

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 092312/2024

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zadavatel znaleckého posudku: | Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice |
| Číslo jednací: | 124 EX 5248/23 |
| Účel znaleckého posudku: | Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení. |
| Obor, odvětví, specializace: | Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti |
| Adresa předmětu ocenění: | Staré Těchanovice č.p. 98, okres Opava |
| Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne: | 12.12.2024 |
| Zpracováno ke dni: | 12.12.2024 |
| Zhotovitel: | XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz |

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 22 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 13.01.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 98 a pozemků parc. č. st. 194 a 38/2 v obci Staré Těchanovice, okres Opava, katastrální území Staré Těchanovice na listu vlastnictví č. 276.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při místním šetření, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 434/2023 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

| | |
|--------------------------|----------------------------------------|
| Název předmětu ocenění: | Rodinný dům č.p. 98 |
| Adresa předmětu ocenění: | Staré Těchanovice č.p. 98, okres Opava |
| Kraj: | Moravskoslezský kraj |
| Okres: | Opava |
| Obec: | Staré Těchanovice |
| Ulice: | |
| Katastrální území: | Staré Těchanovice |

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 12.12.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jana Fichnová. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Stec Jaromír, č. p. 28, 74901 Staré Těchanovice

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 98 a pozemky parc. č. st. 194 a 38/2 v obci Staré Těchanovice, okres Opava, katastrální území Staré Těchanovice na listu vlastnictví č. 276.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nemusí odpovídat skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu je půda a má vybudované podkroví.

Základy má betonové izolované a objekt je cihlové konstrukce. Střecha je sedlová s vikýři, krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou plechové, částečně klempířské prvky chybí (okenní parapety. Vnější omítky jsou vápenocementové.

Objekt byl postaven katastr nemovitostí (RÚIAN) v roce 2018.

Stav objektu se předpokládá jako dobrý.

Podlahová plocha dle údajů v katastru nemovitostí (RÚIAN) činí 102 m².

Předpokládá se, že do domu je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Na základě informací v katastru nemovitostí (RÚIAN) je do objektu voda přivedena z obecního vodovodu, svod splašků je řešen individuálně a zemní plyn zde není zaveden.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 1610 m². Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - ovocné a okrasné dřeviny.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

| Parcelní číslo | Druh pozemku | Vlastník pozemku/komentář |
|-----------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1174/1 | ostatní plocha | Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava Hospodaření se svěřeným majetkem kraje Správa silnic Moravskoslezského kraje, příspěvková organizace, Úprkova 795/1, Přívoz, 70200 Ostrava |

Rodinný dům je postaven v západní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět. Je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. V místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis

| | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Popis rodinného domu | Typ rodinného domu | samostatný objekt |
| | Počet nadzemních podlaží | 1 |
| | Podsklepení | ne |
| | PENB | nezjištěno |
| | Dům byl postaven v roce | 2018 |
| | Rozsah rekonstrukce domu | |
| | Základy | betonové izolované |
| | Konstrukce | cihlová |
| | Střecha | sedlová s vikýři |
| | Krytina střechy | plechová s nátěrem |
| | Klempířské prvky | plechové, částečně chybí (parapety) |
| | Vnější omítky | vápenocementové |

| | | |
|--|------------------|---------------------|
| | Podlahová plocha | 102 m ² |
| | Elektřina | 230V |
| | Vodovod | vodovod |
| | Svod splašků | řešeno individuálně |
| | Plynovod | ne |
| | Popis stavu | dobrý |

| | | |
|-------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------|
| Popis pozemku rodinného domu | Velikost pozemku | 1610 m ² |
| | Trvalé porosty | ovocné dřeviny, okrasné dřeviny |
| | Vedlejší stavby | - |
| | Sklon pozemku | mírně svažité |
| | Oplocení | pletivo do ocelových sloupků |
| | Přístupová cesta k objektu | přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě |

| | | |
|---------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Širší vztahy | Popis okolí | zástavba rodinnými domy se zahradami |
| | Poloha v obci | západní část obce |
| | Vybavenost | nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je |

| | | |
|--------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu |
| | Životní prostředí | klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav |
| | Spojení a parkovací možnosti | pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku |
| | Kriminalita | dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné |
| Věcná práva, jiné | Věcná břemena | oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny |
| | Další informace | |

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 12.12.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

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

Volba metody:

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

Vzhledem k tomu, že zpracovatel neměl možnost zaměření nemovitosti a ověření jejího stavu a vybavení, není vypočítána cena zjištěná.

D. POSUDEK

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Staré Těchanovice č.p. 98, okres Opava

| Staré Těchanovice č.p. 98, okres Opava | | | | | | |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------------|--------------------|
| č. | K1 - lokalita | K2 - podlahová plocha | K3 - stav | K4 - plocha pozemku | K5 - jiné | K6 - úvaha odhadce |
| Oceňovaný objekt | Staré Těchanovice č.p. 98, okres Opava | 102 m ² | dobry | 1610 m ² | | |
| 1 | Jelenice č.p. 36, Vítkov, okres Opava | 120 m ² | velmi dobrý | 1333 m ² | hospodářská stavba, studna | |
| 2 | Klokočov č.p. 198, Vítkov, okres Opava | 127 m ² | velmi dobrý | 1169 m ² | dvojgaráž, vinárna, krytý bazén | |
| 3 | Radkov č.p. 96, okres Opava | 170 m ² | po rekonstrukci | 488 m ² | pergola, skleník, kůlna na náradí, studna | |
| 4 | Smetanova č.p. 228, Dvorce, okres Bruntál | 144 m ² | velmi dobrý | 1414 m ² | garáž, dílna | |
| 5 | Boženy Němcové č.p. 482, Budišov nad Budišovkou, okres Opava | 172 m ² | velmi dobrý | 723 m ² | dvojgaráž s dílnou, skleník | |

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcii na pramen | K1 lokalita | K2 podlahová plocha | K3 stav | K4 plocha pozemku | K5 jiné | K6 úvaha odhadce | K1 x ... x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------|---------------------|---------|-------------------|---------|------------------|---------------|-----------------------------------------------|
| 1 | 27 416,67 Kč | 0.9 | 24 675,00 Kč | 1 | 0.99 | 1 | 0.92 | 1.04 | 1 | 0.94723 | 26 049,58 Kč |
| 2 | 36 141,73 Kč | 0.9 | 32 527,56 Kč | 1 | 0.99 | 1.1 | 0.88 | 1.1 | 1 | 1.05415 | 30 856,61 Kč |
| 3 | 21 764,71 Kč | 1 | 21 764,71 Kč | 1 | 0.97 | 1.05 | 0.7 ¹ | 1.04 | 1 | 0.74147 | 29 353,54 Kč |
| 4 | 25 694,44 Kč | 1 | 25 694,44 Kč | 1.05 | 0.98 | 1.1 | 0.95 | 1.06 | 1 | 1.13982 | 22 542,48 Kč |
| 5 | 19 767,44 Kč | 1 | 19 767,44 Kč | 1.05 | 0.97 | 1 | 0.75 ² | 1.07 | 1 | 0.81735 | 24 184,90 Kč |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | 26 597,42 Kč | |
| Minimum | | | | | | | | | | 22 542,48 Kč | |
| Maximum | | | | | | | | | | 30 856,61 Kč | |
| Směrodatná odchylka - s | | | | | | | | | | 3 474,90 Kč | |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | | | | | | | | | | 23 122,52 Kč | |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | | | | | | | | | | 30 072,33 Kč | |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší | | | | | | | | | | | |
| Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší | | | | | | | | | | | |
| Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx). | | | | | | | | | | | |
| Komentáře: | | | | | | | | | | | |
| ¹ [K4; č.3] pozemek srovnávané nemovitosti je několikanásobně menší | | | | | | | | | | | |
| ² [K4; č.5] pozemek srovnávané nemovitosti je několikanásobně menší | | | | | | | | | | | |

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost má větší příslušenství, ale je větší a má menší pozemek. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost je větší a má menší pozemek, ale je v lepším stavu a má větší příslušenství. Lokality jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost je v lepším stavu a má větší příslušenství, ale je větší a má podstatně menší pozemek. Lokality jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost je větší a má menší pozemek, ale nachází se v obci s lepší občanskou vybaveností, je v lepším stavu a má větší příslušenství. Proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaná nemovitost se nachází v lokalitě s lepší občanskou vybaveností a má větší příslušenství, ale je větší a má mnohem menší pozemek. Stav je srovnatelný. Proto je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

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

26 597,42 Kč/m²

* 102 m²

= 2 712 937 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 713 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

| Staré Těchanovice č.p. 98, okres Opava | | | | | | |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------------|--------------------|
| č. | K1 - lokalita | K2 - podlahová plocha | K3 - stav | K4 - plocha pozemku | K5 - jiné | K6 - úvaha odhadce |
| Oceňovaný objekt | Staré Těchanovice č.p. 98, okres Opava | 102 m ² | dobrý | 1610 m ² | | |
| 1 | Jelenice č.p. 36, Vítkov, okres Opava | 120 m ² | velmi dobrý | 1333 m ² | hospodářská stavba, studna | |
| 2 | Klokočov č.p. 198, Vítkov, okres Opava | 127 m ² | velmi dobrý | 1169 m ² | dvojgaráž, vinárna, krytý bazén | |
| 3 | Radkov č.p. 96, okres Opava | 170 m ² | po rekonstrukci | 488 m ² | pergola, skleník, kůlna na náradí, studna | |
| 4 | Smetanova č.p. 228, Dvorce, okres Bruntál | 144 m ² | velmi dobrý | 1414 m ² | garáž, dílna | |
| 5 | Boženy Němcové č.p. 482, Budišov nad Budišovkou, okres Opava | 172 m ² | velmi dobrý | 723 m ² | dvojgaráž s dílnou, skleník | |

Výpočet relace č.1

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny | | Cena po objektivizaci |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|
| 1 | 27 416,67 Kč | 0.9 | 24 675,00 Kč |
| 2 | 36 141,73 Kč | 0.9 | 32 527,56 Kč |
| 3 | 21 764,71 Kč | 1 | 21 764,71 Kč |
| 4 | 25 694,44 Kč | 1 | 25 694,44 Kč |
| 5 | 19 767,44 Kč | 1 | 19 767,44 Kč |
| Minimální hodnota | | (případ č.5) | 19 767,44 Kč |
| Maximální hodnota | | (případ č.2) | 32 527,56 Kč |
| Relace minimální vs. maximální hodnoty | | OK | 1.65 |
| Střední hodnota | | | 24 885,83 Kč |
| Medián | | | 25 694,44 Kč |
| Rozdíl max-min | | | 12 760,12 Kč |

Základní cena: 24 885,83 Kč/m²

Úprava ceny: 24 885,83 Kč * 1,1000 = 27 374,41 Kč/m²

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

27 374,41 Kč/m²

* 102 m²

= 2 792 190 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 792 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

| Staré Těchanovice č.p. 98, okres Opava | | | | | | |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------------|--------------------|
| č. | K1 - lokalita | K2 - podlahová plocha | K3 - stav | K4 - plocha pozemku | K5 - jiné | K6 - úvaha odhadce |
| Oceňovaný objekt | Staré Těchanovice č.p. 98, okres Opava | 102 m ² | dobrý | 1610 m ² | | |
| 1 | Jelenice č.p. 36, Vítkov, okres Opava | 120 m ² | velmi dobrý | 1333 m ² | hospodářská stavba, studna | |
| 2 | Klokočov č.p. 198, Vítkov, okres Opava | 127 m ² | velmi dobrý | 1169 m ² | dvojgaráž, vinárna, krytý bazén | |
| 3 | Radkov č.p. 96, okres Opava | 170 m ² | po rekonstrukci | 488 m ² | pergola, skleník, kůlna na náradí, studna | |
| 4 | Smetanova č.p. 228, Dvorce, okres Bruntál | 144 m ² | velmi dobrý | 1414 m ² | garáž, dílna | |
| 5 | Boženy Němcové č.p. 482, Budišov nad Budišovkou, okres Opava | 172 m ² | velmi dobrý | 723 m ² | dvojgaráž s dílnou, skleník | |

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny | | Cena po objektivizaci |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|
| 1 | 27 416,67 Kč | 0.9 | 24 675,00 Kč |
| 2 | 36 141,73 Kč | 0.9 | 32 527,56 Kč |
| 3 | 21 764,71 Kč | 1 | 21 764,71 Kč |
| 4 | 25 694,44 Kč | 1 | 25 694,44 Kč |
| 5 | 19 767,44 Kč | 1 | 19 767,44 Kč |
| Minimální hodnota | | (případ č.5) | 19 767,44 Kč |
| Maximální hodnota | | (případ č.2) | 32 527,56 Kč |
| Relace minimální vs. maximální hodnoty | | OK | 1.65 |
| Aritmetický průměr | | | 24 885,83 Kč |

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

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

2 713 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2 792 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 2 016 000 Kč do 2 667 000 Kč

| Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti | |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Kladné vlivy | Záporné vlivy |
| - klidná lokalita | - minimální občanská vybavenost obce |
| - pravděpodobně dobrý stav nemovitosti | |

Cena zjištěná nemohla být vypočtena, z toho důvodu je bezpředmětné zdůvodňovat potenciální rozdíly ve vypočtených cenách.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 98 a pozemků parc. č. st. 194 a 38/2 v obci Staré Těchanovice, okres Opava, katastrální území Staré Těchanovice na listu vlastnictví č. 276.

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

2 710 000,- Kč

Slovy: dvamilionysedmsetdesettisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Ing. Jana Fichnová, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 13.01.2025

.....
Ing. Jana Fichnová

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 092312/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Výřez z povodňové mapy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2024 16:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: SFSF pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: CZ0805 Opava Obec: 568198 Staré Těchanovice
Kat.území: 675458 Staré Těchanovice List vlastnictví: 276
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo Stec Jaromír, č.p. 28, 74901 Staré Těchanovice | 811115/5459 | |

B Nemovitosti

| Pozemky Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|---------------------------------------------------------|------------|-------------------------------|----------------|--------------------------|
| St. 194 | 89 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| Součástí je stavba: Staré Těchanovice, č.p. 98, rod.dům | | | | |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 194 | | | | |
| 38/2 | 1521 | 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

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávky do výše 1 824 000,- Kč, doba vzniku do 19.12.2054

Oprávnění pro

ABEWY s r.o., Olšanská 2643/1a, Žižkov, 13000 Praha 3,
RČ/IČO: 27944514

Povinnost k

Parcela: St. 194, Parcela: 38/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (č. 520/10804/17/2/01) ze dne 10.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2018 16:28:43. Zápis proveden dne 02.08.2018; uloženo na prac. Opava

V-6826/2018-806

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky (č. 520/10804/17) ze dne 10.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2023 08:12:00. Zápis proveden dne 05.09.2023.

V-6102/2023-806

Pořadí k 11.07.2018 16:28

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (č. 520/10804/17/2/01) ze dne 10.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2018 16:28:43. Zápis proveden dne 02.08.2018; uloženo na prac. Opava

V-6826/2018-806

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (č. 520/10804/17/2/01) ze dne 10.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2018 16:28:43. Zápis proveden dne 02.08.2018; uloženo na prac. Opava

V-6826/2018-806

o Zákaz zřízení

po dobu trvání zástavního práva, zánik nejpozději uplynutím dne 19.12.2054

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 18.11.2024 16:15:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 568198 Staré Těchanovice

Kat.území: 675458 Staré Těchanovice

List vlastnictví: 276

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

ABEWY s.r.o., Olšanská 2643/1a, Žižkov, 13000 Praha 3,
RČ/IČO: 27944514

Povinnost k

Parcela: St. 194, Parcela: 38/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (č. 520/10804/17/2/01) ze dne 10.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2018 16:28:43. Zápis proveden dne 02.08.2018; uloženo na prac. Opava

V-6826/2018-806

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky (č. 520/10804/17) ze dne 10.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2023 08:12:00. Zápis proveden dne 05.09.2023.

V-6102/2023-806

Pořadí k 11.07.2018 16:28

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

ve výši 1 430 Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 194, Parcela: 38/2

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (č. 2440745/24/3202-80548-806293) Finančního úřadu pro Moravskoslezský kraj, ÚzP Ostrava II ze dne 10.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2024 10:20:22. Zápis proveden dne 02.07.2024; uloženo na prac. Opava

V-4482/2024-806

Pořadí k 10.06.2024 10:20

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (č. 2440745/24/3202-80548-806293) Finančního úřadu pro Moravskoslezský kraj, ÚzP Ostrava II ze dne 10.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2024 10:20:22. Zápis proveden dne 02.07.2024; uloženo na prac. Opava

V-4482/2024-806

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (č. 2440745/24/3202-80548-806293) Finančního úřadu pro Moravskoslezský kraj, ÚzP Ostrava II ze dne 10.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2024 10:20:22. Zápis proveden dne 02.07.2024; uloženo na prac. Opava

V-4482/2024-806

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL. M., Masarykova 679/33, 412 01

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 18.11.2024 16:15:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 568198 Staré Těchanovice

Kat.území: 675458 Staré Těchanovice

List vlastnictví: 276

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

Typ vztahu

Litoměřice

Povinnost k

Stec Jaromír, č.p. 28, 74901 Staré Těchanovice, RČ/IČO:
811115/5459

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX-5248/2023 -17 ze dne 15.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2023 08:51:36. Zápis proveden dne 21.11.2023; uloženo na prac. Opava

Z-5267/2023-806

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 194, Parcela: 38/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 124 EX-5248/2023 -22 Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš, LL. M ze dne 16.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2023 08:51:36. Zápis proveden dne 22.11.2023; uloženo na prac. Opava

Z-5266/2023-806

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124EX-5248/2023 - 22. Právní moc ke dni 18.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2024 11:04:40. Zápis proveden dne 31.01.2024; uloženo na prac. Opava

Z-364/2024-806

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad Chrudim, se sídlem Škroupova 150, 537 01 Chrudim

Povinnost k

Stec Jaromír, č.p. 28, 74901 Staré Těchanovice, RČ/IČO:
811115/5459

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-4576/2023 -7 (34 EXE 3027/2023-8) ze dne 05.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2023 21:10:41. Zápis proveden dne 06.12.2023; uloženo na prac. Chrudim

Z-7521/2023-603

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 194, Parcela: 38/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 129 EX-4576/2023 -10 Exekutorský úřad Chrudim, Mgr. Petr Jaroš ze dne 05.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2023 21:10:54. Zápis proveden dne 14.12.2023; uloženo na prac. Opava

Z-5568/2023-806

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 129 EX-4576/2023 -10. Právní moc ke dni 27.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2024 21:10:43. Zápis proveden dne 09.02.2024; uloženo na prac. Opava

Z-440/2024-806

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno

Povinnost k

Stec Jaromír, č.p. 28, 74901 Staré Těchanovice, RČ/IČO:
811115/5459

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2024 16:15:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 568198 Staré Těchanovice

Kat.území: 675458 Staré Těchanovice

List vlastnictví: 276

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

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-228/2024 -14 ze dne 16.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2024 20:01:23. Zápis proveden dne 26.02.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-2979/2024-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 194, Parcela: 38/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 198 EX-228/2024 -15 Exekutorský úřad Brno-venkov, Mgr. Jaroslava Schafferová ze dne 16.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2024 20:01:24. Zápis proveden dne 01.03.2024; uloženo na prac. Opava

Z-802/2024-806

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Škarpa Jan, Šátalská 469/1, 142 00 Praha 4

Povinnost k

Stec Jaromír, č.p. 28, 74901 Staré Těchanovice, RČ/IČO:
811115/5459

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 206 EX 5341/23-22 ze dne 19.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2024 21:35:31. Zápis proveden dne 22.03.2024; uloženo na prac. Praha

Z-13179/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 194, Parcela: 38/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 206EX-5341/2023 -28 Exekutorský úřad Praha 4, Mgr. Jan Škarpa ze dne 19.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2024 21:35:31. Zápis proveden dne 28.03.2024; uloženo na prac. Opava

Z-1739/2024-806

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno

Povinnost k

Stec Jaromír, č.p. 28, 74901 Staré Těchanovice, RČ/IČO:
811115/5459

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-532/2024 -14 (spojeno do řízení sp. zn.: 198EX 228/24) ze dne 20.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2024 20:06:37. Zápis proveden dne 09.05.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-7411/2024-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 194, Parcela: 38/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 198EX-532/2024 -16 Exekutorský úřad

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 18.11.2024 16:15:02

Okres: CZ0805 Opava Obec: 568198 Staré Těchanovice
Kat.území: 675458 Staré Těchanovice List vlastnictví: 276
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Brno-venkov, Mgr. Jaroslava Schafferová ze dne 06.05.2024. Právní účinky
zápisu k okamžiku 06.05.2024 20:06:40. Zápis proveden dne 13.05.2024; uloženo
na prac. Opava

Z-3105/2024-806

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno
Povinnost k

Stec Jaromír, č.p. 28, 74901 Staré Těchanovice, RČ/IČO:
811115/5459

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-
venkov 198Ex-1099/2024 -11 ze dne 17.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
17.05.2024 20:02:43. Zápis proveden dne 21.05.2024; uloženo na prac. Brno-
venkov

Z-8237/2024-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 194, Parcela: 38/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 198EX-1099/2024 -12 Exekutorský
úřad Brno-venkov, Mgr. Jaroslava Schafferová ze dne 17.05.2024. Právní účinky
zápisu k okamžiku 17.05.2024 20:02:44. Zápis proveden dne 21.05.2024; uloženo
na prac. Opava

Z-3542/2024-806

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Stec Jaromír, č.p. 28, 74901 Staré Těchanovice, RČ/IČO:
811115/5459

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 24313/24-15 ze dne
23.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2024 09:31:44. Zápis proveden
dne 29.05.2024; uloženo na prac. Praha

Z-25434/2024-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo
Povinnost k

Stec Jaromír, č.p. 28, 74901 Staré Těchanovice, RČ/IČO:
811115/5459

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193
EX-2354/2024 -8 ze dne 13.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2024
23:12:18. Zápis proveden dne 21.06.2024; uloženo na prac. Znojmo

Z-6091/2024-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 194, Parcela: 38/2

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

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2024 16:15:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 568198 Staré Těchanovice

Kat.území: 675458 Staré Těchanovice

List vlastnictví: 276

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

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 193EX-2354/2024 -17 Exekutorský úřad Znojmo, JUDr. Eva Koutníková ze dne 28.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2024 23:02:01. Zápis proveden dne 04.07.2024; uloženo na prac. Opava

Z-4596/2024-806

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 193EX-2354/2024 -17. Právní moc ke dni 03.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2024 23:01:28. Zápis proveden dne 03.09.2024; uloženo na prac. Opava

Z-5706/2024-806

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Stec Jaromír, č.p. 28, 74901 Staré Těchanovice, RČ/IČO:
811115/5459

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-05438/2024 -017 ze dne 11.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2024 14:21:03. Zápis proveden dne 15.07.2024; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-5266/2024-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 194, Parcela: 38/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 094EX-05438/2024 -020 Exekutorský úřad Plzeň-město, Mgr. Martin Tunkl ze dne 12.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2024 14:22:42. Zápis proveden dne 30.07.2024; uloženo na prac. Opava

Z-4863/2024-806

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 094EX-05438/2024 -020. Právní moc ke dni 17.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2024 09:21:50. Zápis proveden dne 21.08.2024; uloženo na prac. Opava

Z-5578/2024-806

Flomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 30.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.12.2012.

V-9195/2012-806

Pro: Stec Jaromír, č.p. 28, 74901 Staré Těchanovice

RČ/IČO: 811115/5459

o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 10.10.2013.

Z-16012/2013-806

Pro: Stec Jaromír, č.p. 28, 74901 Staré Těchanovice

RČ/IČO: 811115/5459

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

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

strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2024 16:15:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 568198 Staré Těchanovice

Kat.území: 675458 Staré Těchanovice

List vlastnictví: 276

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

38/2

73746

1521

Fokud 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:

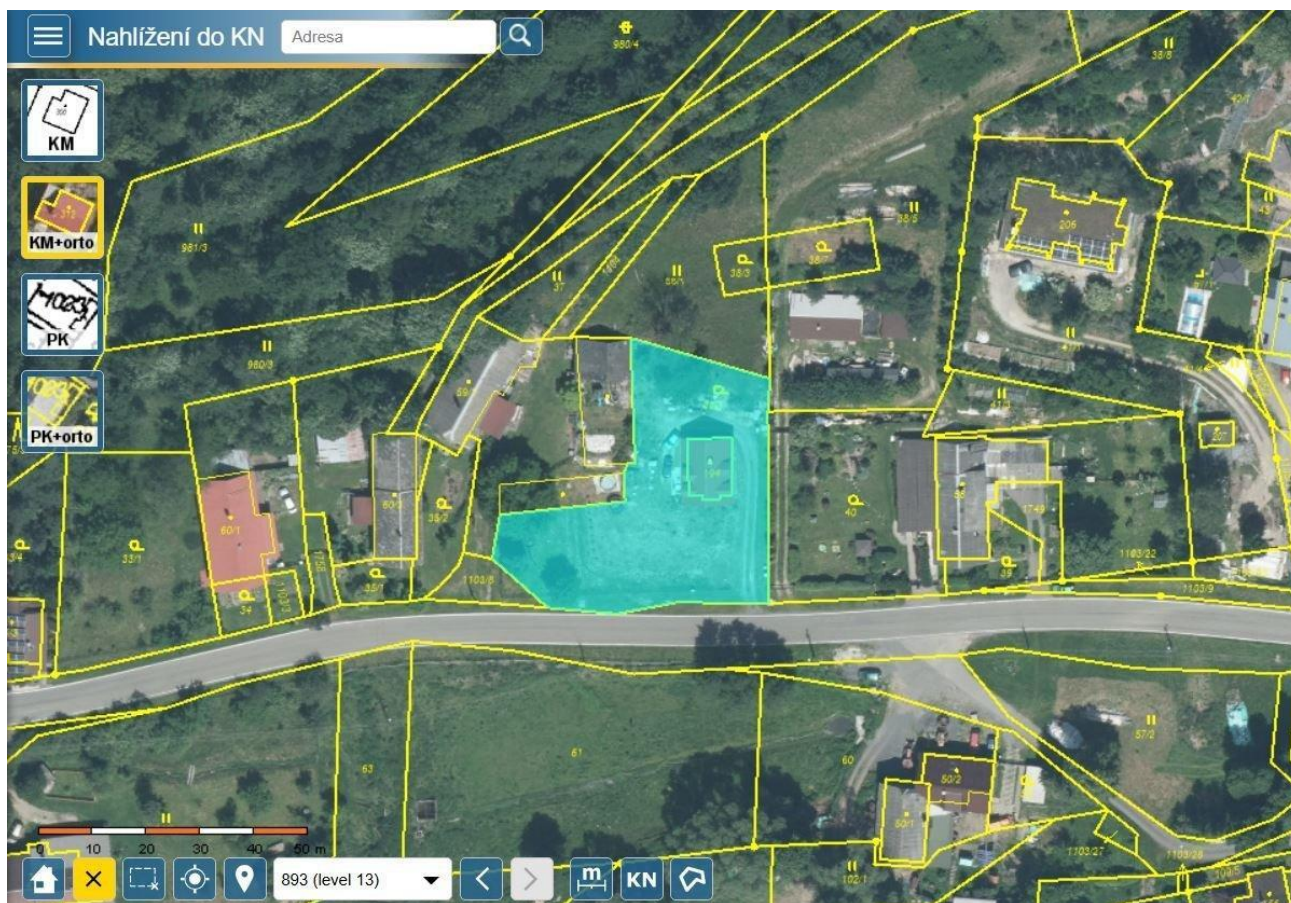
Vyhotoveno: 18.11.2024 16:29:09

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

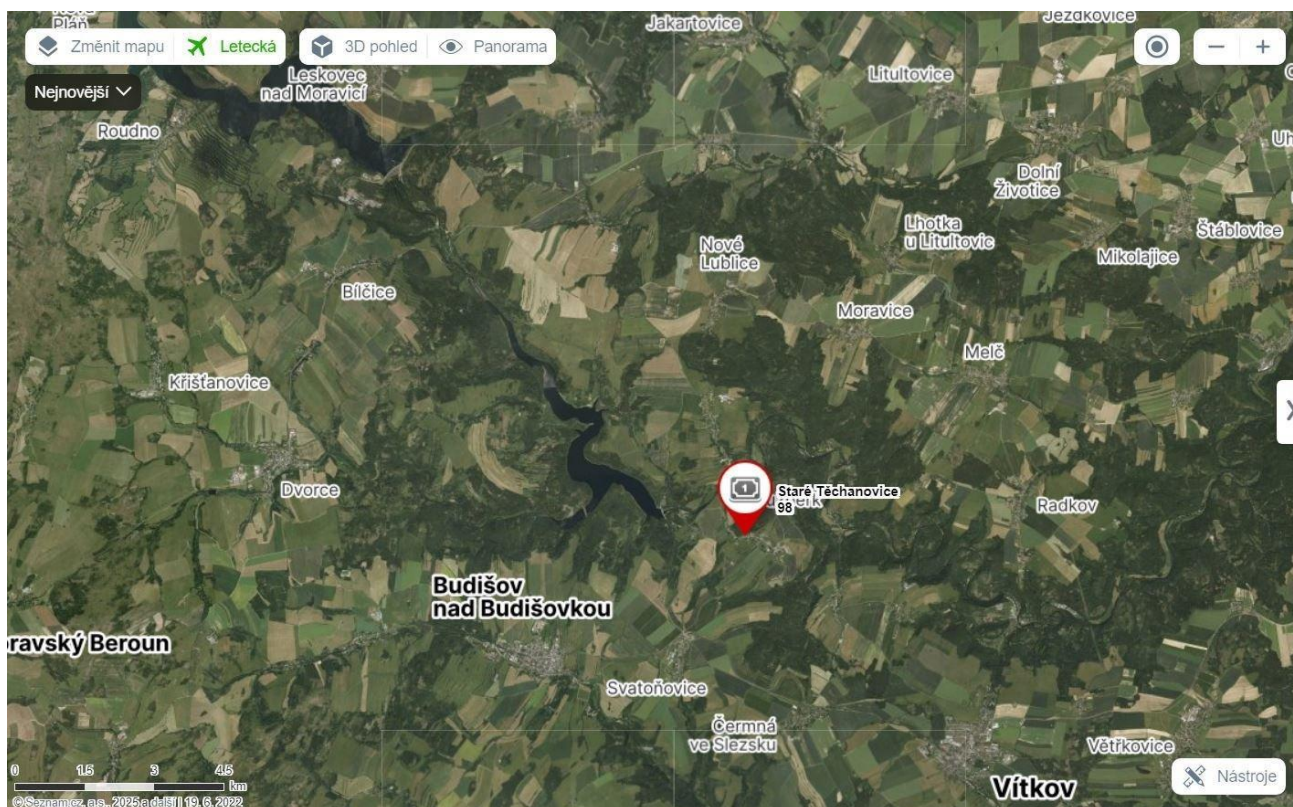
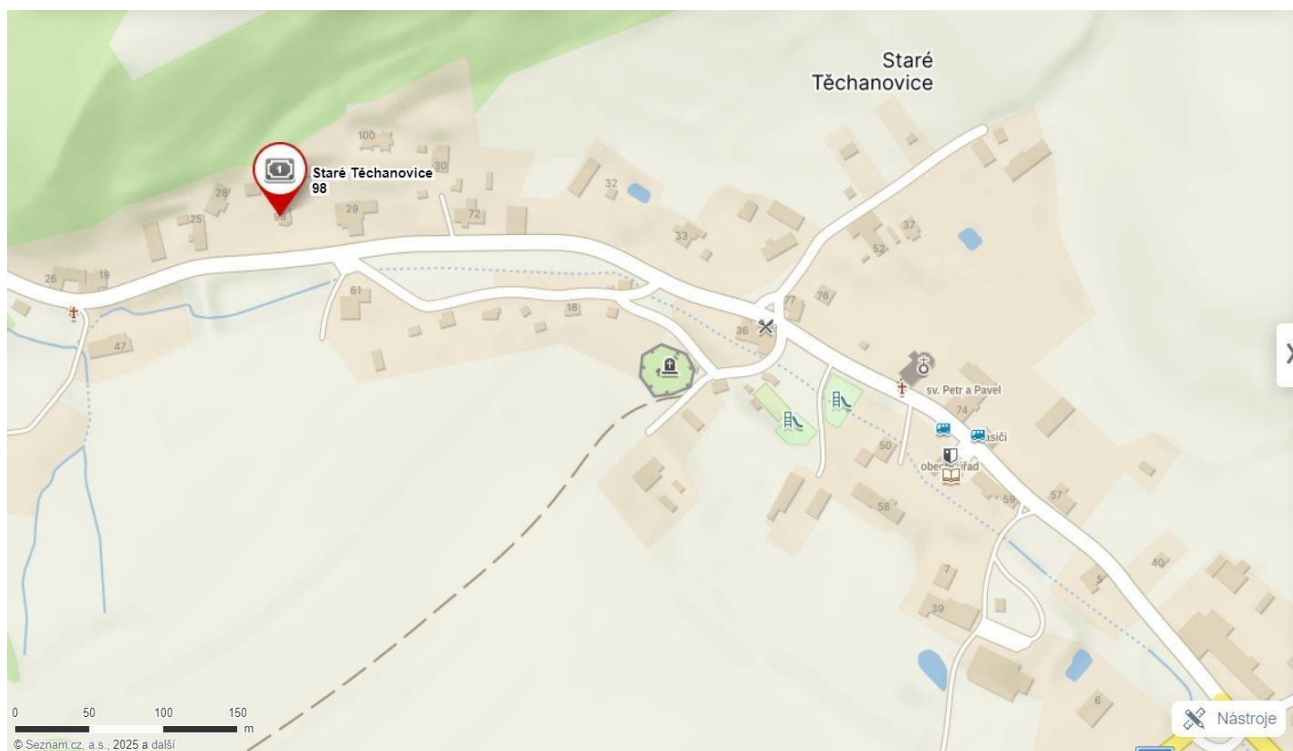
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.
strana 7

Katastrální mapa



Situační mapa



Výřez z povodňové mapy

Povodňový informační systém

The screenshot displays a web-based flood information system. The main map area shows a satellite view of the Staré Těchanovice area, with various flood zones overlaid in shades of blue and cyan. A search bar at the top left contains the text 'staré těchanovice 194'. The interface includes standard map navigation tools (zoom in, zoom out, home, etc.) and a legend on the right side. The legend is titled 'Legenda' and lists several categories: 'Riční síť (bezejmenné toky)', 'Aktivní zóny Q100', 'Záplavová území Q5', 'Záplavová území Q20', 'Záplavová území Q100', 'Záplavová území Q500', 'Historické povodně', 'Suché nádrže (poldry)', 'Vodní nádrže', 'ISVS - Voda', and 'Správní členění'. Below the map, there is a 'Parcely' tab and a table of parcel information.

| | | |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Název katastru: Staré Těchanovice | Druh číslování: Stavební | Veřejný dálkový přístup - Výpis: |
| Parcelní číslo: 194 | Výměra parcely: 89 m ² | Veřejný dálkový přístup - Mapa: |
| Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří | | |

Powered by Hydrosoft Veleslavin - © 2024 CUZK

Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

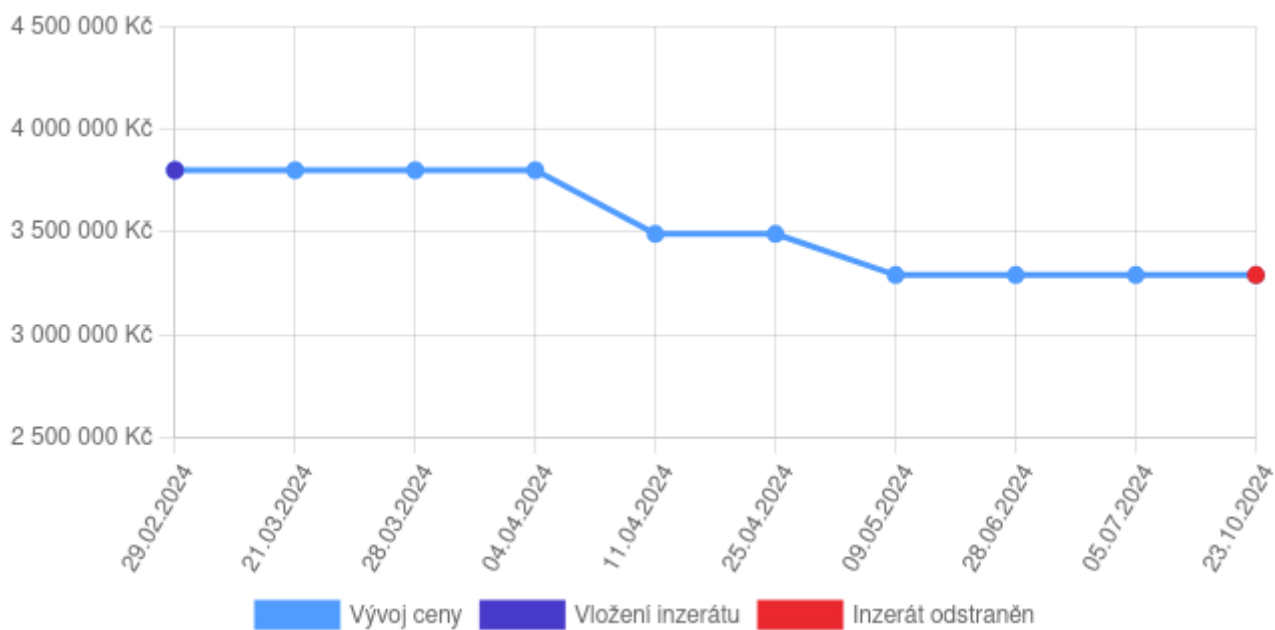
| | | | |
|------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------|--------------|
| Lokalita | Jelenice č.p. 36, Vítkov, okres Opava | Cena | 3 290 000 Kč |
| Poznámka k ceně | cena včetně kompletního právního servisu a provize RK | Konstrukce | Cihlová |
| Plocha pozemku | 1333 m ² | Stav | Velmi dobrý |
| Typ objektu | Prizemní | Garáž | Ne |
| Užitná plocha | 120 m ² | | |

Exkluzivně nabízíme k prodeji zděný (plná pálená cihla) jednopodlažní rodinný dům s půdním prostorem ve Vítkově, městské části Jelenice. Dům o celkové zastavěné ploše 120 m² je nepodsklepený s dispozicí: 1.NP – zádveří, koupelnu s WC, kuchyně s velkou spíží, 4. pokoje, vstup do půdního prostoru. 2.NP – půdní prostory (z části je vybudována nevytápěná místnost se vstupem na zastřešenou terasu). Dům prošel v letech 2017 a 2018 rekonstrukcí, kdy byly provedené tyto úpravy: elektřina v mědi (230 V, 400 V), vytápění ÚT a vyvložkování komínu, podlahy (kombinace dlažba, plovoucí laminátová podlaha a dřevěná podlaha), dřevěná vakuová euro okna. Dům je napojen na obecní vodovod (na zahradě je také studna s užitkovou vodou), elektřinu a splaškovou kanalizaci, která je svedená do jímky s přepadem do travivodu. V září 2024 bylo v domě instalované tepelné čerpadlo vzduch - vzduch se dvěma vnitřními jednotkami. Čerpadlo funguje jako vytápění i ke klimatizování. Vytápění domu je dále možné krbovými kamny s výměníkem napojeným na ústřední topení (nízké náklady na provoz domu). Ohřev TUV je řešený zásobníkovým elektrickým ohříváčem a v kuchyni průtokovým elektrickým ohříváčem. Dům působí velmi útulným dojmem ve stylu venkovského stavení. Dům se nachází na rovinatém oploceném pozemku o celkové výměře 1333 m². Pozemek je udržovaný, zatravněný, osázený ovocnými stromy. Na pozemku se dále nachází zděná hospodářská stavba. Vesnice Jelenice je situována cca 6 km od Vítkova, ve kterém se nachází kompletní občanská vybavenost. Nejbližší mateřská školka a základní škola jsou ve vzdálenosti cca 3 km ve vesnicích Březová a Větrkovice. Energetická třída G je uvedena dočasně, vzhledem k novele zákona č.406/2000Sb. o hospodaření s energií. Po dodání energetického štítku bude uvedena skutečná energetická třída této nemovitosti. Lze financovat hypotékou, kterou pro Vás rádi a rychle zařídíme.

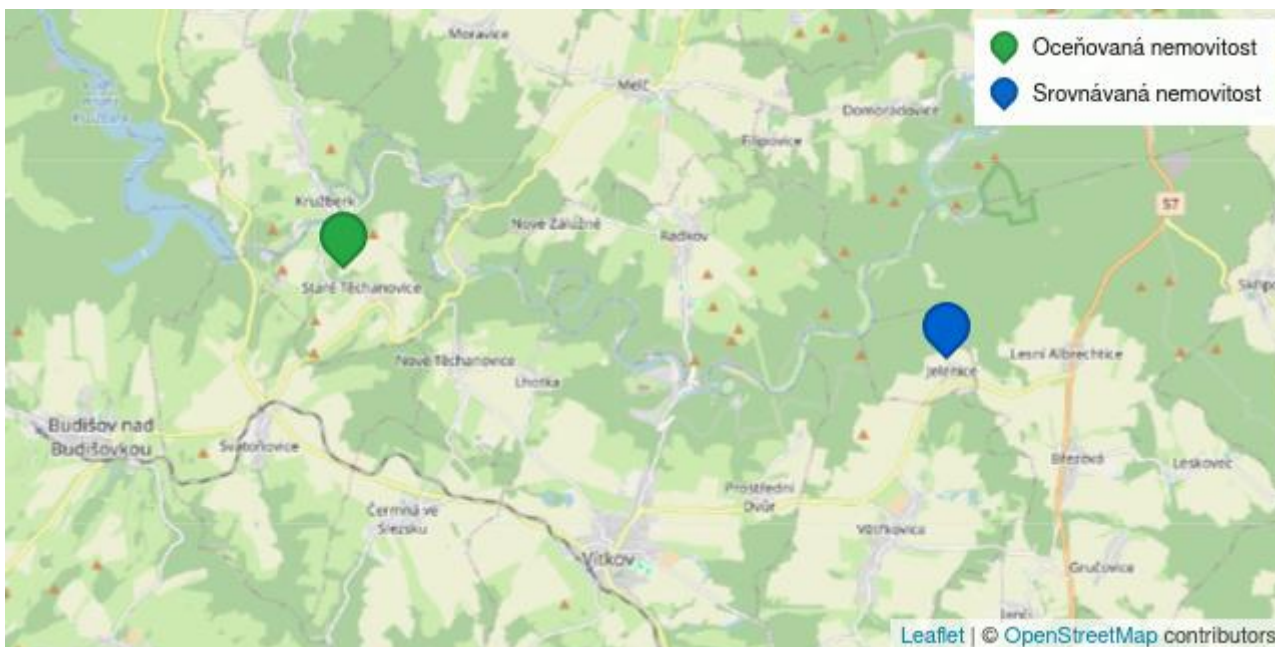
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

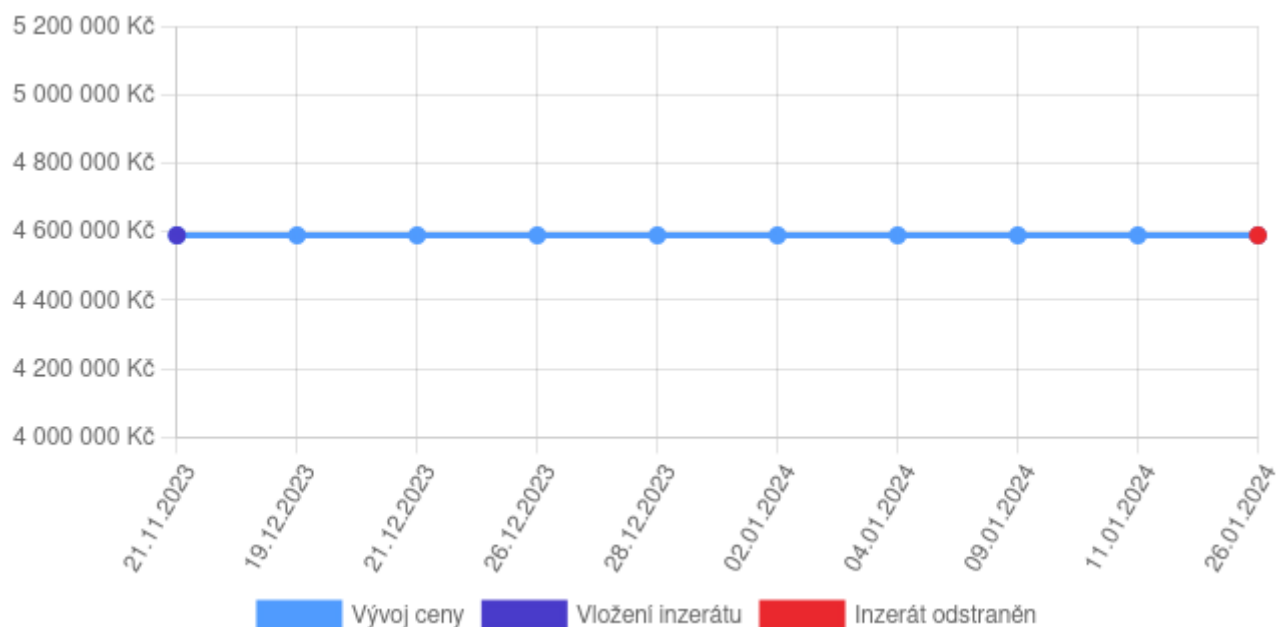
| | | |
|-------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Lokalita | Klokočov č.p. 198, Vítkov, okres Cena | 4 590 000 Kč |
| | Opava | |
| Vlastnictví | Osobní | Konstrukce Cihlová |
| Plocha pozemku | 1169 m ² | Stav Velmi dobrý |
| Typ objektu | Patrový | Elektřina 230V a 400V |
| Vytápění | Plynový kotel, Kotel na tuhá paliva | Garáž Ano |
| Podlahová plocha | 127 m ² | Užitná plocha 270 m ² |
| Dispozice | 5+kk | Poloha nemovitosti Klidná část obce |
| Kanalizace | Jímka, Septik | Počet nadzemních podlaží domu 2 |
| Plyn | Plynovod | Voda Vodovod, Místní zdroj |

Nabízíme k prodeji rodinný dům s terasou ve vyhledávané lokalitě Klokočov u Vítkova. Dvoupodlažní dům je po rekonstrukci oken, zateplení fasády, izolace, vchodové dveře, voda a odpad v plastu. Dům je částečně podsklepen. Kolem domu nové oplocení s elektrickou bránou. Součástí domu je dvojgaráž a také vinárna. 1.NP - veranda, záchod, koupelna, chodba, kuchyně a z původních dvou pokojů vznikla jedna velká společenská místnost. 2. NP - chodba, ložnice, dětský pokoj a koupelna se záchodem. Interiér domu je po rekonstrukci - podlahy, elektřina v mědi, kuchyňská linka, interiérové dveře. Vytápění je řešeno novým elektrickým čerpadlem. K dispozici je i plynový kotel a kotel na tuhá paliva. K domu náleží velká zahrada s ovocnými stromy, rybníčkem a krytým bazénem, za kterou už jsou jen louky a pole. Financování na míru zajistíme. Doporučujeme prohlídku.

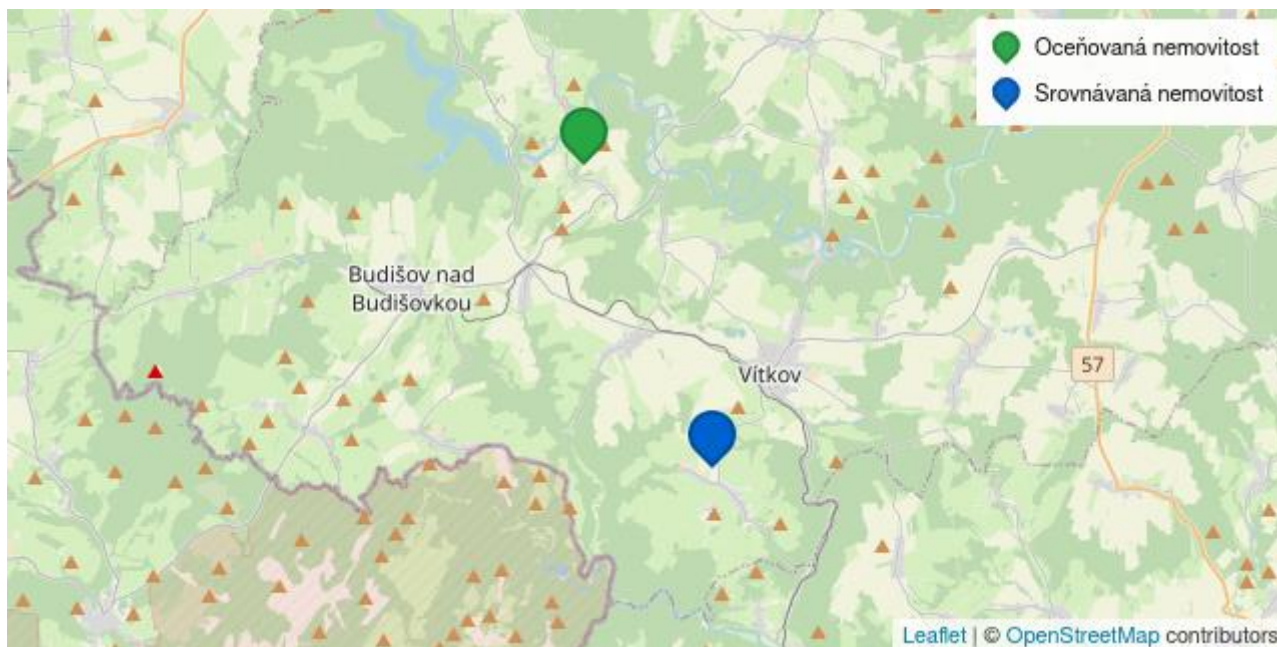
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

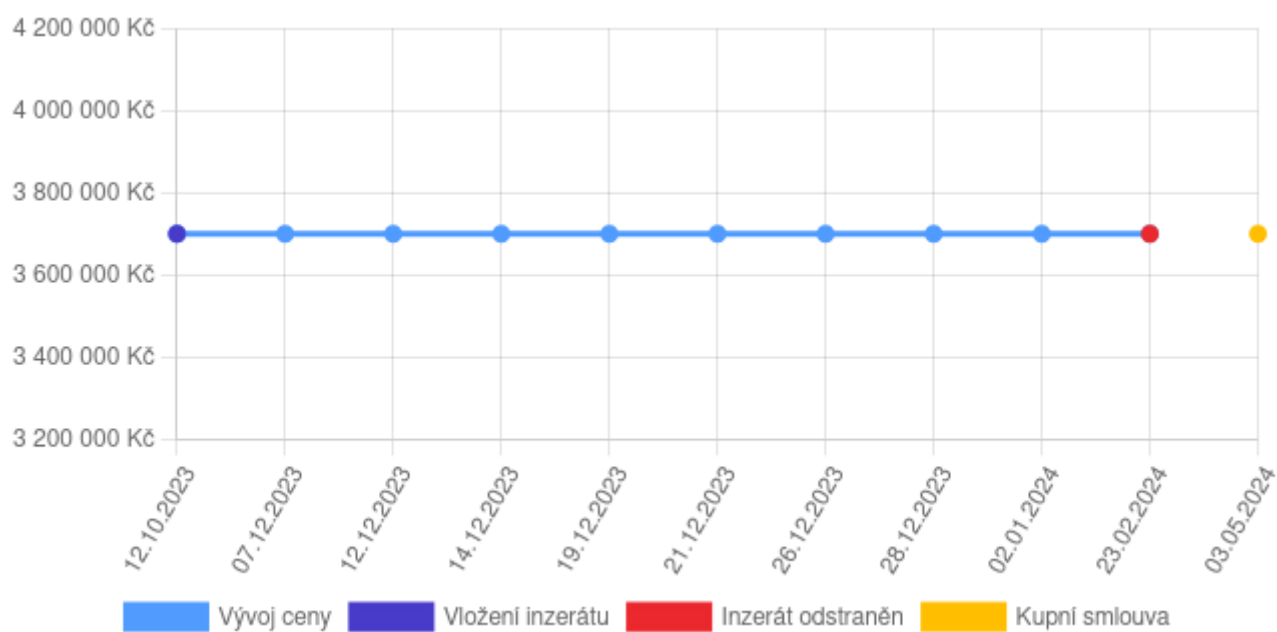
| | | | |
|-------------------------|-----------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Lokalita | Radkov č.p. 96, okres Opava | Cena dle KS | 3 700 000 Kč |
| Datum podpisu KS | 03.05.2024 | Číslo řízení | V-3371/2024-806 |
| Poznámka k ceně | Cena je včetně provize RK a právního servisu. | Konstrukce | Cihlová |
| Plocha pozemku | 488 m ² | Stav | Po rekonstrukci |
| Typ objektu | Patrový | Elektřina | 230V |
| Vytápění | Kotel na tuhá paliva, Elektrokotel | Užitná plocha | 170 m ² |
| Kanalizace | Veřejná kanalizace | Plyn | Plynovod |
| Voda | Připojení ke studni, Vodovod | | |

Prodáme samostatně stojící rodinný dům v obci Radkov. Dům prošel celkovou rekonstrukcí, nové rozvody, je zateplený, plastová okna s izolačními trojskly, střešní okna Velux. Je částečně podsklepený. V přízemí se nachází obývací prostor s krbovými kamny, kuchyň, spíž, koupelna, WC, technická místnost. V patře jsou 3 pokoje a malá půda. Dům je vytápěn novým elektrickým kotlem v kombinaci se solárními kolektory a krbovými kamny. Plynová přípojka je na pozemku. Na udržované zahradě najdete pergolu, skleník, kůlnu na nářadí, studnu. Opava je 18 km, Vítkov 8 km. S financováním hypotečním úvěrem Vám rád pomůže náš hypoteční specialista. Doporučuji prohlídku.

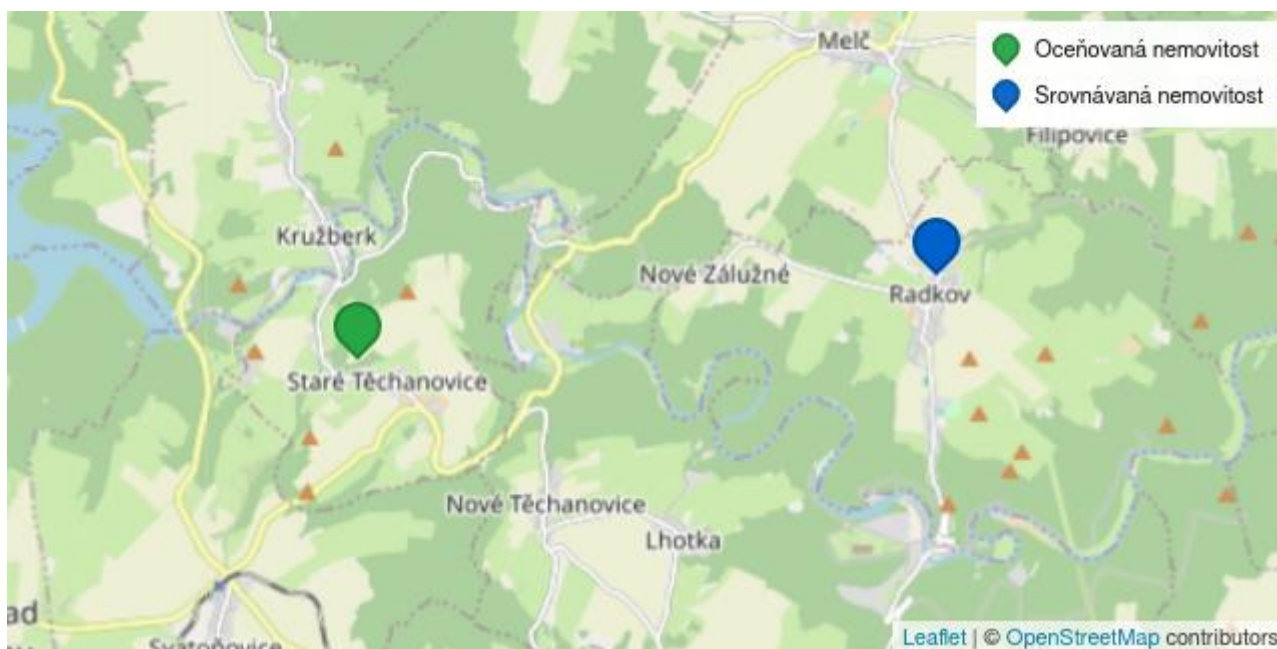
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

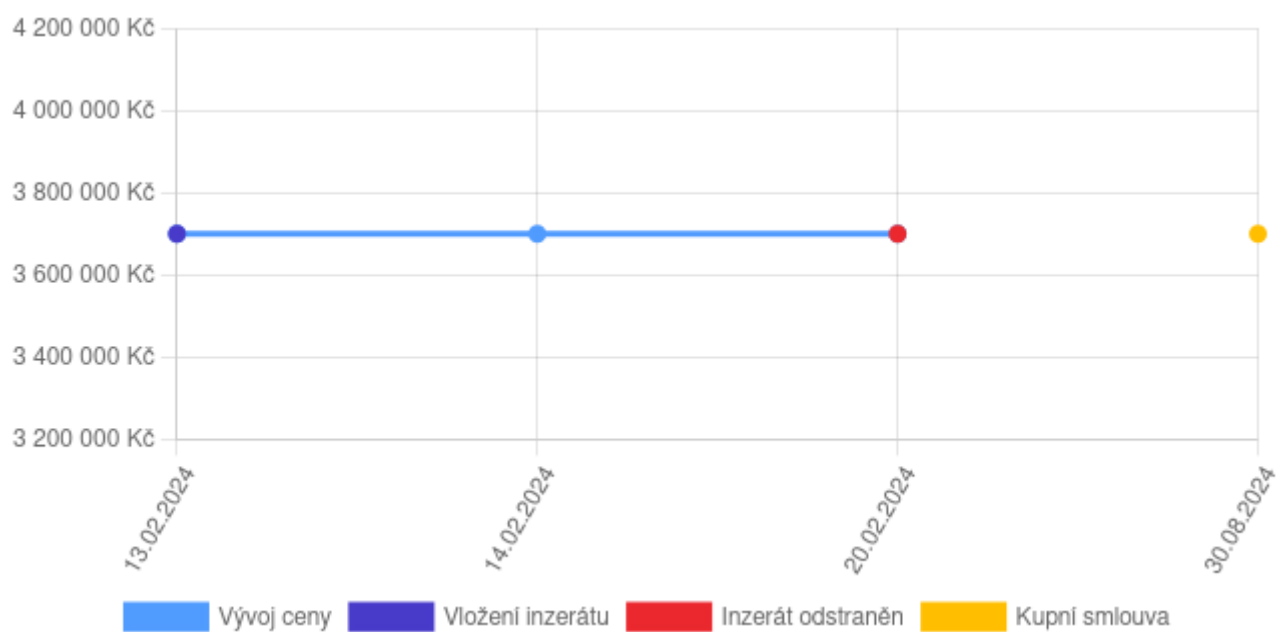
| | | | |
|-------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| Lokalita | Smetanova č.p. 228, Dvorce, okres Bruntál | Cena dle KS | 3 700 000 Kč |
| Datum podpisu KS | 30.08.2024 | Číslo řízení | V-2981/2024-801 |
| Vlastnictví | Osobní | Poznámka k ceně | + provize |
| Konstrukce | Smíšená | Plocha pozemku | 1414 m ² |
| Stav | Velmi dobrý | Typ objektu | Patrový |
| Elektřina | 230V | Vytápění | Ústřední vytápění |
| Užitná plocha | 144 m ² | Poloha nemovitosti | Okraj obce |
| Kanalizace | Septik | Počet nadzemních podlaží domu | 2 |
| Voda | Vodovod | | |

Exkluzivně nabízíme k prodeji částečně podsklepený dvoupodlažní (přízemí + obytné podkroví) rodinný dům o dispozici 5+1 v obci Dvorce na Smetanově ulici. V 1. NP se nachází předsíň, chodba se šatnou, chodba se schodištěm, samostatné WC, koupelna s rohovou vanou, kuchyně, obývací pokoj, velmi prostorná „obývací“ jídelna, garáž pro jeden automobil a dílna se samostatným vstupem. Ve 2.NP (obytném podkroví) se nacházejí dva neprůchozí pokoje, a jeden průchozí i se schodištěm. Užitná plocha domu je 144 m² a celková plocha pozemků je 1414 m² včetně zastavěné plochy. Dům samostatně stojící, prošel velmi zdařilou rekonstrukcí, které probíhala postupně v letech 2016 až 2021, je zateplený, zdrojem vytápění domu a ohřevu vody je tepelné čerpadlo s rozvodem do radiátorů a podlahového vytápění, střešní konstrukce je sedlová s krytinou z plechových hliníkových šablon, okna jsou plastová. Krytina podlah je kombinovaná (keramická dlažba, koberce a vinyl). Dům je napojen na elektřinu a vodovodní řád, odpady jsou svedeny do septiku s trativodem, ale v současné době lze již připojit na obecní kanalizaci. Pozemek okolo domu je z části členitý, za domem se nachází zahrada se skleníkem. Nabízíme Vám velice příjemné bydlení v klidné lokalitě, v obci s dobrou dopravní dostupností do Bruntálu, Moravského Berouna i Šternberku. Pro více informací kontaktujte makléře.

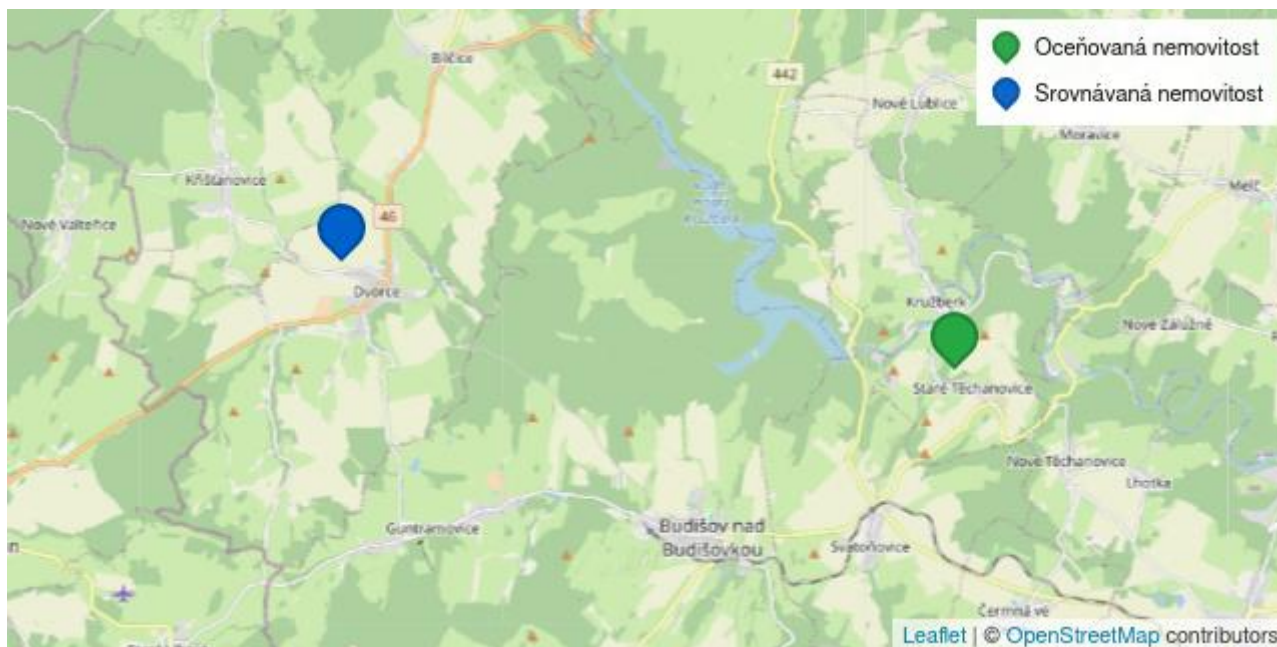
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

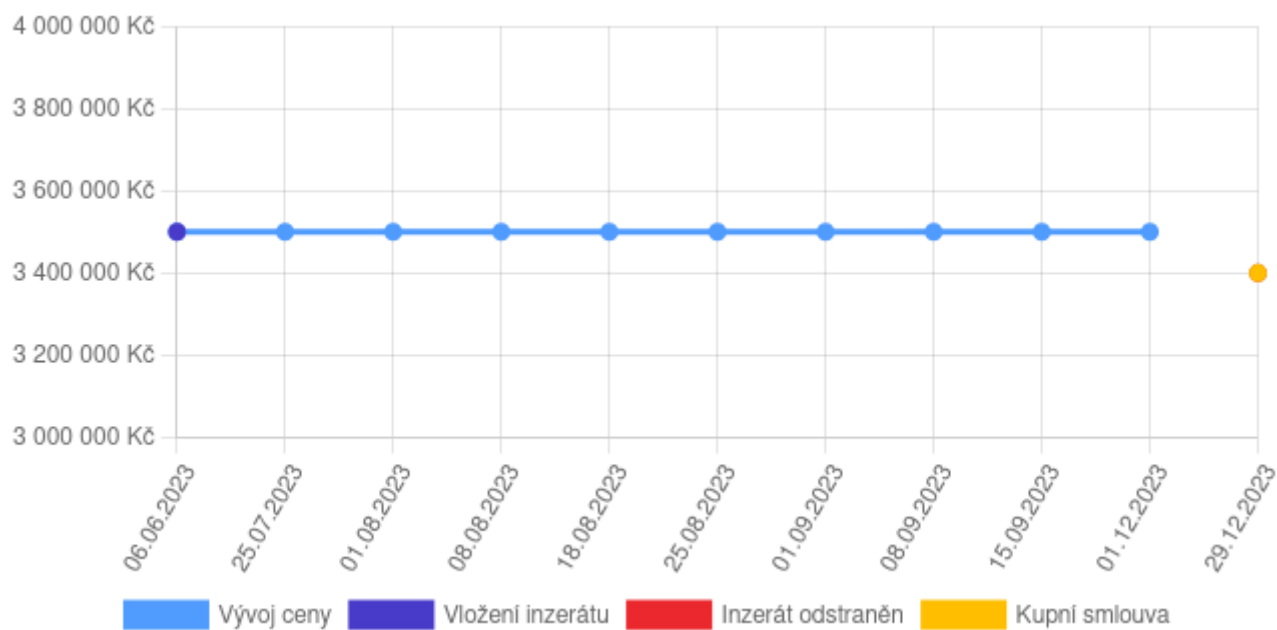
| | | | |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------|
| Lokalita | Boženy Němcové č.p. 482, Budišov nad Budišovkou, okres Opava | Cena dle KS | 3 400 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 29.12.2023 | Číslo řízení | V-9860/2023-806 |
| Vlastnictví | Osobní | Konstrukce | Cihlová |
| Plocha pozemku | 723 m ² | Stav | Velmi dobrý |
| Typ objektu | Patrový | Elektřina | 230V a 400V |
| Vytápění | Plynový kotel, Kotel na tuhá paliva | Podlahová plocha | 172 m ² |
| Užitná plocha | 172 m ² | Poloha nemovitosti | Klidná část obce |
| Kanalizace | Veřejná kanalizace | Počet nadzemních podlaží domu | 2 |
| Plyn | Plynovod | Voda | Vodovod |

Exkluzivně nabízíme k prodeji pěkný rodinný dům 4+1 v klidné části Budišova nad Budišovkou. Dům prošel rekonstrukcí, plastová okna, vodu a odpady v plastu, nová elektřina, ústřední topení vedené v mědi, nové sociální zařízení, podlahy a komíny. Dům je z části podsklepen. Půdní prostor lze využít k výstavbě dalších obytných prostor. Vytápění a ohřev vody je řešen automatickým kotlem se zásobníkem na tuhá paliva nebo plynovým kotlem. Rodinný dům je napojen na obecní vodovod a veřejnou kanalizaci. Zastavěná plocha domu 178 m, zahrada 246 m, dvojgaráž s dílnou 86 m, skleník, pozemek celkem 723 m. Vrata na dvůr i do garáže jsou na dálkové ovládání. V prezentaci najdete 3D vizualizaci nemovitosti, takže si z pohodlí domova můžete procházet bytem, aniž by jste museli vycházet ven z tepla domova. Osobní prohlídka Vám jistě více ukáže přednosti a kvalitu této nemovitosti. Možnosti financování najdeme společně s našim specialistou. Bližší info u makléře...

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

