

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 067068/2023

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Dražbyprost s.r.o. Mírové náměstí 2/5 400 01 Ústí nad Labem
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely realizace dražby.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Vaničkova č.p. 446/42, Opava, okres Opava
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	04.04.2023
<b>Zpracováno ke dni:</b>	02.11.2023
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 26 stran textu včetně titulního listu a 30 stran příloh.  
Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 03.11.2023

## **A. Zadání**

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

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 446/1 (LV 3007) a podílu ve výši 4206/10000 na společných částech budovy č.p. 446/42 a pozemku parc. č. 907 (výměra 182 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí bytový dům Kylešovice č.p. 446, LV 341), 908 (výměra 606 m<sup>2</sup>, zahrada, způsob ochrany zemědělský půdní fond, LV 341) v obci Opava, okres Opava, katastrální území Kylešovice.

Stanovení obvyklé ceny rozestavěné bytové jednotky nezapsané v katastru nemovitostí, která je součástí bytového domu na adrese Vaníčkova č.p. 446/42, v obci Opava, okres Opava, katastrální území Kylešovice.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely realizace dražby.

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

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek 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**

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce dne 04.04.2023, 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, mapy oblasti, Stavební povolení ze dne 12. 03. 2008, fotodokumentace ze dne 04.04.2023.

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

## C. Nález

### 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 446/1 Rozestavěná bytová jednotka
Adresa předmětu ocenění:	Vaničkova č.p. 446/42, Opava, okres Opava
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Ulice:	Vaničkova
Katastrální území:	Kylešovice
Počet obyvatel:	54 840

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 409,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 04.04.2023. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka byla za přítomnosti paní Holubové Jany.

Ocenění ke dni 02.11.2023 bude provedeno na základě prohlídky ze dne 04.04.2023 dle požadavku zadavatele.

### 3. Vlastnické a evidenční údaje

#### Vlastnické právo dle katastru nemovitostí

Holub Radek, Vaničkova 446/42, Kylešovice, 74706 Opava

#### Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 446/1 (LV 3007) a podíl ve výši 4206/10000 na společných částech budovy č.p. 446/42 a pozemku parc. č. 907 (výměra 182 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí bytový dům Kylešovice č.p. 446, LV 341), 908 (výměra 606 m<sup>2</sup>, zahrada, způsob ochrany zemědělský půdní fond, LV 341) v obci Opava, okres Opava, katastrální území Kylešovice.

Vlastnické právo – není uvedeno v katastru nemovitostí (ve Stavebním povolení ze dne 12.03.2008 je stavebníkem uveden pan Holub Radek)

Holub Radek, Vaničkova 446/42, Kylešovice, 74706 Opava

Nemovitosti:

Rozestavěná bytová jednotka nezapsaná v katastru nemovitostí, která je součástí bytového domu na adrese Vaničkova č.p. 446/42, v obci Opava, okres Opava, katastrální území Kylešovice. V době místního šetření bez podílu na společných částech budovy a pozemku.

**4. Dokumentace a skutečnost**

Rozestavěná bytová jednotka nezapsaná v katastru nemovitostí, která je součástí bytového domu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Bytová jednotka č. 446/1**

Typ bytového domu: rodinný dům přestavěný na bytový dům (v KN veden jako bytový dům). Stavba má celkem 2 nadzemní podlaží a má jedno podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované obytné podkroví. Základy domu jsou pravděpodobně betonové s izolací, objekt je cihlové konstrukce a stropy jsou dřevěné trámové, v obývacím pokoji dřevěné obložení. Střecha je rovná, střešní krytina je tvořena živičnou lepenkou a pro konstrukci klempířských prvků byl použit plech. Vnější omítky jsou tvořeny břizolitem a zateplení pláště není provedeno. Dům má tyto společné prostory, a to vstupní prostor, společná garáž bez vyhrazených stání a sklepní prostory.

Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce 1970.

Objekt má zastaralé stěny, střecha je bez vad, okna v objektu jsou bez vad, podlahy v objektu jsou bez závad, vady vybavení nejsou zřejmé a rozvody v objektu jsou bez vad. Stav bytového domu je dobrý.

Oceňovaná bytová jednotka č. 446/1 je v osobním vlastnictví. Je umístěna v 1. podlaží domu a dispozičně se jedná o 3+1. Součástí bytové jednotky je zádveří o výměře 1,71 m<sup>2</sup>, obývací pokoj o výměře 16,00 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 12,70 m<sup>2</sup>, místnost o výměře 6,04 m<sup>2</sup>, komora o výměře 1,75 m<sup>2</sup>, dětský pokoj o výměře 17,79 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 11,70 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 1,13 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 2,48 m<sup>2</sup>, WC o výměře 0,83 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 72,13 m<sup>2</sup>

Jádro v bytě bylo vyzděné. Vnitřní omítky jsou vápenné, z části dlažba na zdi. V bytové jednotce jsou instalována plastová okna s dvojsklem, v části bytu včetně žaluzií. Orientace obytných prostor je na jih, západ. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, mají z části hliníkové a z části obložkové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (plynová varná deska, elektrická trouba). V bytě je použita tato osvětlovací technika, a to lustry, bodová a nástěnná svítidla, žárovka.

V bytové jednotce se nachází místnost, ve které není dokončená rekonstrukce.

V obytných místnostech je podlaha řešena: keramická dlažba, cementový potěr, koberce, kuchyně má lino, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a chodba má položenou keramickou dlažbu. Ostatní místnosti mají na podlaze koberce.

Další vybavení bytu tvoří krb, anténní a síťové rozvody.

Do bytové jednotky je zavedena elektřina o napětí 380V, z části v mědi a z části v hliníku a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a zemní plyn je zaveden. Byt je vytápěn ústředně pomocí plynové kotle a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. V bytě je pro ohřev vody využíván bojler.

V roce 2001 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: zdroj vytápění - modernizace (plynový kotel), koupelna - modernizace, vybavení kuchyně - modernizace,

dále v roce 2006: zdroj vytápění - modernizace (krbová kamna), vnitřní dveře – modernizace a dále v roce 2011: okna - celková. Stěny vykazují známky poškození (známky vlhkosti), okna jsou bez vad, podlahy jsou bez závad, vady vybavení nejsou a rozvody jsou z části zastaralé. Stav oceňované bytové jednotky je dobrý.

Na pozemku se nachází okrasné a ovocné dřeviny, oplocení tvoří dřevěný plot s podezdívkou. Na zahradě se nachází kotec pro psa. Pozemek je rovinný. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě.

Objekt je postaven v jižní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými a rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí jsou nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v místě se nachází pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od domu je zeleň v podobě luk a lesů. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti, možnost parkování je na vlastním pozemku.

Jsou zde vyhrocené vztahy s vlastníky z bytové jednotky č. 446/2 a dle znalostí zpracovatele v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

#### **Vady:**

- zčásti zvýšená vlhkost v bytové jednotce

Přes pozemek vede nadzemní elektrická síť - bez vlivu na cenu.

#### **Věcná práva zatěžující nemovitost uvedená v KN:**

- Zástavní právo smluvní
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Holub Radek
- Zahájení exekuce - Holub Radek

**Na základě místního šetření bylo zjištěno, že součástí bytového domu je přístavba z roku 2006, ve které se nachází bytová jednotka, která je ve výstavbě a není dokončena:**

- náleží dlužníkovi (dle jeho sdělení)
- není zapsaná v KN
- má samostatný vchod - původní vchodové dveře dřevěné, prosklené, které nejsou bezpečnostní
- zčásti se nachází v 1.NP (zádveří + schodišťový prostor) odkud vede schodiště do 2.NP
- v 2.NP se nachází schodišťový prostor, poté se vchází do místnosti s prostorem pro kuchyňský kout
- přístavba je ve výstavbě, po stavebních úpravách lze propojit se stávající bytovou jednotkou č. 446/1
- základy pravděpodobně betonové s izolací, střecha rovná s mírným sklonem, střešní krytina je tvořena živičnou lepenkou, konstrukce je z ytongu, stropy jsou dřevěné trámové, plastová okna bez žaluzií, podlahy betonové, vnitřní omítky - ne, vybavení - ne
- rozvody – nejsou provedeny
- 1.NP - 7,35 m<sup>2</sup>, 2.NP - 76,20 m<sup>2</sup> = podlahová plocha celkem 83,55 m<sup>2</sup>

**Věcná práva zatěžující nemovitost uvedená v KN:**

- Rozestavěná bytová jednotka není uvedena v KN, tudíž z KN věcná práva nezjištěna

### Tabulkový popis

<b>Popis bytového domu</b>	Typ bytového domu	rodinný dům přestavěný na bytový dům (v KN veden jako bytový dům)								
	Počet nadzemních podlaží	2								
	Počet podzemních podlaží	1								
	Dům byl postaven v roce	1970								
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby								
	Základy	pravděpodobně betonové s izolací								
	Konstrukce	cihlová								
	Stropy	dřevěné trámové, v obývacím pokoji dřevěné obložení								
	Střecha	rovná								
	Krytina střechy	živičná lepenka								
	Klempířské prvky	plechové								
	Vnější omítky	břízolitové								
	Vnitřní omítky	vápenné, z části dlažba na zdi								
	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, společná garáž bez vyhrazených stání, sklepní prostory								
	Popis stavu bytového domu	dobrý								
Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: zastaralý prvek									
<b>Popis bytové jednotky</b>	Dispozice bytové jednotky	3+1								
	Podlaží bytové jednotky	1								
	Bytové jádro	vyzděné								
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem								
	Orientace oken obytných místností	jih, západ								
	Vybavení koupelny	klasická vana, umyvadlo								
	Toaleta	klasická toaleta								
	Vstupní dveře	dřevěné								
	Typ zárubní	z části hliníkové, z části obložkové								
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené								
	Osvětlovací technika	lustry, bodová svítidla, nástěnná svítidla, žárovka								
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, plynová varná deska, elektrická trouba								
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Zádveří</td> <td>1,71 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Obývací pokoj</td> <td>16,00 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>			Ostatní prostory	Zádveří	1,71 m <sup>2</sup>	Pokoj	Obývací pokoj	16,00 m <sup>2</sup>
	Ostatní prostory	Zádveří	1,71 m <sup>2</sup>							
Pokoj	Obývací pokoj	16,00 m <sup>2</sup>								



		<table border="1"> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Chodba</td> <td>12,70 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Místnost</td> <td>6,04 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Komora</td> <td>1,75 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Dětský pokoj</td> <td>17,79 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Kuchyně</td> <td>Kuchyně</td> <td>11,70 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Chodba</td> <td>1,13 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>Koupelna</td> <td>2,48 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>WC</td> <td>0,83 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha</td> <td>72,13 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	Ostatní prostory	Chodba	12,70 m <sup>2</sup>	Ostatní prostory	Místnost	6,04 m <sup>2</sup>	Ostatní prostory	Komora	1,75 m <sup>2</sup>	Pokoj	Dětský pokoj	17,79 m <sup>2</sup>	Kuchyně	Kuchyně	11,70 m <sup>2</sup>	Ostatní prostory	Chodba	1,13 m <sup>2</sup>	Koupelna, WC	Koupelna	2,48 m <sup>2</sup>	Koupelna, WC	WC	0,83 m <sup>2</sup>	Podlahová plocha		72,13 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Chodba	12,70 m <sup>2</sup>																											
Ostatní prostory	Místnost	6,04 m <sup>2</sup>																											
Ostatní prostory	Komora	1,75 m <sup>2</sup>																											
Pokoj	Dětský pokoj	17,79 m <sup>2</sup>																											
Kuchyně	Kuchyně	11,70 m <sup>2</sup>																											
Ostatní prostory	Chodba	1,13 m <sup>2</sup>																											
Koupelna, WC	Koupelna	2,48 m <sup>2</sup>																											
Koupelna, WC	WC	0,83 m <sup>2</sup>																											
Podlahová plocha		72,13 m <sup>2</sup>																											
	Elektrína	z části v mědi, z části v hliníku, 380V																											
	Vodovod	vodovod																											
	Svod splašek	veřejná kanalizace																											
	Plynovod	ano																											
	Řešení vytápění v bytě	plynový kotel																											
	Topná tělesa	závěsné radiátory																											
	Řešení ohřevu vody v bytě	bojler																											
	Podlahy v bytě	místnosti: keramická dlažba, cementový potěr, koberec kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba ostatní: koberec																											
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý																											
	Rekonstrukce	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Konstrukce</th> <th>Rozsah</th> <th>Rok</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>zdroj vytápění</td> <td>modernizace</td> <td>2001</td> </tr> <tr> <td>zdroj vytápění</td> <td>modernizace</td> <td>2006</td> </tr> <tr> <td>koupelna</td> <td>modernizace</td> <td>2001</td> </tr> <tr> <td>vybavení kuchyně</td> <td>modernizace</td> <td>2001</td> </tr> <tr> <td>vnitřní dveře</td> <td>modernizace</td> <td>2006</td> </tr> <tr> <td>okna</td> <td>celková</td> <td>2011</td> </tr> </tbody> </table>	Konstrukce	Rozsah	Rok	zdroj vytápění	modernizace	2001	zdroj vytápění	modernizace	2006	koupelna	modernizace	2001	vybavení kuchyně	modernizace	2001	vnitřní dveře	modernizace	2006	okna	celková	2011						
Konstrukce	Rozsah	Rok																											
zdroj vytápění	modernizace	2001																											
zdroj vytápění	modernizace	2006																											
koupelna	modernizace	2001																											
vybavení kuchyně	modernizace	2001																											
vnitřní dveře	modernizace	2006																											
okna	celková	2011																											
	Vady bytové jednotky	rozvody: z části zastaralý prvek vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: poškozený prvek (známky vlhkosti)																											
<b>Popis pozemku bytového domu</b>	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny																											
	Sklon pozemku	rovinatý																											
	Oplocení	dřevěný plot s podezdívkou, kotec pro psa																											
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě																											
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami																											
	Poloha v obci	jižní část obce																											

	<p>Vybavenost</p>	<p>úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v místě je pobočka České pošty</p>
	<p>Životní prostředí</p>	<p>klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav</p>
	<p>Spojení a parkovací možnosti</p>	<p>zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, parkování na vlastním pozemku</p>
	<p>Sousedé a kriminalita</p>	<p>vyhrocené vztahy s vlastníky z bytové jednotky č. 446/2, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné</p>
<p><b>Věcná břemena</b></p>	<p>oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny</p>	
<p><b>Další informace</b></p>	<p>V bytové jednotce se nachází místnost, ve které není dokončená rekonstrukce.</p> <p><b><u>Vady:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zčásti zvýšená vlhkost v bytové jednotce</li> </ul> <p>Přes pozemek vede nadzemní elektrická síť - bez vlivu na cenu.</p> <p><b><u>Věcná práva zatěžující nemovitost uvedená v KN:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zástavní právo smluvní</li> <li>• Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu</li> <li>• Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti</li> <li>• Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Holub Radek</li> <li>• Zahájení exekuce - Holub Radek</li> </ul> <p><b><u>Na základě místního šetření bylo zjištěno, že součástí bytového domu je přístavba z roku 2006, ve které se nachází bytová jednotka, která je ve výstavbě a není dokončena:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• náleží dlužníkovi (dle jeho sdělení)</li> <li>• není zapsaná v KN</li> <li>• má samostatný vchod - původní vchodové dveře dřevěné, prosklené, které nejsou bezpečnostní</li> <li>• zčásti se nachází v 1.NP (zádveří + schodišťový prostor) odkud vede schodiště do 2.NP</li> <li>• v 2.NP se nachází schodišťový prostor, poté se vchází do místnosti s prostorem pro kuchyňský kout</li> <li>• přístavba je ve výstavbě, po stavebních úpravách lze propojit se stávající bytovou jednotkou č. 446/1</li> <li>• základy pravděpodobně betonové s izolací, střecha rovná s mírným sklonem, střešní krytina je tvořena živičnou lepenkou, konstrukce je z ytongu, stropy jsou dřevěné trémové, plastová okna bez žaluzií, podlahy betonové, vnitřní omítky - ne, vybavení - ne</li> <li>• rozvody – nejsou provedeny</li> <li>• 1.NP - 7,35 m<sup>2</sup>, 2.NP - 76,20 m<sup>2</sup> = podlahová plocha celkem 83,55 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><b><u>Věcná práva zatěžující nemovitost uvedená v KN:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rozestavená bytová jednotka není uvedena v KN, tudíž z KN věcná práva nezjištěny</li> </ul>	

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 02.11.2023 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:

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

### Bytová jednotka č. 446/1

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

### Rozestavěná bytová jednotka

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro určení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky a pro určení tzv. tržní hodnoty podle §1b vyhlášky.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny u rozestavěné bytové jednotky nezapsané v katastru nemovitostí, která je součástí bytového domu na adrese Vaníčkova č.p. 446/42, v obci Opava, okres Opava, katastrální území Kylešovice, je využit pouze postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu, neboť pro ocenění dle tržního porovnání nebyly nalezeny podobné objekty ve srovnatelném stavu.

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

#### 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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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:

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

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

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

## 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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,110}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,282}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,110}$$

## 1. Bytová jednotka č. 446/1

### 1.1. byt

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Opava
Stáří stavby:	53 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	33 121,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
zádveří:	1,71 * 1,00 =	1,71 m <sup>2</sup>
obývací pokoj:	15,98 * 1,00 =	15,98 m <sup>2</sup>
chodba:	12,69 * 1,00 =	12,69 m <sup>2</sup>
místnost:	6,04 * 1,00 =	6,04 m <sup>2</sup>
komora:	1,75 * 0,80 =	1,40 m <sup>2</sup>
dětský pokoj:	17,79 * 1,00 =	17,79 m <sup>2</sup>
kuchyně:	11,70 * 1,00 =	11,70 m <sup>2</sup>
chodba:	1,13 * 1,00 =	1,13 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,48 * 1,00 =	2,48 m <sup>2</sup>
WC:	0,83 * 1,00 =	0,83 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>71,75 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: 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 nebo komora nebo sklepní kóje - komora v bytové jednotce	II	-0,01
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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 53 let:

$$s = 1 - 0,005 * 53 = \mathbf{0,735}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,735 = \mathbf{0,801}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,110$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 33\,121,- \text{ Kč/m}^2 * 0,801 = 26\,529,92 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 71,75 \text{ m}^2 * 26\,529,92 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,110 = 2\,112\,909,15 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 112 909,15 Kč**

## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

### 1.2. Pozemky parc. č. 907 a 908

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,110$

#### 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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,110 = 1,110$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 409,-	1,110		1 563,99

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	907	182	1 563,99	284 646,18
§ 4 odst. 1	zahrada	908	606	1 563,99	947 777,94
Stavební pozemky - celkem			788		<b>1 232 424,12</b>

**Pozemky parc. č. 907 a 908 - zjištěná cena celkem = 1 232 424,12 Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemky parc. č. 907 a 908 = 1 232 424,12 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 232 424,12 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 112 909,15 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 1 232 424,12 Kč

Spoluvlastnický podíl: 4 206 / 10 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 232 424,12 Kč \* 4 206 / 10 000 = 518 357,58 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 518 357,58 Kč

**Bytová jednotka č. 446/1 - zjištěná cena = 2 631 266,73 Kč**

**Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu**

1. Bytová jednotka č. 446/1 2 631 267,- Kč

1.1. Oceňovaný byt 2 112 909,15 Kč

1.2. Pozemky parc. č. 907 a 908 518 357,53 Kč

**= 2 631 267,- Kč**

**Výsledná cena - celkem: 2 631 267,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 631 270,- Kč**



## 2. Rozestavěná bytová jednotka

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v rodinném domě:	§ 21
Rodinný dům:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	s plochou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
1.NP:	$7,35 * 1,00 =$	7,35 m <sup>2</sup>
2.NP:	$76,20 * 1,00 =$	76,20 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		83,55 m <sup>2</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	pravděpodobně betonové s izolací	S	100
2. Zdivo	zděné	S	100
3. Stropy	dřevěně trémové	S	100
4. Střecha	střecha plochá s mírným sklonem	S	100
5. Krytina	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Vnitřní omítky	chybí	C	100
8. Fasádní omítky	chybí	C	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	chybí	C	100
11. Schody	kovová konstrukce s dřevěnými stupni	P	100
12. Dveře	chybí	C	50
12. Dveře	vchodové dřevěné	S	50
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	betonová mazanina	P	100
15. Podlahy ostatních místností	betonová mazanina	P	100
16. Vytápění	chybí	C	100
17. Elektroinstalace	chybí	C	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	chybí	C	100
20. Zdroj teplé vody	chybí	C	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	chybí	C	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	chybí	C	100
25. Záchod	chybí	C	100

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	C	0,80	100	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	C	6,20	100	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	C	3,10	100	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Schody	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Dveře	C	3,30	50	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,30	50	1,00	1,65
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	P	1,10	100	0,46	0,51
16. Vytápění	C	4,40	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	C	4,10	100	0,00	0,00
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	C	3,00	100	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,80	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	C	2,80	100	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	5,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	C	0,40	100	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					55,67
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,5567</b>

**Výpočet opotřebení analytickou metodou**

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

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

%)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10	12,75	17	200	8,50	1,0838
2. Zdivo	S	22,30	100,00	1,00	22,30	40,06	17	200	8,50	3,4051
3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	15,09	17	200	8,50	1,2827
4. Střecha	S	5,20	100,00	1,00	5,20	9,34	17	150	11,33	1,0582
5. Krytina	S	3,20	100,00	1,00	3,20	5,75	17	80	21,25	1,2219
11. Schody	P	2,40	100,00	0,46	1,10	1,98	17	200	8,50	0,1683
12. Dveře	S	3,30	50,00	1,00	1,65	2,96	17	80	21,25	0,6290
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	9,34	17	80	21,25	1,9848
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100,00	0,46	1,01	1,81	17	80	21,25	0,3846

15. Podlahy ostatních místností	P	1,10	100,00	0,46	0,51	0,92	17	80	21,25	0,1955
Opotřebení:										<b>11,4 %</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	9 890,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,5567
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>16 782,12</b>
<b>Plná cena:</b> 83,55 m <sup>2</sup> * 16 782,12 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>1 402 146,13 Kč</b>
<b>Cena bytu</b>	=	<b>1 402 146,13 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 11,4 % /100)	*	0,886
<b>Nákladová cena CJ<sub>N</sub></b>	=	<b>1 242 301,47 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,282
<b>Cena CJ</b>	=	<b>1 592 630,48 Kč</b>
<b>Rozestavěná bytová jednotka - zjištěná cena bez podílu na příslušenství</b>	=	<b>1 592 630,48 Kč</b>

### Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu

2. Rozestavěná bytová jednotka	1 592 630,- Kč
<b>Výsledná cena - celkem:</b>	<b>1 592 630,- Kč</b>
<b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b><u>1 592 630,- Kč</u></b>

## Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

### Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### Bytová jednotka č. 446/1

Bytová jednotka č. 446/1, Vaničkova č.p. 446/42, Opava, okres Opava							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K7 - Možnosti záplav
Oceňovaný objekt	Vaničkova č.p. 446/42, Opava, okres Opava	72.177 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	nezateplený, plastová okna, bez výtahu, 1.NP, společné prostory, a to vstupní prostor, společná garáž bez vyhrazených stání a sklepní prostory, spoluvlastnický podíl na pozemcích (společná zahrada k užívání), příslušenství, trvalých porostech a venkovních úpravách, problémové vztahy s vlastníky z bytové jednotky č. 446/2	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, koupelna (klasická vana, umyvadlo), WC (klasická toaleta), plynový kotel, krb, bojler, závěsné radiátory	lokalita se zanedbatelným nebezpečím vzniku povodně
1	Ovocná č.p. 2407/26, Opava, okres Opava	80 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	pravděpodobně zateplený, plastová okna, bez výtahu, 1.NP, terasa, vyčleněná garáž v RD pro srovnávanou bytovou jednotku, sklepní prostory, spoluvlastnický podíl na pozemku, trvalých porostech a venkovních úpravách, k bytové jednotce náleží	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů se sporákem, koupelna (klasická vana, umyvadlo, klasická toaleta), plynový kotel, závěsné radiátory, vestavěné skříně	lokalita s nízkým nebezpečím vzniku povodně

					pozemek parc. č. 1032/7 k užívání jako zahrada		
2	Tyršova č.p. 731/13, Opava, okres Opava	114 m <sup>2</sup>	cihlová	po rekonstrukci	nezateplený, plastová okna, výtah do podkrovní, 2.NP, zasklená lodžie, společné prostory, 2x sklepní kóje, vyčleněný půdní prostor, spoluvlastnický podíl na pozemcích (společná zahrada k užívání), příslušenství, trvalých porostech a venkovních úpravách	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, koupelna (rohová vana, umyvadlo, sprchová zástěna), WC (závěsná toaleta), plynový kotel, krb, závěsné radiátory, vestavěné skříně	lokality se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně
3	Ztracená, Opava, okres Opava	95 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	pravděpodobně zateplený, plastová okna, bez výtahu, 1.NP, terasa, sklep, garáž, spoluvlastnický podíl na pozemcích, příslušenství, trvalých porostech a venkovních úpravách	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, koupelna (klasická vana, sprchový kout), WC (závěsná toaleta, umyvadlo), plynový kotel, krb, závěsné radiátory	lokality se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní
4	Husova č.p. 1143/5, Opava, okres Opava	70 m <sup>2</sup>	cihlová	bytová jednotka – po rekonstrukci, bytový dům - před rekonstrukcí	nezateplený, plastová okna, bez výtahu, 2.NP, spoluvlastnický podíl na pozemcích (společná zahrada k užívání), trvalých porostech a venkovních úpravách, možnost parkování ve dvoře	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, koupelna (rohová vana, umyvadlo), WC (nezjištěno), plynový kotel, krb, závěsné radiátory	lokality se zanedbatelným nebezpečím vzniku povodně

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokality	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K7 Možnosti záplav	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	50 000,00 Kč	1	50 000,00 Kč	1	0.94	1	1	1.07	0.98	0.95	0.9363998	53 396,00 Kč
2	43 684,21 Kč	1	43 684,21 Kč	1	0.7 <sup>1</sup>	1	1.1	1.05	1.03	1	0.832755	52 457,46 Kč
3	44 210,53 Kč	0.9	39 789,47 Kč	1	0.84	1	0.98	1.07	1	1	0.880824	45 173,01 Kč
4	35 714,29 Kč	1	35 714,29 Kč	0.98	1.01	1	0.95	0.96	1.01	1	0.911724576	39 172,24 Kč
Celkem průměr											47 549,68 Kč	
Minimum											39 172,24 Kč	
Maximum											53 396,00 Kč	

Směrodatná odchylka - s	6 685,70 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	40 863,98 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	54 235,38 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší	
Komentáře:	
*[K2; č.2] rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitostí	

### **Komentář k nemovitosti č. 1:**

Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitostí, vybavení a možnosti záplav. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

### **Komentář k nemovitosti č. 2:**

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti, a to stav, příslušenství, vybavení, ale z důvodu rozdílné velikosti podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitostí je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

### **Komentář k nemovitosti č. 3:**

Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitostí a stav. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

### **Komentář k nemovitosti č. 4:**

Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – lokalita, stav bytového domu zvenku, 2.NP a příslušenství. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

47 549,68 Kč/m<sup>2</sup>

\_\_\_\_\_ \* 72 m<sup>2</sup>

= 3 423 577 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**3 424 000 Kč**

### Rozestavěná bytová jednotka

U rozestavěné bytové jednotky nezapsané v katastru nemovitostí, která je součástí bytového domu na adrese Vaníčková č.p. 446/42, v obci Opava, okres Opava, katastrální území Kylešovice, je využit pouze postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu, neboť pro ocenění dle tržního porovnání nebyly nalezeny podobné objekty ve srovnatelném stavu.

## **E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA**

### **Bytová jednotka č. 446/1**

#### **Výsledek dle cenového předpisu**

2.631.270,- Kč

#### **Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

3.424.000 Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné tržní hodnoty. 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.

### **Rozestavěná bytová jednotka**

#### **Výsledek dle cenového předpisu**

1.592.630,- Kč

#### **Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

Nebyla stanovena



## F. ZÁVĚR:

### Znalecký úkol - odborná otázka:

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 446/1 (LV 3007) a podílu ve výši 4206/10000 na společných částech budovy č.p. 446/42 a pozemku parc. č. 907 (výměra 182 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí bytový dům Kylešovice č.p. 446, LV 341), 908 (výměra 606 m<sup>2</sup>, zahrada, způsob ochrany zemědělský půdní fond, LV 341) v obci Opava, okres Opava, katastrální území Kylešovice.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

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

3.424.000,- Kč

Slovy: třímilionyčtyřistadvacetčtyřitisíc korun českých

Stanovení obvyklé ceny rozestavěné bytové jednotky nezapsané v katastru nemovitostí, která je součástí bytového domu na adrese Vaníčkova č.p. 446/42, v obci Opava, okres Opava, katastrální území Kylešovice.

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

1.592.630,- Kč

Slovy: jedenmiliónpětsetdevadesátdvatisícšestsetřicet korun českých

## **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,  
Ing. Iveta Dofková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 02.11.2023

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.



.....  
Ing. Iveta Dofková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

## **G. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 067068/2023.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, mapy oblasti, fotodokumentace předmětu ocenění ze dne 04.04.2023, Stavební povolení ze dne 12.03.2008, srovnávané nemovitosti

## I. PŘÍLOHY

### Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

#### Informace o jednotce

Číslo jednotky	446/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 446</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kylešovice [711811]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3007</a>
Podíl na společných částech:	4206/10000

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Holub Radek, Vaničkova 446/42, Kylešovice, 74706 Opava	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
---

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

#### Jiné zápisy

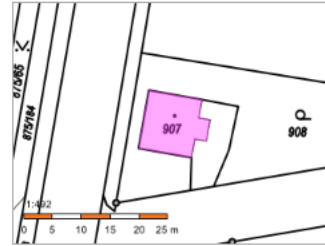
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Holub Radek
Zahájení exekuce - Holub Radek

#### 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](#)

## Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 446
Obec:	<a href="#">Opava [505927]</a>
Část obce:	<a href="#">Kylešovice [413925]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kylešovice [711811]</a>
Číslo LV:	341
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 907
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



## Vymezené jednotky

[446/1, 446/2](#)

## Informace z RÚIAN

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Holub Radek, Vaničkova 446/42, Kylešovice, 74706 Opava Jednotka: <a href="#">446/1</a>	2103/5000
SJM Holub Pavel a Holubová Jaroslava, Vaničkova 446/42, Kylešovice, 74706 Opava Jednotka: <a href="#">446/2</a>	2897/5000

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

## Jiné zápisy

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
Vlastnictví jednotek

## 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](#)

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">907</a>
Obec:	<a href="#">Opava [505927]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kylešovice [711811]</a>
Číslo LV:	<a href="#">341</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	182
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 446</a>



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Holub Radek, Vaničkova 446/42, Kylešovice, 74706 Opava	2103/5000
SJM Holub Pavel a Holubová Jaroslava, Vaničkova 446/42, Kylešovice, 74706 Opava	2897/5000

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

#### Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

### Jiné zápisy

#### Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Změna výměr obnovou operátu

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](#)

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	908
Obec:	Opava [505927]
Katastrální území:	Kylešovice [711811]
Číslo LV:	341
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	606
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



### Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Holub Radek, Vaníčkova 446/42, Kylešovice, 74706 Opava	2103/5000
SJM Holub Pavel a Holubová Jaroslava, Vaníčkova 446/42, Kylešovice, 74706 Opava	2897/5000

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
55800	606

## Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

## Jiné zápisy

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

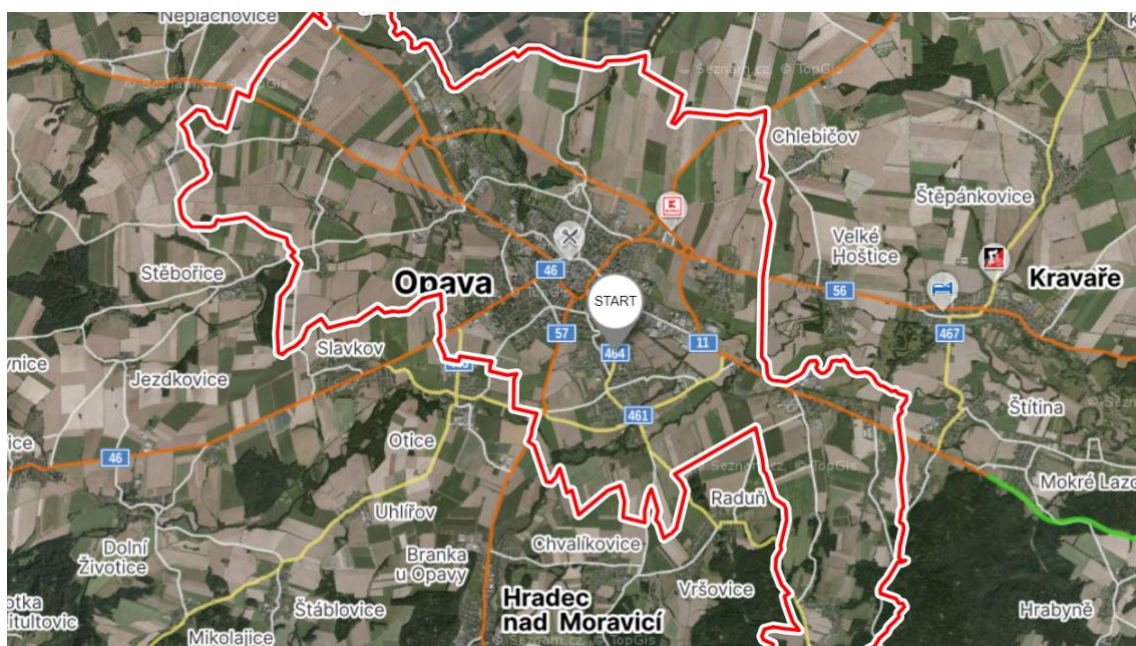
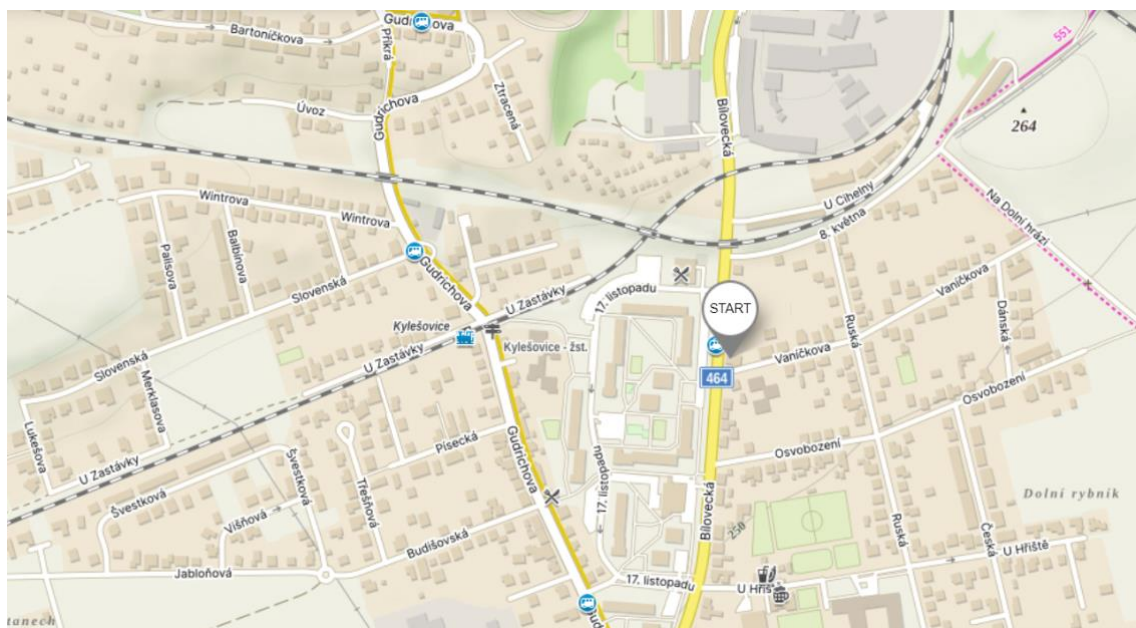
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava](#)







## Situace v mapě, ortofoto mapa





# Stavební povolení ze dne 12.03.2008

<b>MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY</b> CZ-746 26 Opava, Horní náměstí 69 tel.: 553 756 111, fax: 553 624 092 Č.j.: VYST/4820/2008/KJ Vyřizuje: KOŘÍZKOVÁ MARIE	<b>ODBOR VÝSTAVBY</b> MMOP 31091/2008 Opava, dne 12.3.2008
--	--

Radek Holub, Vaničkova 42, 747 06 Opava

**ROZHODNUTÍ  
STAVEBNÍ POVOLENÍ**

**Výroková část:**  
Odbor výstavby Magistrátu města Opavy, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), ve stavebním řízení přezkoumal podle § 109 až 114 stavebního zákona žádost o stavební povolení, kterou dne 11.1.2008 podal

**Radek Holub, Vaničkova 42, 747 06 Opava**  
(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání:

I. **Vydává** podle § 115 stavebního zákona a § 5 z 6 vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu

**stavební povolení**

na stavbu:

**nástavba, přístavba a stavební úpravy rodinného domu  
Opava, Kylešovice č.p. 446, Vaničkova 42**

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 907, 908 v katastrálním území Kylešovice.

Stavba obsahuje:

- Přístavba rodinného domu o základním půdorysném rozměru 8,75m x 4,25m bude umístěna na pozemcích parc.č. 907, 908 v k.ú. Kylešovice u severního průčelí stávajícího rodinného domu. Přístavba bude nepodsklepena, dvoupodlažní, zesířena pulovou střechou se spádem střechy k východu. Střecha bude opatřena okapními žlaby a svody. Výška atiky bude max. 4,75m nad úroveň ± 0,0 – tj. podlahu LNP stávajícího objektu rodinného domu.
- Nástavba rodinného domu o základním půdorysném rozměru 5,60m x 9,45m bude provedena nad stávající garáží v rodinném domě. Nástavba bude zesířena pulovou střechou se spádem střechy k východu. Střecha bude opatřena okapními žlaby a svody. Výška atiky bude max. 4,75m nad úroveň ± 0,0 – tj. podlahu LNP stávajícího objektu rodinného domu.  
Konstrukční řešení: základy z betonu B15, zděné obvodové zdivo a příčky z cihel Ytong, strop z 1 nosníků a keramických desek, ŽB věnec, střešní krytina živičná, okna dřevěná, zateplení obvodových stěn polystyrenovými deskami včetně provedení fasáduhu nátěm.
- Stavební úpravy rodinného domu spočívají ve:
  - vybetonování nových dveřních otvorů v obvodových stěnách, v odstranění stávajícího vstupu, v odbourání stávající severní obvodové stěny garáže, vybourání stěry ve J.NP ve WC a v rozebrání stávajícího stropu garáže;
  - úprava vnitřních instalací ZT, plynu, elektroinstalace.

Po provedení nástavby, přístavby a stavebních úpravách bude rodinný dům obsahovat tuto dispozici řešení:

LPP – bezú zmnš

LNŦ – 2 x vstup, 2 x garáž, chodba, 3 x pokoj, WC;

ILNŦ – , vstup + schodištš, chodba, 2 x koupelna, 2 x WC, obývací pokoj, 2 x kuchyň, 3 x pokoj

## II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Josef Belas ČKAIT - 1100769; případně změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
3. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
4. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem, který je oprávněn k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních předpisů.
5. Na cíl pozemky lze vstupovat jen se souhlasem jejích vlastníků. Škody vzniklé v průběhu realizace stavby odstraní svým nákladem stavebník.
6. Nutno chránit v maximální míře vzrostlou zeleň, její případná likvidace nad rámec tohoto rozhodnutí je možná jen na základě předchozího rozhodnutí odboru ŽP MMO v Opavě.
7. Veřejné komunikace a chodníky v dotčeném území nutno udržovat v bezpečném a provozuschopném stavu. Provozem stavby nesmí být tyto znečišťoviny, v opačném případě zajistí stavebník jejich pravidelné čištění. Vjezdem namířené části veřejného pozemku nutno před oznámením o užívání stavby uvést do původního stavu.

## III. Stanoví podmínky pro užívání stavby:

Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu záměr započít s užíváním stavby nejpozdě 30 dnů předem. S užíváním stavby pro účel, k němuž byla stavba povolena, může být započato, pokud do 30 dnů od oznámení stavební úřad rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, užívání stavby nezakáže.

Částníci řízení na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (§ 27 odst. 1 zák.č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“):

Radek Holub, nar. 26.10.1975, Vaníčkova 42, 747 06 Opava

## Odůvodnění:

Dne 11.1.2008 podal stavebník žádost o vydání stavebního povolení na výše uvedenou stavbu, uvedeným dnem bylo zahájeno stavební řízení.

Územní souhlas pro změnu stavby byl vydán dne 10.12.2007 pod č.j. VYST/24475/2007/KF.

Stavební úřad oznámil zahájení stavebního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Stavební úřad podle ustanovení § 112 odst. 2 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože mu poměry stavebního bytí byly dobře známy a žádost poskytovala dostatečné podklady pro posouzení stavby, a stanovil, že ve lhůtě do 10 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány svá stanoviska.

Stavební úřad v provedeném stavebním řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 111 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Projektová dokumentace stavby splňuje obecné technické požadavky na stavby a podmínky územního rozhodnutí o umístění stavby. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

K žádosti bylo doloženo:

- projektová dokumentace
- list vlastnictví č.341
- kopie katastrální mapy

Stavoviska sdělili:

- odbor životního prostředí MMO

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyřizovacích zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Účastníci řízení - další dotčené osoby (dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu v návaznosti na ust. § 109 stavebního zákona):

Pavel Holub, Jaroslava Holubová, Alena Pavlíčková, Ing. Vlastimil Šenfeld, Oriana Šenfeldová,  
Vladimír Šenfeld, Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

#### Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru územního plánování, stavebního řádu a památkové péče Krajského úřadu Moravskoslezského kraje podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřijatelné.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci stavebního povolení zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace a štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem.

Stavebník je povinen štítek před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního souhlasu; rozsáhle stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.

Stavba nesmí být zahájena, dokud stavební povolení nenabude právní moci. Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Marie Dvořáková  
pověřená řízením odboru výstavby



**Poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 1 písm. a/  
ve výši 300,- Kč byl zaplacen.

**Ověřili:**

stavebník (deponované do vlastních rukou)  
Rašek Holub, Vaničkova 42, 747 06 Opava

osazení účastníci (deponované do vlastních rukou)

Pavel Holub, Vaničkova 42, 747 06 Opava

Jaroslava Holubová, Vaničkova 42, 747 06 Opava

Alena Pavlíčková, Bílovecká 45, 747 06 Opava

Ing. Vlastimil Šenfeld, Vaničkova 38, 747 06 Opava

Oriana Šenfeldová, Vaničkova 38, 747 06 Opava

Vladimír Šenfeld, Vaničkova 38, 747 06 Opava

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 42, 128 00 Praha 2

na vložení

Magistrát města Opavy - odbor výstavby, Hamí náměstí 69, 746 26 Opava 1

## Fotodokumentace předmětu ocenění ze dne 04.04.2023













Bytová jednotka č. 446/1 - vchod

Bytová jednotka č. 446/1 - zádveří

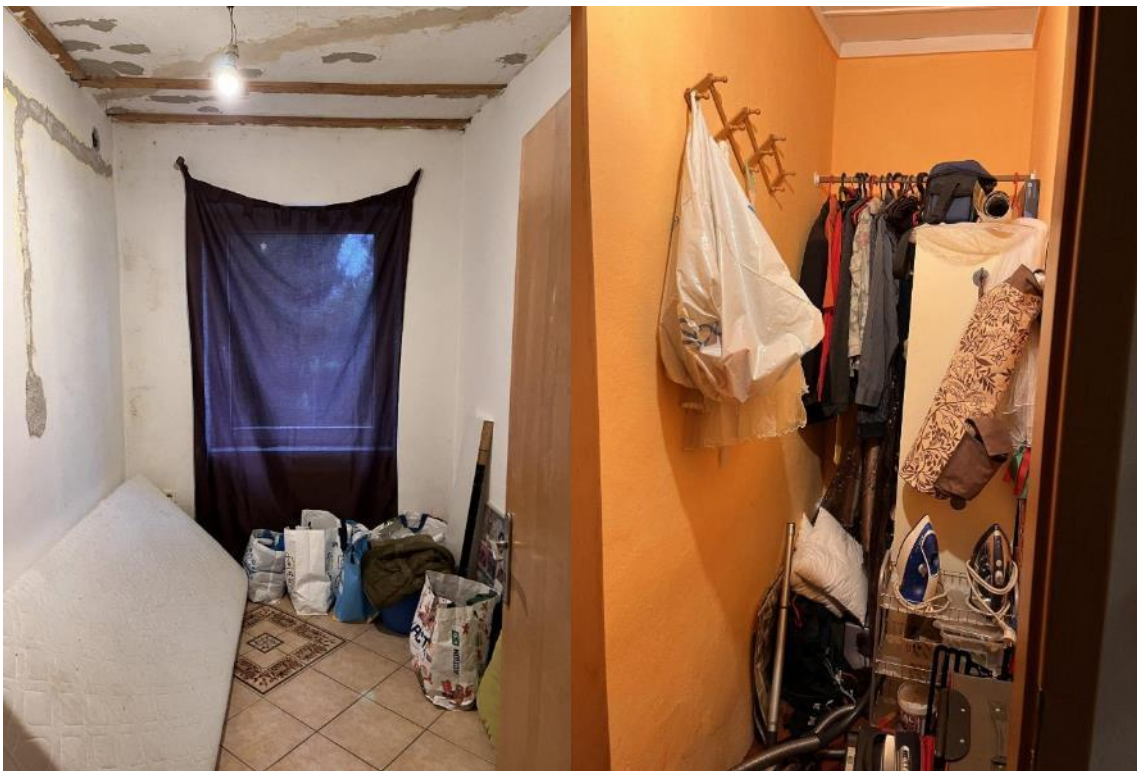


Bytová jednotka č. 446/1 - obývací pokoj





Bytová jednotka č. 446/1 - chodba

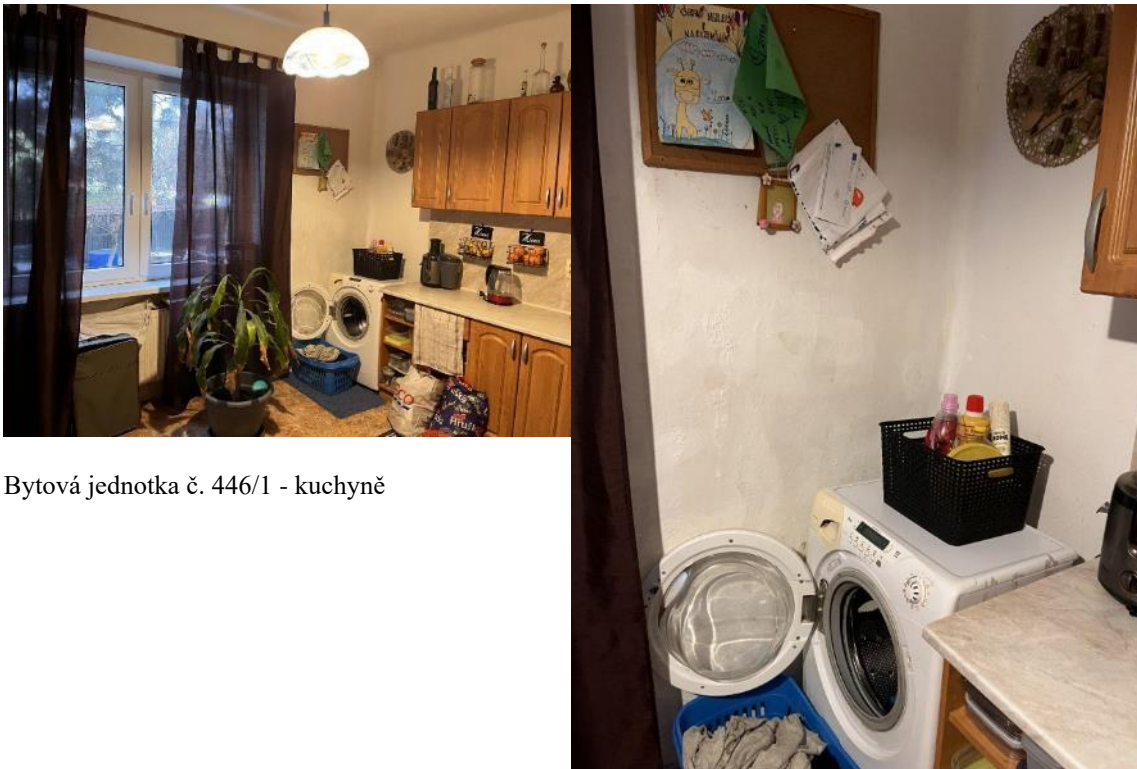


Bytová jednotka č. 446/1 - místnost, ve které není dokončená rekonstrukce

Bytová jednotka č. 446/1 - komora

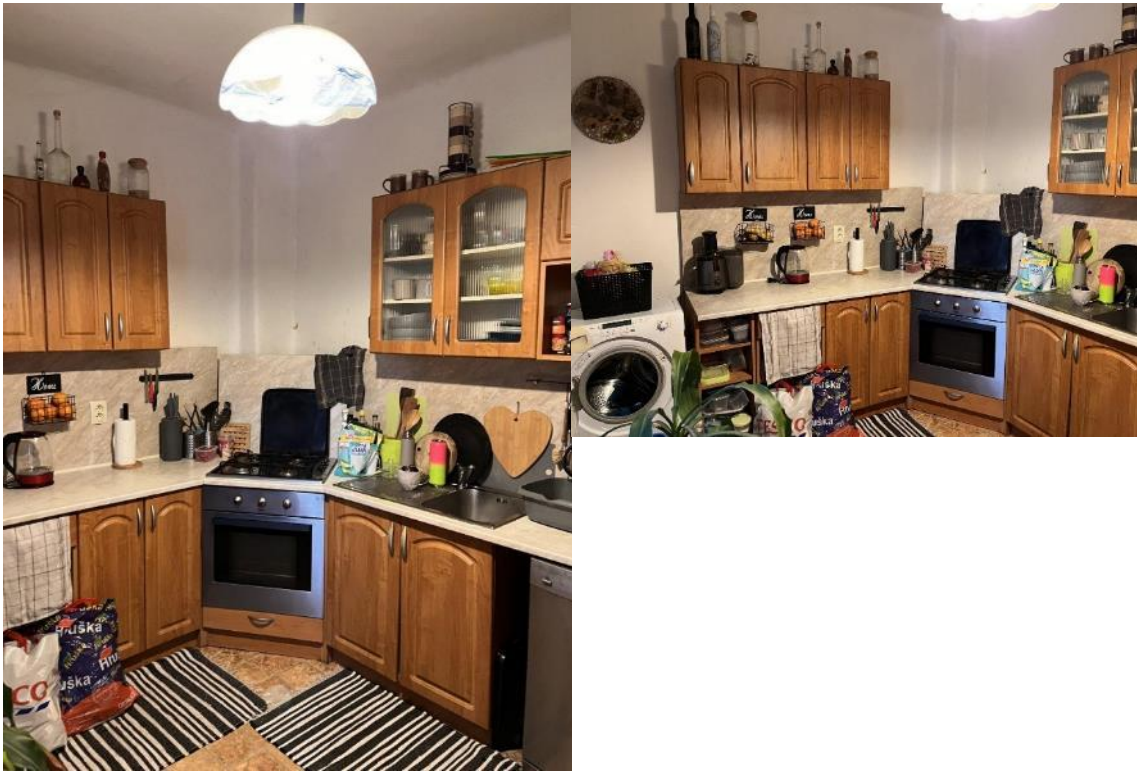


Bytová jednotka č. 446/1 - dětský pokoj



Bytová jednotka č. 446/1 - kuchyně





Bytová jednotka č. 446/1 - WC



Bytová jednotka č. 446/1 - koupelna



Rozestavěná bytová jednotka - vchod





Rozestavěná bytová jednotka - 1.NP zádveří



Rozestavěná bytová jednotka - 2.NP









Společné části – foto ze dne 04.08.2021



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace



Byt, 80 m<sup>2</sup>, Ovocná č.p. 2407/26, Opava, okres Opava

**Celková cena:** 4 000 000 Kč

**Lokalita:** Ovocná č.p. 2407/26, Opava, okres Opava

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

<b>Lokalita</b>	Ovocná č.p. 2407/26, Opava, okres Opava	<b>Cena dle KS</b>	4 000 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	17.07.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-5336/2023-806
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Poznámka k ceně</b>	včetně provize RK
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Podlaží bytu</b>	1	<b>Podlahová plocha</b>	80 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	3+1	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2		

Nabízíme prodej bytu 3+1 v osobním vlastnictví s vlastní zahradou a garáží pro dvě auta na ulici Ovocná v Opavě. Byt se nachází v přízemí rodinného domu se dvěma samostatnými bytovými jednotkami v klidné lokalitě Opavy. Dispozice bytu: vstupní chodba, kuchyň, obývací pokoj, dvě ložnice, z nichž z jedné se vchází na terasu a dále na zahradu, koupelna s vanou a toaletou. K bytu dále náleží vlastní udržovaná zahrada (213 m<sup>2</sup>), v suterénu domu vlastní garáž pro dvě auta, sklep. Byt je vybaven i bezbariérovou plošinou pro vstup pro vozíčkáře. Vytápění bytu a ohřev teplé vody zajišťuje plynový kotel. Byt je slunný, okna směřují na tři světové strany, terasa a zahrada jsou orientovány na jih. V domě jsou dvě bytové jednotky, každá se samostatným vstupem z centrálního schodiště. Dům se nachází v klidné lokalitě Opavy v zástavbě rodinných domů, v blízkosti se nachází obchod, školka, obchodní centrum Silesia, zastávka MHD, cyklostezka podél řeky, kterou lze využít i k příjemným procházkám.



### 3. Fotodokumentace



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace



**Byt, 114 m<sup>2</sup>, Tyršova č.p. 731/13, Opava, okres Opava**

**Celková cena:** 4 980 000 Kč

**Lokalita:** Tyršova č.p. 731/13, Opava, okres Opava

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

<b>Lokalita</b>	Tyršova č.p. 731/13, Opava, okres Opava	<b>Cena dle KS</b>	4 980 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	21.04.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-2991/2023-806
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Poznámka k ceně</b>	Konečná cena včetně právního servisu a provize RK
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Stav</b>	Po rekonstrukci
<b>Elektřina</b>	230V	<b>Podlaží bytu</b>	2
<b>Vytápění</b>	Plynový kotel	<b>Podlahová plocha</b>	114 m <sup>2</sup>
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2	<b>Dispozice</b>	3+1
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce		

V zastoupení majitele Vám naše společnost prezentuje bytovou jednotku o dispozici 3+1 o podlahové ploše 114 m<sup>2</sup> v osobním vlastnictví, lokalita Opava-Předměstí, ul. Tyršova. Třípokojový byt se zahradou je umístěn ve druhém nadpodlaží (první patro) ze dvou cihlového domu v historické zástavbě městské části. Dispozičně zajímavě řešená bytová jednotka s upravenou dispozicí na 4+1, s výtahem do podkrovní místnosti, o ploše cca 27 m<sup>2</sup>, se dvěma střešními okny Fakro, zateplenými krovky obloženými SDK deskami a plovoucí podlahou, která je majiteli bytu využívána jako obytná místnost. Komplexní rekonstrukce bytu zahrnuje zejména zasklení a zastřešení lodžie se skříň. roletami, výměnu oken za kvalitní plastová okna, zděné bytové jádro, SDK podhledy s LED osvětlením s ovladačem v hlavní obývací místnosti, předsíni, koupelně a na WC, kvalitní výmalba, rozvody elektroinstalace v mědi v celém bytě, rozvody vody a odpadů v plastu, dvoje posuvné interiérové dveře s obložkami, montáž rohové kuch. linky na míru s LED podsvícením se spotřebiči (el. varná deska Fagor, myčka BOSCH, el. horkovzdušná el. trouba Fagor). Praktickou součástí kuchyně je samostatný sklad potravin – spižírna o ploše cca 2,5 m<sup>2</sup>, která nabízí nadstandardní úložný prostor. Další úložný prostor nabízí vestavěná skříň na míru v ložnici. Dřevěné podlahy v pokojích jsou kryty koberci, v kuchyni PVC pokládka, v předsíni a v sanitě keramická dlažba. V koupelně s moderními keramickými obklady je umístěna rohová vana se sprchou zástěnou, umývadlo na DTL skřínce, zrcadlem nad umývadlem, plynový kotel. WC (systém Geberit) je umístěno v samostatné místnosti. Okna bytu jsou situována na dvě světové strany. Obytný dům prošel z části revitalizací v podobě výměny oken, vchodových dveří, schránek, zvonků, osvětlení společných prostor, stoupaček a nové střechy. Vytápění bytu obstarává plynový kotel s rozvodem vody do radiátoru, jako záložní zdroj je využíván krb na tuhá paliva v obývací s průduchem do vedlejší místnosti. Součástí prodeje jsou také dvě

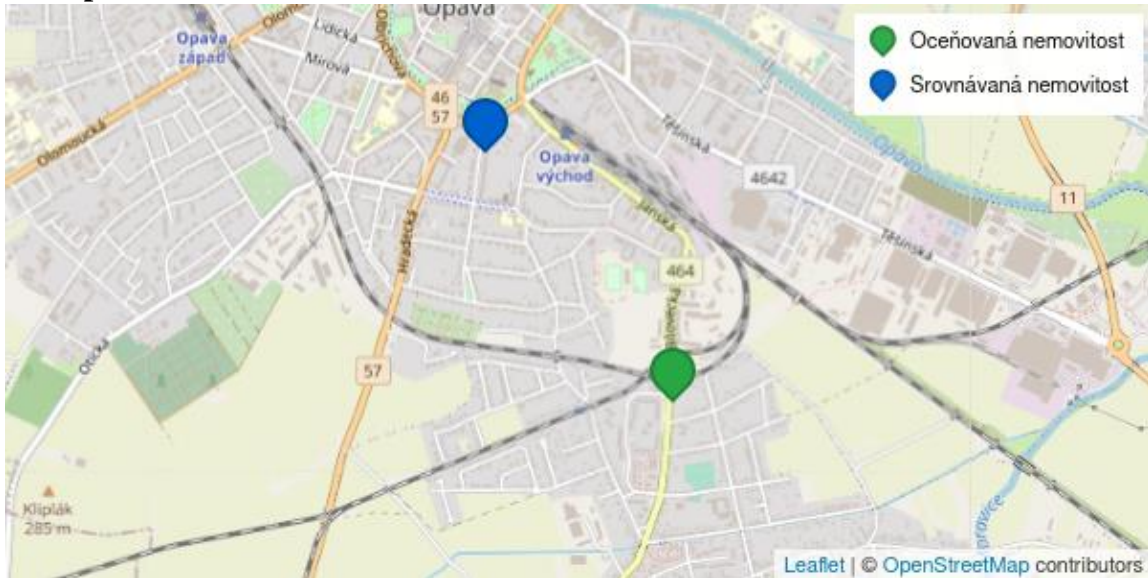


sklepní kóje o celkové ploše cca 20 m<sup>2</sup> a půdní prostor (cca 15 m<sup>2</sup>). Další nedílnou součástí prodeje je zatravněná zahrada o ploše 160 m<sup>2</sup> se zastřešeným zahradním posezením, okrasnou skalkou, ovocnými stromy a keři. Byt je připraven k nastěhování od 1.1.2023. Samotný dům se nachází v klidné, historické zástavbě městské části poblíž centra města. V blízkosti domu zastávky autobusů a trolejbusů MHD, obchody, restaurace a prakticky veškerá občanská vybavenost (zdravotní středisko, úřady, praktický lékař, škola, mateřská školka, kulturní život). Velmi příjemné bydlení v klidné části obce s bezproblémovými sousedy. Průkaz energetické náročnosti není aktuálně k dispozici, proto inzerujeme energetickou třídu G.

### 3. Fotodokumentace



#### 4. Mapové zobrazení



### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

#### 1. Identifikace

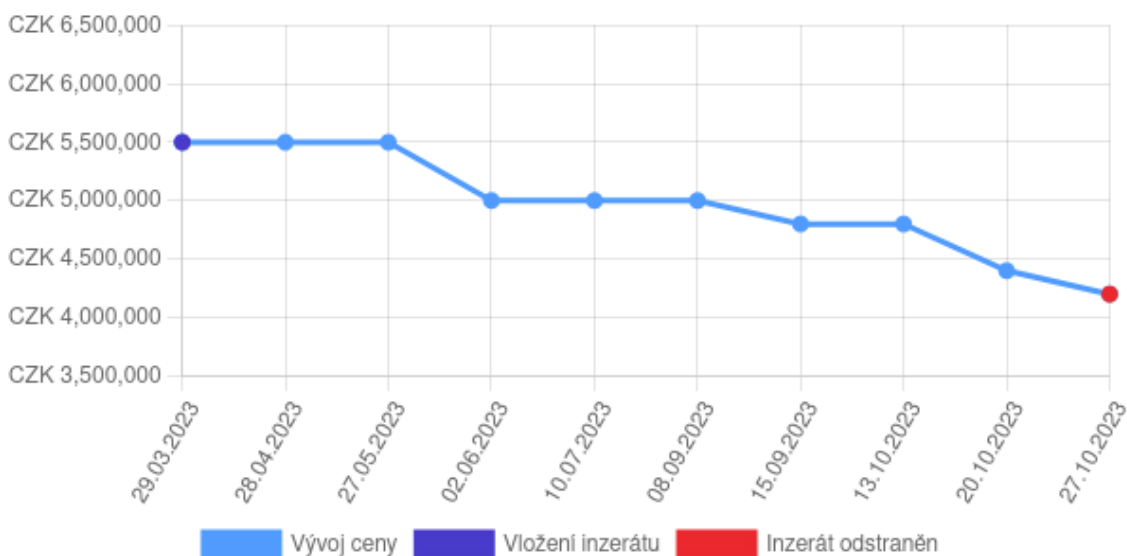


Byt, 95 m<sup>2</sup>, Ztracená, Opava, okres Opava

Celková cena: 4 200 000 Kč

Lokalita: Ztracená, Opava, okres Opava

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



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

<b>Lokalita</b>	Ztracená, Opava, okres Opava	<b>Cena</b>	4 200 000 Kč
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Podlaží bytu</b>	1	<b>Vytápění</b>	Plynový kotel
<b>Podlahová plocha</b>	95 m <sup>2</sup>	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Dispozice</b>	3+1	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2
<b>Plyn</b>	Plynovod		

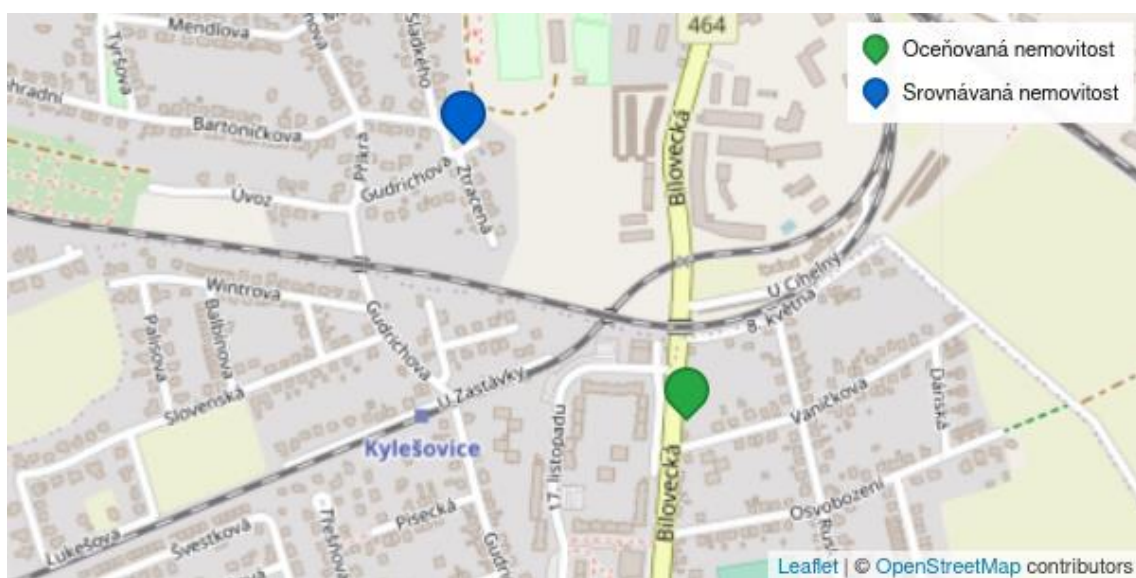
Exkluzivně nabízíme výjimečnou bytovou jednotku 3+1, 95 m<sup>2</sup> s garáží 12 m<sup>2</sup>, terasou 12 m<sup>2</sup> a podílem na pozemku 590 m<sup>2</sup> na ul. Ztracená v Opavě. Bytová jednotka se nachází v 1.NP bytového domu. V bytě se nachází obývací pokoj s krbem, ložnice, kuchyň, dětský pokoj, koupelna a WC zvlášť. Vytápění bytu je plynovým kotlem. K bytu patří sklepy o výměře 45 m<sup>2</sup>. V prezentaci najdete 3D vizualizaci nemovitosti, takže si z pohodlí domova můžete procházet bytem, aniž by jste museli vycházet ven z tepla domova.



## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



# Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

## 1. Identifikace



Byt, 70 m<sup>2</sup>, Husova č.p. 1143/5, Opava, okres Opava

Celková cena: 2 500 000 Kč

Lokalita: Husova č.p. 1143/5, Opava, okres Opava

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

<b>Lokalita</b>	Husova č.p. 1143/5, Opava, okres Opava	<b>Cena dle KS</b>	2 500 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	30.06.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-4961/2023-806
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Stav</b>	Bytová jednotka – po rekonstrukci, bytový dům - před rekonstrukcí	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Podlaží bytu</b>	2	<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění, Plynový kotel
<b>Podlahová plocha</b>	70 m <sup>2</sup>	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2
<b>Dispozice</b>	2+kk	<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace		
<b>Voda</b>	Vodovod		

Nabízíme k prodeji byt 2+kk s výměrou 70 m<sup>2</sup> v osobním vlastnictví, nacházející se v historické zástavbě v lokalitě Opava-Předměstí, ulice Husova. Byt se nachází ve druhém nadzemním podlaží ze dvou a náleží k němu spoluvlastnický podíl na zahradě 132 m<sup>2</sup>, na které je možnost parkování pouze pro majitele bytů v tomto domě, u kterého se plánuje revitalizace (nová fasáda se zateplením). Byt byl původně 3+kk, ale po rekonstrukci je z něj prostorný byt 2+kk. Plastové okna a elektřina v mědi. O ohřev vody a topení se stará plynový kotel a v bytě jsou instalovány krbové kamna.



### 3. Fotodokumentace



### 4. Mapové zobrazení

