

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13295-517/2021

Zadavatel znaleckého posudku: AZAM - insolvence, v.o.s.
insolvenční správce dlužníka Dušan Kalus,
Komenského 181, 747 31 Chlebičov
Opletalova 1417/25
110 00 Praha 1-Nové Město

Číslo jednací: KSOS 22 INS 23704/2020

Účel znaleckého posudku: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.

Adresa předmětu ocenění: Hlavnice 81, okres Opava

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 17.03.2021

Zpracováno ke dni: 17.03.2021

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
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 22.03.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 81/2 a podílu ve výši 8873/35692 na společných částech budovy č.p. 81 a pozemku parc. č. st. 187 v obci Hlavnice, okres Opava, katastrální území Hlavnice.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

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

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, 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. 81/2
Adresa předmětu ocenění: Hlavnice č.p. 81, okres Opava
Kraj: Moravskoslezský kraj
Okres: Opava
Obec: Hlavnice
Ulice:

Katastrální území: Hlavnice

Počet obyvatel: 668

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **986,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **343,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 17.03.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka byla za přítomnosti paní Kavanové.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Kalus Dušan, Komenského 181, 74731 Chlebičov

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 81/2 a podíl ve výši 8873/35692 na společných částech budovy č.p. 81 a pozemku parc. č. st. 187 v obci Hlavnice, okres Opava, katastrální území Hlavnice.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný byt je umístěn v typovém zděném bytovém domě. Stavba má celkem 2 nadzemní podlaží a má jedno podzemní podlaží. Dům má půdu a nemá vybudované obytné podkroví. Základy jsou betonové izolované, objekt je cihlové konstrukce a stropy jsou železobetonové montované. Střecha je sedlová, střešní krytina je plechová pozinkovaná a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou tvořeny břizolitem a zateplení pláště není provedeno. Dům má tyto společné prostory: vstupní prostor, schodiště, kočárkárna, sušárna.

Odhadem byl objekt postaven v roce 1950. V minulých letech byla vyměněna okna a vstupní dveře.

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

Vlastnictví bytové jednotky je osobní. Je umístěna v přízemí a její dispozice je 3+1. Součástí bytové jednotky je chodba o výměře 6,64 m², kuchyně o výměře 11,90 m², obývací pokoj o výměře 15,37 m², WC o výměře 0,88 m², koupelna o výměře 3,64 m², spíž o výměře 2,00 m², ložnice o výměře 12,95 m², dětský pokoj o výměře 16,18 m², sklep o výměře 15,95 m², sklep o výměře 7,90 m², komora (mimo byt) o výměře 0,90 m². Podlahová plocha činí 69,56 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 94,31 m².

Jádru v bytě bylo vyzděné. Vnitřní omítky jsou vápenocementové. V bytě jsou instalována plastová okna s dvojsklem, v celé jednotce s žaluziemi. Orientace obytných prostor je na severovýchod, severozápad a jihozápad. V koupelně se nachází klasická vana a umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Použité vnitřní dveře jsou dřevěné plné a prosklené, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné bezpečnostní. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů a plynový sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena laminátovou plovoucí podlahou a linem, kuchyně má lino, v koupelně je podlaha řešena keramickou dlažbou, na WC je položeno lino a v chodbě je laminátová plovoucí podlaha. Ostatní místnosti mají na podlaze lino.

Další vybavení bytu tvoří anténní a síťové rozvody.

V bytě je zavedena elektřina o napětí 230V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a je zde zaveden zemní plyn. Vytápění bytu je řešeno plynovým kotlem nebo kotlem na tuhá paliva umístěným ve sklepech a topná tělesa představují závěsné radiátory. V bytě je pro ohřev vody využíván bojler.

V minulých letech byla v bytě vyměněna okna, proběhla částečná rekonstrukce podlah. Stěny bytu jsou bez vad, okna v bytě jsou bez vad, podlahy jsou bez závad, vybavení bytu je bez vad a rozvody jsou bez vad. Oceňovaná bytová jednotka je v dobrém stavu.

Na pozemku nejsou trvalé porosty, není oplocen. Samotný pozemek je rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je situovaný v jižní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými a rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nízká - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. V okolí nejsou úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci se nachází pobočka České pošty.

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

V místě je pouze zastávka autobusových spojů, 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		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	2
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	1950
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	okna, vstupní dveře
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	železobetonové montované
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	plechová pozinkovaná
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břízolitové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, kočárkárna, sušárna
	Popis stavu bytového domu	dobrý
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1	
	Podlaží bytové jednotky	1	
	Bytové jádro	vyzděné	
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem	
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, severozápad, jihozápad	
	Vybavení koupelny	klasická vana, umyvadlo	
	Toaleta	klasická toaleta	
	Vstupní dveře	dřevěné bezpečnostní	
	Typ zárubní	ocelové	
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené	
	Osvětlovací technika	lustry	
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák	
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Chodba 6,64 m ²
		Kuchyně	Kuchyně 11,90 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj 15,37 m ²
		Koupelna, WC	WC 0,88 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna 3,64 m ²
		Ostatní prostory	Spíž 2,00 m ²
		Pokoj	Ložnice 12,95 m ²
		Pokoj	Dětský pokoj 16,18 m ²
		Podlahová plocha 69,56 m ²	
		Příslušenství	Sklep 15,95 m ²
		Příslušenství	Sklep 7,90 m ²
		Příslušenství	Komora (mimo byt) 0,90 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství 94,31 m ²	
	Elektřina	230V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	veřejná kanalizace	
	Plynovod	ano	
	Řešení vytápění v bytě	plynový kotel, kotel na tuhá paliva	
	Topná tělesa	závěsné radiátory	
	Řešení ohřevu vody v bytě	bojler	
	Podlahy v bytě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha, lino kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba, lino chodba: laminátová plovoucí podlaha ostatní: lino	
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý	

	Rekonstrukce	okna, podlahy
	Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: 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
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, 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
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 17.03.2021 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 přikládaná 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 _i
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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,964}$$

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 obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,000$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,964$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,000$$

1. Bytová jednotka č. 81/2

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	71 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	12 086,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
chodba:	6,64 *	1,00 =	6,64 m ²
kuchyně:	11,90 *	1,00 =	11,90 m ²
obývací pokoj:	15,37 *	1,00 =	15,37 m ²
WC:	0,88 *	1,00 =	0,88 m ²
koupelna:	3,64 *	1,00 =	3,64 m ²
spíž:	2,00 *	1,00 =	2,00 m ²

ložnice:	12,95 *	1,00 =	12,95 m ²
dětský pokoj:	16,18 *	1,00 =	16,18 m ²
komora (mimo byt):	0,90 *	0,80 =	0,72 m ²
sklep:	15,95 *	0,80 =	12,76 m ²
sklep:	7,90 *	0,80 =	6,32 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>89,36 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
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: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
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. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 71 let:

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

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,645 = \mathbf{0,710}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,964**

Index polohy pozemku **I_P = 1,000**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 12\,086,- \text{ Kč/m}^2 * 0,710 = 8\,581,06 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 89,36 \text{ m}^2 * 8\,581,06 \text{ Kč/m}^2 * 0,964 * 1,000 = 739\,198,59 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 739 198,59 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,964**

Index polohy pozemku **I_P = 1,000**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,964 * 1,000 * 1,000 = 0,964$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	343,-	0,964		330,65

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 187	211	330,65	69 767,15
Stavební pozemek - celkem				211	69 767,15

Pozemek - zjištěná cena celkem = **69 767,15 Kč**

Ceny nemovitěho majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 69 767,15 Kč

Celková cena nemovitěho majetku pro stanovení podílu: = **69 767,15 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **739 198,59 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 69 767,15 Kč

Spoluvlastnický podíl: 8 873 / 35 692

Hodnota spoluvlastnického podílu:

69 767,15 Kč * 8 873 / 35 692 = 17 344,05 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 17 344,05 Kč

Bytová jednotka č. 81/2 - zjištěná cena = **756 542,64 Kč**

Rekapitulace ocenění dle platného cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 81/2

756 542,60 Kč

1.1. Oceňovaný byt

739 198,59 Kč

1.2. Pozemek

17 344,04 Kč

= 756 542,60 Kč**Výsledná cena - celkem:****756 542,60 Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****756 540,- 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. 81/2

Bytová jednotka č. 81/2, obec Hlavnice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Hlavnice, okres Opava	3+1, 69.56 m ²	Dobrý	Cihlová	osobní vlastnictví
1	Lichnov, okres Bruntál	3+1, 78 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	osobní vlastnictví
2	Nová, Horní Benešov, okres Bruntál	3+1, 68 m ²	Dobrý	Cihlová	osobní vlastnictví jako podíl na domě
3	Leskovec nad Moravicí, okres Bruntál	3+1, 69 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	osobní vlastnictví
4	Radkov, okres Opava	2+1, 47 m ²	Dobrý	Panelová	družstevní s možností převodu do osobního vlastnictví

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² 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	7.820,51 Kč	Nepoužit	7.820,51 Kč	0.97	0.97	0.90	0.90	1.00	0.99	0.7545	10.365,15 Kč
2	11.029,41 Kč	Nepoužit	11.029,41 Kč	1.15	1.01	1.00	1.00	0.95	0.97	1.0703	10.304,97 Kč
3	8.840,58 Kč	Nepoužit	8.840,58 Kč	1.00	1.00	0.90	0.90	1.00	0.99	0.8019	11.024,54 Kč
4	11.851,06 Kč	0.9	10.665,96 Kč	0.95	1.09	1.00	0.90	0.95	0.99	0.8765	12.168,80 Kč
Celkem průměr											10.965,87 Kč
Minimum											10.304,97 Kč
Maximum											12.168,80 Kč
Směrodatná odchylka - s											865,67 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											10.100,20 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											11.831,54 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce – příslušenství, právní vady Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – stav a konstrukci bytového domu. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – lokalitu. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – stav a konstrukci bytového domu. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – lokalitu, konstrukci bytového domu a vlastnictví. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) nižší 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

$$10.965,87 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$69,56 \text{ m}^2$$

$$= 762.786 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$763.000 \text{ Kč}$$

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Bytová jednotka č. 81/2, obec Hlavnice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Hlavnice, okres Opava	3+1, 69.56 m ²	Dobrý	Cihlová	osobní vlastnictví
1	Lichnov, okres Bruntál	3+1, 78 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	osobní vlastnictví
2	Nová, Horní Benešov, okres Bruntál	3+1, 68 m ²	Dobrý	Cihlová	osobní vlastnictví jako podíl na domě
3	Leskovec nad Moravicí, okres Bruntál	3+1, 69 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	osobní vlastnictví
4	Radkov, okres Opava	2+1, 47 m ²	Dobrý	Panelová	družstevní s možností převodu do osobního 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 ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	7.820,51	-	7.820,51
2	11.029,41	-	11.029,41
3	8.840,58	-	8.840,58
4	11.851,06	0,90	10.665,96
Maximální hodnota		11.029,41	(případ č.2)
Minimální hodnota		7.820,51	(případ č.1)
Relace min vs. max hodnoty		1,4103	OK
Aritmetický průměr		9.589,12	

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 81/2, obec Hlavnice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Hlavnice, okres Opava	3+1, 69.56 m ²	Dobrý	Cihlová	osobní vlastnictví	X
1	Lichnov, okres Bruntál	3+1, 78 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	osobní vlastnictví	1
2	Nová, Horní Benešov, okres Bruntál	3+1, 68 m ²	Dobrý	Cihlová	osobní vlastnictví jako podíl na domě	2
3	Leskovec nad Moravicí, okres Bruntál	3+1, 69 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	osobní vlastnictví	2
4	Radkov, okres Opava	2+1, 47 m ²	Dobrý	Panelová	družstevní s možností převodu do osobního vlastnictví	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	7.820,51	-	7.820,51	1	7.820,51
2	11.029,41	-	11.029,41	2	22.058,82
3	8.840,58	-	8.840,58	2	17.681,16
4	11.851,06	0,90	10.665,96	2	21.331,92

Mezisoučet 7 68.892,41

Celkem **9.841,77**

Základní cena: 9.841,77 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$9.841,77 * 1,0150 = 9.989,40 \text{ Kč/m}^2$$

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

9.989,40 Kč/m²

*** 69,56 m²**

= 694.862,66 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

695.000,-- Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	7.821	-	7.820,51
2	11.029	-	11.029,41
3	8.841	-	8.840,58
4	11.851	0,90	10.665,96

Sřední hodnota	9.589,12
Medián	9.753,27
Rozdíl max-min	3.208,90
Minimum	7.820,51
Maximum	11.029,41

Rozdělení četnosti

Třidy			Četnost	Pravděpodobnost
7.821	až	8.890	2	0.5
8.890	až	9.960	0	0
9.960	až	11.029	2	0.5

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

756.540,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

763.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

695.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 544.000,-- Kč do 767.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

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 nemovitosti je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

760.000 Kč

Slovy: sedmsetšedesáttisíc 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, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@odhadonline.cz

V Praze, dne 22.03.2021



Ing. Jana Fichnová

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

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 13295-517/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí včetně 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 05.01.2021 00:00:00

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 22 INS 23704 / 2020 pro AZAM - insolvence, v.o.s.

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 553093 Hlavnice

Kat.území: 639036 Hlavnice

List vlastnictví: 439

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

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Kalus Dušan, Komenského 181, 74731 Chlebičov

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./

Č.jednotky

Způsob využití

Způsob ochrany

Typ jednotky

společných částech domu a pozemku

Podíl na

81/2

byt

byt.z.

8873/35692

Vymezeno v:

Budova

Hlavnice, č.p. 81, byt.dům, LV 302

na parcele St. 187, LV 302

Parcela St. 187

zastavěná plocha a nádvoří

211m2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- existující a budoucí pohledávky do celkové výše 1 680 000,- Kč, doba vzniku do 19.10.2050

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Jednotka: 81/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (č. 1019980-0-01) ze dne 26.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2015 10:50:34. Zápis proveden dne 18.11.2015; uloženo na prac. Opava

V-11523/2015-806

Pořadí k 26.10.2015 10:50

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (č. 1019980-0-01) ze dne 26.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2015 10:50:34. Zápis proveden dne 18.11.2015; uloženo na prac. Opava

V-11523/2015-806

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (č. 1019980-0-01) ze dne 26.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2015 10:50:34. Zápis proveden dne 18.11.2015; uloženo na prac. Opava

V-11523/2015-806

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 05.01.2021 00:00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Kalus Dušan, Komenského 181, 74731 Chlebičov, RČ/IČO:

Lista Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 9639/20-8 k 22 EXE-
2407/2020 9 ze dne 10.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2020
06:28:16. Zápis proveden dne 15.09.2020; uloženo na prac. Praha
Z-31367/2020-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 81/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067EX-9639/2020 -13 Exekutorský úřad Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický Ph.D ze dne 14.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2020 06:29:15. Zápis proveden dne 23.09.2020; uloženo na prac. Opava

Z-5144/2020-806

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

insolvenční správce: AZAM - insolvence, v.o.s.

Povinnost k

Kalus Dušan, Komenského 181, 74731 Chlebičov, RČ/IČO:

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSOS 22 INS 23704/2020-A-6 Krajského
 soudu v Ostravě ze dne 16.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2020
 14:01:59. Zápis proveden dne 22.12.2020; uloženo na prac. Opava
 Z-6753/2020-806

Plomby a upozornění - Bez zápisu

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

Listina

o Smlouva kupní ze dne 23.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.12.2015 15:26:18.
Zápis proveden dne 19.01.2016.

V-14118/2015-806

Pro: Kalus Dušan, Komenského 181, 74731 Chlebičov

RČ/IČO:

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.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 05.01.2021 00:00:00

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: 05.01.2021 10:04:06
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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.01.2021 00:00:00

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 22 INS 23704 / 2020 pro AZAM -
insolvence, v.o.s.

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 553093 Hlavnice

Kat.území: 639036 Hlavnice

List vlastnictví: 302

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kalus Dušan, Komenského 181, 74731 Chlebičov	791124/5463	8873/35692
SJM Kavan Karel a Kavanová Blažena, č.p. 81, 74752 Hlavnice	580803/1493	8973/35692
	635729/1094	
Okresní stavební bytové družstvo, Vrchní 939/27, Kateřinky, 74705 Opava	00227528	8873/35692
Otýpka Jaroslav, č.p. 81, 74752 Hlavnice	661011/1629	8973/35692
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 187	211	zastavěná plocha a nádvoří			
Na pozemku stojí stavba: Hlavnice, č.p. 81, byt.dům					
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany		
Hlavnice, č.p. 81	byt.dům	St. 187			
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
81/1	byt	447	byt.z.	8973/35692	
Spoluvlastníci 580803/1493 635729/1094; Kavan Karel a Kavanová Blažena					
81/2	byt	439	byt.z.	8873/35692	
Spoluvlastníci 791124/5463; Kalus Dušan					
81/3	byt	438	byt.z.	8873/35692	
Spoluvlastníci 00227528; Okresní stavební bytové družstvo					
81/4	byt	444	byt.z.	8973/35692	
Spoluvlastníci 661011/1629; Otýpka Jaroslav					

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

Povinnost k

Stavba: Hlavnice, č.p. 81

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 04.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.09.2013.

V-5977/2013-806

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 05.01.2021 00:00:00

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: St. 187

Plomby a upozornění - Bez zápisu

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 nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2013 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 nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

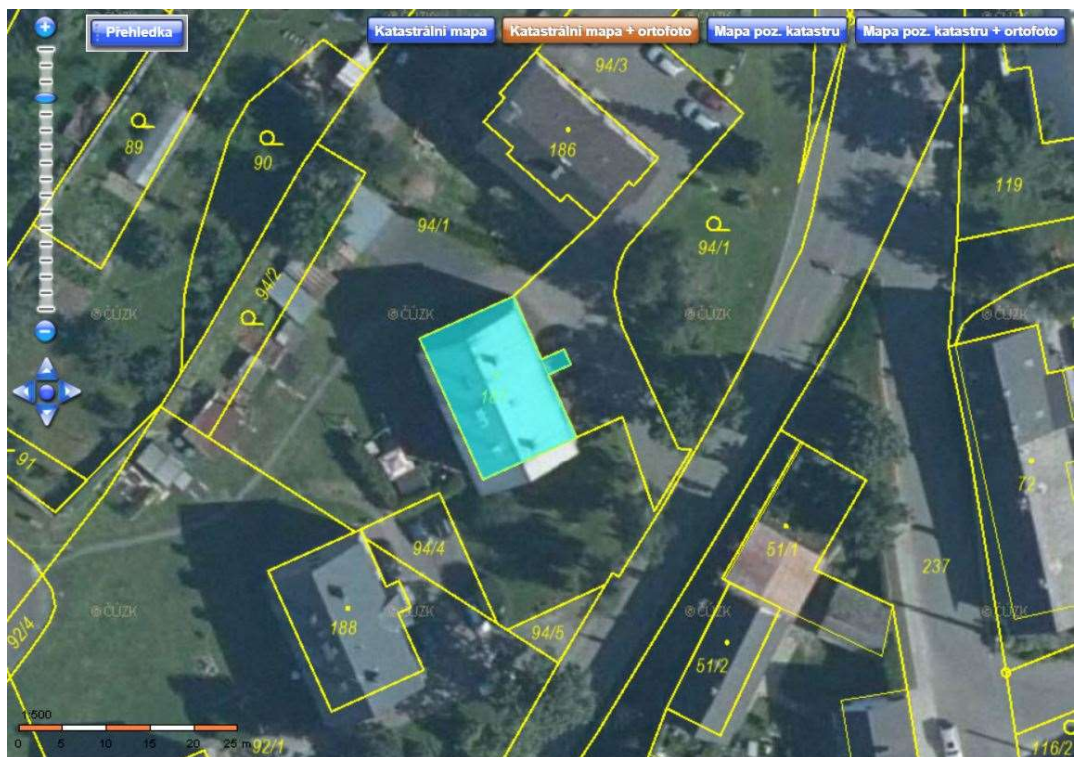
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.**

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

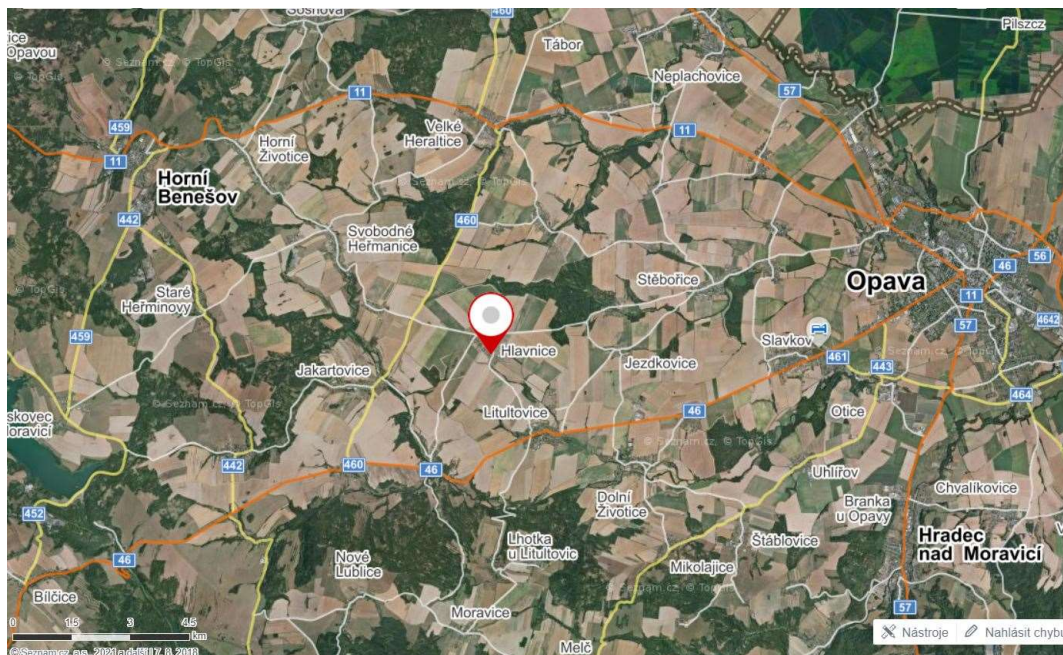
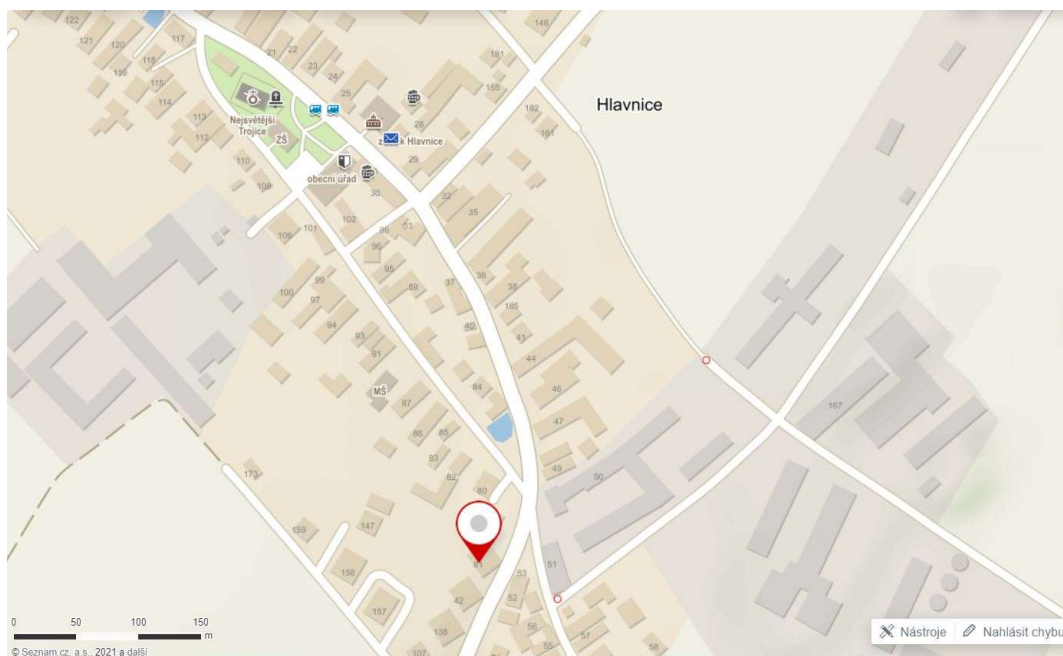
Vyhotoveno: 05.01.2021 10:03:00

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

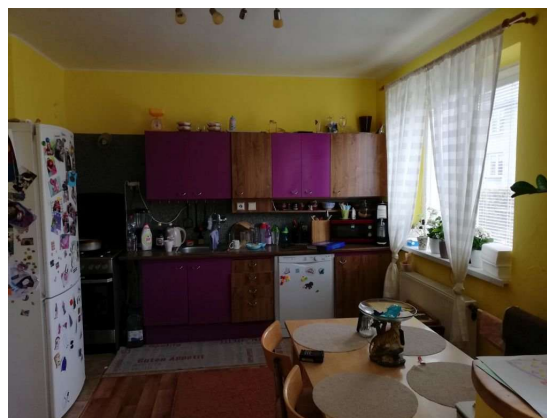
strana 2

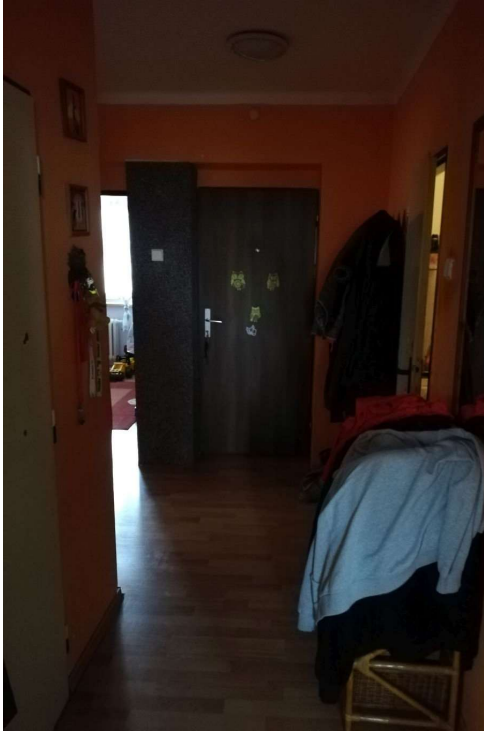


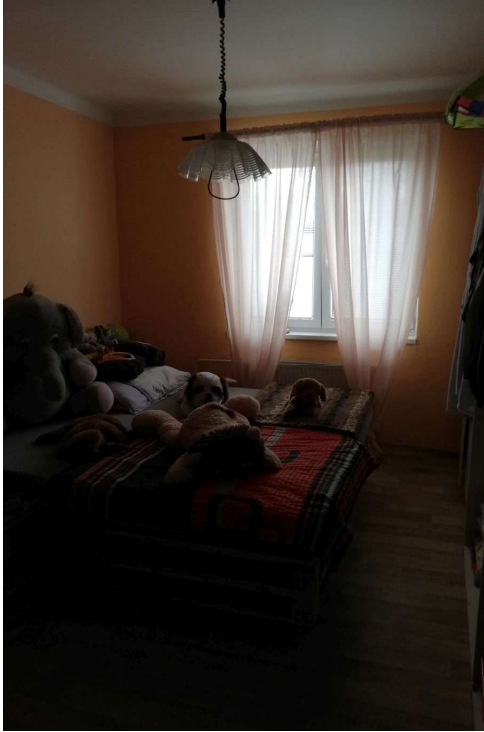
Mapy oblasti



Pořízená fotodokumentace







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

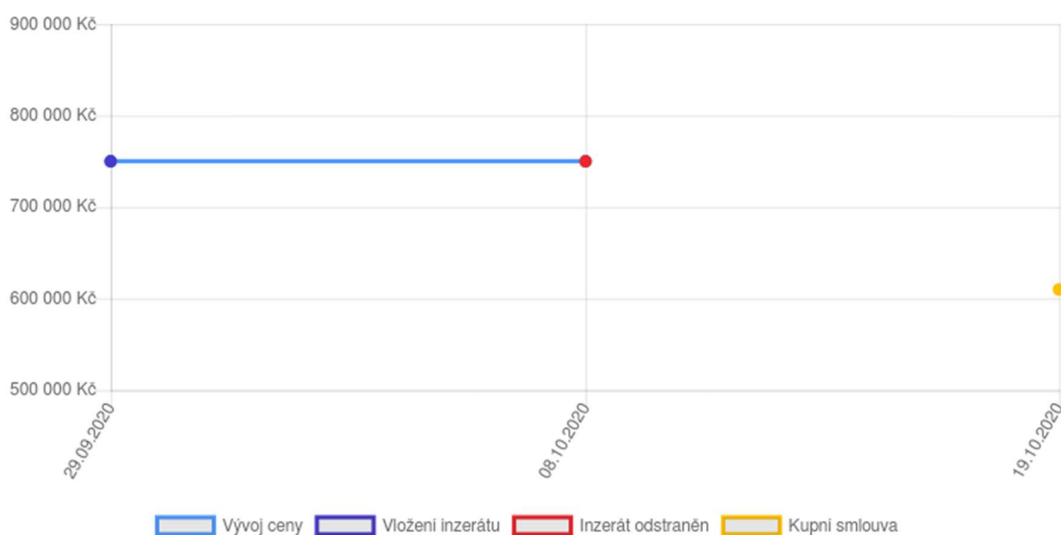


Prodej, Byt, 78 m², Lichnov, okres Bruntál

Celková cena: 610.000 Kč

Adresa: Lichnov, okres Bruntál

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	Lichnov, okres Bruntál	Dispozice	3+1
Cena dle kupní smlouvy	610 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	19.10.2020	Podlahová plocha	78
Číslo řízení	V-2416/2020-831	Plocha užitná	78
Poznámka k ceně	750 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Umístění objektu	Klidná část obce
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní

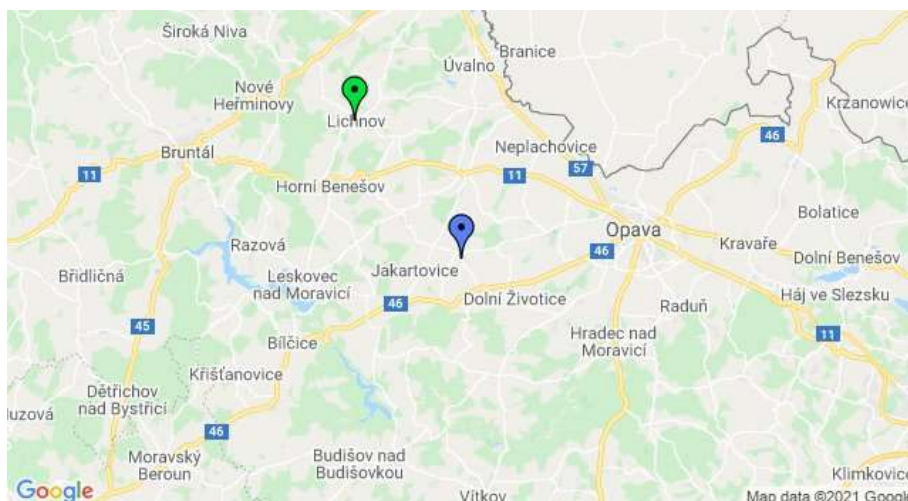
Slovní popis

Byt 3+1 o výměře 78 m² se nachází v klidném panelovém domě v turisticky vyhledávané lokalitě poblíž přehrady Slezské Harty ve vzdálenosti pouhých 15 minut jízdy vozem. Byt je v původním stavu, vhodný k celkové rekonstrukci. Byt má dřevěná okna a nový vchod. V místě je dobrá dostupnost služeb, obchody, pošta, kulturní dům a zastávka autobusu je 2 minuty chůzí. Z pokojů a kuchyně je výhled do klidné části, kde se nachází parkoviště s dostatkem míst, kde vždy zaparkujete, obývací pokoj má výhled do zeleně. Dominantou tohoto bytu je velmi prostorný balkon. V okolí je mnoho cyklistických i turistických tras, tak zde najde využití mladší i starší generace. V bytě zůstává veškeré vybavení. Doporučuji prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

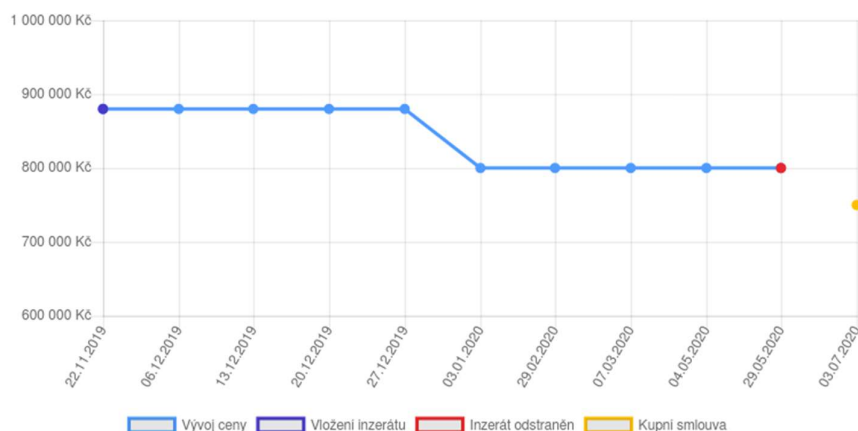


Prodej, Byt, 68 m², Nová č.p. 457, Horní Benešov, okres Bruntál

Celková cena: 750.000 Kč

Adresa: Nová, Horní Benešov, okres Bruntál

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



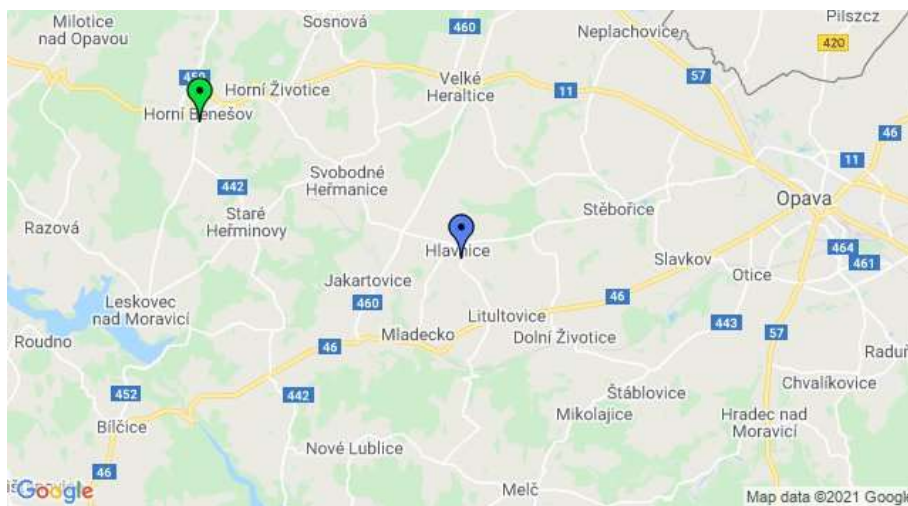
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Nová, Horní Benešov, okres Bruntál	Dispozice	3+1
Cena dle kupní smlouvy	750 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	03.07.2020	Podlahová plocha	68
Číslo řízení	V-2048/2020-801	Plocha užitná	68
Poznámka k ceně	799 999 Kč za nemovitost, včetně provize	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji investiční byt 3+1 o rozloze 68m² v prvním patře cihlového domu na ulici Nová, Horní Benešov se stávajícím spolehlivým, platícím nájemníkem. Byt je v dobrém stavu. cena 799.999,-Kč

4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Byt, 69 m², Leskovec nad Moravicí, okres Bruntál

Celková cena: 610.000 Kč

Adresa: Leskovec nad Moravicí, okres Bruntál

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

Adresa	Leskovec nad Moravicí, okres Bruntál	Dispozice	3+1
Cena dle kupní smlouvy	610 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	07.05.2020	Podlahová plocha	69
Číslo řízení	V-1515/2020-801	Plocha užitná	69
Poznámka k ceně	930 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Umístění objektu	Klidná část obce
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní

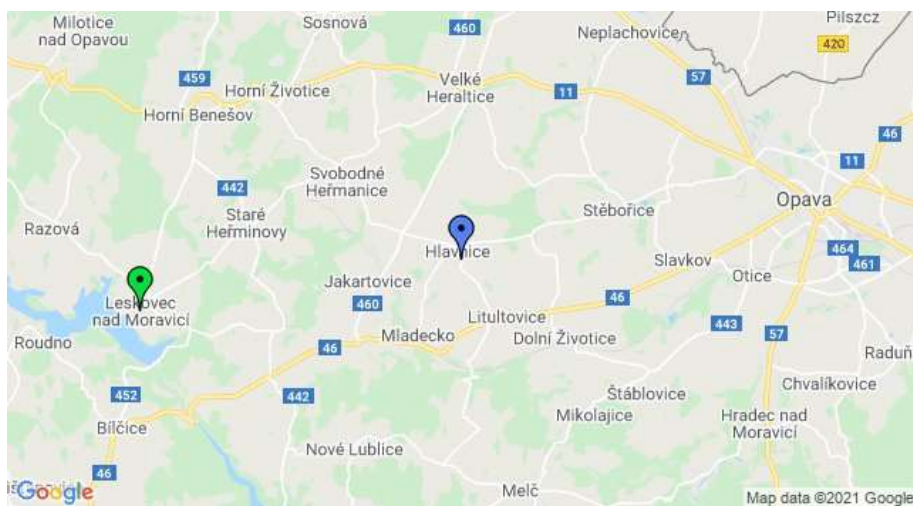
Slovní popis

Byt 3+1 se nachází v klidném panelovém domě v turisticky vyhledávané lokalitě poblíž přehrady Slezská Harta ve vzdálenosti pouhých 16 minut jízdy vozem do města Bruntál. Byt má zánovní kuchyňskou linku, sporák je se sklokeramickou deskou a elektrickou troubou, jinak je byt v původním udržovaném stavu. Dům má plastová okna i nový vchod a nachází se hned vedle mateřské školy, což je velkou výhodou pro rodiny s dětmi. V místě je dobrá dostupnost služeb, obchody, zastávka autobusu je nedaleko. Z pokoje a kuchyně je výhled do klidné části, kde je travnatá plocha s dětským hřištěm a pískovištěm. K přehradě Slezská Harta je to vozem 3 minuty, chůzí pak cca 10 minut. U přehrady je půjčovna lodí, paddleboardů i šlapadel. V letních měsících jsou zde provozovány i velké výletní lodě. V okolí je mnoho cyklistických i turistických tras. Byt je vhodný k trvalému bydlení, nebo i jako investice k následnému pronájmu.

3. Fotodokumentace



4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

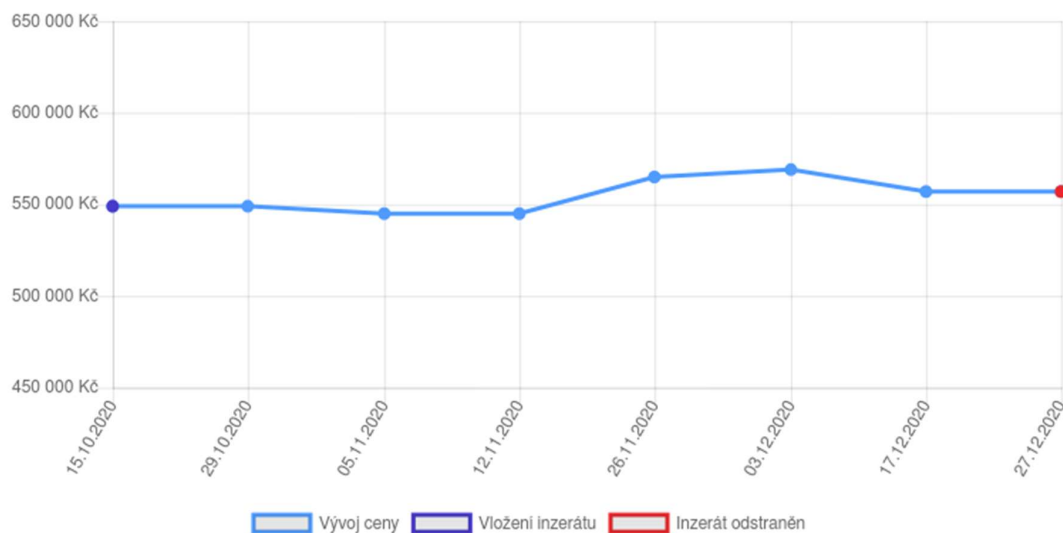


Prodej, Byt, 47 m², Radkov, okres Opava

Celková cena: 557.000 Kč

Adresa: Radkov, okres Opava

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



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

Adresa	Radkov, okres Opava	Stav objektu	Dobrý
Cena	557 000 Kč	Plocha užitná	47
Poznámka k ceně	557 000 Kč za nemovitost, včetně provize, bez poplatků, včetně právního servisu	Umístění objektu	Centrum obce
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Družstevní
Dispozice	2+1		

Slovní popis

Prodám družstevní byt 2+1 v Radkově u Opavy 47,2m². Byt je umístěn v prvním patře a je po částečné rekonstrukci, ihned k nastěhování. Nová kuchyňská linka, zrekonstruované podlahy v pokojích (parkety) a kuchyni (dlažba). Okolí bytu krásné a klidné prostředí. Autobusová zastávka 100 m od domu. Je zapotřebí si ještě udělat podle svého vkusu zrekonstruovat koupelnu se záchodem, jsem tedy ochoten o ceně

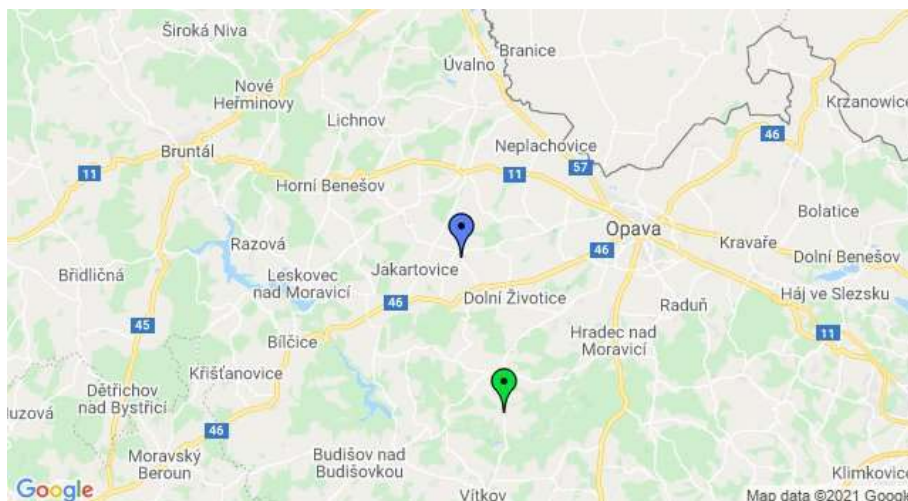
jednat. dispozice 2+1 sestávající z: kuchyně 8m² koupelna 2m² wc 1m² chodba 4m² 1. pokoj má 14m² 2. pokoj má 16m² -plastové okna, nové bezpečností dveře do bytu, nová kuchyňská linka, nově udělány stupačky - vytápění - kamna na tuhá paliva (během 10 minut krásné vytopený celý byt) Nájemné 1026 Kč měsíčně + elektřina dle spotřeby (cca 500 Kč) Je také možnost převedení do OV po splnění podmínky družstva.

Bytový dům o 7 bytových jednotkách je umístěn v v Radkově-2 min autem od Melče a 20 minut od města Opavy, parkování před domem. Lze řešit i přes hypoteční úvěr, příslib družstva. Ve fondu oprav naspořeno 137tis. Kč

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost