

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5481/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitých věcí - podílu id. 1/2 na pozemku p.č. St. 203, součástí je stavba: Budišov nad Budišovkou, č.p. 403, rod. dům, pozemku p.č. 538/5, zapsaných na LV číslo 255, katastrální území Budišov nad Budišovkou, obec Budišov nad Budišovkou, okres Opava

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374, DS: n23tcnp
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 10, Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor, IČ: 66241146
Na Plískavě 1525/2
102 00 Praha 10

Číslo jednací: 003 EX 311/15-56

Počet stran: 29, z toho 9 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 28.07.2022

Vyhotoveno: V Hranicích 03.08.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - podílu id. 1/2 na pozemku p.č. St. 203, součástí je stavba: Budišov nad Budišovkou, č.p. 403, rod. dům, pozemku p.č. 538/5, zapsaných na LV číslo 255,

katastrální území Budišov nad Budišovkou, obec Budišov nad Budišovkou, okres Opava

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a zjistil, zda se u oceňovaných nemovitých věcí, nebo kterékoli jejich části, nejedná o kulturní památku. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Úkolem znalce je:

- 1) Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství;
- 2) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.
- 3) Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou.
- 4) Zjistit a určit zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- 5) Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejně.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.07.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 22.06.2022, LV číslo 255, k.ú. Budišov nad Budišovkou
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- www.cuzk.cz
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření za účasti souseda, který se nepředstavil
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskerealita.cz a dalších
- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, neprónajátý.**

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**”

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit,

oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Budišov nad Budišovkou, k.ú. Budišov nad Budišovkou

Adresa nemovité věci: 9. května 403, 747 87 Budišov nad Budišovkou

Vlastnické a evidenční údaje

Milan Duda, Škrétova 384/2, 702 00 Ostrava, LV: 255, podíl: 1 / 2

Linda Dudová, Františka Hajdy 1231/12, 700 30 Ostrava, LV: 255, podíl: 1 / 2

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Zahájení exekuce - Duda Milan

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Místopis

Oceňované nemovité věci se nachází v ulici 9. května, na severozápadní straně od benzínové čerpací stanice - viz příloha. Jedná se o rodinný dům a garáž na svažitých, oplocených pozemcích. Na pozemcích se nacházejí také trvalé porosty. Příjezd je po asfaltové komunikaci.

Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem. Povinný byl písemně dopředu informován o termínu prohlídky - viz příloha, ale neposkytl znalci součinnost. Zaměření bylo provedeno laserovým měřidlem DISTO z ulice. Některé míry a vybavení byly odhadnuty a z tohoto důvodu může posudek obsahovat nepřesnosti. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven.

Celkový popis nemovité věci

Nepodsklepený, samostatně stojící objekt rodinného domu bez obytného podkroví se nachází na pozemku p.č. St. 203. Objekt je užíván více než 100 let. Dům je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizaci. Plyn je před domem.

Dispoziční řešení:

V prvním nadzemním podlaží se nachází asi chodba, tři pokoje, sociální zařízení a komora.

Na objektu prováděna minimální údržba. Objekt je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

V ceně rodinného domu jsou venkovní úpravy - přípojky sítí, oplocení, venkovní schody, zpevněné plochy, vrata a vrátka.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům 1/2
2. Garáž 1/2
3. Pozemky 1/2

4. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům 1/2

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	9. května 403 747 87 Budišov nad Budišovkou
LV:	255
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Budišov nad Budišovkou
Katastrální území:	Budišov nad Budišovkou
Počet obyvatel:	2 912
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 1\,098,00 \text{ Kč/m}^2$	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 422,00 \text{ Kč/m}^2$

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. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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: Vlivy snižující cenu - Pozemky se nachází v těsné blízkosti benzínové čerpací stanice.	I	-0,05
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,711}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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 - V blízkosti se nachází výrobní areál.	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - Příjezd na pozemek je možný pouze v létě, v zimě je to složitější, podle výšky sněhu.	VII	0,01

7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,761}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,006}$$

1. Rodinný dům 1/2

Nepodsklepený, samostatně stojící objekt rodinného domu bez obytného podkroví se nachází na pozemku p.č. St. 203. Objekt je užíván více než 100 let. Dům je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizaci. Plyn je před domem.

Dispoziční řešení:

V prvním nadzemním podlaží se nachází asi chodba, kuchyň, tři pokoje, sociální zařízení, sklady a komory.

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

Konstrukce	Provedení
1. Základy	kamenné bez izolace
2. Zdivo	cihelné
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	sedlová
5. Krytina	plechová, eternitové šablony
6. Klempířské konstrukce	pozinkované
7. Vnitřní omítky	vápenné
8. Fasádní omítky	břízolitové
9. Vnější obklady	kamenný sokl
10. Vnitřní obklady	asi keramické
11. Schody	asi dřevěné
12. Dveře	dřevěné
13. Okna	dvojitá, dřevěná
14. Podlahy obytných místností	asi prkna, betonové
15. Podlahy ostatních místností	asi dlažby, PVC
16. Vytápění	asi ústřední na tuhá paliva

17. Elektroinstalace	asi 220, 380 V
18. Bleskosvod	ne
19. Rozvod vody	asi teplé a studené
20. Zdroj teplé vody	asi el. bojler
21. Instalace plynu	před domem
22. Kanalizace	ano
23. Vybavení kuchyně	sporák
24. Vnitřní vybavení	asi vana, umývadlo
25. Záchod	asi záchod splachovací
26. Ostatní	ne

Na objektu prováděna minimální údržba. Objekt je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

V ceně rodinného domu jsou venkovní úpravy - přípojky sítí, oplocení, venkovní schody, zpevněné plochy, vrata a vrátka.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 758,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP :	$9,30 \cdot 13,85 + 1,95 \cdot 2,65 + 1,50 \cdot 6,00$	=	142,97 m ²
---------	--	---	-----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP :	142,97 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

1. NP :	$(9,30 \cdot 13,85) \cdot (3,35) + (1,95 \cdot 2,65 + 1,50 \cdot 6,00) \cdot (2,60)$	=	468,33 m ³
---------	--	---	-----------------------

zastřešení:	$(9,30 \cdot 13,85) \cdot (2,40 \cdot 0,5) + (1,95 \cdot 2,65 + 1,50 \cdot 6,00) \cdot (0,70 \cdot 0,5)$	=	159,52 m ³
-------------	--	---	-----------------------

Obestavěný prostor - celkem:		=	627,85 m³
------------------------------	--	---	-----------------------------

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	142,97 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	142,97 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny	I	typ A

zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou

1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,02** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,620 = \mathbf{0,423}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,940}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,070}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,758,- \text{ Kč/m}^3 * 0,423 = 743,63 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 627,85 \text{ m}^3 * 743,63 \text{ Kč/m}^3 * 0,940 * 1,070 = 469\,596,05 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

$$= \mathbf{469\,596,05 \text{ Kč}}$$

Rodinný dům 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

$$= \mathbf{469\,596,05 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny vlastnickým podílem

$$* \mathbf{1 / 2}$$

Rodinný dům 1/2 - zjištěná cena

$$= \mathbf{234\,798,03 \text{ Kč}}$$

2. Garáž 1/2

Přízemní, nepodsklepený objekt garáže se nachází vedle rodinného domu vlevo na pozemku p.č. st. 203. Objekt je napojen na el. energii. Objekt je užíván asi 60 let.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází garáž a sklady.

Popis konstrukcí a vybavení:

Konstrukce

Provedení

1. Základy	betonové
2. Obvodové stěny	cihelné
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Krov	pultová
5. Krytina	plechová
6. Klempířské konstrukce	pozinkované
7. Úpravy povrchů	omítky
8. Dveře	dřevěné
9. Okna	luxfery
10. Vrata	dřevěná
11. Podlahy	beton
12. Elektroinstalace	220 V

Objekt není udržovaný a je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 645,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	8,90*5,00	=	44,50 m ²
-------	-----------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	44,50 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(8,90*5,00)*(2,20)	=	97,90 m ³
zastřešení:	(8,90*5,00)*(1,50*0,5)	=	33,38 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	131,28 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,700 = \mathbf{0,720}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,940}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,070}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,645,- \text{ Kč/m}^3 * 0,720 = 1\,184,40 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 131,28 \text{ m}^3 * 1\,184,40 \text{ Kč/m}^3 * 0,940 * 1,070 = 156\,389,86 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

= 156 389,86 Kč

Garáž 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 156 389,86 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

*** 1 / 2**

Garáž 1/2 - zjištěná cena

= 78 194,93 Kč

3. Pozemky 1/2

Pozemky jsou svažité a tvoří spolu jednotný funkční celek.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,940}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,070}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,000 * 1,070 = \mathbf{1,006}$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------	-------	-----------------------------------

§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek

§ 4 odst. 1 422,- 1,006 424,53

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	538/5	747	424,53	317 123,91
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 203	321	424,53	136 274,13
Stavební pozemky - celkem			1 068		453 398,04
Pozemky 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	453 398,04 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
Pozemky 1/2 - zjištěná cena celkem				=	226 699,02 Kč

4. Trvalé porosty

Pozemky jsou osázeny trvalými porosty.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	453 398,04
Celková výměra pozemku	m ²	1 068,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	80,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	33 962,40
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	2 207,56
Trvalé porosty - celkem:		2 207,56 Kč
Trvalé porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	2 207,56 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	1 103,78 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům 1/2

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	121,48 m ²
Obestavěný prostor:	627,85 m ³
Zastavěná plocha:	142,92 m ²
Plocha pozemku:	1 068,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci

porovnáváné.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnáváné nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnáváné nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnáváné nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnáváné nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Podlahové plochy byly získány přepočtem ze zastavěné plochy koeficientem 0,85.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu 230 m², pozemek 316 m²		
Lokalita:	Partyzánská, Budišov nad Budišovkou		
Popis:	Exkluzivně Vám nabízíme ke koupi rodinný dům o velikosti 6+2kk se dvěma samostatnými byty 3+1 a 3+kk s celkovou podlahovou plochou [230 m ²], nádvoří [86 m ²] situovaný v obci Budišov nad Budišovkou. INFORMACE• Elektřina - každý byt má svůj elektroměr a hlavní jistič. • Ohřev vody pomocí bojleru - každý bytová jednotka má svůj elektrický ohřívač vody. • Cihlový dům, částečně podsklepen. • Vytápění pomocí přímotopu. • Plyn z veřejné sítě - každá bytová jednotka má vlastní plynměr. • Obecní vodovod. • Kanalizace- septik (přední část domu napojena na obecní kanalizaci). • Plechová střecha. • Podlaha – v pokojích parkety, na chodbě dlažba. • Prostorná kůlna umístěna na dvoře. • Dům vhodný k rekonstrukci, kterou na míru zrealizujeme. V případě dotazu či zájmu o sjednání si prohlídky kontaktujte makléře. Dům je možno financovat hypotečním úvěrem, s jehož realizací Vám rádi pomůžeme. Uvedena cena je včetně provize a právního servisu.		
Pozemek:	316,00 m ²		
Užitná plocha:	230,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,95	
K2 Velikosti objektu		0,90	
K3 Poloha		1,05	
K4 Provedení a vybavení		1,15	
K5 Celkový stav		1,15	



K6 Vliv pozemku		1,15		Zdroj: www.sreality.cz
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,05		
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
1 950 000	230,00	8 478	1,43	12 124

Název:

Prodej rodinného domu 150 m2, pozemek 614 m2

Lokalita:

Spálov, okres Nový Jičín

Popis:

Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Spálov. Tvoří jej prostorná bytová jednotka 4+kk v prvním podlaží domu. K dispozici rozsáhlé podkroví, kde je možno pod novou střechou vybudovat další místnosti. V suterénu kotelna, 2 garáže. Jedná se o starší dům, který prošel v roce 2008 rozsáhlou rekonstrukcí a přístavbou. Možno okamžitě obývat, případně upravit dle vlastních preferencí. Výhodou atraktivní klidná lokalita ve vyhledávané rekreační oblasti spojená s výbornou dopravní dostupností, nízké náklady na provoz. Financování zajistíme. Cena může být předmětem dohody. Doporučujeme.

Pozemek:

614,00 m²

Užitná plocha:

150,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Cena [Kč]

Užitná plocha [m²]

Jedn. cena Kč/m²

Celkový koef. K_C

Upravená j. cena [Kč/m²]

2 756 000

150,00

18 373

0,73

13 412

Zdroj: www.sreality.cz



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej rodinného domu 170 m2, pozemek 895 m2		
Lokalita:	Budišov nad Budišovkou - Staré Oldřůvky, okres Opava		
Popis:	Realitní kancelář nabízí k prodeji rodinný dům v obci Oldřůvky v okrese Opava, který lze využít nejen k bydlení, ale také jako chalupa k rekreaci. Jedná se o samostatně stojící přízemní dům s možností rozšíření bydlení do prostorné půdy. Dispozice domu je 3+1, je do něj zavedena elektřina, voda - obecní, kanalizace - žumpa, vytápění domu je ústřední - kamna na tuhá paliva. Střešní krytina je kombinací tašky a plechu. K domu náleží krásná kamenná historická stodola, krytá taškou. V případě zájmu kontaktujte makléře nabídky.		
Pozemek:	895,00 m ²		
Užitná plocha:	170,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,95	
K2 Velikosti objektu		0,90	
K3 Poloha		1,20	
K4 Provedení a vybavení		1,05	





K5 Celkový stav		1,05	Zdroj: www.sreality.cz
K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,05	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.
	[m ²]	Kč/m ²	K _C
1 690 000	170,00	9 941	1,19
			Upravená j. cena
			[Kč/m ²]
			11 830

Minimální jednotková porovnávací cena	11 830 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 455 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	13 412 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	12 455 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	121,48 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	1 513 033
podíl	
	* 1,00 / 2,00 = 756 516,70
Výsledná porovnávací hodnota	756 517 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům 1/2	234 798,- Kč
2. Garáž 1/2	78 194,90 Kč
3. Pozemky 1/2	226 699,- Kč
4. Trvalé porosty	1 103,80 Kč

Výsledná cena - celkem: 540 795,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 540 800,- Kč

slovy: Pětsetčtyřicetisícsmset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
540 800 Kč
slovy: Pětsetčtyřicetisícsmset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Rodinný dům 1/2	756 516,70 Kč

Porovnávací hodnota	756 517 Kč
---------------------	------------

Obvyklá cena

756 517 Kč

slovy: Sedmsetpadesátšesttisícpětsetšedmnáct Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitostí v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kancelářemi v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kancelářemi, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsáných postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

756 517 Kč

slovy: Sedmsetpadesátšesttisícpětsetšedmnáct Kč

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - podílu id. 1/2 na pozemku p.č. St. 203, součástí je stavba: Budišov nad Budišovkou, č.p. 403, rod. dům, pozemku p.č. 538/5, zapsaných na LV číslo 255,

katastrální území Budišov nad Budišovkou, obec Budišov nad Budišovkou, okres Opava

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a zjistil, zda se u oceňovaných nemovitých věcí, nebo kterékoli jejich části, nejedná o kulturní památku. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Úkolem znalce je:

- 1) Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství;
- 2) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.
- 3) Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou.
- 4) Zjistit a určit zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich části, nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- 5) Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné.

Příslušenství nemovitých věcí: garáž, venkovní úpravy - přípojky sítí, oplocení, venkovní schody, zpevněné plochy, vrata a vrátka.

Práva a závady s nemovitými věcmi spojené - nejsou.

Závady, které prodejem z dražby nezaniknou - nejsou.

Na nemovitých věcech nebyla zjištěna věcná břemena a nájemní práva ani skutečnost, že u oceňovaných nemovitých věcí, nebo kterékoli jejich části, jedná o kulturní památku.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	5
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Oznámení prohlídky	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhlášky č. 504/2020 Sb.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5481/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5481/2022 evidence posudků.

V Hranicích 03.08.2022

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 5481/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	5
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Oznámení prohlídky	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.06.2022 04:15:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 003EX 311/15 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 506460 Budišov nad
Budišovkou

Kat.území: 615501 Budišov nad Budišovkou List vlastnictví: 255

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Duda Milan, Škrétova 384/2, Moravská Ostrava, 70200	850215/6069	1/2
Ostrava		
Dudová Linda, Františka Hajdy 1231/12, Hrabůvka, 70030	895418/6021	1/2
Ostrava		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 203		321 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Budišov nad Budišovkou, č.p. 403, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 203				
538/5		747 zahrada		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. Richard Bednář, Na Plískavě 1525/2,
102 00 Praha 10

Povinnost k

Duda Milan, Škrétova 384/2, Moravská Ostrava, 70200
Ostrava, RČ/IČO: 850215/6069

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 311/15-8 k 91 EXE-
10681/2015 11 ze dne 18.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2022
13:48:51. Zápis proveden dne 19.04.2022; uloženo na prac. Praha
Z-15364/2022-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu o velikosti 1/2

Povinnost k

Duda Milan, Škrétova 384/2, Moravská Ostrava, 70200
Ostrava, RČ/IČO: 850215/6069
Parcela: St. 203, Parcela: 538/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 003EX-311/2015 -45 Exekutorský úřad
Praha 10, Mgr. Richard Bednář ze dne 13.04.2022. Právní účinky zápisu k
okamžiku 13.04.2022 13:48:13. Zápis proveden dne 22.04.2022; uloženo na prac.
Opava

Z-1684/2022-806

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Plískavě 1525/2,

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.06.2022 04:15:00

Okres: CZ0805 Opava Obec: 506460 Budišov nad Budišovkou
Kat.území: 615501 Budišov nad Budišovkou List vlastnictví: 255
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

102 00 Praha 10

Povinnost k

Duda Milan, Škrétova 384/2, Moravská Ostrava, 70200
Ostrava, RČ/IČO: 850215/6069

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 1439/17-8 k 52 EXE 10658/2017-9 ze dne 29.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2022 20:05:44. Zápis proveden dne 19.04.2022; uloženo na prac. Praha Z-15419/2022-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu o velikosti 1/2

Povinnost k

Duda Milan, Škrétova 384/2, Moravská Ostrava, 70200
Ostrava, RČ/IČO: 850215/6069
Parcela: St. 203, Parcela: 538/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 003 EX-1439/2017 -26 Exekutorský úřad Praha 10, Mgr. Richard Bednář ze dne 13.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2022 20:05:41. Zápis proveden dne 22.04.2022; uloženo na prac. Opava

Z-1687/2022-806

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Duda Milan, Škrétova 384/2, Moravská Ostrava, 70200
Ostrava, RČ/IČO: 850215/6069

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-7983/2019 - 20 ze dne 24.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2022 11:04:43. Zápis proveden dne 29.04.2022; uloženo na prac. Klatovy

Z-2378/2022-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu o velikosti 1/2

Povinnost k

Duda Milan, Škrétova 384/2, Moravská Ostrava, 70200
Ostrava, RČ/IČO: 850215/6069
Parcela: St. 203, Parcela: 538/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 120EX-7983/2019 -165 Exekutorský úřad Klatovy, JUDr. Dalimil Mika, LL.M ze dne 28.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2022 11:04:44. Zápis proveden dne 02.05.2022; uloženo na prac. Opava

Z-1888/2022-806

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.06.2022 04:15:00

Okres: CZ0805 Opava Obec: 506460 Budišov nad Budišovkou
Kat.území: 615501 Budišov nad Budišovkou List vlastnictví: 255
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Duda Milan, Škrátova 384/2, Moravská Ostrava, 70200
Ostrava, RČ/IČO: 850215/6069

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 16003/19-012 ze dne 04.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2022 16:40:30. Zápis proveden dne 29.04.2022; uloženo na prac. Šumperk

Z-2938/2022-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu o velikosti 1/2

Povinnost k

Duda Milan, Škrátova 384/2, Moravská Ostrava, 70200
Ostrava, RČ/IČO: 850215/6069
Parcela: St. 203, Parcela: 538/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 139EX-16003/2019 -048 Exekutorský úřad Šumperk, Mgr. Marcel Kubis ze dne 28.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2022 16:39:55. Zápis proveden dne 02.05.2022; uloženo na prac. Opava

Z-1887/2022-806

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 139EX-16003/2019 -048. Právní moc ke dni 29.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2022 16:47:57. Zápis proveden dne 02.05.2022; uloženo na prac. Opava

Z-1903/2022-806

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Kocinec LL.M., Farní 19, 738 01 Frýdek-Místek

Povinnost k

Duda Milan, Škrátova 384/2, Moravská Ostrava, 70200
Ostrava, RČ/IČO: 850215/6069

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 142EX-01784/2014 -026 ze dne 01.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2022 07:59:53. Zápis proveden dne 10.05.2022; uloženo na prac. Opava

Z-1930/2022-806

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu o velikosti 1/2

Povinnost k

Duda Milan, Škrátova 384/2, Moravská Ostrava, 70200
Ostrava, RČ/IČO: 850215/6069
Parcela: St. 203, Parcela: 538/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 142EX-01784/2014 -242 Exekutorský úřad Frýdek-Místek, Mgr. Jaroslav Kocinec LL.M ze dne 02.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2022 07:59:53. Zápis proveden dne 10.05.2022; uloženo na prac. Opava

Z-1930/2022-806

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 142EX-01784/2014 -242. Právní moc ke dni 02.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2022 09:00:06. Zápis proveden dne 25.05.2022; uloženo na prac. Opava

Z-4372/2022-806

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.
strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 22.06.2022 04:15:00

Obec: 506460 Budišov nad
Budišovkou

List vlastnictví: 255

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

- o Zahájení exekuce

Povinnost k

Duda Milan, Škrétova 384/2, Moravská Ostrava, 70200
Ostrava, RČ/IČO: 850215/6069

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 002 Ex 26/16-12 k 48 EXE
10065/2016-13 ze dne 10.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2022
03:00:18. Zápis proveden dne 17.05.2022; uloženo na prac. Praha
Z-20404/2022-101

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu o velikosti 1/2

Povinnost k

Duda Milan, Škrétova 384/2, Moravská Ostrava, 70200
Ostrava, RC/IČO: 850215/6069
Parcela: St. 203, Parcela: 538/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 002EX-26/2016 -94 Exekutorský úřad
Praha 2, JUDr. Aleš Bayer ze dne 13.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
17.05.2022 03:03:11. Zápis proveden dne 18.05.2022; uloženo na prac. Opava
Z-2317/2022-806

- o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva k podílu o velikosti 1/2

Oprávnění pro

CASPER UNION s.r.o., náměstí Borise Němcova 510/3,
Bubeneč, 16000 Praha 6, RČ/IČO: 24830801

Povinnost k

Duda Milan, Škrétova 384/2, Moravská Ostrava, 70200
Ostrava, RČ/IČO: 850215/6069
Parcela: St. 203, Parcela: 538/5

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 142EX-00366/2022 -005 Exekutorský úřad Frýdek-Místek, Mgr. Jaroslav Kocinec LL.M ze dne 09.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.05.2022 05:00:00. Zápis proveden dne 17.05.2022.

Z-2138/2022-806

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

o Usnesení soudu o dědictví 20 D-991/2021 -63 Okresního soudu v Opavě ze dne 06.04.2022. Právní moc ke dni 06.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2022 09:14:26. Zápis proveden dne 12.04.2022.

V-3505/2022-806

Pro: Dudová Linda, Františka Hajdy 1231/12, Hrabůvka, 70030 Ostrava RČ/IČO: 895418/6021
Duda Milan, Škrétova 384/2, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava 850215/6069

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.06.2022 04:15:00

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 506460 Budišov nad
Budišovkou

Kat.území: 615501 Budišov nad Budišovkou

List vlastnictví: 255

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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
538/5	73716	747

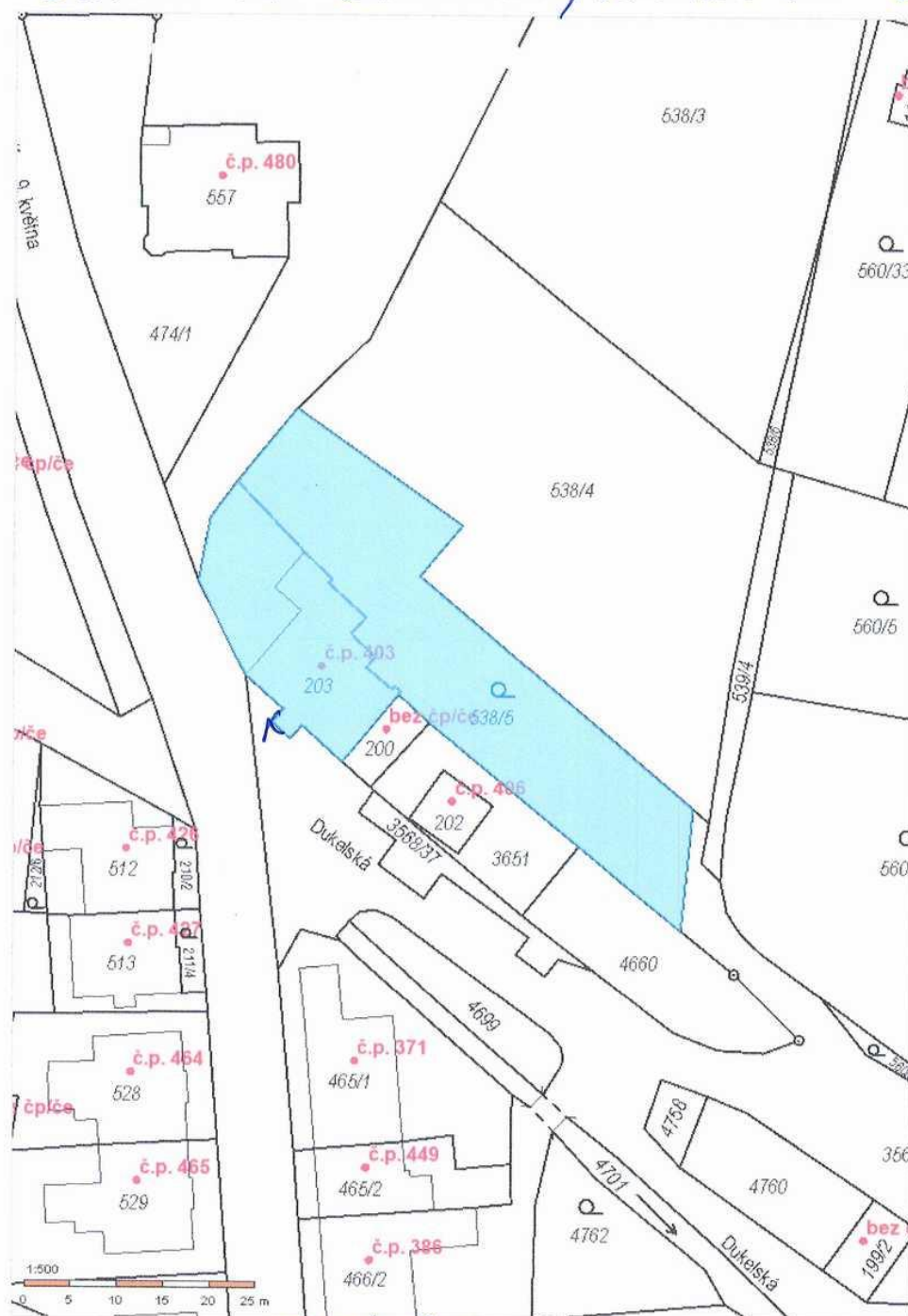
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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: 22.06.2022 06:00:36

BUDIŠOV NAD BUDIŠOUKOU, 9. KVĚTNA 403 LV 255



GPS 49°47'48"N
17°37'50"E



Zdeněk VAŠÍČEK, soudní znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: qmhy8q

Datovou schránkou
Pan
Milan Duda
Škrétova 384/2
702 00 Ostrava – Moravská Ostrava

Hranice dne 12.07.2022

Věc: Ohledání - prohlídka nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 003 EX 311/15-56

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 10, Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor, ve výše uvedené věci, jsem byl ustanoven znalcem pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí, zapsaných na LV číslo 255, k.ú. Budišov nad Budišovkou.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o umožnění prohlídky nemovitých věcí a poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o obvyklé ceně výše uvedených nemovitých věcí.

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí proběhne dne 28.07.2022 v 9.00 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi, na adrese Budišov nad Budišovkou, 9. května č.p. 403 .

Při prohlídce žádám o předložení nabývacího titulu, stavební dokumentace, kolaudačního rozhodnutí a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňované nemovité věci a její příslušenství, zejména k věcnému břemeni, výměnku, nájemní, pachtovní či předkupní právu, apod. Požadované materiály můžete zaslat taky na email: zvh@atlas.cz nejpozději do 5 dnů před termínem prohlídky.

V případě, že Vám navržený termín prohlídky nebude vyhovovat, sdělte jméno a telefon osoby, která nemovité věci v uvedený termín zpřístupní.

S pozdravem

Zdeněk Digitálně
podepsal Zdeněk
Vašíček
Vašíček Datum: 2022.07.12
13:18:59 +02'00'

Zdeněk Vašíček



Datová schránka: n23tcnp, Zdeněk Vašíček - ZDENĚK VAŠÍČEK
Uživatel: Zdeněk Vašíček

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: Prohlídka domu č.j. 003 EX 311/15-56
ID zprávy: 1059952098
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 12. 7. 2022 v 13:20:40

Adresát: Milan Duda, Škrétova 384/2, 70200 Ostrava, CZ
ID schránky: mcy88hu
Typ schránky: Fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: Nežadáno
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

003 EX 311 15 56 Dopis prohlídka Budišov nad Budišovkou
p.pdf (892,85 kB)

Události zprávy:

12. 7. 2022 v 13:20:40 EV0: Datová zpráva byla podána.
12. 7. 2022 v 13:20:40 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.