

Znalecký posudek

číslo 029749/2024 v evidenci znaleckých posudků

číslo 1849/42/24 v interní evidenci znalce

ve věci ocenění věci nemovité – bytové jednotky v k.ú. Opava-město



**OSTRAVSKÁ
ZNALECKÁ**

Znalec:	Ostravská znalecká a.s.
Adresa znalce:	Na Prádle 3389/8a, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava
IČ znalce:	26838745
Zadavatel:	Mgr. Ivo Tichovský, insolvenční správce dlužníka Přemysla Buby
Adresa zadavatele:	Jaklovecká 1249/18, 710 00 Slezská Ostrava
IČ zadavatele:	66240948
Účel zpracování:	Stanovení hodnoty nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení
Obor / odvětví	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
Datum ocenění:	02. 04. 2024
Datum vyhotovení:	02. 04. 2024
Počet příloh:	6
Počet stránek posudku:	33 (včetně 13 stran příloh)
Počet výtisků:	3 (dva předány zadavateli)
Výtisk číslo:	1

Obsah

Obsah	2
1. ZADÁNÍ	3
2. VÝČET PODKLADŮ	4
3. NÁLEZ.....	5
3.1. OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY ZNALECKÉHO POSUDKU	5
3.2. PROHLÁŠENÍ ZNALCE O NEZÁVISLOSTI	6
3.3. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU	6
3.4. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT.....	6
3.5. VÝČET SEBRANÝCH, POUŽITÝCH A VYTVOŘENÝCH DAT	6
3.5.1. Všeobecné místopisné údaje	6
3.5.2. Základní údaje o vlastnictví nemovitého majetku.....	7
3.5.3. Datum ocenění.....	7
3.5.4. Popis předmětu ocenění	7
3.5.5. Údaje o vlivech na hodnotu nemovitosti	8
3.5.6. Zatížení a omezení vlastnických práv	8
3.6. METODOLOGIE OCENĚNÍ.....	9
3.6.1. Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)	10
3.6.2. Metoda výnosová (příjmová)	11
3.6.3. Metoda srovnávací.....	13
4. POSUDEK	14
4.1. OCENĚNÍ - VOLBA METODY OCENĚNÍ, JEJÍ APLIKACE, VÝPOČTY	14
4.2. OCENĚNÍ SROVNÁVACÍ METODOU.....	14
5. ODŮVODNĚNÍ	17
6. ZÁVĚR	18
Znalecká doložka	19
Seznam příloh ke znaleckému posudku	20

1. Zadání

Zadáním tohoto znaleckého posudku je stanovení hodnoty nemovitého majetku dlužníka, a to **bytové jednotky č. 334/1 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 2568/10000** na společných částech domu č.p. 334 a pozemku parc.č. 441/1, v katastrálním území Opava-Město, obec Opava, okres Opava, pro účely insolvenčního řízení.

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. Výčet podkladů

Při zpracování posudku byly využity tyto podklady a zdroje:

- podklady poskytnuté zadavatelem:
 - výpisy z katastru nemovitostí – listy vlastnictví č. 431 a č. 429
 - částečné prohlášení vlastníka
- podklady z veřejných zdrojů:
 - informace o nemovitostech z databáze www.cuzk.cz
 - katastrální mapa a ortofotomapa z databáze www.cuzk.cz
 - informace o nabídkách realitních kanceláří
 - informace o uskutečněných prodejích z databáze www.ikarus21.cz
- podklady získané vlastní činností:
 - skutečnosti zjištěné na místě
 - fotodokumentace pořízená znalcem při místním šetření

3. Nález

3.1. Obecné předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku

Zpracovatel Ostravská znalecká a.s. prohlašuje, že splnění znaleckého úkolu bylo vypracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Údaje o skutečnostech obsažených v posudku jsou považovány za správné a úplné. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo část posudku, jsou věrohodné a oceňovatel vyvinul přiměřené úsilí k ověření jejich správnosti, ale nebyly ověřovány ve všech případech. Nebylo dáno žádné potvrzení ze strany objednatele, pokud se týká přesnosti informací použitých v posudku.
- b) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního předpokladu vlastnického práva. Předpokládá se v návaznosti na podklady a informace objednatele ocenění, že vlastnické právo k majetku odpovídá zápisu v katastru nemovitostí a takto je realizovatelné – zpeněžitelné, a že vlastnictví k nemovitosti je neztíženo právy, služebnostmi nebo věcnými břemeny, kromě uvedených objednatelem ocenění, nebo zapsaných na listu vlastnictví ke dni ocenění.
- c) Zpracovatel nebere žádnou zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události a podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
- d) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se ve všech aspektech podnikání a vlastnictví majetku plný soulad s platnými zákony a předpisy České republiky.
- e) Analýzy, názory a závěry oceňovatele jsou platné jen za podmínek a předpokladů uvedených v tomto posudku a jsou jeho vlastními, profesionálními a nezaujatými názory.
- f) Závěry učiněné v tomto posudku jsou platné pouze v rozsahu dostupných podkladů a informací a pro daný účel zpracování.

- g) Stanovená hodnota je dána aktuálními podmínkami trhu k datu ocenění a reflektuje situaci na trhu nemovitostí v daných podmínkách k datu tohoto odhadu. Ocenění je zpracováno pouze k vymezenému účelu.

3.2. Prohlášení znalce o nezávislosti

Zpracovatel Ostravská znalecká a.s. prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

3.3. Popis postupu při sběru

Za účelem získání dat o hodnocené nemovitosti bylo provedeno místní šetření dne 12. 03. 2024, kdy byly zjištěny skutečnosti o stavu bytové jednotky a domu ke dni ocenění. Při prohlídce na místě samém byla provedena fotodokumentace stávajícího stavu.

3.4. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data při prohlídce a skutečnosti zjištěné při zpracování posudku budou dále použity ve výpočtu odhadu hodnoty nemovitosti.

3.5. Výčet sebraných, použitých a vytvořených dat

3.5.1. Všeobecné místopisné údaje

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna ve 2.NP čtyřpodlažního obytného domu č.p. 334, při ul. Masarykova třída (č. or. 20), obec Opava, katastrálním území Opava-Město. Dům je umístěn v atraktivní lokalitě v rámci města, v centrální části v historickém jádru města, v zástavbě obytných domů a budov občanské vybavenosti. Dopravní dostupnost je velmi dobrá, ve vzdálenosti cca 200 m se nachází trolejbusová a autobusová zastávka opavské MHD. Napojení na páteřní komunikaci spojující města Opavu s městy Hlučín a Ostrava je možné ve vzdálenosti cca 250 m. Vlakové nádraží se nachází ve vzdálenosti cca 500 m.

Vlastnické i evidenční údaje ke dni ocenění odpovídají skutečnosti.

3.5.2. Základní údaje o vlastnictví nemovitého majetku

Na listu vlastnictví č. 431 pro k.ú. Opava-Město, obec Opava, okres Opava, je zapsán u oceňované nemovitosti jako vlastník:

Vlastník: Přemysl Buba
Adresa: Masarykova třída 334/20, 746 01 Opava-Město

3.5.3. Datum ocenění

Datum ocenění bylo stanoveno na 02. 04. 2024.

3.5.4. Popis předmětu ocenění

Bytová jednotka o dispoziční velikosti 2+kk se nachází ve 2.NP čtyřpodlažního obytného domu č.p. 334. V domě se nachází 3 bytové jednotky a 1 nebytová jednotka.

Dům byl dle dostupných informací postaven kolem roku 1910, ke dni ocenění je v průměrném stavu. V uplynulých letech byla provedena rekonstrukce střechy, byl osazen nový vstup a nová plastová okna a byly opraveny chodby. Dům je zděný, fasáda je štuková, bez zateplení, střecha je pultová krytá vláknocementovými šablonami. Výtah v domě není.

Dům je napojen na inženýrské sítě: vodovod, plyn a elektro z řádu, kanalizace je do řádu.

Vlastník bytu výhradně užívá část sklepních prostor (cca 30 m²) a část půdních prostor (cca 9 m²), a to bez smluvního vztahu. V prohlášení vlastníka jsou prostory sklepa a půdy vedeny jako společné prostory a z toho důvodu není plocha užívaného sklepa a půdy započítána do užitných ploch oceňované bytové jednotky.

Oceňovaná bytová jednotka má 2 obytné místnosti, kuchyňský kout, komoru, předsíň, šatnu, koupelnu a WC. Byt je ve velmi dobrém stavu po kompletní rekonstrukci provedené v roce 2009. V koupelně se nachází vana a umyvadlo, WC je samostatné, v kuchyňském koutě je kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. Vnitřní omítky jsou vápenné, v koupelně a kuchyni jsou keramické obklady. Podlaha v jednom pokoji je plovoucí, částečně krytá kobercem,

v ostatních místnostech je keramická dlažba. Okna jsou plastová, dveře jsou dřevěné plné nebo prosklené, vstupní dveře jsou bezpečnostní. Bytová jednotka je vytápěna plynovým kotlem s rozvody ÚT převážně umístěných v podlaze, ohřev vody je zajištěn rovněž plynovým kotlem.

K bytové jednotce patří spoluvlastnický podíl o velikosti 2568/10000 na obytném domě č.p. 334 a pozemku pod stavbou parc.č. 441/1.

Výčet jednotlivých místností a jejich výměry:

pokoj s kuchyňským koutem	m ²	36,49
pokoj	m ²	17,21
komora	m ²	4,37
šatna	m ²	5,03
předsíň	m ²	8,21
koupelna	m ²	7,27
WC	m ²	1,48
Výměra bytu celkem	m²	80,06

3.5.5. Údaje o vlivech na hodnotu nemovitosti

Kladný vliv na hodnotu nemovitosti má poloha obytného domu v atraktivní lokalitě v centrální části města, s dobrým dopravním napojením a dosahem infrastruktury a služeb a velmi dobrý stav bytové jednotky po rekonstrukci.

Mírně negativní vliv na hodnotu nemovitosti má průměrný stav domu s částečně opadanou fasádní omítkou ve dvorní části.

3.5.6. Zatížení a omezení vlastnických práv

V oddíle C na LV č. 431 pro obec Opava, k.ú. Opava-Město je uvedeno zástavní právo smluvní, zástavní právo exekutorské a zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, v oddíle D je uveden exekuční příkaz k prodeji nemovitostí, nařízení exekuce a zahájení exekuce. Tyto skutečnosti nemají zásadní vliv na hodnotu nemovitosti.

Dle předložených podkladů k ocenění a zjištěných skutečností na oceňovaných nemovitostech nevážnou žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

3.6. Metodologie ocenění

Obecné předpoklady pro volbu metody ocenění:

Ocenění je provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny (nebo tržní hodnoty) oceňovaného nemovitého majetku, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Obecně platné předpisy v oblasti oceňování kladou důraz na reálnost ocenění a zároveň vyžadují určitou stabilitu zjišťované hodnoty. Odhad **obvyklé ceny** nemovitého majetku je dle definice obvyklé ceny uvedené v § 2, odst. 2 zákona o oceňování majetku možné provést pouze na základě porovnání se sjednanými cenami. Vzhledem, ke skutečnosti, že v databázi sjednaných prodejů nemáme dostatek údajů o srovnatelných sjednaných cenách obdobných nemovitostí (údaje o velikosti, stavu, podmínkách transakce apod.), stanovujeme **tržní hodnotu majetku**, která v tomto případě také odpovídá odhadované prodejní ceně.

V ocenění tedy bude zjišťována tržní hodnota ve smyslu definice uvedené v § 2 odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Odhad tržní hodnoty je zpracován k datu ocenění uvedenému v předchozí kapitole. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na tržní hodnotu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro odhad tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

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

Charakteristiky jednotlivých použitých metod:

3.6.1. Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení staveb v současných cenách a určení opotřebení, přiměřeného stáří a skutečného stavu stavby (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase ocenění). K takto stanovené věcné hodnotě staveb se připočte hodnota všech pozemků, stanovená na základě porovnávacího přístupu.

Základem pro ocenění budov je zjištění zastavěné plochy, obestavěného prostoru a dalších ukazatelů, a to dle předpisů upravujících měření staveb. Jedná se o zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění novely č. 350/2012 Sb., dále vyhlášku č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, a původní normu ČSN 73 40 55 pro výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů.

Od výchozí ceny staveb se odečte opotřebení, které odpovídá stáří dané stavby, nevyžadující okamžitou rozsáhlejší opravu pro uvedení do provozuschopného stavu. Používá se nejčastěji metoda lineární. V případech kdy je budova ve stádiu před nebo po opravě, nebo je v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu, nebo je opotřebení objektivně vyšší než 85 %, se opotřebení stanoví analytickou metodou.

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

3.6.2. Metoda výnosová (příjmová)

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou. Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitostí vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitekosti.

Výnosovou hodnotu nemovitosti je možné stanovit v zásadě dvěma způsoby, z nichž v České republice se v současné době používá zejména metoda kapitalizace stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou úrokovou mírou kapitalizace.

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

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

Obecně k metodice ohodnocení:

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

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

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

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

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

Úroková míra kapitalizace:

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

Nájemné pro výpočet výnosů:

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

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

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

Uvedené náklady, hrazené mimo nájemné, se nepodílí na tvorbě výnosu.

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

3.6.3. Metoda srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou, které byly realizovány zejména v průběhu uplynulých dvanácti měsíců. To proto, že za delší dobu údaje ztratily svou vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, údajů z databází realizovaných prodejů nemovitostí a z internetové realitní nabídky. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena pro srovnatelné nemovitosti se zohledněním současné situace na trhu.

4. Posudek

4.1. Ocenění - volba metody ocenění, její aplikace, výpočty

Úkolem tohoto znaleckého posudku je stanovení **hodnoty nemovitého majetku ve vlastnictví dlužníka, a to bytové jednotky č. 334/1 v budově č.p. 334 na pozemku parc.č. 441/1 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 2568/10000 na společných částech domu č.p. 334 a pozemku parc.č. 441/1**, v katastrálním území Opava-Město, obec Opava, okres Opava.

Odhad tržní hodnoty bytové jednotky je v tomto případě proveden na základě **metody srovnávací**. Bytová jednotka se hodnotí srovnávací metodou, protože dle dostupných údajů v poslední době na trhu nemovitostí s obdobným typem nemovitostí v dané lokalitě bylo obchodováno a proto srovnatelnou cenu lze objektivně zjistit, a v tomto případě nejlépe odpovídá odhadované **tržní hodnotě**.

4.2. Ocenění srovnávací metodou

Po nemovitostech uvedeného typu, **tj. bytových jednotkách** uvedené velikosti, vybavení, zjištěného technického stavu a v dané lokalitě je ke dni ocenění **poptávka srovnatelná s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsme názoru, že oceňovaná nemovitost je ke dni ocenění **obchodovatelná**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastního průzkumu trhu nemovitostí, údaje z databáze realizovaných prodejů nemovitostí a z internetové realitní nabídky.

Podle těchto podkladů byly v době ocenění v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zobchodovány nebo inzerovány tyto bytové jednotky (nabídkové ceny jsou po redukci):

	Typ nemovitosti, lokalita srovnatelné nemovitosti	Fotodokumentace	Stav nemovitosti	Velikosti bytů (užitná plocha v m ²)	Cena nemovitosti [Kč]	Datum nabídky/prodeje
					Cena na m ² podl.plochy [Kč]	
1	Byt, ul. Praskova, Opava-město		po částečné rekonstrukci, s uzavřenou zahradou ve vnitrobloku	4+1 (88)	3 325 000 37 784	Inzerce 2024

2	Byt, ul. Zeyerova, Opava-Kateřinky		po částečné rekonstrukci	3+1 (79)	3 087 500	Inzerce 2024
					39 082	
3	Byt, ul. Hradecká, Opava-Předměstí		po rekonstrukci, s uzavřenou zahradou ve vnitrobloku	2+1 (63)	2 365 500	Inzerce 2024
					37 548	
4	Byt, ul. Horní náměstí, Opava-město		po částečné rekonstrukci	3+1 (97)	3 900 000	Prodej 05/2023
					40 206	
5	Byt, ul. Ratibořská, Opava- Kateřinky		po část. rekonstrukci, s parkovacím	3+1 (77)	3 030 500	Inzerce 2024
					39 357	
6	Byt, ul. Zámecký okruh, Opava-město		po částečné rekonstrukci, 2 velké sklepy	3+1 (83)	3 101 750	Inzerce 10/2023
					37 370	

Vyhodnocení a shrnutí ocenění srovnávací metodou

Srovnatelné byty jsou umístěny ve srovnatelné lokalitě, v okolí centra města Opavy a jsou převážně srovnatelného stavebně-technického stavu a srovnatelné výměry podlahových ploch.

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, bytové jednotky v průměru od 37 000 – 40 000 Kč na 1 m² užitné plochy.

Ceny srovnatelných bytových jednotek získaných z realitní inzerce jsou obvykle o 5 – 10 % nižší než ceny dosažené a takto jsou případně pro srovnání upraveny.

Pro výsledné určení srovnávací hodnoty oceňované bytové jednotky je dále použita indexová metoda, která je považována při oceňování bytů za velmi vhodnou, objektivizující odvozenou srovnávací hodnotu. Jedná se o metodiku oceňování založenou

na hodnocení dosažených příp. inzerovaných cen obdobných nemovitostí upravenou koeficienty, které zohledňují polohu a umístění bytu, jeho výměru, vybavení a celkový stavebně-technický stav s tím, že výsledná cena se zjistí jako průměr odvozených hodnot.

	Požad. Cena	koef. Redukce	cena po redukci	K1 Poloha	K2 Velikost	K3 Stav a vybavení	K4 úvaha znalce	KC	odvozená cena	cena za m ²
1	3 500 000	0,95	3 325 000	1	0,99	0,98	1,03	0,999	3 327 309	37 810
2	3 250 000	0,95	3 087 500	0,99	1	0,98	1	0,970	3 182 334	40 283
3	2 490 000	0,95	2 365 500	0,99	1,03	1	1,03	1,050	2 252 233	35 750
4	3 900 000	1,00	3 900 000	1	0,97	1	1	0,970	4 020 619	41 450
5	3 190 000	0,95	3 030 500	0,99	1	0,98	1	0,970	3 123 583	40 566
6	3 265 000	0,95	3 101 750	1	1	0,98	1,03	1,009	3 072 865	37 022
Celkem průměr										38 813

Přehled a odůvodnění použitých koeficientů:

- *K1 (Koeficient polohy) – porovnání lokality, ve které se srovnávaná nemovitost nachází, se zohledněním atraktivity místa (pokud srovnatelná nemovitost je lepší, koeficient je větší než 1, pokud je srovnatelná horší, koeficient je menší než 1)*
- *K2 (Koeficient velikosti) – porovnání velikosti srovnávací nemovitosti (pro menší srovnatelnou nemovitost je koeficient větší než 1, pro větší srovnatelnou nemovitost je menší než 1)*
- *K3 (Koeficient stavu a vybavení) – porovnání stavu nemovitosti a jejího vybavení (lepší/horší)*
- *K4 (Úvaha znalce)-zhodnocení dalších vlivů dle odborné úvahy znalce (lepší/horší)*
- *KC (Celkový koeficient – index odlišnosti) = K1*K2*K3*K4*
- *Odvozená cena = KC/jednotková cena*

Na základě výše uvedených porovnání a vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, zejména k velmi dobrému stavu bytové jednotky a umístění v centrální části města, odhadujeme srovnatelnou cenu bytové jednotky na částku (po zaokrouhlení):

38 800 Kč/m² tj. celkem za užitnou plochu (80,06 m²) 3 100 000 Kč

5. Odůvodnění

Po řádném provedení kontroly postupu podle § 52 písm. a) až e) Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti shrnujeme:

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovení hodnoty nemovitého majetku dlužníka, a to bytové jednotky č. 334/1 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 2568/10000 na společných částech domu č.p. 334 a pozemku parc.č. 441/1, v katastrálním území Opava-Město, obec Opava, okres Opava, pro účely insolvenčního řízení.

Pro stanovení tržní hodnoty hodnocené bytové jednotky byla použita srovnávací metoda, která nejlépe odráží tržní podmínky v daném místě.

6. Závěr

Předmětem tohoto znaleckého posudku bylo stanovení hodnoty nemovitého majetku dlužníka, a to bytové jednotky č. 334/1 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 2568/10000 na společných částech domu č.p. 334 a pozemku parc.č. 441/1, v katastrálním území Opava-Město, obec Opava, okres Opava, pro účely insolvenčního řízení.

Pro stanovení tržní hodnoty hodnocené bytové jednotky byla použita srovnávací metoda, která nejlépe odráží tržní podmínky v daném místě.

Na základě cen zjištěných srovnávací metodou a na základě výše uvedených skutečností odhadujeme tržní hodnotu hodnocené bytové jednotky ve výši (po zaokrouhlení):

3 100 000,- Kč

slovy: Třimiliónyjednostotísíc Kč

Znalecká doložka

Dne 30. března roku 2005 rozhodl ministr spravedlnosti České republiky v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů o zapsání společnosti Ostravská znalecká a.s. do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro:

- oceňování podniků,
- oceňování nemovitého majetku,
- oceňování movitého majetku,
- oceňování nehmotného majetku a majetkových práv,
- oceňování pohledávek a závazků,
- oceňování hodnoty obchodních podílů a cenných papírů,
- účetnictví,
- daně – daňová problematika.

Znalecký úkon je v evidenci znaleckých posudků zapsán pod pořadovým číslem 029749/2024, v interní evidenci znalce pod pořadovým číslem 1849/42/24.

Zpracovatelé:

Ing. František Vlček

znalec v oboru ekonomika a stavebnictví

Konzultant: konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek nebyl přibrán.

Znalecká odměna: smluvní

V Ostravě dne 02. 04. 2024

Mgr. Pavel Procházka

statutární zástupce znalce

Seznam příloh ke znaleckému posudku

1. výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 431
2. informace o jednotce – LV č. 431 z databáze www.cuzk.cz
3. informace o nemovitostech – LV č. 429 z databáze www.cuzk.cz
4. kopie katastrální mapy z databáze www.cuzk.cz
5. situační plánec a výřez z leteckého snímku z databáze www.cuzk.cz
6. fotodokumentace

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.01.2020 15:35:02

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

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 14 INS 11220/2017 pro Ivo Tichovský, Mgr.

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711560 Opava-Město

List vlastnictví: 431

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Buba Přemysl, Masarykova třída 334/20, Město, 74601 Opava	850824/5889	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
	334/1	byt		byt.z.	2568/10000
Vymezeno v:					
	Budova	Město, č.p. 334, byt.dům, LV 429			
		na parcele	441/1, LV 429		
	Parcela	441/1	zastavěná plocha a nádvoří		168m2

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

ve výši 1 500 000,-Kč, splatnost dne 31.12.2009

Oprávnění pro

Balnar Milan, Nerudova 2173/41, Předměstí, 74601 Opava,
RČ/IČO: 551115/2053

Povinnost k

Jednotka: 334/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.11.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.11.2008.

V-9731/2008-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 156 356,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Společenství vlastníků jednotek Masarykova třída
274/16, Hrnčířská 274/16, Opava, Masarykova třída
274/16, Město, 74601 Opava, RČ/IČO: 26813106

Povinnost k

Jednotka: 334/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 032Ex-6/2012 -25 Exekutorský úřad Opava, JUDr. Aleš Chovanec (22EXE 3009/2011) ze dne 10.01.2012. Právní moc ke dni 24.01.2012.

Z-1371/2012-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 52 895,-Kč s příslušenstvím

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 21.01.2020 15:35:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711560 Opava-Město

List vlastnictví: 431

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

**Společenství vlastníků jednotek Masarykova třída
274/16, Hrnčířská 274/16, Opava, Masarykova třída
274/16, Město, 74601 Opava, RČ/IČO: 26813106**

Povinnost k

Jednotka: 334/1

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 032 Ex-6/2012 -33 Exekutorský úřad Opava, JUDr. Aleš Chovanec (22EXE 3009/2011-14) ze dne 24.01.2012. Právní moc ke dni 03.02.2012.**

Z-2477/2012-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ve výši 5 008,17 Kč s příslušenstvím**

Oprávnění pro

**Severomoravská plynárenská, a.s., Plynární 2748/6,
Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 47675748**

Povinnost k

Jednotka: 334/1

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 065 EX-01624/2012 -008 Exekutorský úřad Šumperk, JUDr. Jiří Petruň (36EXE 2752/2012-10) ze dne 29.08.2012.**

Z-11290/2012-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ve výši 15 030,- Kč s příslušenstvím**

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Jednotka: 334/1

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 014EX-5880/2013 -10 Exekutorský úřad Jeseník, JUDr. Antonín Dohnal (21EX 12/2012) ze dne 30.10.2013.**

Z-16764/2013-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
ve výši 100 000,-Kč**

Oprávnění pro

**Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Na Jízdárně
3162/3, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava**

Povinnost k

Jednotka: 334/1

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 243595/2011 /384941804441 ze dne 24.08.2011.**

Z-12637/2011-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.01.2020 15:35:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711560 Opava-Město

List vlastnictví: 431

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**

ve výši 3 295 000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Hadamczik Pavel Ing., Žižkova 450/45, Jaktař, 74707

Opava, RČ/IČO: 670216/1697

Povinnost k

Jednotka: 334/1

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 032Ex-770/2013 -41 Exekutorský úřad Opava, JUDr. Aleš Chovanec (21EXE 2278/2013) ze dne 23.09.2013.**

Z-15216/2013-806

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce 26 Cdo-3982/2015 -247 Nejvyšší soud České republiky ze dne 24.03.2016. Právní moc ke dni 13.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2016 12:05:52. Zápis proveden dne 28.02.2017.**

V-7573/2016-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**

ve výši 9 826,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Společenství vlastníků jednotek Masarykova třída

274/16, Hrnčířská 274/16, Opava, Masarykova třída

274/16, Město, 74601 Opava, RČ/IČO: 26813106

Povinnost k

Jednotka: 334/1

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 032 Ex-58/2014 -26 Exekutorský úřad Opava, JUDr. Aleš Chovanec (34 EXE 1281/14) ze dne 26.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2014 16:59:13. Zápis proveden dne 07.05.2014.**

V-1681/2014-806

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 032Ex-58/2014 -26. Právní moc ke dni 15.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2016 12:43:10. Zápis proveden dne 07.04.2016.**

Z-1827/2016-806

Pořadí k 26.02.2014 16:59

o **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**

pohledávka: 284 205,24 Kč

včetně úroků, příslušenství a nákladů soudního řízení

Oprávnění pro

Raiffeisen stavební spořitelna a.s., Koněvova 2747/99,

Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 49241257

Povinnost k

Jednotka: 334/1

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Zlín, JUDr. Martin Růžička 077 Ex-3424/2014 -12 ze dne 10.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2014 21:39:45. Zápis proveden dne 03.07.2014; uloženo na prac. Krnov**

V-1544/2014-831

Pořadí k 10.06.2014 21:39

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

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 21.01.2020 15:35:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711560 Opava-Město

List vlastnictví: 431

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

ve výši 33 182,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Opava, Krnovská
2975/75, Předměstí, 74698 Opava

Povinnost k

Jednotka: 334/1

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 48007-220/8030/07.06.2016-01394/BO-1 ze dne 07.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2016 14:28:01. Zápis proveden dne 29.06.2016.

V-6098/2016-806

Pořadí k 07.06.2016 14:28

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

ve výši 78 167,-Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Opava, Krnovská
2975/75, Předměstí, 74698 Opava

Povinnost k

Jednotka: 334/1

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 48007-220/8030/12.09.2017-02345/BO - 1 ze dne 12.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2017 14:22:53. Zápis proveden dne 04.10.2017.

V-9214/2017-806

Pořadí k 12.09.2017 14:22

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Nařízení exekuce**

Povinnost k

Buba Přemysl, Masarykova třída 334/20, Město, 74601
Opava, RČ/IČO: 850824/5889

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 22EXE-3009/2011 -14 Okresního soudu v Opavě (032 EX 6/12, Exekutorský úřad Opava, JUDr. Aleš Chovanec) ze dne 02.01.2012; uloženo na prac. Opava

Z-586/2012-806

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

032EX 6/2012

032EX 58/2014

032EX 147/2016

vše pod spisovou značku 032EX 6/2012

Listina Usnesení soudního exekutora o spojení exekucí ke společnému řízení (§37 odst. 3 ex.ř.) 032EX-6/2012 -284 Exekutorský úřad Opava, JUDr. Aleš Chovanec ze dne 23.01.2017. Právní moc ke dni 06.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2017 13:01:14. Zápis proveden dne 13.06.2017; uloženo na prac. Opava

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.01.2020 15:35:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711560 Opava-Město

List vlastnictví: 431

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-2788/2017-806

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

povinný: Přemysl Buba, nar. 24.8.1985

Povinnost k

Jednotka: 334/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 032Ex-6/2012 -24 Exekutorský úřad Opava, JUDr. Aleš Chovanec (22EXE 3009/2011) ze dne 10.01.2012.**

Z-554/212-806.

Z-7372/2012-806

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

Buba Přemysl, Masarykova třída 334/20, Město, 74601

Opava, RČ/IČO: 850824/5889

Jednotka: 334/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 014EX-5880/2013 -9 Exekutorský úřad Jeseník, JUDr. Antonín Dohnal (21EX 12/2012) ze dne 30.10.2013.**

Z-16764/2013-806

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Aleš Chovanec, Veleslavínova 371/19, 746 01, Opava

Povinnost k

Buba Přemysl, Masarykova třída 334/20, Město, 74601

Opava, RČ/IČO: 850824/5889

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 032 Ex-58/2014 -9 (34EXE 1281/2014) ze dne 21.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2014 17:00:50. Zápis proveden dne 27.02.2014; uloženo na prac. Opava**

Z-1257/2014-806

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Buba Přemysl, Masarykova třída 334/20, Město, 74601

Opava, RČ/IČO: 850824/5889

Jednotka: 334/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 032 Ex-58/2014 -25,49 ze dne 26.2.2014, Exekutorský úřad Opava, JUDr. Aleš Chovanec (34 EXE 1281/14) a usnesení o doplnění exekučního příkazu ze dne 28.3.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2014 16:59:06. Zápis proveden dne 10.04.2014; uloženo na prac. Opava**

Z-1253/2014-806

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 032Ex-58/2014 - 49. Právní moc ke dni 15.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2016 12:51:41. Zápis proveden dne 07.04.2016; uloženo na prac. Opava**

Z-1828/2016-806

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

032EX 6/2012

032EX 58/2014

032EX 147/2016

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.01.2020 15:35:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711560 Opava-Město

List vlastnictví: 431

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

vše pod spisovou značku 032EX 6/2012

Listina Usnesení soudního exekutora o spojení exekucí ke společnému řízení (§37 odst. 3 ex.ř.) 032EX-6/2012 -284 Exekutorský úřad Opava, JUDr.Aleš Chovanec ze dne 23.01.2017. Právní moc ke dni 06.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2017 13:01:14. Zápis proveden dne 13.06.2017; uloženo na prac. Opava Z-2788/2017-806

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor JUDr. Martin Růžička se sídlem ve Zlíně

Povinnost k

Buba Přemysl, Masarykova třída 334/20, Město, 74601
Opava, RČ/IČO: 850824/5889

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 77 Ex-3424/2014 -7 ze dne 05.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2014 21:39:55. Zápis proveden dne 12.06.2014; uloženo na prac. Zlín

Z-4022/2014-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Buba Přemysl, Masarykova třída 334/20, Město, 74601
Opava, RČ/IČO: 850824/5889
Jednotka: 334/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 077EX-3424/2014 -11 Exekutorský úřad Zlín, JUDr. Martin Růžička (21EXE 1567/2014) ze dne 10.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2014 21:39:35. Zápis proveden dne 18.06.2014; uloženo na prac. Opava

Z-3667/2014-806

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr.Aleš Chovanec, Veleslavínova 371/19, 746 01 Opava

Povinnost k

Buba Přemysl, Masarykova třída 334/20, Město, 74601
Opava, RČ/IČO: 850824/5889

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 032EX-147/2016 -10 ze dne 16.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2016 13:55:58. Zápis proveden dne 28.06.2016; uloženo na prac. Opava

Z-3166/2016-806

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 334/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 032EX-147/2016 -23 Exekutorský úřad Opava, JUDr.Aleš Chovanec ze dne 24.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2016 13:55:48. Zápis proveden dne 29.06.2016; uloženo na prac. Opava

Z-3167/2016-806

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

032EX 6/2012

032EX 58/2014

032EX 147/2016

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 21.01.2020 15:35:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711560 Opava-Město

List vlastnictví: 431

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

vše pod spisovou značku 032EX 6/2012

Listina Usnesení soudního exekutora o spojení exekucí ke společnému řízení (§37 odst. 3 ex.ř.) 032EX-6/2012 -284 Exekutorský úřad Opava, JUDr. Aleš Chovanec ze dne 23.01.2017. Právní moc ke dni 06.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2017 13:01:14. Zápis proveden dne 13.06.2017; uloženo na prac. Opava Z-2788/2017-806

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Oprávnění pro

Hadamczik Pavel Ing., Žižkova 450/45, Jaktař, 74707
Opava, RČ/IČO: 670216/1697

Povinnost k

Jednotka: 334/1

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 032 Ex-203/2016 -3 Exekutorský úřad Opava, JUDr. Aleš Chovanec ze dne 05.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2016 16:18:12. Zápis proveden dne 16.09.2016.

Z-4136/2016-806

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Aleš Chovanec, Veleslavínova 19, 74601 Opava

Povinnost k

Buba Přemysl, Masarykova třída 334/20, Město, 74601
Opava, RČ/IČO: 850824/5889

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 032 Ex-770/2013 -28 Exekutorský úřad Opava ze dne 23.09.2013; uloženo na prac. Opava

Z-15271/2013-806

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 10 Co-205/2015 -278 Krajského soudu v Ostravě ze dne 31.10.2016. Právní moc ke dni 09.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2016 11:42:55. Zápis proveden dne 09.02.2017; uloženo na prac. Opava

Z-3091/2016-806

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 334/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 032 Ex-770/2013 -35 Exekutorský úřad Opava, JUDr. Aleš Chovanec ze dne 23.09.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2016 11:42:55. Zápis proveden dne 09.02.2017; uloženo na prac. Opava

Z-3091/2016-806

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu 032 Ex-770/2013 -322 - o obnovení exekučního řízení - Exekutorský úřad Opava, JUDr. Aleš Chovanec ze dne 18.07.2016. Právní moc ke dni 07.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2016 11:42:55. Zápis proveden dne 09.02.2017; uloženo na prac. Opava

Z-3091/2016-806

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.01.2020 15:35:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711560 Opava-Město

List vlastnictví: 431

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Smlouva kupní ze dne 01.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.12.2008.

V-10196/2008-806

Pro: Buba Přemysl, Masarykova třída 334/20, Město, 74601 Opava

RČ/IČO: 850824/5889

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:

Vyhotoveno: 21.01.2020 15:44:09

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Informace o jednotce

Číslo jednotky	334/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 334
Katastrální území:	Opava-Město [711560]
Číslo LV:	431
Podíl na společných částech:	2568/10000

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Buba Přemysl, Masarykova třída 334/20, Město, 74601 Opava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.


Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Buba Přemysl
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - Buba Přemysl

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava](#) 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.04.2024 09:00.

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 429
Katastrální území: [Opava-Město \[711560\]](#)

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Buba Přemysl, Masarykova třída 334/20, Město, 74601 Opava	321/1250
DANEPO s.r.o., Masarykova třída 334/20, Město, 74601 Opava	1337/5000
SJM Hložek Ondřej a Marková Veronika <i>Hložek Ondřej, Masarykova třída 334/20, Město, 74601 Opava</i> <i>Marková Veronika, Žďárská 478, 58263 Ždírec nad Doubravou</i>	2676/10000
Šrubařová Lenka, Slovenská 1191/37, Kylešovice, 74706 Opava	2082/10000

Pozemky

Parcelní číslo

[441/1](#)

Stavby

Číslo

[Město č. p. 334](#), na pozemku p. č. [441/1](#)

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

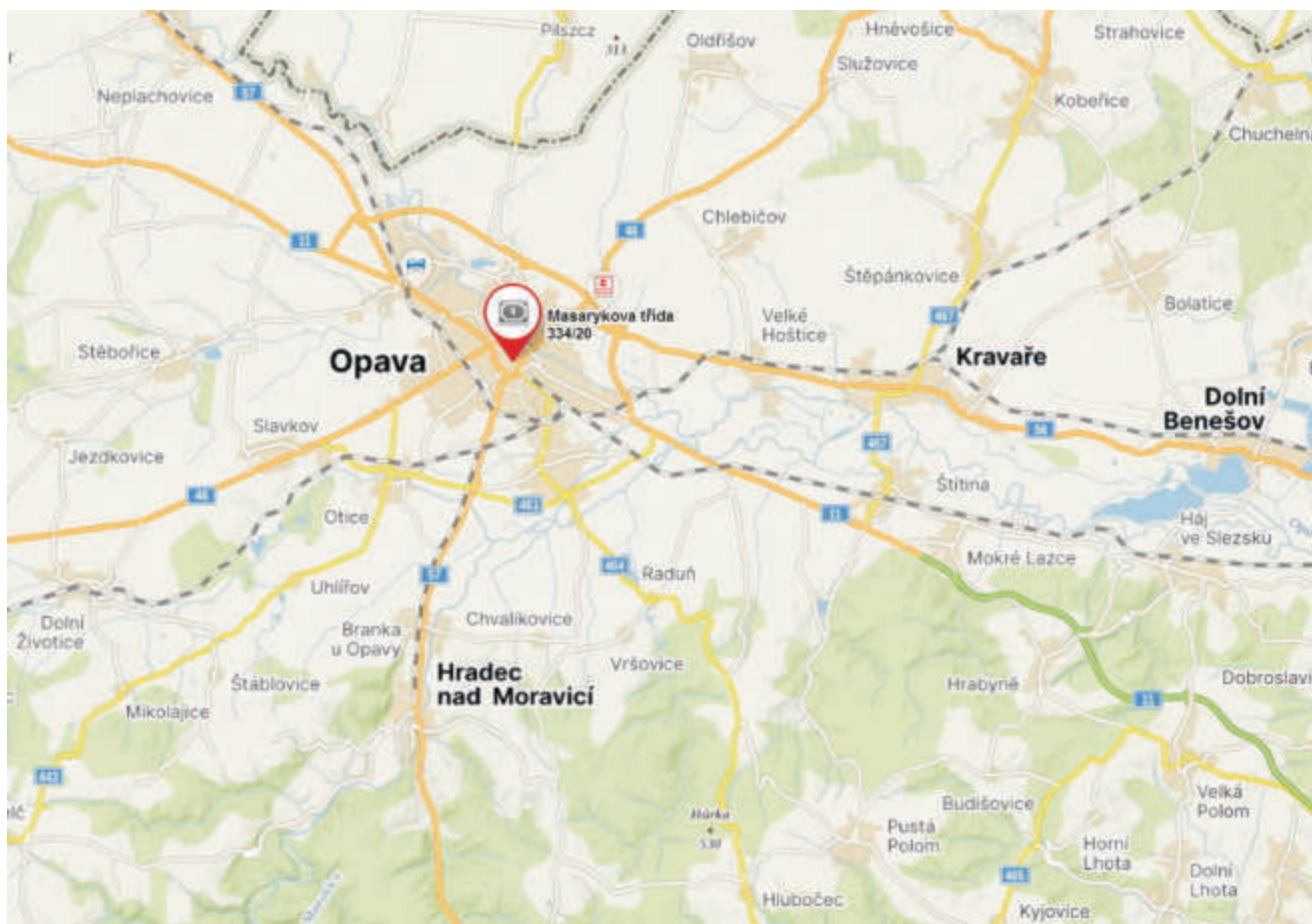
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava](#) [↗](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.04.2024 09:00.

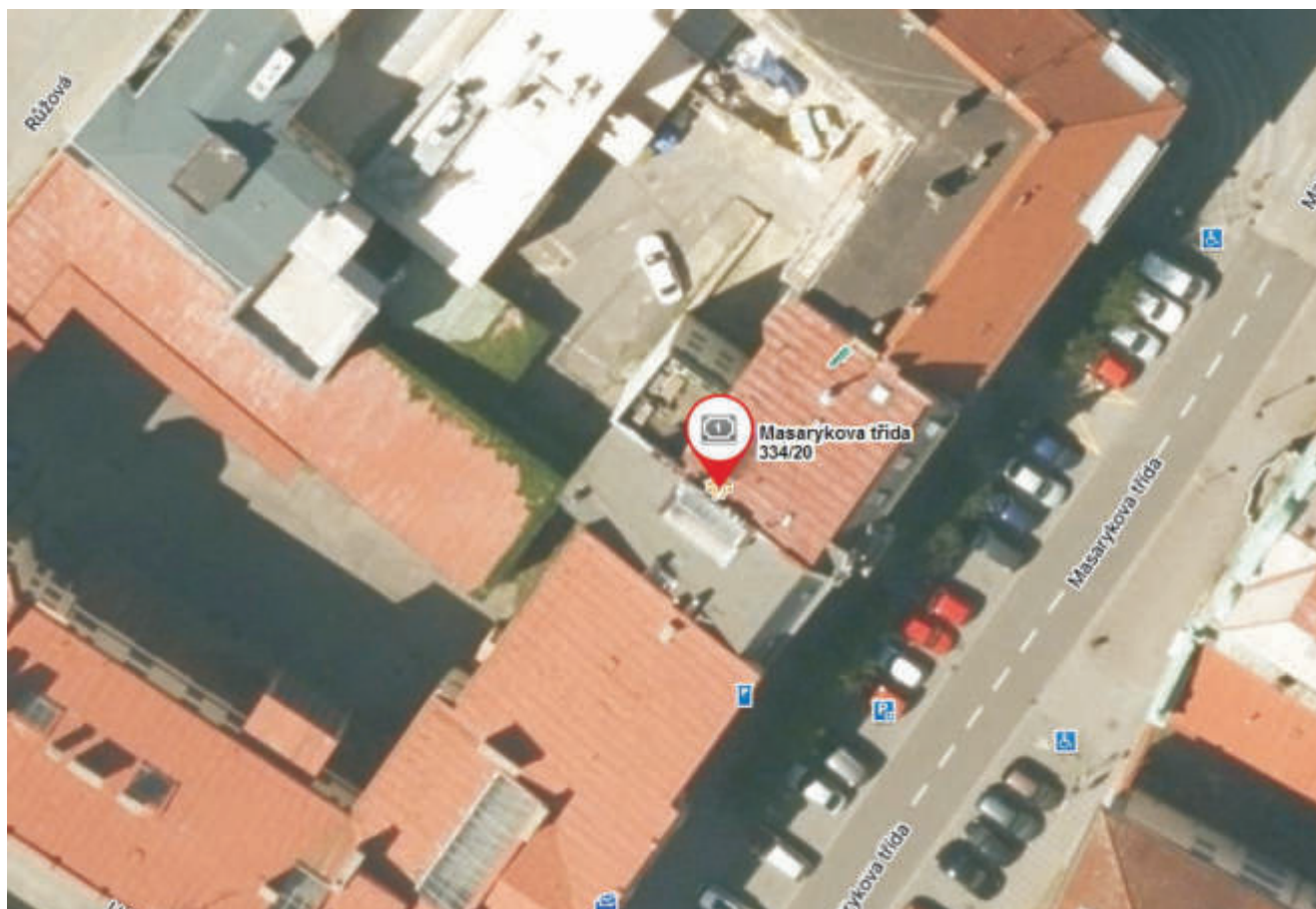
Kopie katastrální mapy z databáze www.cuzk.cz



Situační plánek



Výřez leteckého snímku



Fotodokumentace

