

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí

zapsaných na LV č. 219 a LV č. 220 k. ú. Zlatníky u Opavy
ve spoluvlastnictví Král Petr, podíl 1/2 a 1/4,
Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava,
č.j. 181 EX 10020/15-279

Objednatel: Exekutorský úřad Karlovy Vary
Soudní exekutor Mgr. Lukáš Křivánek, MBA
T. G. Masaryka 623/12, 360 01 Karlovy Vary

Zhotovitel: Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
IČO: 289 33 362

Účel posudku: Stanovení ceny obvyklé pro účely exekučního řízení.

OBSAH

OBSAH	2
REKAPITULACE	3
1 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA	5
2 VÝBĚR ZÁKLADNÍCH POJMŮ OCEŇOVÁNÍ	7
3 IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	8
4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ	15
5 OCENĚNÍ	17
5.1 Volba metody ocenění	17
5.2 Výpočet hodnoty nemovité věci	17
5.2.1 Výpočet hodnoty nemovité věci na bázi tržních hodnot, LV č. 219	17
5.2.2 Výpočet hodnoty nemovité věci na bázi tržních hodnot, LV č. 220	20
5.3 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza	23
5.4 Závěrečná analýza	23
6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ	24
ZNALECKÁ DOLOŽKA	25
SEZNAM PŘÍLOH	26

Posudek je na základě platné legislativy, a to § 13 odst.2 Vyhlášky ministerstva spravedlnosti k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, uspořádán do dvou hlavních částí. Úvodní část je věnována popisu zkoumaného materiálu, popřípadě jevům a souhrnu skutečností, ke kterým Znalecký ústav přihlížel (viz. kapitola IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ a POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA). Navazující kapitoly tvoří druhou hlavní část posudku, která se již konkrétně zabývá odpověďmi na hlavní otázky tohoto znaleckého posudku.

REKAPITULACE

Identifikace předmětu znaleckého posudku:

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu 1/2 k nemovité věci zapsané na LV č. 219 k. ú. Zlatníky u Opavy (pozemek orné půdy) a spoluvlastnického podílu 1/4 k nemovité věci zapsané na LV č. 220 k. ú. Zlatníky u Opavy (pozemek orné půdy) ve vlastnictví Král Petr, Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava.

Stanovení ceny obvyklé předmětné nemovité věci se provádí pro účely exekučního řízení na základě Usnesení Mgr. Lukáše Křivánka, MBA, soudního exekutora Exekutorského úřadu Karlovy Vary, se sídlem T. G. Masaryka 623/12, 360 01 Karlovy Vary.

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci je provedeno na základě stavu k 2. 3. 2019.

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu 1/2 k nemovité věci zapsané na LV č. 219 k. ú. Zlatníky u Opavy je stanovena ve výši:

135 000,00 Kč

(slovy: Jedno sto třicet pět tisíc korun českých)

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu 1/4 k nemovité věci zapsané na LV č. 220 k. ú. Zlatníky u Opavy je stanovena ve výši:

3 000,00 Kč

(slovy: Tři tisíce korun českých)

Identifikace předmětu znaleckého posudku:

Posudek obsahuje včetně titulní strany 26 stran textu a 18 stran příloh.

Počet vyhotovení:

Tento znalecký posudek je vyhotoven ve dvou originálech. Jedno číslované originální vyhotovení se předává objednateli (jedno další vyhotovení zůstává pro archivní účely v archivu Znaleckého ústavu).

Dne: 12. 4. 2019

PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY

- Zpracovatel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné, neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost;
- zpracovatel zpracoval posudek ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky. Pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti v posudku zohledněny;
- informace a podklady, poskytnuté objednatelem považujeme za věrohodné, pravdivé a správné;
- další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné;
- ačkoli máme za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsme nashromáždili ze spolehlivých zdrojů, nepřebíráme žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných;
- hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených;
- datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku;
- obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro vnitřní potřeby objednatele, pokud objednatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku;
- tento znalecký posudek ani žádná jeho část (vč. identity zpracovatele nebo jiných osob, které znalecký posudek podepsaly nebo se jich týká) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení zpracovatelem, s výjimkou žádosti ze strany příslušných státních orgánů;
- zpracovatel prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly předloženy objednatelem. V případě, že objednatel nepředložil zpracovateli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zpracovatel jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související;
- znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem;
- posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu ocenění.

1 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA

Při zpracování tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené dokumenty a podklady:

Podklady získané ze strany objednatele:

- [1] Usnesení č. j. 181 EX 10020/15-279 Mgr. Lukáše Křivánka, MBA, soudního exekutora Exekutorského úřadu Karlovy Vary

Podklady získané zhotovitelem:

- [2] Výpisy z KN LV č. 219, 220 k. ú. Zlatníky u Opavy
- [3] Kopie katastrálních map k předmětným nemovitým věcem
- [4] Srovnávací nemovitosti pro porovnávací metody
- [5] Žádost o spolupráci povinného
- [6] Fotodokumentace předmětné nemovité věci

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů k datu ocenění:

Odborná literatura:

- [7] ATTL, J., POLÁČEK, B. Posudek znalce a podnik. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 8071795038.
- [8] BRADÁČ, A. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání. Praha: Linde, 2001. Praktická právní příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
- [9] ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
- [10] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [11] ZAZVONIL, Z. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.
- [12] ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- [13] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [14] ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

Odborné články:

- [15] ŠNAJBERG, O. Ocenění pozemku se stavbou ve vlastnictví jiného subjektu. Oceňování, roč. 5, č. 5, s. 3–15, 2012;
- [16] ŠNAJBERG, O. Valuation of Real Estate with Easement. Procedia Economics and Finance, č. 25, s. 420–427, 2015.

Obecně přijímané standardy:

- [17] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVS): International Valuation Standards 2017;
- [18] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2016;
- [19] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report – Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;

[20] Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011;

Veřejně dostupné internetové zdroje:

[21] Oficiální server českého soudnictví, <www.justice.cz>;

[22] Česká národní banka, <www.cnb.cz>;

[23] Český statistický úřad, <www.czso.cz>;

[24] České stavební standardy, <www.stavebnistandardy.cz>;

[25] Evropská centrální banka, <www.ecb.int>;

Legislativa:

[26] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;

[27] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;

[28] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;

[29] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku;

Další podklady a informace užité pro zpracování tohoto znaleckém posudku jsou jako zdroj v textu dále řádně označené.

Dále byl tento znalecký posudek založen na odborných úsudcích a názorech Znaleckého ústavu a představuje tak jeho názor na hodnotu oceňovaných nemovitých věcí.

2 VÝBĚR ZÁKLADNÍCH POJMŮ OCEŇOVÁNÍ

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by byl majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejce chtivým prodávajícím v transakci rovnocenných partnerů po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaků (schválená definice IVSC/TEGoVA, EVS 2003).

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Cena zjištěná je cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění).

Obvyklá cena je 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.).

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitě věci, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

3 IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Předmět a účel znaleckého posudku

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu 1/2 k nemovité věci zapsané na LV č. 219 k. ú. Zlatníky u Opavy (pozemek orné půdy parc. č. 231/7) a spoluvlastnického podílu 1/4 k nemovité věci zapsané na LV č. 220 k. ú. Zlatníky u Opavy (pozemek orné půdy parc. č. 231/4) ve vlastnictví Král Petr, Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava, pro potřeby exekučního řízení.

Znalecký posudek je zpracován na základě Usnesení č. j. 181 EX 10020/15-279 Mgr. Lukáše Křivánka, MBA, soudního exekutora Exekutorského úřadu Karlovy Vary, T. G. Masaryka 623/12, 360 01 Karlovy Vary.

Datum znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci je provedeno na základě stavu k 2. 3. 2019.

Komunikace s povinným a provedení místního šetření

Povinný byl písemně vyzván k součinnosti při ocenění předmětné nemovité věci dne 12. 2. 2019.

Místní šetření bylo provedeno ve dnech 1. 3. 2019 a 2. 3. 2019 bez přítomnosti povinného. Znaleckému ústavu byl umožněn přístup na pozemek, ale nikoli do vnitřních prostor chaty. Ocenění nemovité věci je provedeno na základě venkovního ohledání nemovité věci, dostupných informací a odborného odhadu Znaleckého ústavu.

Fotodokumentace oceňované nemovité věci byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu Znaleckého ústavu, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

K datu ocenění nebylo proti povinnému zahájeno insolvenční řízení.

Informace o nemovité věci LV č. 219 k. ú. Zlatníky u Opavy

Název nemovité věci:	Pozemek orné půdy parc. č. 231/7
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	793230 Zlatníky u Opavy

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceněným nemovitým věcem je zapsáno dle výpisu z katastru nemovitostí na LV č. 219 k. ú. Zlatníky u Opavy. Jako spoluvlastník oceňovaných nemovitých věcí je uveden Král Petr, Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava, podíl 1/2.

Jiná práva, omezení vlastnického práva, jiné zápisy, nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 219 k. ú. Zlatníky u Opavy (příloha č. 2 tohoto znaleckého posudku) bylo zjištěno zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti jako související zápis. Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

Věcné břemeno

Nebylo zjištěno.

Nájemní smlouva

Na základě informací z veřejného registru půdy LPIS není na předmětný pozemek uzavřeno nájemní právo. Znaleckému ústavu nebyla doložena žádná nájemní smlouva, a proto nebude zohledněna při ocenění nemovité věci.

Technická dokumentace

Nebyla předložena.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc je představena pozemkem orné půdy. Nemovitá věc zapsaná na LV č. 219 k. ú. Zlatníky u Opavy se nachází v obci Opava.

Opava je statutární město v Moravskoslezském kraji, leží na v Opavské pahorkatině na řece Opavě. Opava leží v nadmořské výšce 257 m a žije zde více než 57 000 obyvatel. Opava se skládá z 56 sídelních jednotek a 16 městských obvodů. Katastrální výměra Opavy činí 90, 61 km². V Opavě sídlí Zemský archiv, Slezské zemské muzeum, Slezské divadlo nebo Slezská univerzita. V Opavě je dobrá občanská vybavenost a možnost napojení na inženýrské sítě.

Městská hromadná doprava v Opavě je zajišťována trolejbusovými a autobusovými linkami. Provozovatelem těchto linek je Městský dopravní podnik Opava.

Opavou prochází několik železničních tratí, které se setkávají v konečné stanici Opava – východ. Z nádraží vyjíždějí osobní vlaky, spěšné vlaky a rychlíky např. do Třince, Olomouce, Hlučína, Českého Těšína, Ostravy, Prahy atd. Budova hlavního opavského nádraží je zapsána na seznamu kulturních památek ČR.

Opavou prochází silnice první třídy č. I/11, I/46, I/56 a I/57 a dále silnice druhé třídy, které se setkávají v centru města.

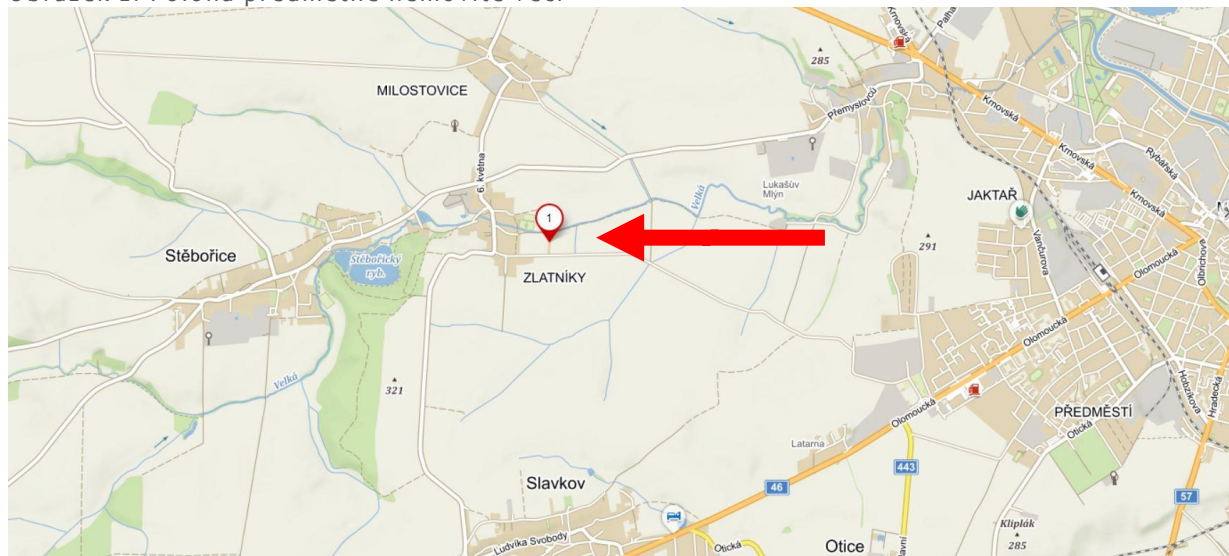
Obrázek 1: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Nemovitá věc se nachází východním směrem od centra městské části Zlatníky, mimo obecní zástavbu. V těsné blízkosti nemovité věci se nachází zemědělské pozemky, na severu protéká řeka Velká.

Obrázek 2: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc představuje pozemek orné půdy parc. č. 231/7.

Jedná se o mírně svažitý pozemek. Pozemek je dostupný z nezpevněné komunikace, která přiléhá z východní strany k pozemku a je také ve vlastnictví povinného. Pozemek je oplocený pletivovým plotem. Parcela má obdélníkový tvar a je zatravněná. Na pozemku se nachází chata, která není zapsána v katastru nemovitostí.

Chata má, podle provedeného místního šetření, lehký obvodový plášť a je postavena na betonové základové desce. Chata je využívána a udržovaná. Střecha je valbová, střešní krytinu tvoří eternit. Okna jsou plastová, vstup do objektu je umožněn jednokřídlými dřevěnými dveřmi. Před vchodem jsou položeny keramické dlaždice.

Na pozemku se dále nachází dřevěná kolna, zahradní sezení a zděný krb. Pozemek je zatravněný, nachází se na něm vzrostlé jehličnaté a listnaté stromy.

Vstup na pozemek je umožněn z nezpevněné cesty skrze kovou bránu.

V bezprostředním okolí nemovité věci se nachází pouze zemědělské pozemky.

V katastru nemovitostí je parcela parc. č. 231/7 vedena jako orná půda a její výměra činí 722 m². V územním plánu obce Opava je pozemek veden jako plocha zemědělská.

Zastavěná plocha chaty činí odhadem 30 m². Na základě informací získaných z náhledu do katastru nemovitostí (LV, katastrální mapa a ortomapa), provedeného místního šetření a odborného odhadu Znaleckého ústavu odhad užitné plochy domu činí 27 m². Půdorys domu ani jiná technická dokumentace nebyly k dispozici.

Dle Zákona č. 183/2006 Sb. Zákona o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) §104 odst. 1 písm. a, se jedná o stavbu pro bydlení a pro rodinnou rekreaci s jedním podzemní podlažím do hloubky 3 m a nejvýše dvěma nadzemními podlažími a podkrovím, pro takovou stavbu není nutné žádat stavební povolení. Pro takovou stavbu stačí pouze ohlášení.

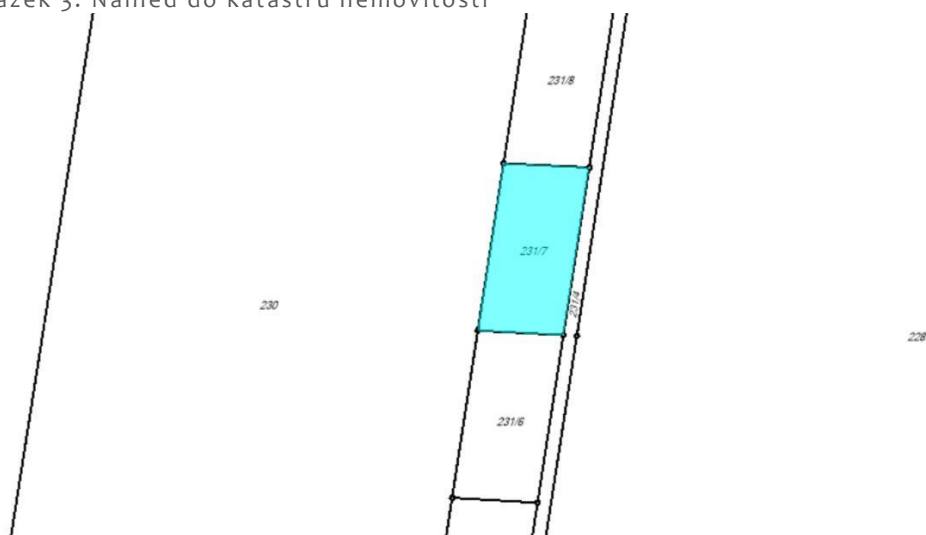
Tabulka níže znázorňuje podrobný popis oceňované parcely.

Tabulka 1: Popis předmětného pozemku

Parcela č.	Druh pozemku	Využití	Výměra parcely [m ²]
231/7	orná půda	zahrada s chatou	722,00

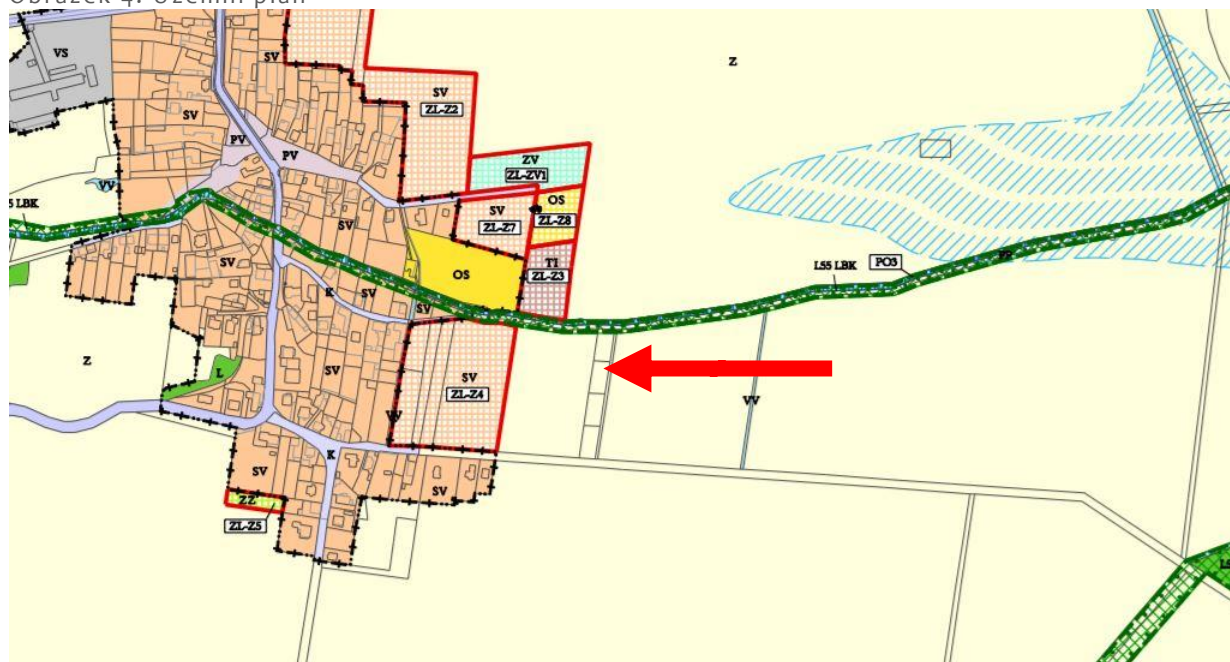
Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek 3: Náhled do katastru nemovitostí



Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek 4: Územní plán



Zdroj: územní plán obce Opava

Informace o nemovité věci LV č. 220 k. ú. Zlatníky u Opavy

Název nemovité věci:	Pozemek orné půdy parc. č. 231/4
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	793230 Zlatníky u Opavy

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceněným nemovitým věcem je zapsáno dle výpisu z katastru nemovitostí na LV č. 220 k. ú. Zlatníky u Opavy. Jako spoluvlastník oceňovaných nemovitých věcí je uveden Král Petr, Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava, podíl 1/4.

Jiná práva, omezení vlastnického práva, jiné zápisy, nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 220 k. ú. Zlatníky u Opavy (příloha č. 2 tohoto znaleckého posudku) bylo zjištěno zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti jako související zápis. Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

Věcné břemeno

Nebylo zjištěno.

Nájemní smlouva

Na základě informací z veřejného registru půdy LPIS není na předmětný pozemek uzavřeno nájemní právo. Znaleckému ústavu nebyla doložena žádná nájemní smlouva, a proto nebude zohledněna při ocenění nemovité věci.

Technická dokumentace

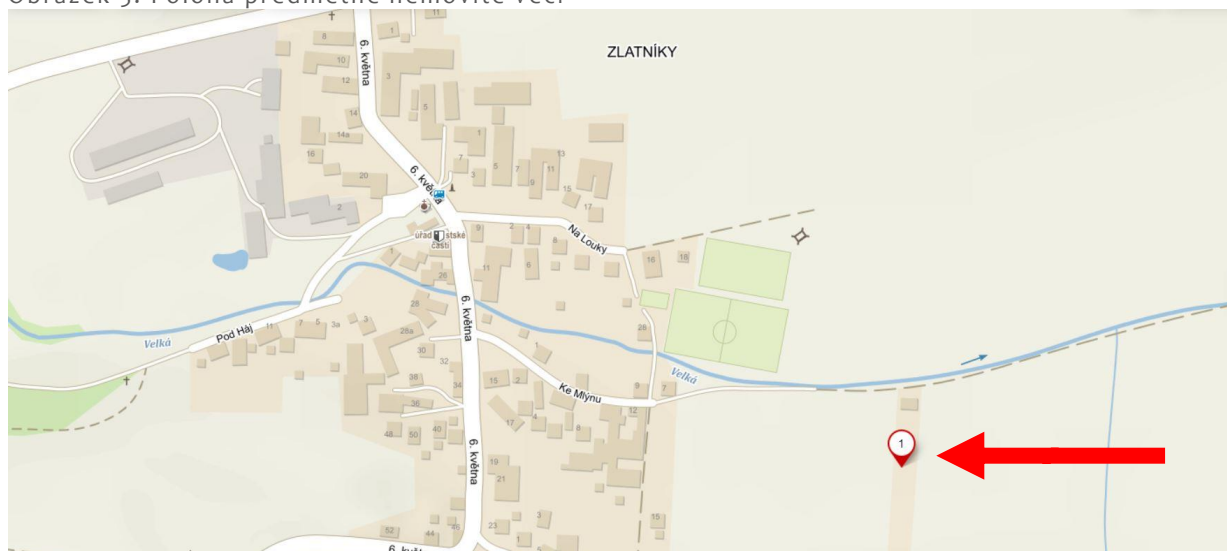
Nebyla předložena.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc je představena pozemkem orné půdy. Nemovitá věc zapsaná na LV č. 220 k. ú. Zlatníky u Opavy se nachází v obci Opava.

Nemovitá věc se nachází východním směrem od centra městské části Zlatníky, mimo obecní zástavbu. V těsné blízkosti nemovité věci se nachází zemědělské pozemky, na severu protéká řeka Velká.

Obrázek 5: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc představuje pozemek orné půdy parc. č. 231/4.

Jedná se o mírně svažitý pozemek, který představuje nezpevněnou příjezdovou komunikaci. Pozemek je přístupný z ulice Mošovec.

V bezprostředním okolí nemovité věci se nachází pouze zemědělské pozemky.

V katastru nemovitostí je parcela parc. č. 231/4 vedena jako orná půda a její výměra činí 456 m². V územním plánu obce Opava je pozemek veden jako plocha zemědělská.

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis oceňované parcely.

Tabulka 2: Popis předmětného pozemku

Parcela č.	Druh pozemku	Využití	Výměra parcely [m ²]
231/4	orná půda	nezpevněná cesta	456,00

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrazek 6: Námět do katastru nemovitostí

Zdroj: katastr nemovitostí

Zdroj: územní plán obce Opava

4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ

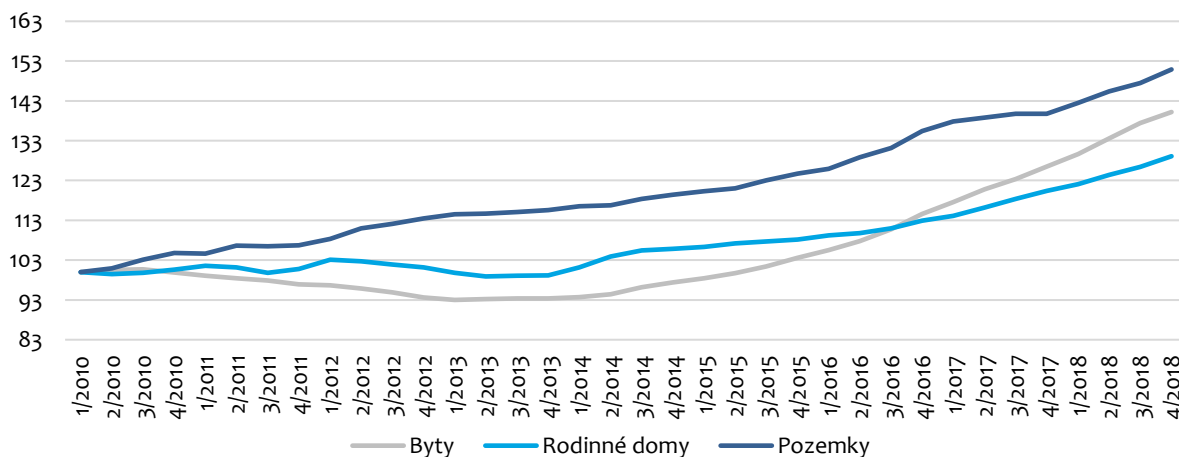
Trh nemovitostí lze definovat jako oblast trhu zabývající se prodejem a nákupem nemovitých věcí, či jejich pronájmem. Nemovitě věci lze obecně rozdělit na tři skupiny: pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitých věcí, se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky (evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost), lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy a jiné pozemky. Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě za účelem rekreace. Rezidenční nemovitosti pro účely tohoto posudku budou rozděleny do dvou základních kategorií: rodinné domy a byty (bytové domy). Komerční nemovitosti představují doplněk staveb k rezidenčním nemovitostem. Dle účelu využití se komerční nemovitosti dále člení na kancelářské prostory, maloobchodní prostory, průmyslové a skladové prostory a hotelová či jiná ubytovací zařízení.

Rezidenční nemovitosti vykazují trvale rostoucí tendenci, která je v posledních letech zapříčiněna silnou poptávkou zvyšující ceny nemovitostí. Vývoj cen nemovitostí základních tří kategorií, mezi které jsou zařazeny rodinné domy, byty a pozemky, zachycuje HB index, jehož vývoj zobrazuje níže uvedený graf.

HB Index, který byl představen společností Hypoteční banka, a.s. v roce 2011, má za úkol stanovit výši indexu vývoje cen nemovitostí v České republice. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010.

Graf č. 1: HB INDEX v období 1Q/2010–4Q/2018 [2010 = 100]



Zdroj: Hypoteční banka; vlastní zpracování

HB index rodinných domů byl do roku 2016 vyšší než index bytových jednotek, což se na konci roku 2016 změnilo, kdy ceny bytů začaly růst rychleji. Ceny rodinných domů stoupají konstantně a ve druhém kvartále roku 2018 kopírují růst cen druhého kvartálu roku 2017. V posledním kvartále roku 2018 index cen rodinných domů těsně přesáhl 2% hranici.

Na vývoji HB indexu bytových jednotek je zřejmé, že si ceny drží dynamický charakter. V posledním čtvrtletí roku 2018 však tempo růstu zpomalilo a s pouhými 2 % je nejslabší ze všech kvartálů roku. Růst cen zaznamenaly všechny kraje České republiky. Trendem je přesouvání poptávky z okrajových částí Prahy do Středočeského kraje.

Ceny pozemků v roce 2017 nezaznamenaly výraznější růst. K dynamičtějšímu růstu došlo až během roku 2018, který zapříčinila dlouhodobě konstantní poptávka a zároveň nedostatečná a velmi slabá nabídka.

Zemědělské pozemky jsou zastoupeny ornou půdou, chmelnicemi, vinicemi, zahradami, ovocnými sady, popřípadě trvalým travním porostem. Tržní ceny zemědělské půdy mezi lety 2006–2018 stále rostly. Za poslední sledovaný rok 2017 se ceny zemědělské půdy zvýšily o 15,20 %. Nejčastěji se tržní cena půdy pohybovala v intervalu od 15 do 40 Kč/m².

5 OCENĚNÍ

5.1 Volba metody ocenění

Ocenění předmětné nemovité věci je provedeno porovnávací metodou na bázi tržních hodnot. Tato metoda je vhodná zejména při nalezení dostatečně velkého vzorku srovnávacích nemovitých věcí (nabízených k prodeji či již realizovaných). Porovnávací metoda je způsobem stanovení hodnoty nemovitých věcí pomocí porovnání souboru cen obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase, očištěného o extrémní polohy spekulativních cen nebo cen, které z jiných důvodů zásadně vybočují ze souboru cen obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase. Pro stanovení hodnoty nemovité věci bude použita metoda na základě přímého porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami korekčních činitelů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci v adjustační matici a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Základním předpokladem aplikace této metody je existence dostatečného množství porovnávacích nemovitých věcí. Srovnávací nemovité věci by měly mít obdobné charakteristiky jako nemovitá věc oceňovaná a měly by se nacházet v porovnatelné lokalitě.

5.2 Výpočet hodnoty nemovité věci

5.2.1 Výpočet hodnoty nemovité věci na bázi tržních hodnot, LV č. 219

Ocenění předmětné nemovité věci na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací.

Vzhledem ke skutečnosti, že nebyl nalezen dostatečný počet vzorků pro porovnání tržní hodnoty v lokalitě městské části Zlatníky u Opavy, bude pro ocenění předmětné nemovité věci vycházeno ze srovnávacích nemovitých věcí umístěných v širším okolí obce. Přestože se srovnávací nemovité věci nenachází přímo v lokalitě městské části Zlatníky u Opavy, budou pro stanovení ceny obvyklé použity, jelikož odpovídají svým charakterem předmětné nemovité věci a jejich jednotková cena se pohybuje v obdobné cenové hladině.

Popis srovnávacích objektů:

- 1. Velké Heraltice** – prodej zahrady s chatou o rozloze 45 m². Odpad veden do trativodu, elektřina na pozemku. Chata je bez připojení na vodovod, je potřeba vykopat studnu. Zdroj podzemní vody na pozemku;
- 2. Martinov** – prodej chaty s pozemkem v osobním vlastnictví. Zahrada je oplocená, na pozemek je přivedena voda z vodovodního řádu, do chatky je zavedena elektřina. Chatka má novou střešní krytinu, jinak vše v původním stavu. Na zahradě jsou vzrostlé stromy – jablň, hruška, broskev. K dispozici je společná udírna, dílna, nové toalety. Přístup po asfaltové komunikaci, parkování na přilehlém parkovišti u zahrádkářské osady "Rozkvět";
- 3. Podvihov** – prodej chaty v rekreační oblasti Podvihovský mlýnek. Chata byla postavena cca v roce 1948, před 15 lety byla částečně zrekonstruována a upravena do stávající podoby (nová elektroinstalace, nové krovy a střešní krytina, úprava dispozice členění interiéru). Chata je dřevěná, částečně podsklepená. Výměra interiéru chaty je 33 m². Původní nečleněný prostor chaty je v podélné ose rozdělen na obytnou část (denní část) a ložnici. K obytné části patří také kuchyňka s dřezem a s kamny, které celý prostor chaty vytápějí. WC je suché;
- 4. Kyjovice** – prodej chaty v osobním vlastnictví s oplocenou zahradou. Ovocné stromy a keře. Klidná a žádaná lokalita. Mírně svažité terén. K nemovitosti náleží bazén, menší sklep, kůlna (nářadí) s udírnou, dřevník a WC napojené na septik. Před chatou prostor na posezení a grilování. Přespaní v chatě pro více osob. Přístup na pozemek ze dvou vstupů. Součástí chaty je veranda, pokoj a kuchyňský kout s el. spotřebiči. Elektřina (230 V). Užitková voda – svodová. Střecha je z asfaltové krytiny, nové (IPA). Vytápění tuhými palivy (kamna);

Obrázek 8: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užité plochy chaty.

Tabulka 3: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m ²]	Výměra pozemku [m ²]	Počet podlaží	Poloha chaty	Lokalita	Dopravní dostupnost	Typ konstrukce
Parametry oceňované nemovité věci							
	27,00	722,00	1 NP	samostatná	Zlatníky	dobrá	smíšená
Parametry porovnávacích nemovitých věcí							
1.	45,00	2 000,00	1 NP	samostatná	Velké Heraltice	dobrá	smíšená
2.	20,00	186,00	1 NP	samostatná	Ostrava, Martinov	dobrá	dřevěná
3.	33,00	409,00	1 NP	samostatný	Podvihov	dobrá	dřevěná
4.	37,00	468,00	1 NP	samostatný	Kyjovice	dobrá	dřevěná

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient tvaru pozemků,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
- K5 – koeficient vybavení,
- K6 – koeficient ostatních vlivů,
- K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znaleckého ústavu, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura. Srovnávací nemovité věci č. 3 a č. 4 jsou v rozdílném stavebně technickém stavu, jejich jednotková cena bude proto upravena koeficientem technického stavu a typu konstrukce.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Rozdílná užitná plocha všech srovnávacích nemovitých věcí bude zohledněna prostřednictvím koeficientu

velikosti výměr. Rozdílná výměra pozemků srovnávacích nemovitých věcí č. 1 a č. 2 bude zohledněna v rámci adjustační matice prostřednictvím korekčního činitele vlastních pozemků.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka 4: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	650 000,00	45,00	1,15	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	11 960,00
2.	290 000,00	20,00	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	11 571,00
3.	550 000,00	33,00	1,05	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,80	13 300,00
4.	540 000,00	37,00	1,05	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,80	12 872,43

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí byly použity 4 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalecký ústav vychází při stanovení hodnoty předmětné nemovité věci. Jednotková cena představuje metr čtvereční celkové výměry pozemku.

Tabulka 5: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	4,00
Minimální jednotková cena [Kč/m²]	11 571,00
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	13 300,00
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	12 425,86

Zdroj: vlastní zpracování

Stanovení hodnoty nemovité věci porovnávací metodou:

Tabulka 6: Výpočet hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Celková rozloha nemovité věci [Kč]	27,00
Základní jednotková cena [Kč/m²]	12 425,86
Celková cena nemovité věci [Kč]	335 498,17
Koeficient omezené prodejnosti	0,80
Výsledná hodnota spol. podílu 1/2 po zaokrouhlení [Kč]	135 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

*Pozn.: Výsledná hodnota nemovité věci byla snížena koeficientem 0,8 za omezenou prodejnost (spoluvlastnický podíl 1/2).

Pozn.: Výše uvedená hodnota nemovité věci je kalkulována včetně všech součástí a zjištěných příslušenství k nemovité věci.

Pozn.: Pro účely exekučního řízení je výsledná hodnota zaokrouhlena na celé číslo dělitelné třemi, a to v souladu s ustanovením § 336e zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v aktuálním znění, kdy nejnižší podání při prodeji nemovitých věcí (vyvolávací cena v prvním kole dražby) se stanoví ve výši dvou třetin výsledné hodnoty.

5.2.2 Výpočet hodnoty nemovité věci na bázi tržních hodnot, LV č. 220

Ocenění předmětné nemovité věci na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací.

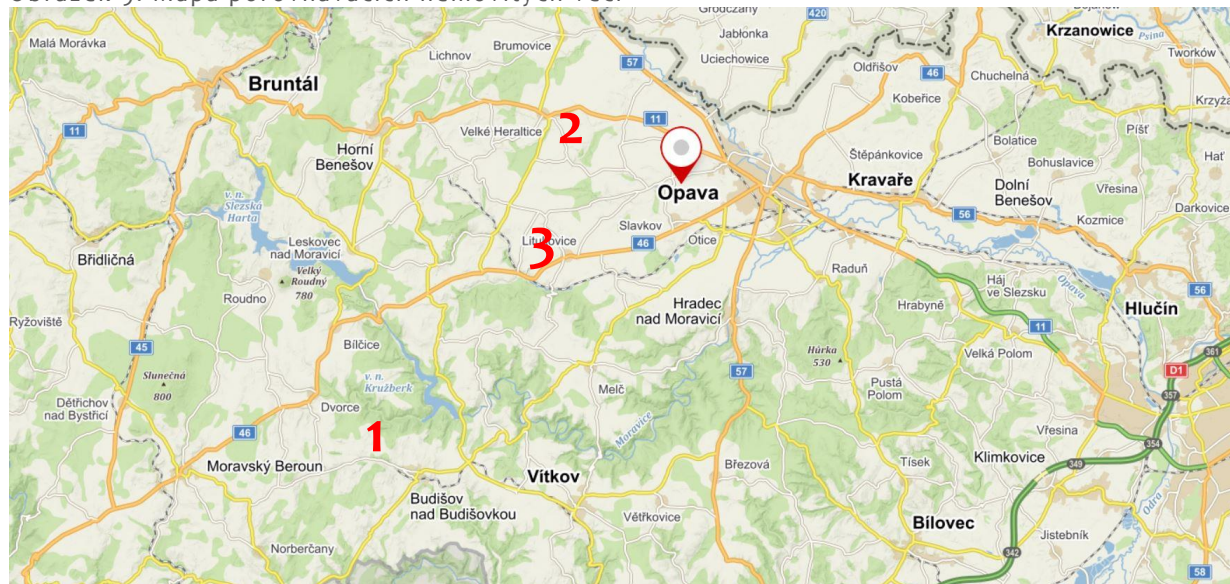
Předmětná nemovitá věc představuje pozemek orné půdy, který je využíván jako přístupová cesta k okolním pozemkům. Vzhledem ke skutečnosti, že nebyly nalezeny obdobné srovnávací nemovité věci v lokalitě městské části Zlatníky nebo blízkém okolí, které představují nezpevněnou komunikaci, bude pozemek oceněn jako zemědělský a z důvodu snížené využitelnosti upraven příslušným koeficientem.

Vzhledem ke skutečnosti, že nebyl nalezen dostatečný počet vzorků pro porovnání tržní hodnoty v lokalitě městské části Zlatníky u Opavy, bude pro ocenění předmětné nemovité věci vycházeno ze srovnávacích nemovitých věcí umístěných v širším okolí obce. Přestože se srovnávací nemovité věci nenachází přímo v lokalitě městské části Zlatníky u Opavy, budou pro stanovení ceny obvyklé použity, jelikož odpovídají svým charakterem předmětné nemovité věci a jejich jednotková cena se pohybuje v obdobné cenové hladině.

Popis srovnávacích objektů:

- Budišov nad Budišovkou** – prodej pozemku o výměře 1 878 m² v obci Budišov nad Budišovkou. Pozemek se nachází na okraji obce a je přístupný přímo ze silnice. V katastru nemovitostí je veden jako trvalý travní porost. Budišov nad Budišovkou je také název katastrálního území;
- Jamnice** – prodej pozemku o celkové výměře 935 m²;
- Mladecko** – prodej zemědělského pozemku o celkové výměře 3 644 m². Pozemek se nachází v katastrálním území Mladecko.

Obrázek 9: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční celkové výměry pozemku.

Tabulka 7: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Celková rozloha [m ²]	Druh pozemku	Terén	Lokalita	Dopravní dostupnost	Umístění
Parametry oceňované nemovité věci						
	456,00	orná půdy	mírně svažité	Zlatníky u Opavy	dobrá	okraj obce

Parametry porovnávacích nemovitých věcí						
1.	1 878,00	travní porost	mírně svažité	Budišov nad Budišovkou	dobrá	okraj obce
2.	935,00	louka	mírně svažité	Stěbořice	dobrá	samota
3.	3 644,00	zemědělský	mírně svažité	Mladecko	dobrá	okraj obce

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,
K2 – koeficient tvaru pozemků,
K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
K5 – koeficient vybavení,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znaleckého ústavu, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Větší výměra pozemků všech srovnávacích nemovitých věcí bude zohledněna v rámci adjustační matice prostřednictvím korekčního činitele vlastních pozemků. Oceňovaná nemovitá věc představuje pozemek orné půdy, podle provedeného místního šetření se ale jedná o úzký pruh nebezpečně přístupové cesty k pozemkům a jako orná půda je pozemek samostatně nevyužitelný. Z tohoto důvodu budou jednotkové ceny všech srovnávacích nemovitých věcí upraveny korekčním činitelem ostatních vlivů.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka 8: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Celková rozloha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	75 000,00	1 878,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	0,80	28,12
2.	37 400,00	935,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	0,80	26,88
3.	109 320,00	3 644,00	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	0,80	23,04

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí byly použity 3 srovnávací nemovitě věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovitě věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalecký ústav vychází při stanovení hodnoty předmětné nemovitě věci. Jednotková cena představuje metr čtvereční celkové výměry pozemku.

Tabulka 9: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]	23,04
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]	28,12
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	26,01

Zdroj: vlastní zpracování

Stanovení hodnoty nemovité věci porovnávací metodou:

Tabulka 10: Výpočet hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Celková rozloha nemovité věci [Kč]	456,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	26,01
Celková cena nemovité věci [Kč]	11 861,32
Koeficient omezené prodejnosti	0,70
Výsledná hodnota spol. podílu 1/4 po zaokrouhlení [Kč]	3 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

*Pozn.: Výsledná hodnota nemovité věci byla snížena koeficientem 0,7 za omezenou prodejnost (spoluvlastnický podíl 1/4).

Pozn.: Výše uvedená hodnota nemovité věci je kalkulována včetně všech součástí a zjištěných příslušenství k nemovité věci.

Pozn.: Pro účely exekučního řízení je výsledná hodnota zaokrouhlena na celé číslo dělitelné třemi, a to v souladu s ustanovením § 336e zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v aktuálním znění, kdy nejnižší podání při prodeji nemovitých věcí (vyvolávací cena v prvním kole dražby) se stanoví ve výši dvou třetin výsledné hodnoty.

5.3 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza

V tabulce níže je uvedena cena obvyklá spoluvlastnického podílu 1/2 k nemovité věci zapsané na LV č. 219 k. ú. Zlatníky u Opavy (pozemek orné půdy parc. č. 231/7) a spoluvlastnického podílu 1/4 k nemovité věci zapsané na LV č. 220 k. ú. Zlatníky u Opavy (pozemek orné půdy parc. č. 231/4) vč. všech součástí a zjištěných příslušenství:

Tabulka 11: Výsledná hodnota nemovité věci

Název	Hodnota
Výsledná hodnota spol. podílu 1/2 k nemovité věci, LV č. 219 [Kč]	135 000,00
Výsledná hodnota spol. podílu 1/4 k nemovité věci, LV č. 220 [Kč]	3 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.4 Závěrečná analýza

Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty. Pokud nenastanou kvalitativní změny v oceněné nemovité věci a ani změny v jejím prostředí, je platnost uvedeného návrhu tržní hodnoty po dobu 3 měsíců ode dne vyhotovení.

Výsledná hodnota předmětných nemovitých věcí odráží aktuální charakter a polohu nemovitých věcí. Nemovité věci se nachází v městské části Zlatníky u Opavy. Podle informací z katastru nemovitostí se jedná o pozemky orné půdy, podle provedeného místního šetření je jeden z pozemků využíván jako zahrada a nachází se na něm chata, druhý pozemek představuje nezpevněnou přístupovou komunikaci. Záporně byla ovlivněna výsledná cena faktem, že se jedná o spoluvlastnické podíly, které ovlivní prodejnost dané nemovité věci.

U předmětné nemovité věci bylo zjištěno zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti jako související zápis (viz výpis z katastru nemovitostí LV č. 219 k. ú. Zlatníky u Opavy). Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

U předmětné nemovité věci bylo zjištěno zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti jako související zápis (viz výpis z katastru nemovitostí LV č. 220 k. ú. Zlatníky u Opavy). Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

Na základě získaných informací není k datu ocenění na předmětné nemovité věci uzavřena žádná nájemní smlouva.

Dle zjištěných informací se na předmětné nemovité věci jiná rizika či omezení, která by ovlivnila výsledný návrh tržní hodnoty, nevztahují.

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu 1/2 k nemovité věci zapsané na LV č. 219 k. ú. Zlatníky u Opavy vč. všech součástí a zjištěných příslušenství činí **135 000,00 Kč**. Cena obvyklá spoluvlastnického podílu 1/4 k nemovité věci zapsané na LV č. 220 k. ú. Zlatníky u Opavy vč. všech součástí a zjištěných příslušenství činí **3 000,00 Kč**.

6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu 1/2 k nemovité věci zapsané na LV č. 219 k. ú. Zlatníky u Opavy (pozemek orné půdy) a spoluvlastnického podílu 1/4 k nemovité věci zapsané na LV č. 220 k. ú. Zlatníky u Opavy (pozemek orné půdy) ve vlastnictví Král Petr, Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava.

Stanovení ceny obvyklé předmětné nemovité věci se provádí pro účely exekučního řízení na základě Usnesení Mgr. Lukáše Křivánka, MBA, soudního exekutora Exekutorského úřadu Karlovy Vary, se sídlem T. G. Masaryka 623/12, 360 01 Karlovy Vary.

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci je provedeno na základě stavu k 2. 3. 2019.

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu 1/2 k nemovité věci zapsané na LV č. 219 k. ú. Zlatníky u Opavy je stanovena ve výši:

135 000,00 Kč

(slovy: Jedno sto třicet pět tisíc korun českých)

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu 1/4 k nemovité věci zapsané na LV č. 220 k. ú. Zlatníky u Opavy je stanovena ve výši:

3 000,00 Kč

(slovy: Tři tisíce korun českých)

Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení MS OFFICE – Excel 2016.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování podniku a složek jeho aktiv, cenných papírů, nemovitostí a nehmotného majetku a majetkových práv. Zápis znaleckého ústavu do seznamu byl proveden na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti ze dne 16.12.2009 pod č.j. 194/2009-OD-ZN.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 106-4406/2019 do znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme podle připojené likvidace na základě faktury – daňového dokladu č. 19196.

V Praze dne 12. 4. 2019

Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
IČO: 289 33 362
Ing. Jan Attl, Ph.D., MBA
jednatel

Odpovědní zpracovatelé:

Ing. Kateřina Vejmelková

Ing. Klára Juráková

Ing. Lenka Hluší

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1	Usnesení č. j. 181 EX 10020/15-279 Mgr. Lukáš Křivánek, MBA, soudní exekutor Exekutorského úřadu Karlovy Vary
Příloha 2	Výpis z LV č. 219, 220 k. ú. Zlatníky u Opavy
Příloha 2	Kopie katastrálních map k předmětným nemovitým věcem
Příloha 3	Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí
Příloha 4	Výpis z insolvenčního rejstříku
Příloha 5	Žádost o spolupráci povinného
Příloha 6	Srovnávací nemovitosti pro porovnávací metody (nabídky realitních kanceláří na síti internet)

Příloha č.

1

U S N E S E N Í

Soudní exekutor Mgr. Lukáš Křivánek, MBA, Exekutorský úřad Karlovy Vary, pověřen vedením exekuce na základě pravomocného a vykonatelného exekučního titulu: rozsudek ze dne 29. 4. 2015, č. j. 6 C 251/2014-39, který vydal Okresní soud v Opavě, exekučním soudem: Okresní soud v Opavě, pověřený ze dne 9. 7. 2015, č. j. 34 EXE 2788/2015-18, v exekuční věci oprávněného: **Slavia pojišťovna a.s.**, IČO: 60197501, sídlem Revoluční 655/1, Praha 1, 11000, práv. zást.: Mgr. Jan Ševčík, advokát, sídlem Kodaňská 1441/46, Praha 10, 10100, proti povinnému: **KRÁL PETR**, nar. 22. 2. 1975, bytem HORNÍ NÁMĚSTÍ 382/69, Opava, 74601, vedené pro vymození peněžitého plnění oprávněného, jakož i pro vymození povinnosti povinného uhradit náklady oprávněného a náklady exekuce, rozhodl o ustanovení znalce

t a k t o :

I. Za účelem ocenění nemovitých věcí (včetně jejich příslušenství a práv a závad s nimi spojených):

a)

Okres: CZ0805 Opava		Obec: 505927 Opava	
Kat.území: 793230 Zlatníky u Opavy		List vlastnictví: 219	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Král Petr, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava		750222/	1/2
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití
231/7	722	orná půda	zemědělský půdní fond

vše výše zapsané v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava,

b)

Okres: CZ0805 Opava		Obec: 505927 Opava	
Kat.území: 793230 Zlatníky u Opavy		List vlastnictví: 220	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Král Petr, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava		750222/	1/4
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití
231/4	456	orná půda	zemědělský půdní fond

vše výše zapsané v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava,

cenou obvyklou dle zvláštního právního předpisu se ustanovuje znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti:

- **Equity Solutions Appraisals s.r.o., IČO: 28933362, sídlem Ovocný trh 573/12, Praha 1 – Staré Město, 11000.**

- II. Znalci se ukládá,** aby podal písemně **do 60 dnů ode dne doručení tohoto usnesení** znalecký posudek na ocenění výše uvedených nemovitých věcí, včetně jejich příslušenství a jednotlivých práv a závad, které v posudku výslovně uvede, a to v jednom vyhotovení listinném a v jednom vyhotovení v elektronické podobě.
- III. Povinnému se** na základě § 127 odst. 4 o.s.ř. ve spojení s § 254 odst. 1 o.s.ř. a § 52 odst. 1 e.ř. a na základě § 336 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 52 odst. 1 e.ř. **ukládá,** aby na žádost znalce předložil znalci potřebné podklady a podal nutná vysvětlení a umožnil znalci prohlídku nemovitých věcí potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo.

P o u č e n í : Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Oprávněný, povinný, popř. další účastník exekučního řízení má právo vyjádřit se k osobě znalce. Znalec je vyloučen z exekučního řízení, jestliže se zřetelem na jeho poměr k věci, k účastníkům exekučního řízení nebo k jejich zástupcům je tu důvod pochybovat o jeho nepodjatosti. Námitku podjatosti je však účastník povinen uplatnit nejpozději do 8 dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno toto usnesení; nevěděl-li v této době o důvodu vyloučení nebo vznikl-li tento důvod později, může námitku uplatnit do 8 dnů poté, co se o něm dozvěděl. Námitka podjatosti musí obsahovat označení znalce a uvedení okolností, které zakládají důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti, popřípadě údaj, kdy se o tomto důvodu účastník uplatňující námitku dozvěděl a jakými důkazy mohou být jeho tvrzení prokázána.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovité věci a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovité věci povinného přístup.

Tomu, kdo neuposlechne příkazu soudního exekutora, může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50000,00 Kč.

V Karlových Varech dne 7. 2. 2019

Mgr. Lukáš Křivánek, MBA
soudní exekutor
Exekutorský úřad Karlovy Vary

P o u č e n í : Je-li Vám tato písemnost doručena bez otisku razítka a podpisu, je platná i bez těchto náležitostí, neboť byla vyhotovena za součinnosti provozovatele poštovních služeb v souladu s ustanovením § 48 odst. 4 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 10 odst. 1 věta poslední vyhlášky č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuční činnosti a další činnosti ve znění pozdějších předpisů.

V případě, že Vám byl doručen listinný stejnopis této písemnosti vyhotovený za součinnosti provozovatele poštovních služeb, k Vaší písemné žádosti bude zaslána tato písemnost elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti, přičemž tato písemnost bude vyhotovena v elektronické podobě a opatřena uznávaným elektronickým podpisem soudního exekutora nebo jeho zaměstnance, který písemnost vytvořil, anebo elektronickou značkou, nebo Vám bude předána v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat.

Příloha č.

2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.03.2019 13:55:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 793230 Zlatníky u Opavy

List vlastnictví: 219

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Král Petr, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	750222/5412	1/2
Králová Radmila, 6. května 6/42, Zlatníky, 74601 Opava	735514/5512	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

231/7

722 orná půda

zemědělský půdní
fond

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Lukáš Křivánek, MBA, T.G.Masaryka 623/12, 360 01
Karlovy Vary**

Povinnost k

**Král Petr, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 750222/5412**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš
Křivánek, MBA 181 EX-10020/2015 -27 ze dne 17.07.2015. Právní účinky zápisu ke
dni 05.11.2018. Zápis proveden dne 07.11.2018; uloženo na prac. Karlovy Vary
Z-7649/2018-403**

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id. 1/2**

Povinnost k

**Král Petr, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 750222/5412
Parcela: 231/7**

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 181 EX-10020/2015 -254 Exekutorský
úřad Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Křivánek, MBA ze dne 05.11.2018. Právní účinky
zápisu ke dni 05.11.2018. Zápis proveden dne 09.11.2018; uloženo na prac.
Opava**

Z-6085/2018-806

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 181 EX-10020/2015
-254. Právní moc ke dni 19.11.2018. Právní účinky zápisu ke dni 15.02.2019.
Zápis proveden dne 21.02.2019; uloženo na prac. Opava**

Z-870/2019-806

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 13.05.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.06.2002.

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 26.03.2019 13:55:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 793230 Zlatníky u Opavy

List vlastnictví: 219

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

Listina

Pro: Král Petr, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava

V-3185/2002-806

RČ/IČO: 750222/5412

o Smlouva darovací ze dne 17.08.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.09.2004.

V-5736/2004-806

Pro: Králová Radmila, 6. května 6/42, Zlatníky, 74601 Opava

RČ/IČO: 735514/5512

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
231/7	51410	722

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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: 26.03.2019 14:16:04

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.03.2019 14:15:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 793230 Zlatníky u Opavy

List vlastnictví: 220

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Hrbáčová Věra, Družstevní 439, 74757 Slavkov	706226/5441	1/4
Král Ladislav, Rolnická 1477/27, Kateřinky, 74705 Opava	641025/1595	1/4
Král Petr, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	750222/5412	1/4
Králová Anna, 6. května 69/40, Zlatníky, 74601 Opava	455116/408	1/4

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

231/4

456 orná půda

**zemědělský půdní
fond**

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Lukáš Křivánek, MBA, T.G.Masaryka 623/12, 360 01
Karlovy Vary**

Povinnost k

**Král Petr, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 750222/5412**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš
Křivánek, MBA 181 EX-10020/2015 -27 ze dne 17.07.2015. Právní účinky zápisu ke
dni 05.11.2018. Zápis proveden dne 07.11.2018; uloženo na prac. Karlovy Vary
Z-7649/2018-403**

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id. 1/4**

Povinnost k

**Král Petr, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava,
RČ/IČO: 750222/5412
Parcela: 231/4**

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 181 EX-10020/2015 -254 Exekutorský
úřad Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Křivánek, MBA ze dne 05.11.2018. Právní účinky
zápisu ke dni 05.11.2018. Zápis proveden dne 09.11.2018; uloženo na prac.
Opava**

Z-6085/2018-806

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 181 EX-10020/2015
-254. Právní moc ke dni 19.11.2018. Právní účinky zápisu ke dni 15.02.2019.
Zápis proveden dne 21.02.2019; uloženo na prac. Opava**

Z-870/2019-806

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.03.2019 14:15:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 793230 Zlatníky u Opavy

List vlastnictví: 220

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

Listina

o Smlouva darovací ze dne 13.05.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.06.2002.

V-3185/2002-806

Pro: Král Ladislav, Rolnická 1477/27, Kateřinky, 74705 Opava

RČ/IČO: 641025/1595

Král Petr, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava

750222/5412

Hrbáčová Věra, Družstevní 439, 74757 Slavkov

706226/5441

o Usnesení soudu o dědictví 30 D-603/2010 -40 Okresního soudu v Opavě ze dne 21.10.2010.
Právní moc ke dni 21.10.2010.

Z-13696/2010-806

Pro: Králová Anna, 6. května 69/40, Zlatníky, 74601 Opava

RČ/IČO: 455116/408

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
231/4	51410	456

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 26.03.2019 14:17:16

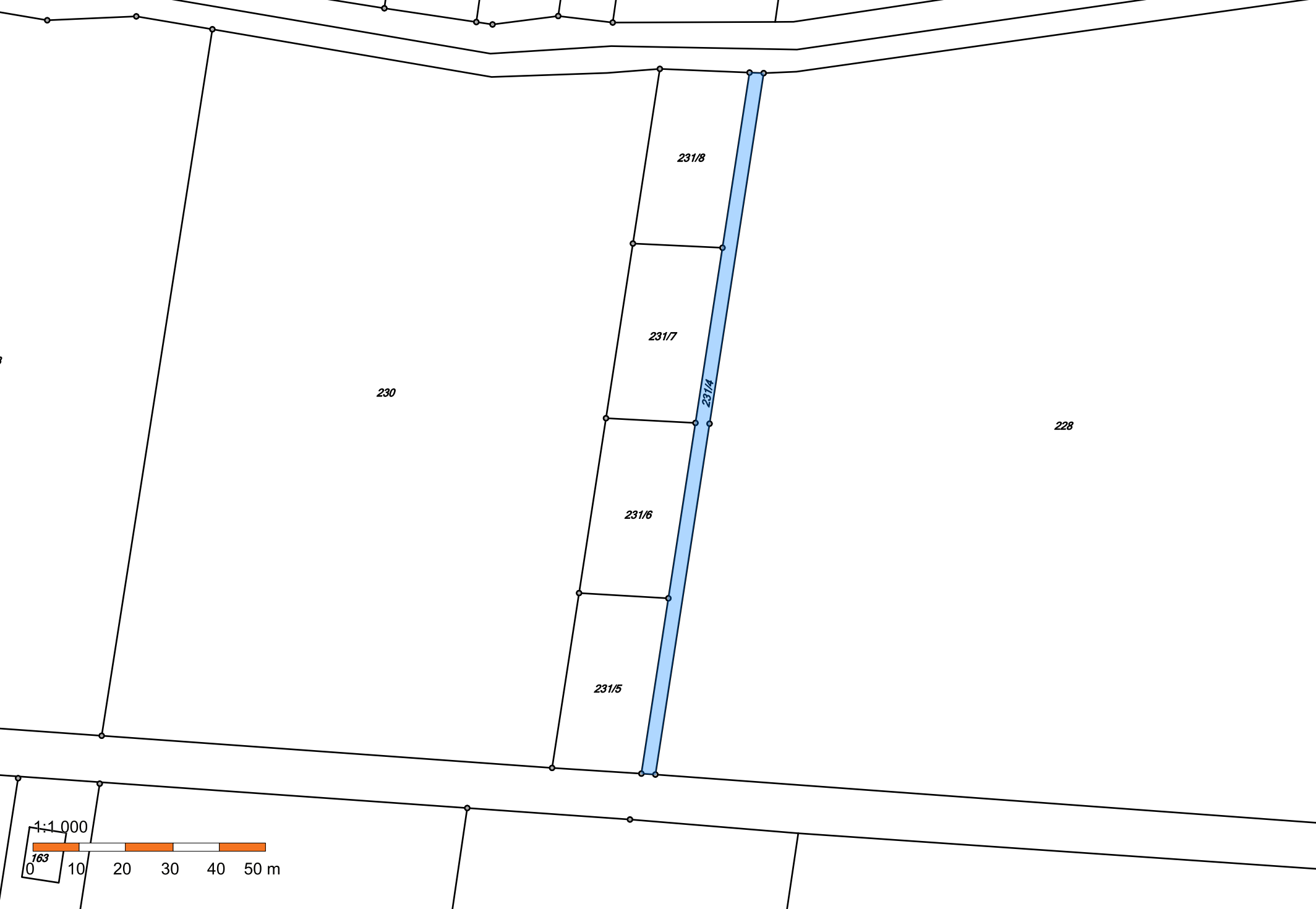
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Příloha č.

3





Příloha č.

4



Příloha č.

5

Výstup z insolvenčního rejstříku

Zadaná vyhledávací kritéria:

Příjmení/název:	Král
Jméno fyzické osoby:	Petr
Datum narození:	22.02.1975
Údaje platné ke dni:	12.02.2019 - 12.15
POČET NALEZENÝCH DLUŽNÍKŮ	0

V insolvenčním rejstříku lze vyhledat pouze dlužníky,
proti kterým bylo zahájeno insolvenční řízení po 1. lednu 2008 a nebyli z rejstříku vyškrtnuti dle § 425 insolvenčního zákona.
Dlužníky, proti kterým bylo zahájeno konkursní či vyrovnací řízení před 1. lednem 2008, lze vyhledat v [Evidenci úpadců](#).
Pokud má hledaný subjekt zadáno datum narození, nebo rodné číslo a nebyl nalezen, zkuste vyhledat subjekt pouze podle příjmení.

Příloha č.
6

Král Petr
Horní náměstí 382/69
746 01 OPAVA

V Praze dne 12. 2. 2019

Věc: Žádost o poskytnutí součinnosti při ocenění nemovité věci pro účely exekučního řízení

Vážený pane,

v souvislosti s Usnesením Exekutorského úřadu Karlovy Vary (181 EX 10020/15-279) ze dne 7. 2. 2019, byl znalecký ústav Equity Solutions Appraisals s.r.o. jmenován k vyhotovení znaleckého posudku na ocenění nemovité věci ve vlastnictví Král Petr, dat.narození 22.2.1975, Horní náměstí 382/69, PSČ 746 01, Opava, zapsané na LV č. 219 a 220, k.ú. Zlatníky u Opavy.

Na základě výše uvedených skutečností Vás žádáme o součinnost. Obrátte se, prosím, co nejdříve po obdržení tohoto dopisu na níže uvedený kontakt, ve věci poskytnutí bližších informací pro potřeby ocenění.

Děkuji Vám za spolupráci

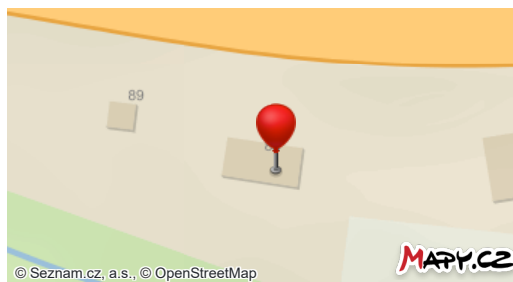
S pozdravem

Simona Kyselková v.r.

Equity Solutions Appraisals s.r.o.
znalecký ústav v oboru ekonomika
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
Czech Republic
tel: +420 734 225 408
kyselkova@equitysolutions.cz

Příloha č.

7



Prodej chaty 45 m², pozemek 2 000 m²

Velké Heraldice - část obce Malé Heraldice, okres Opava

[Panorama](#)

650 000 Kč



**MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ**

Nabízíme prodej krásné zahrady 2000 m² s chatkou s číslem popisným o rozloze 45 m² v Malých Heraldicích. Odpad veden do trativodu, elektřina na pozemku. Chata je bez připojení na vodovod, je potřeba vykopat studnu. Zdroj podzemní vody na pozemku. Pro více informací kontaktujte makléře.

Celková cena:	650 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Užitná plocha:	45 m ²
Poznámka k ceně:	Cena včetně provize	Plocha podlahová:	45 m ²
ID zakázky:	678633	Plocha pozemku:	2000 m ²
Aktualizace:	23.03.2019	Topení:	Lokální tuhá paliva
Stavba:	Smíšená	Elektřina:	120V, 230V
Stav objektu:	Před rekonstrukcí	Doprava:	Silnice, Autobus
Poloha domu:	Samostatný	Komunikace:	Neupravená
Umístění objektu:	Samota	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Typ domu:	Přízemní	Ukazatel energetické náročnosti budovy:	292,0 kWh/m ² za rok
Podlaží:	1	Vybavení:	✗
Plocha zastavěná:	45 m ²	Výtah:	✗

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

- Bus MHD: Velké Heraldice, Malé Heral., has.zbroj. (463 m)
- Pošta: Pošta Sosnová - Česká pošta, s.p. (2900 m)
- Restaurace: Restaurace Pod Šíframa (3731 m)
- Obchod: Smíšené zboží Sosnová 57 (2861 m)

Kontaktovat:

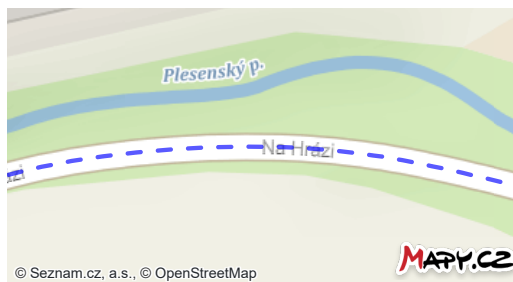


Zákaznická linka

Tel.: [Zobrazit telefon](#)
 Mobil: [Zobrazit telefon](#)
 Email: [Zobrazit email](#)



M&M reality
 ulice Krakovská 583/9, 11000 Praha - část obce Nové Město
<http://www.mmreality.cz>
 Více o společnosti »



Prodej chaty 20 m², pozemek 186 m² ulice Na Hrázi, Ostrava - část obce Martinov 290 000 Kč

Nabízíme ke koupi malou dřevěnou chatku se zahradou, v osobním vlastnictví, v Ostravě-Martinově, ul. Na Hrázi. Rozměry pozemku jsou 186 m² i se zastavěnou plochou. Zahrada je oplocená, na pozemek je přivedena voda z vodovodního řádu, do chatky je zavedena elektřina. Chatka má novou střešní krytinu, jinak vše v původním stavu. Na zahradě jsou vzrostlé stromy - jablono hruška, broskev. K dispozici je společná udírna, stolářská dílna, nové toalety. Příjezd po asfaltové komunikaci, parkování na přilehlém parkovišti u zahrádkářské osady "Rozkvět". Příjemné a klidné místo v blízkosti řeky Opavice, vhodné k relaxaci, zahradničení a cyklistice.

Celková cena:	290 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Typ domu:	Přízemní
Poznámka k ceně:	cena je včetně provize RK a veškerého právního servisu	Podlaží:	1
ID zakázky:	2278/2706	Plocha zastavěná:	20 m ²
Aktualizace:	21.03.2019	Užitná plocha:	20 m ²
Stavba:	Dřevěná	Plocha podlahová:	20 m ²
Stav objektu:	Dobrý	Plocha pozemku:	186 m ²
Poloha domu:	Samostatný	Plocha zahrady:	166 m ²
Umístění objektu:	Klidná část obce	Bezbariérový:	✗

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Rychlíková Štěpánka

Tel.: [Zobrazit telefon](#)

Mobil: [Zobrazit telefon](#)

Email: [Zobrazit email](#)

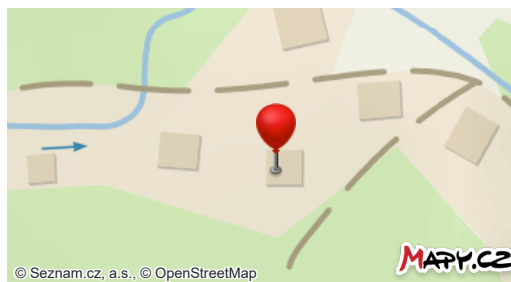


Glanc Reality

ulice Hlavní třída 1016/63, 70800 Ostrava - část obce Poruba

<http://www.glanc-reality.cz>

[Více o společnosti »](#)



Prodej chaty 33 m², pozemek 409 m²

Opava - část obce Podvihov, okres Opava

550 000 Kč



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme Vám ke koupi dřevěnou zálesáckou chatu v rekreační oblasti Podvihovský mlýnek, 13 Km od centra Opavy. Chata byla postavena cca v roce 1948, před 15 lety byla částečně zrekonstruována a upravena do stávající podoby (nová elektroinstalace, nové krovy a střešní krytina, úprava dispozice členění interiéru). Chata je dřevěná, částečně podsklepená.

Výměra interiéru chaty je 33 m². Původní nečleněný prostor chaty je v podélné ose rozdělen na obytnou část (denní část) a ložnici. K obytné části patří také kuchyňka s dřezem a s kamny, které celý prostor chaty vytápějí. WC je suché.

Voda (pitná ani užitková není zavedena). Pitná vodu byla odebírána a nošena z nedaleké studánky.

K chatě patří pozemek pod chatou, okolo chaty a severně od chaty (viz zakres na výřezu z katastrální mapy) - p.č. 769/63, 769/90 a 159/17. Celková výměra pozemků je 409 m².

Celková cena:	550 000 Kč za nemovitost	Užitná plocha:	33 m ²
Poznámka k ceně:	včetně provize RK a právního servisu. Kupující hradí daň z nabytí nemovitých věcí (4%).	Plocha pozemku:	409 m ²
ID zakázky:	17194	Sklep:	14 m ²
Aktualizace:	18.03.2019	Topení:	Lokální tuhá paliva
Stavba:	Dřevěná	Elektřina:	230V
Stav objektu:	Dobrý	Doprava:	Silnice
Poloha domu:	Samostatný	Komunikace:	Neupravená
Umístění objektu:	Polosamota	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Typ domu:	Přízemní	Bezbariérový:	✗
Podlaží:	1. podlaží	Výtah:	✗
Plocha zastavěná:	54 m ²		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

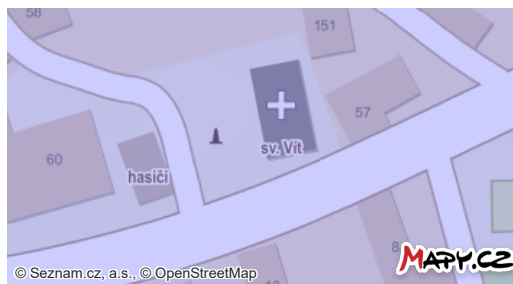
V okolí najdete:

- Bus MHD: Pustá Polom, Podvihovský mlýnek (487 m)
- Pošta: Pošta Pustá Polom - Česká pošta, s.p. (2997 m)
- Restaurace: Restaurace Heja (2008 m)
- Obchod: HRUŠKA (3413 m)
- Škola: ZŠ a MŠ Opava - Suché Lazce (2776 m)

Kontaktovat:

Mgr. Jiří Kubica

Tel.: [Zobrazit telefon](#)



Prodej chaty 37 m², pozemek 468 m²

Kyjovice, okres Opava

540 000 Kč



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Naše společnost Vám nabízí chatu (dřevěná - betonové základy) v osobním vlastnictví s oplocenou zahradou. Ovocné stromy a keře (jabloň, hrušeň, tůje a další). Klidná a žádaná lokalita. Mírně svažité terén. K nemovitosti náleží bazén, menší sklep, kůlna (náradí) s udrnou, dřevník a WC napojené na septik. Před chatou prostor na posezení a grilování. Přespání v chatě pro více osob. Přístup na pozemek ze dvou vstupů. Součástí chaty je veranda, pokoj a kuchyňský kout s el. spotřebiči. Elektřina (230 V). Užitková voda - svodová. Střecha je z asfaltové krytiny, nové (IPA). Vytápění tuhými palivy (kamna). Zastávka městské hromadné dopravy 10 minut pěší chůzí. V blízkém okolí můžete využít služeb restaurací v okolí i věnovat se sportovním aktivitám (cyklo a pěší turistika) a lyžování na blízkém Vaňkově kopci. Doporučujeme prohlídku.

Finanční poradenství zajistíme zdarma. Pro další informace kontaktujte našeho makléře.

Celková cena:	540 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Typ domu:	Přízemní
Poznámka k ceně:	Inzerce zveřejňujeme se svolením majitele.	Podlaží:	1
ID zakázky:	1374	Plocha zastavěná:	37 m ²
Aktualizace:	20.03.2019	Užitná plocha:	37 m ²
Stavba:	Dřevěná	Plocha pozemku:	468 m ²
Stav objektu:	Dobrý	Datum nastěhování:	lhned
Poloha domu:	Samostatný	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Umístění objektu:	Klidná část obce	Vybavení:	Částečně

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Zákaznická linka společnosti

Tel.: [Zobrazit telefon](#)

Mobil: [Zobrazit telefon](#)

Email: [Zobrazit email](#)

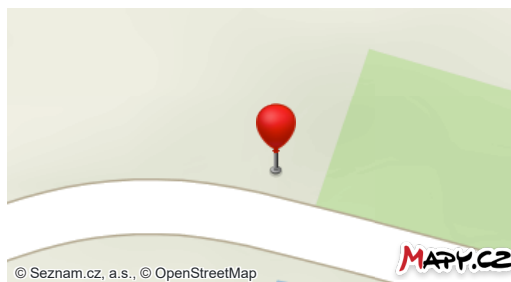


CAFFE REALITY, s.r.o.

ulice 28. října 436/215, 70900 Ostrava - část obce Mariánské Hory

<http://www.caffereality.cz>

[Více o společnosti »](#)



Prodej pozemku 1 878 m²

Budišov nad Budišovkou, okres Opava [Panorama](#)

75 000 Kč (40 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 1 878 m² v obci Budišov nad Budišovkou v okrese Opava v Moravskoslezském kraji. Budišov nad Budišovkou je vzdálený zhruba 30 km od Opavy. Pozemek se nachází na okraji obce a je přístupný přímo ze silnice. V katastru nemovitostí je veden jako trvalý travní porost. Budišov nad Budišovkou je také název katastrálního území. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

Celková cena:	75 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Cena za m ² :	40 Kč
ID zakázky:	2466

Aktualizace:	15.03.2019
Plocha pozemku:	1878 m ²

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Bus MHD: Budišov nad Budišovkou, Guntramovice, střed (1255 m)
Vlak: Budišov nad Budišovkou (1957 m)

Kontaktovat:



Karolína Nováková

Mobil: [Zobrazit telefon](#)

Email: [Zobrazit email](#)

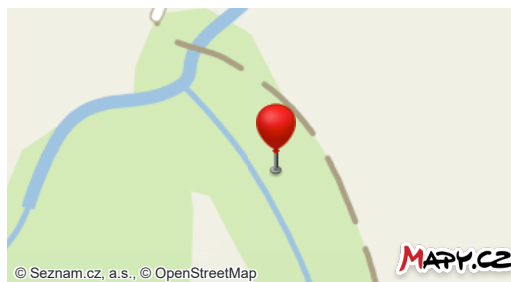


fondrealit.cz, s.r.o.

ulice Rybná 669/4, 11000 Praha - část obce Staré Město

<http://www.fondrealit.cz>

[Více o společnosti »](#)



Prodej louky 935 m²

Stěbořice - část obce Jamnice, okres Opava

37 400 Kč (40 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji louku v k.ú. Jemnice o výměře 935 m².

Celková cena: 37 400 Kč za nemovitost, včetně provize, bez poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu (k jednání)

ID: 2112003676

Plocha pozemku: 935 m²

Cena za m²: 40 Kč

Aktualizace: 24.02.2019

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Bus MHD: Holasovice, Kamenec, rozc. (752 m)

Restaurace: Libor Heinz (3135 m)

Kontaktovat:



Lenka Škutová

Mobil: [Zobrazit telefon](#)

Email: [Zobrazit email](#)



Česká správa pozemků a nemovitostí s.r.o.
ulice Za Sídlištěm 449, 25241 Dolní Břežany - část obce Dolní Břežany
[Více o společnosti »](#)

Prodej: Pozemek (Zem. půda) Mladecko



foto 1



Cena: 109.320 Kč



[Spočítejte si výši hypotéky](#)

Poznámka k ceně:

ID nemovitosti: 1324
Datum vložení: 17. ledna 2019
Poslední úprava: 17. ledna 2019, v 12:48

Adresa: Mladecko
Poloha v obci: Na okraji obce
Celková plocha: 3.644 m²
Plocha pozemku: 3.644 m²
Přepočít na m²: 30 ,Kč/m²

Popis

Nabízím zprostředkování prodeje pozemku (zemědělský půdní fond) v katastrálním území Mladecko. Výměra pozemku činí 3.644m².

Nebylo vyplněno vybavení