč**

**Výsledky analýzy dat**

1. Bytová jednotka č. 1711/5

1 587 680,30 Kč

1.1. Oceňovaný byt

1 565 736,43 Kč

1.2. Pozemek

21 943,88 Kč

                      
= 1 587 680,30 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**1 587 680,30 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**1 587 680,- Kč**

## **II) Ocenění tržním porovnáním**

### **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 ceně, 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.

### **Bytová jednotka č. 1711/5**

| <b>Bytová jednotka č. 1711/5, v ulici Otická, obec Opava</b> |                                    |                           |                  |                        |                              |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|------------------|------------------------|------------------------------|
| <b>č.</b>                                                    | <b>K1 - poloha</b>                 | <b>K2 - velikost</b>      | <b>K3 - stav</b> | <b>K4 - konstrukce</b> | <b>K5 - další vlastnosti</b> |
| <b>Oceňovaný objekt</b>                                      | Otická, Opava, okres Opava         | 3+1, 79.16 m <sup>2</sup> | Velmi dobrý      | Cihlová                | osobní vlastnictví           |
| <b>1</b>                                                     | Na Rybníčku, Opava, okres Opava    | 3+kk, 76 m <sup>2</sup>   | Velmi dobrý      | Cihlová                | osobní vlastnictví           |
| <b>2</b>                                                     | Vyhlídalova, Opava, okres Opava    | 3+kk, 85 m <sup>2</sup>   | Po rekonstrukci  | Cihlová                | osobní vlastnictví           |
| <b>3</b>                                                     | Joy Adamsonové, Opava, okres Opava | 1+1, 76 m <sup>2</sup>    | Velmi dobrý      | Cihlová                | osobní vlastnictví           |

| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 32.881,58 Kč                                                         | Nepoužit                | 32.881,58 Kč              | 1.00        | 1.01          | 1.00      | 1.00            | 1.00                  | 1.04               | 1.0504     | 31.303,87 Kč                                  |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 35.294,12 Kč                                                         | Nepoužit                | 35.294,12 Kč              | 1.00        | 0.98          | 1.05      | 1.00            | 1.00                  | 1.12               | 1.1525     | 30.623,96 Kč                                  |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 29.605,26 Kč                                                         | Nepoužit                | 29.605,26 Kč              | 1.00        | 1.01          | 1.00      | 1.00            | 1.00                  | 1.05               | 1.0605     | 27.916,32 Kč                                  |
| Celkem průměr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                      |                         |                           |             |               |           |                 |                       |                    |            | 29.948,05 Kč                                  |
| Minimum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                      |                         |                           |             |               |           |                 |                       |                    |            | 27.916,32 Kč                                  |
| Maximum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                      |                         |                           |             |               |           |                 |                       |                    |            | 31.303,87 Kč                                  |
| Směrodatná odchylka - s                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                      |                         |                           |             |               |           |                 |                       |                    |            | 1.792,07 Kč                                   |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                      |                         |                           |             |               |           |                 |                       |                    |            | 28.155,98 Kč                                  |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                      |                         |                           |             |               |           |                 |                       |                    |            | 31.740,12 Kč                                  |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu<br>K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu<br>K3 - Koeficient úpravy na celkový stav<br>K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby<br>K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti<br>K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce<br>Koeficient redukce na pramen cen v u inzerce průměrně nižší |                                                                      |                         |                           |             |               |           |                 |                       |                    |            |                                               |

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – byt se nachází v nižším patře domu bez výtahu. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – lepší stav, nachází se v přízemí domu a součástí je také podíl na zahradě. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – byt se nachází v nižším patře bez výtahu. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) vyšší než 1.

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

$$29.948,05 \text{ Kč/m}^2$$

\*

$$\frac{29.948,05 \text{ Kč/m}^2}{79,16 \text{ m}^2}$$

$$= 2.370.688 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$2.371.000 \text{ Kč}$$

## Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

| Bytová jednotka č. 1711/5, v ulici Otická, obec Opava |                                    |                           |                 |                 |                       |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|
| č.                                                    | K1 - poloha                        | K2 - velikost             | K3 - stav       | K4 - konstrukce | K5 - další vlastnosti |
| Oceňovaný objekt                                      | Otická, Opava, okres Opava         | 3+1, 79.16 m <sup>2</sup> | Velmi dobrý     | Cihlová         | osobní vlastnictví    |
| 1                                                     | Na Rybníčku, Opava, okres Opava    | 3+kk, 76 m <sup>2</sup>   | Velmi dobrý     | Cihlová         | osobní vlastnictví    |
| 2                                                     | Vyhlídalova, Opava, okres Opava    | 3+kk, 85 m <sup>2</sup>   | Po rekonstrukci | Cihlová         | osobní vlastnictví    |
| 3                                                     | Joy Adamsonové, Opava, okres Opava | 1+1, 76 m <sup>2</sup>    | Velmi dobrý     | Cihlová         | osobní vlastnictví    |

## 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                          | 32.881,58                                           | -                            | 32.881,58             |
| 2                          | 35.294,12                                           | -                            | 35.294,12             |
| 3                          | 29.605,26                                           | -                            | 29.605,26             |
| Maximální hodnota          |                                                     | 35.294,12                    | (případ č.2)          |
| Minimální hodnota          |                                                     | 29.605,26                    | (případ č.3)          |
| Relace min vs. max hodnoty |                                                     | 1,1922                       | OK                    |
| Aritmetický průměr         |                                                     | 32.593,65                    |                       |

## Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

| Bytová jednotka č. 1711/5, v ulici Otická, obec Opava |                                    |                           |                 |                 |                       |               |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|---------------|
| č.                                                    | K1 - poloha                        | K2 - velikost             | K3 - stav       | K4 - konstrukce | K5 - další vlastnosti | Váha srovnání |
| Oceňovaný objekt                                      | Otická, Opava, okres Opava         | 3+1, 79.16 m <sup>2</sup> | Velmi dobrý     | Cihlová         | osobní vlastnictví    | X             |
| 1                                                     | Na Rybníčku, Opava, okres Opava    | 3+kk, 76 m <sup>2</sup>   | Velmi dobrý     | Cihlová         | osobní vlastnictví    | 3             |
| 2                                                     | Vyhlídalova, Opava, okres Opava    | 3+kk, 85 m <sup>2</sup>   | Po rekonstrukci | Cihlová         | osobní vlastnictví    | 3             |
| 3                                                     | Joy Adamsonové, Opava, okres Opava | 1+1, 76 m <sup>2</sup>    | Velmi dobrý     | Cihlová         | osobní vlastnictví    | 3             |



## Výpočet základní ceny

| č.            | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci | Váha | Součin                  |
|---------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|------|-------------------------|
| 1             | 32.881,58                                           | -                            | 32.881,58             | 3    | 98.644,74               |
| 2             | 35.294,12                                           | -                            | 35.294,12             | 3    | 105.882,36              |
| 3             | 29.605,26                                           | -                            | 29.605,26             | 3    | 88.815,78               |
| Mezisoučet    |                                                     |                              |                       | 9    | 293.342,88              |
| <b>Celkem</b> |                                                     |                              |                       |      | <b><u>32.593,65</u></b> |

**Základní cena: 32.593,65 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$32.593,65 * 0,9300 = \mathbf{30.312,10 \text{ Kč/m}^2}$$

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

$$\mathbf{30.312,10 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\text{---} * 79,16 \text{ m}^2$$

$$\mathbf{= 2.399.505,84 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{2.400.000,-- \text{ Kč}}$$

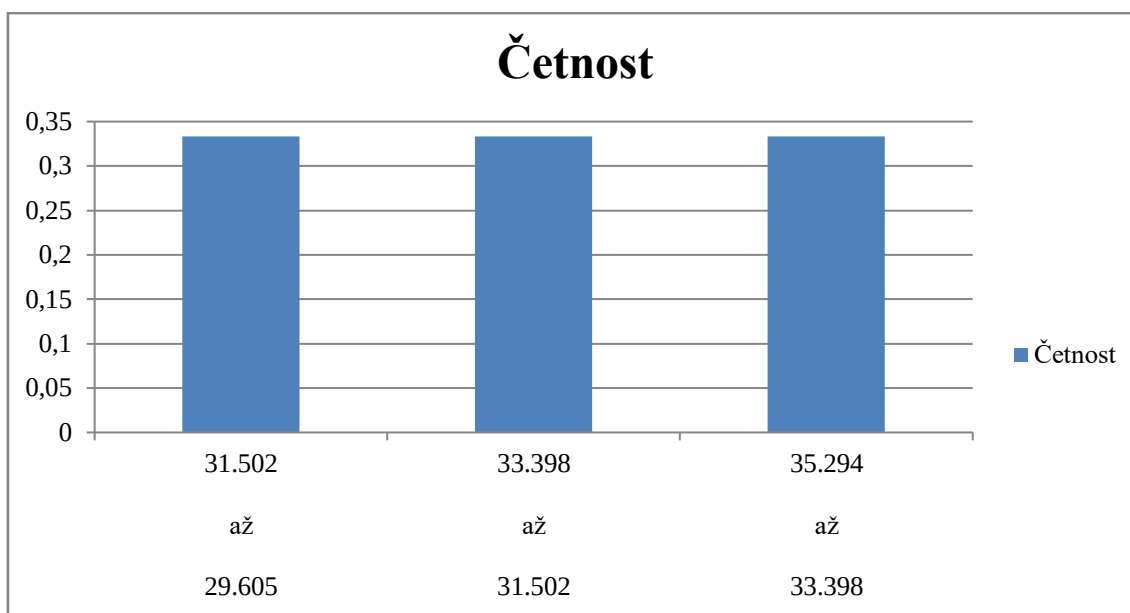
## Výpočet dle metodiky MFČR

### Vyloučení extrémní hodnoty

| č.              | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|-----------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 1               | 32.882                                              | -                            | 32.881,58             |
| 2               | 35.294                                              | -                            | 35.294,12             |
| 3               | 29.605                                              | -                            | 29.605,26             |
| Střední hodnota |                                                     |                              | 32.593,65             |
| Medián          |                                                     |                              | 32.881,58             |
| Rozdíl max-min  |                                                     |                              | 5.688,86              |
| Minimum         |                                                     |                              | 29.605,26             |
| Maximum         |                                                     |                              | 35.294,12             |

### Rozdělení četnosti

| Třídy  |    |        | Četnost | Pravděpodobnost  |
|--------|----|--------|---------|------------------|
| 29.605 | až | 31.502 | 1       | 0.33333333333333 |
| 31.502 | až | 33.398 | 1       | 0.33333333333333 |
| 33.398 | až | 35.294 | 1       | 0.33333333333333 |



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **29.605,26 Kč/m<sup>2</sup>** do **35.294,12 Kč/m<sup>2</sup>**

\* 79,16 m<sup>2</sup>

od **2.343.552,38 Kč** do **2.793.882,54 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **2.340.000,-- Kč** do **2.790.000,-- Kč**

## E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

1.587.680,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

2.371.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2.400.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 2.340.000,-- Kč do 2.790.000,-- Kč

**Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny.** Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami. Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

## F. ZÁVĚR:

**Znalecký úkol:** Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

**2.370.000 Kč**

Slovy: dvamilionytřístasedmdesátisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

### **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Ing. Jana Fichnová, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: kontakt@odhadonline.cz

V Praze, dne 03.07.2021



Ing. Jana Fichnová

Martin Málek

František Kořínek

## G. 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 14149-1371/2021 znaleckého deníku.

## H. Seznam příloh

výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě, mapy oblasti, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

## I. Přílohy

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.03.2021 00:00:00

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 12 INS 25859 / 2020 pro Beneš - insolvenční správce, v.o.s.

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711578 Opava-Předměstí

List vlastnictví: 5563

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                                                         | Identifikátor | Podíl     |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------|
| Vlastnické právo                                                                   |               |           |
| Daniš Miroslav, Otická 1711/10, Předměstí, 74601 Opava                             | 810127/5204   | 791/11233 |
| Gardiančík Tomáš Mgr. Ing., Šilheřovická 558/36, Petřkovice, 72529 Ostrava         | 751226/5420   | 721/11233 |
| SJM Gebauer Pravdomil Ing. a Gebauerová Hana, Otická 637/8, Předměstí, 74601 Opava | 440805/094    | 767/11233 |
| Hajka Lumír, Otická 637/8, Předměstí, 74601 Opava                                  | 485720/420    |           |
| Hluchý Jakub, Otická 637/8, Předměstí, 74601 Opava                                 | 750221/5468   | 767/11233 |
| Neděla Uwe, Otická 637/8, Předměstí, 74601 Opava                                   | 941122/5813   | 767/11233 |
| Piskořová Irena, Otická 1711/10, Předměstí, 74601 Opava                            | 680115/0642   | 681/11233 |
| Reznér Tomáš, K Domkům 195, 74781 Otice                                            | 355409/449    | 791/11233 |
| Sedláčková Jana Mgr., Otická 637/8, Předměstí, 74601 Opava                         | 780509/5463   | 791/11233 |
| SJM Špička Jan a Špičková Anna, Otická 637/8, Předměstí, 74601 Opava               | 745503/4917   | 727/11233 |
| SJM Štencel Pavel a Štenclová Jarmila, Otická 637/8, Předměstí, 74601 Opava        | 460811/489    | 727/11233 |
| SJM Štenoková Anežka, Otická 637/8, Předměstí, 74601 Opava                         | 485726/426    |           |
| Tošková Miluše, Otická 637/8, Předměstí, 74601 Opava                               | 710917/5447   | 727/11233 |
| Vicha Josef Ing., Otická 1711/10, Předměstí, 74601 Opava                           | 765628/5450   |           |
| Vlašánková Kvetoslava, Otická 1711/10, Předměstí, 74601 Opava                      | 476101/424    | 727/11233 |
|                                                                                    | 525621/194    | 767/11233 |
|                                                                                    | 810308/5430   | 691/11233 |
|                                                                                    | 456117/724    | 791/11233 |

SJM = společné jmění manželů

| B Nemovitosti                                               |                |                            |                 |                                                  |                      |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------|-----------------|--------------------------------------------------|----------------------|
| Pozemky                                                     |                |                            |                 |                                                  |                      |
| Parcela                                                     | Výměra[m2]     | Druh pozemku               | Způsob využití  | Způsob ochrany                                   |                      |
| 558/2                                                       | 301            | zastavěná plocha a nádvoří |                 |                                                  |                      |
| Na pozemku stojí stavba: Předměstí, č.p. 637, 1711, byt.dům |                |                            |                 |                                                  |                      |
| Stavby                                                      |                |                            |                 |                                                  |                      |
| Typ stavby                                                  |                |                            |                 |                                                  |                      |
| Část obce, č. budovy                                        |                | Způsob využití Na parcele  |                 | Způsob ochrany                                   |                      |
| Předměstí, č.p. 637, 1711 byt.dům                           |                |                            | 558/2           |                                                  |                      |
| Č.p./<br>Č.jednotky                                         | Způsob využití | na LV                      | Typ<br>jednotky | Podíl na<br>společných částech<br>domu a pozemku | Podíl na<br>jednotce |
| 637/1                                                       | byt            | 7777                       | byt.z.          | 681/11233                                        |                      |
| Spoluvlastníci 680115/0642; Neděla Uwe                      |                |                            |                 |                                                  |                      |
| 637/2                                                       | byt            | 6108                       | byt.z.          | 721/11233                                        |                      |
| Spoluvlastníci 751226/5420; Gardiančík Tomáš Mgr. Ing.      |                |                            |                 |                                                  |                      |
| 637/3                                                       | byt            | 7688                       | byt.z.          | 727/11233                                        |                      |
| Spoluvlastníci 745503/4917; Sedláčková Jana Mgr.            |                |                            |                 |                                                  |                      |
| 637/4                                                       | byt            | 9954                       | byt.z.          | 767/11233                                        |                      |
| Spoluvlastníci 525621/194; Tošková Miluše                   |                |                            |                 |                                                  |                      |

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

prokazující stav evidovaný k datu 26.03.2021 00:00:00

Obec: 505927 Opava

List vlastnictví: 5563

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| Typ stavby          | Část obce, č. budovy                                                           |  | Způsob využití | Na parcele      | Způsob ochrany                                   |                      |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--|----------------|-----------------|--------------------------------------------------|----------------------|
| Č.p./<br>Č.jednotky | Způsob využití                                                                 |  | na LV          | Typ<br>jednotky | Podíl na<br>společných částech<br>domu a pozemku | Podíl na<br>jednotce |
| 637/5               | byt                                                                            |  | 7689           | byt.z.          | 727/11233                                        |                      |
|                     | Spoluvlastníci 460811/489 485726/426; Špička Jan a Špičková Anna               |  |                |                 |                                                  |                      |
| 637/6               | byt                                                                            |  | 7690           | byt.z.          | 767/11233                                        |                      |
|                     | Spoluvlastníci 750221/5468; Hajka Lumír                                        |  |                |                 |                                                  |                      |
| 637/7               | byt                                                                            |  | 7691           | byt.z.          | 727/11233                                        |                      |
|                     | Spoluvlastníci 476101/424; Štencková Anežka                                    |  |                |                 |                                                  |                      |
| 637/8               | byt                                                                            |  | 7692           | byt.z.          | 767/11233                                        |                      |
|                     | Spoluvlastníci 440805/094 485720/420; Gebauer Pravdomil Ing. a Gebauerová Hana |  |                |                 |                                                  |                      |
| 637/9               | byt                                                                            |  | 8450           | byt.z.          | 727/11233                                        |                      |
|                     | Spoluvlastníci 710917/5447 765628/5450; Štencel Pavel a Štenclová Jarmila      |  |                |                 |                                                  |                      |
| 637/10              | byt                                                                            |  | 7693           | byt.z.          | 767/11233                                        |                      |
|                     | Spoluvlastníci 941122/5813; Hluchý Jakub                                       |  |                |                 |                                                  |                      |
| 1711/1              | byt                                                                            |  | 12273          | byt.z.          | 691/11233                                        |                      |
|                     | Spoluvlastníci 810308/5430; Vicha Josef Ing.                                   |  |                |                 |                                                  |                      |
| 1711/2              | byt                                                                            |  | 7779           | byt.z.          | 791/11233                                        |                      |
|                     | Spoluvlastníci 456117/724; Vlašánková Kvetoslava                               |  |                |                 |                                                  |                      |
| 1711/3              | byt                                                                            |  | 7694           | byt.z.          | 791/11233                                        |                      |
|                     | Spoluvlastníci 355409/449; Piskořová Irena                                     |  |                |                 |                                                  |                      |
| 1711/4              | byt                                                                            |  | 7695           | byt.z.          | 791/11233                                        |                      |
|                     | Spoluvlastníci 780509/5463; Rezner Tomáš                                       |  |                |                 |                                                  |                      |
| 1711/5              | byt                                                                            |  | 7780           | byt.z.          | 791/11233                                        |                      |
|                     | Spoluvlastníci 810127/5204; Daniš Miroslav                                     |  |                |                 |                                                  |                      |

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 Vlastnictví jednotek

ze dne 9.12.1999. Právní účinky vkladu ke dni 16.2.2000.

Povinnost k

Stavba: Předměstí, č.p. 637, 1711

Listina Prohlášení vlastníka budovy V9 525/2000.

POLVZ:258/2000

z-200258/2000-806

---

---

*Plomby a upozornění - 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.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 26.03.2021 00:00:00

Obec: 505927 Opava

List vlastnictví: 5563

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

|   |                                                     |
|---|-----------------------------------------------------|
| E | Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu |
|---|-----------------------------------------------------|

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitosti neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitosti pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 31.03.2021 21:51:25

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

strana 3





# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.03.2021 00:00:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 12 INS 25859 / 2020 pro Beneš - insolvenční správce, v.o.s.

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711578 Opava-Předměstí

List vlastnictví: 7780

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                             | Identifikátor | Podíl |
|--------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                       |               |       |
| Daniš Miroslav, Otická 1711/10, Předměstí, 74601 Opava | 810127/5204   |       |

## B Nemovitosti

### Jednotky

| Č.p./<br>Č.jednotky | Způsob využití                              | Způsob ochrany             | Typ<br>jednotky | Podíl na<br>společných částech<br>domu a pozemku |
|---------------------|---------------------------------------------|----------------------------|-----------------|--------------------------------------------------|
| 1711/5              | byt                                         |                            | byt.z.          | 791/11233                                        |
| Vymezeno v:         |                                             |                            |                 |                                                  |
| Budova              | Předměstí, č.p. 637, 1711, byt.dům, LV 5563 |                            |                 |                                                  |
|                     | na parcele                                  | 558/2, LV 5563             |                 |                                                  |
| Parcela             | 558/2                                       | zastavěná plocha a nádvoří |                 | 301m2                                            |

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

## C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

### Typ vztahu

#### o Zástavní právo smluvní

- pohledávka v celkové výši 1 110 000,-Kč
- budoucí pohledávky do celkové výše 1 665 000,-Kč, doba vzniku do 25.7.2045

Oprávnění pro

Raiffeisen stavební spořitelna a.s., Koněvova 2747/99,  
Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 49241257

Povinnost k

Jednotka: 1711/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (č. 3962761904, 3962585904) ze dne 06.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2017 10:06:44. Zápis proveden dne 09.03.2017.

V-1606/2017-806

Pořadí k 15.02.2017 10:06

#### o Zástavní právo smluvní

- pohledávka v celkové výši 1 940 000 Kč
- budoucí pohledávky do celkové výše 1 940 000 Kč, doba vzniku do 20.10.2055

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Jednotka: 1711/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (č. SAÚ-ZN/0715854149) ze dne 15.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2020 11:41:18. Zápis proveden dne 19.05.2020; uloženo na prac. Opava

V-3198/2020-806

Pořadí k 27.04.2020 11:41

### Související zápisy

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

prokazující stav evidovaný k datu 26.03.2021 00:00:00

Typ vztahu

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (č. SAÚ-ZN/0715854149) ze dne 15.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2020 11:41:18. Zápis proveden dne 19.05.2020; uloženo na prac. Opava

V-3198/2020-806

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (č. SAÚ-ZN/0715854149) ze dne 15.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2020 11:41:18. Zápis proveden dne 19.05.2020; uloženo na prac. Opava

V-3198/2020-806

o Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Jednotka: 1711/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (č. SAÚ-ZN/0715854149) ze dne 15.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2020 11:41:18. Zápis proveden dne 19.05.2020; uloženo na prac. Opava

V-3198/2020-806

Pořadí k 27.04.2020 11:41

---

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřená soudní exekutorka: Mgr. Blanka Březinová, Dr. E. Beneše 1497/21, 792 01 Bruntál

Povinnost k

Daniš Miroslav, Otická 1711/10, Předměstí, 74601 Opava, RČ/IČO: 810127/5204

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Bruntál, Březinová Blanka, Mgr. - soudní exekutorka 200 EX-350/2020 -7 ze dne 04.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2020 09:32:17. Zápis proveden dne 05.11.2020; uloženo na prac. Bruntál

Z-2575/2020-801

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1711/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 200EX-350/2020 -16 Exekutorský úřad Bruntál, Mgr. Blanka Březinová ze dne 05.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2020 09:43:04. Zápis proveden dne 11.11.2020; uloženo na prac. Opava

Z-6196/2020-806

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 26.03.2021 00:00:00

Okres: CZ0805 Opava Obec: 505927 Opava  
Kat.území: 711578 Opava-Předměstí List vlastnictví: 7780  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřená soudní exekutorka: Mgr. Blanka Březinová, Dr. E. Beneše 1497/21, 792 01  
Bruntál

Povinnost k

Daniš Miroslav, Otická 1711/10, Předměstí, 74601 Opava,  
RČ/IČO: 810127/5204

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Bruntál, Březinová Blanka,  
Mgr. - soudní exekutorka 200 EX-351/2020 -7 ze dne 04.11.2020. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 05.11.2020 17:02:46. Zápis proveden dne 09.11.2020; uloženo  
na prac. Bruntál

Z-2578/2020-801

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1711/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 200EX-351/2020 -16 Exekutorský úřad  
Bruntál, Mgr. Blanka Březinová ze dne 05.11.2020. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 05.11.2020 17:02:55. Zápis proveden dne 11.11.2020; uloženo na prac.  
Opava

Z-6197/2020-806

o Zahájení exekuce

pověřená soudní exekutorka: Mgr. Blanka Březinová, Dr. E. Beneše 1497/21, 792 01  
Bruntál

Povinnost k

Daniš Miroslav, Otická 1711/10, Předměstí, 74601 Opava,  
RČ/IČO: 810127/5204

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Bruntál, Březinová Blanka,  
Mgr. - soudní exekutorka 200 EX-352/2020 -6 ze dne 09.11.2020. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 01.12.2020 17:03:18. Zápis proveden dne 03.12.2020; uloženo  
na prac. Bruntál

Z-2719/2020-801

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1711/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 200 EX-352/2020 -23 Exekutorský  
úřad Bruntál, Mgr. Blanka Březinová ze dne 01.12.2020. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 01.12.2020 17:03:16. Zápis proveden dne 07.12.2020; uloženo na prac.  
Opava

Z-6501/2020-806

o Zahájení exekuce

pověřená soudní exekutorka: Mgr. Blanka Březinová, Dr. E. Beneše 1497/21, 792 01  
Bruntál

Povinnost k

Daniš Miroslav, Otická 1711/10, Předměstí, 74601 Opava,  
RČ/IČO: 810127/5204

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Bruntál, Březinová Blanka,  
Mgr. - soudní exekutorka 200 EX-349/2020 -6 ze dne 09.11.2020. Právní účinky

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

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 26.03.2021 00:00:00

Typ vztahu

zápisu k okamžiku 01.12.2020 17:03:09. Zápis proveden dne 03.12.2020; uloženo na prac. Bruntál

**z-2720/2020-801**

### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
Povinnost k

Jednotka: 1711/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 200EX-349/2020 -23 Exekutorský úřad  
 Bruntál, Mgr. Blanka Březinová ze dne 01.12.2020. Právní účinky zápisu k  
 okamžiku 01.12.2020 17:03:12. Zápis proveden dne 07.12.2020; uloženo na prac.  
 Opava

Z-6499/2020-806

---

---

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

|   |                                        |
|---|----------------------------------------|
| E | Nabývací tituly a jiné podklady zápisu |
|---|----------------------------------------|

Listina

o Smlouva kupní ze dne 09.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2020 08:04:39.  
Zápis proveden dne 29.05.2020.

V-3537/2020-806

Pro: Daniš Miroslav, Otická 1711/10, Předměstí, 74601 Opava

RČ/IČO: 810127/5204

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

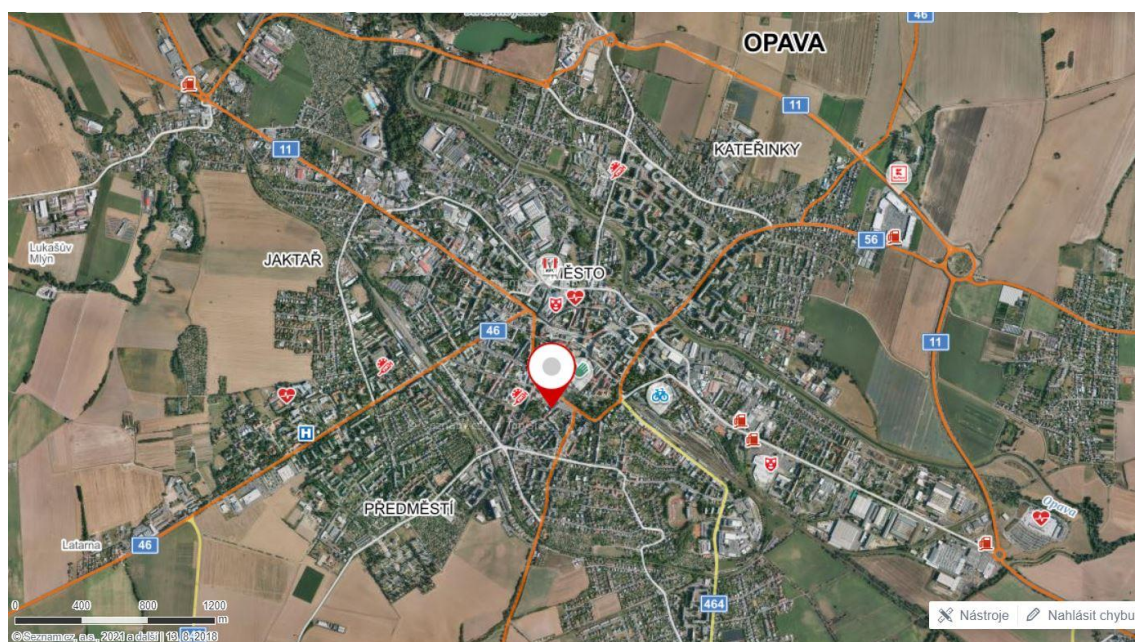
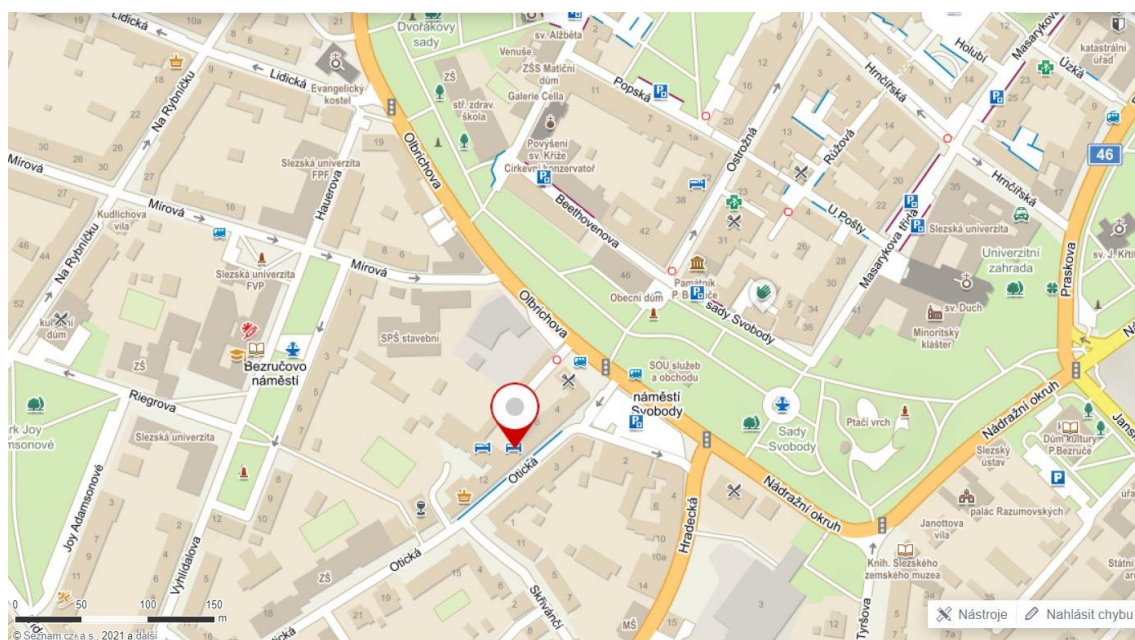
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 31.03.2021 21:52:23

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



## Mapy oblasti

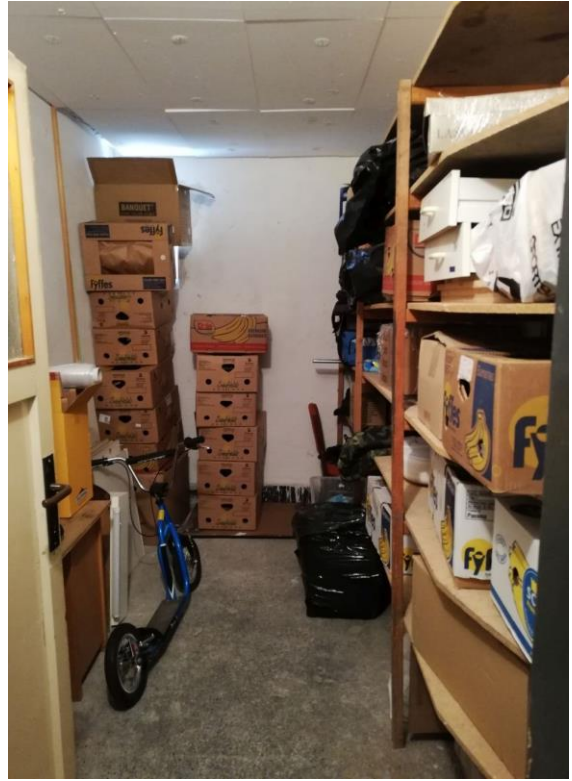


## Pořízená fotodokumentace











## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

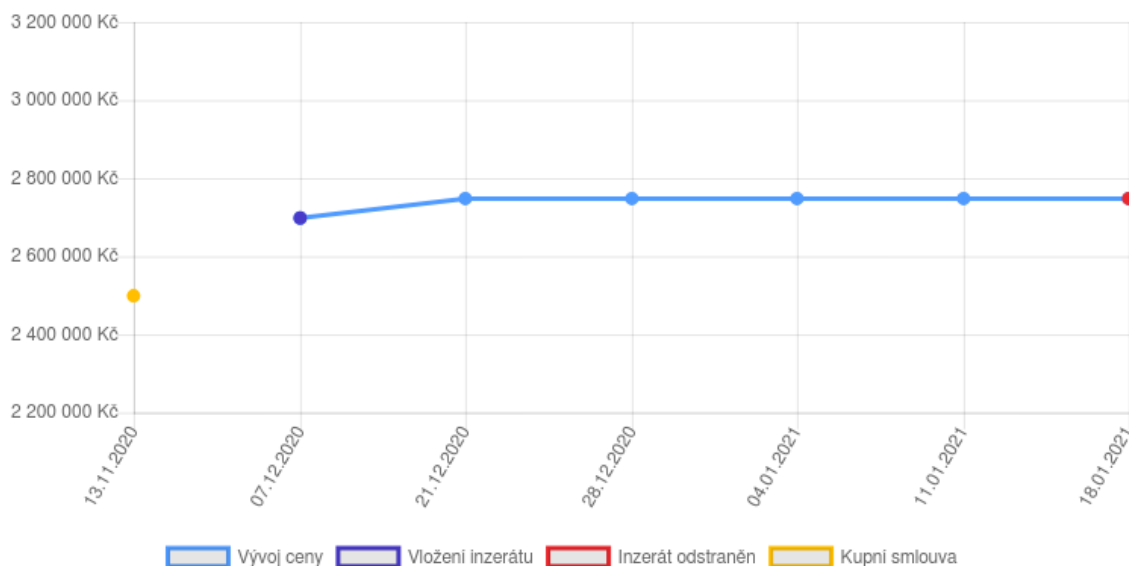


**Prodej, Byt, 76 m<sup>2</sup>, Na Rybníčku, Opava, okres Opava**

**Celková cena: 2.499.000 Kč**

**Adresa: Na Rybníčku, 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 a v kupní smlouvě)

|                                    |                                            |                          |             |
|------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|-------------|
| <b>Adresa</b>                      | Na Rybníčku, Opava, okres Opava            | <b>Konstrukce budovy</b> | Cihlová     |
| <b>Cena dle kupní smlouvy</b>      | 2 499 000 Kč                               | <b>Dispozice</b>         | 3+kk        |
| <b>Kupní smlouva podepsaná dne</b> | 13.11.2020                                 | <b>Stav objektu</b>      | Velmi dobrý |
| <b>Číslo řízení</b>                | V-11034/2020-806                           | <b>Plocha užitná</b>     | 76          |
| <b>Poznámka k ceně</b>             | 2 748 000 Kč za nemovitost, včetně provize | <b>Vlastnictví</b>       | Osobní      |

#### Slovní popis

Poctivých cihláků není nikdy dost. Tady je jeden z nich. Denní povinná zdravotní dávka několika schodů do 3. nadzemka, uzavřený vnitroblok s originální historickou

atmosférou (musíte zažít- hlavně v létě). Nejste na rušné ulici a přesto jste tak v centru Opavy, že blíž to ani nejde. Kultura, nákupy, MHD do všech směrů a park přes ulici na brusle nebo s kočárkem. To zní jako skvělý plán, co říkáte? A byt samotný- co si budeme... Přijďte se podívat!

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

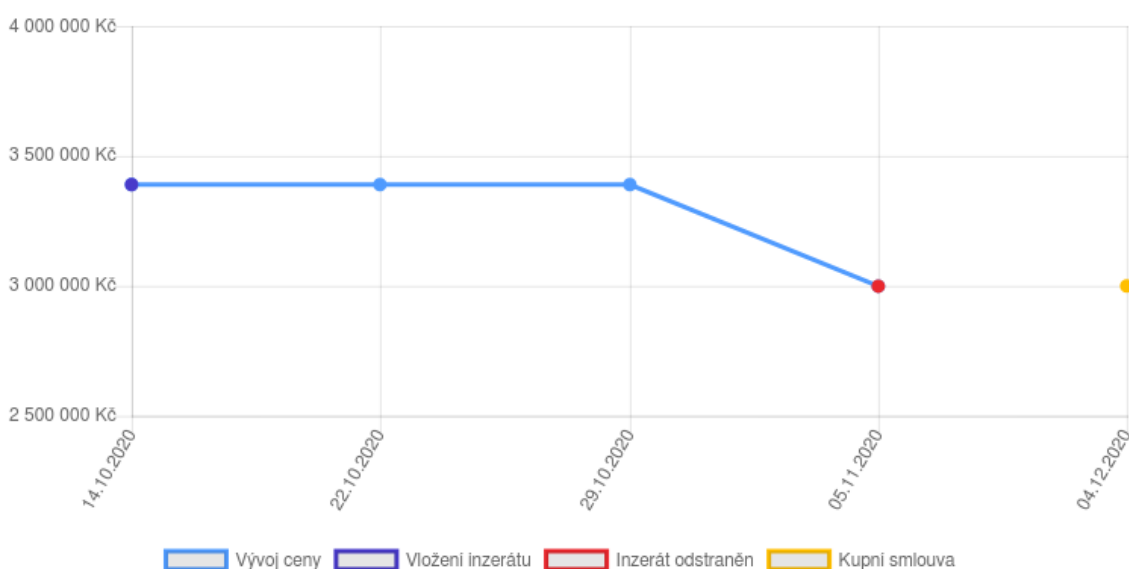


**Prodej, Byt, 85 m<sup>2</sup>, Vyhlídalova, Opava, okres Opava**

**Celková cena: 3.000.000 Kč**

**Adresa: Vyhlídalova, 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 a v kupní smlouvě)

|                             |                                 |                  |                  |
|-----------------------------|---------------------------------|------------------|------------------|
| Adresa                      | Vyhlídalova, Opava, okres Opava | Dispozice        | 3+kk             |
| Cena dle kupní smlouvy      | 3 000 000 Kč                    | Stav objektu     | Po rekonstrukci  |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 04.12.2020                      | Plocha užitná    | 85               |
| Číslo řízení                | V-11159/2020-806                | Umístění objektu | Klidná část obce |
| Poznámka k ceně             | 3 290 000 Kč                    | Vlastnictví      | Osobní           |
| Konstrukce budovy           | Cihlová                         |                  |                  |

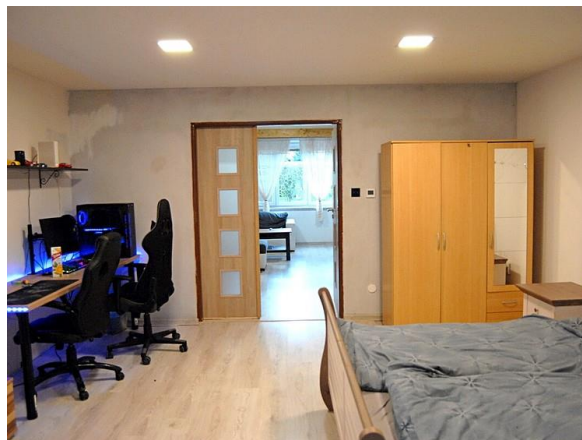
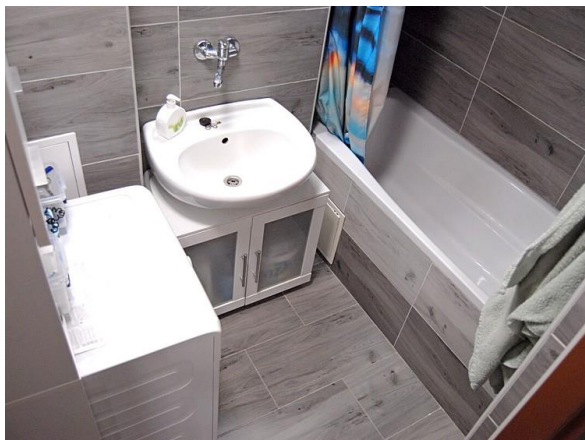
### Slovní popis

Prodáme zrekonstruovaný byt 3+kk o ploše 85m<sup>2</sup> v přízemí cihlového domu. Nízké náklady na bydlení, podlahové vytápění, zateplené stropy ve sklepě. Dům je v dobrém stavu, bez dluhů, nové rozvody, střecha. Za domem je zahrada, velký suchý sklep,

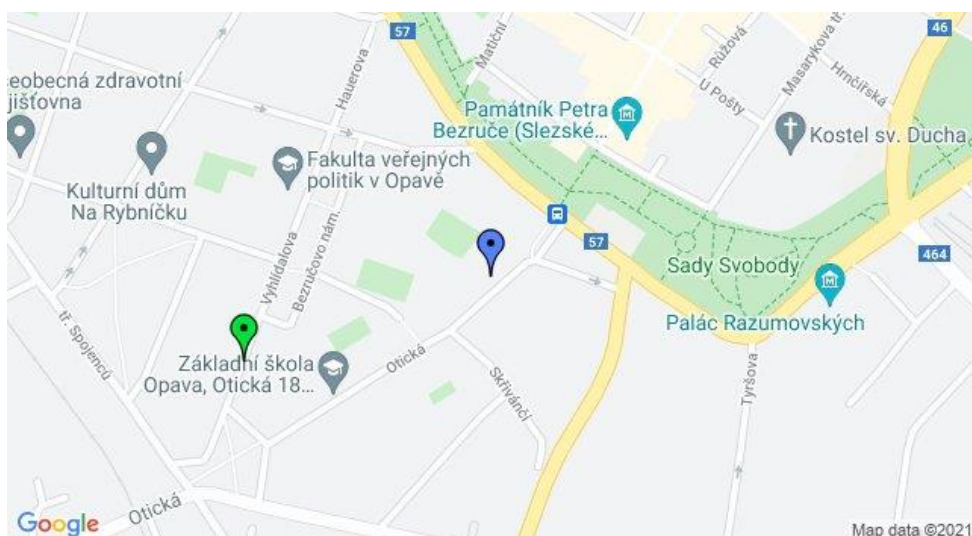


výborná lokalita. V blízkosti školka a 2 školy Rádi Vám pomůžeme s vyřízením hypotečního úvěru.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

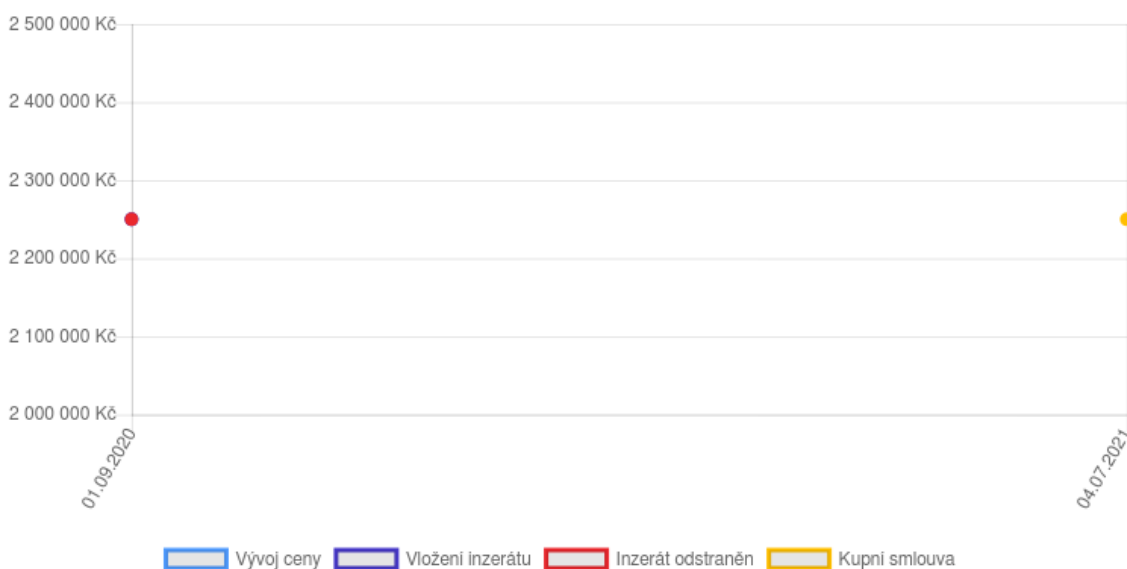


**Prodej, Byt, 76 m<sup>2</sup>, Joy Adamsonové, Opava, okres Opava**

**Celková cena:** 2.250.000 Kč

**Adresa:** Joy Adamsonové, 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 a v kupní smlouvě)

|                                    |                                        |                          |             |
|------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------|-------------|
| <b>Adresa</b>                      | Joy Adamsonové, Opava, okres Opava     | <b>Konstrukce budovy</b> | Cihlová     |
| <b>Cena dle kupní smlouvy</b>      | 2 250 000 Kč                           | <b>Dispozice</b>         | 1+1         |
| <b>Kupní smlouva podepsaná dne</b> | 04.07.2021                             | <b>Stav objektu</b>      | Velmi dobrý |
| <b>Číslo řízení</b>                | V-8685/2020-806                        | <b>Plocha užitná</b>     | 76          |
| <b>Poznámka k ceně</b>             | 2 250 000 Kč za nemovitost, včetně DPH | <b>Vlastnictví</b>       | Osobní      |

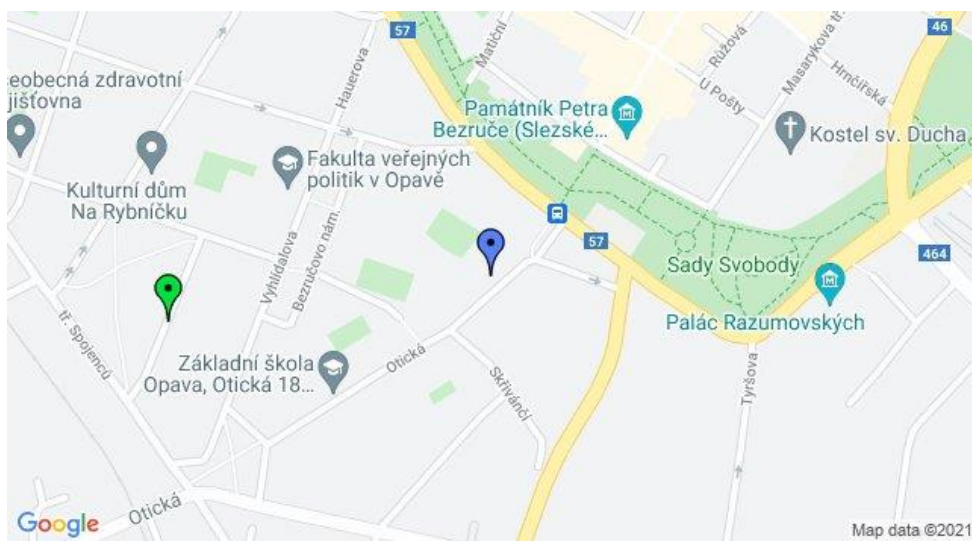
### Slovní popis

Nabízím exkluzivně k prodeji nádherný, slunný byt (velikost 76 m<sup>2</sup>) ve velice lukrativní lokalitě na ulici Joy Adamsonové. V blízkosti školka, škola, lékař, park, dětské hřiště. Pro více informací volejte na tel 732372247 RK nevolat!

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost