

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 16931-1573/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 13564/13
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:	Slezská č.p. 101, Rohov, okres Opava
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	08.06.2022
Zpracováno ke dni:	08.06.2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: kontakt@odhadonline.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 29 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 27.07.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 101 a pozemků parc. č. 251/1, 252 a 253 v obci Rohov, okres Opava, katastrální území Rohov.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil informace, které mají vliv na výsledek posudku - výpis z katastru nemovitostí a smlouvu o zřízení věcného břemene.

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 prodejích, znalecký posudek č. 10-86/2015 vypracovaný Ing. Petrem Chlebíkem dne 17.6.2015, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 424/2021 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. 101
Adresa předmětu ocenění:	Slezská č.p. 101, Rohov, okres Opava
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Opava
Obec:	Rohov
Ulice:	Slezská
Katastrální území:	Rohov

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 08.06.2022. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Plachtzik Michal, Hlučínská 95/3, 74723 Bolatice

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 101 a pozemky parc. č. 251/1, 252 a 253 v obci Rohov, okres Opava, katastrální území Rohov.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má betonové neizolované a objekt je cihlové konstrukce. Stropy jsou železobetonové monolitické, střecha je sedlová, krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v letech 1940 - 1950. Dům má vyměněnou střešní krytinu.

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Dispozice rodinného domu je 4+1+kk. Podlahová plocha domu činí 145,00 m².

Okna jsou dřevěná zdvojená. Příslušenství oken tvoří žaluzie. Vchodové dveře jsou dřevěné.

Do domu je zavedena elektřina, která je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen do jímky. Zemní plyn v domě není zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 1353 m². Sklon pozemku je rovinný. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Na pozemku se nachází trvalé porosty - ovocné a okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí dvě vedlejší budovy.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven na severovýchodním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

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

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

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

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Dle sdělení zadavatele znaleckého posudku je k nemovitosti sepsána smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 26.05.2010, která spočívá v právu doživotního užívání bytu v rodinném domě č.p. 101 v obci Rohov a právu společného užívání celého rodinného domu a spoluužívání dvou vedlejších staveb a pozemků parc. č. 251/1, 252 a 253, včetně příslušenství.

Tabulkový popis rodinného domu

Typ rodinného domu	samostatný objekt
Počet nadzemních podlaží	2
Podsklepení	částečné
Dům byl postaven v letech	1940 - 1950
Rozsah rekonstrukce domu	střešní krytina
Základy	betonové bez izolace
Konstrukce	cihlová
Stropy	železobetonové monolitické
Střecha	sedlová
Krytina střechy	plechová s nátěrem
Klempířské prvky	pozinkované
Vnější omítky	břízolitové

Popis vnitřních prostor

Dispozice	4+1+kk
Typ oken	dřevěná zdvojená
Příslušenství oken	žaluzie
Vstupní dveře	dřevěné
Popis místností a rozměry v m ²	podlahová plocha celkem 145,00 m ²
Elektřina	ano
Vodovod	vodovod
Svod splašek	jímka
Plynovod	nezaveden

Řešení vytápění v domě	ústřední vytápění
Popis stavu	před rekonstrukcí

Tabulkový popis pozemku rodinného domu

Velikost pozemku	1353 m ²
Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
Vedlejší stavby	dvě vedlejší budovy
Sklon pozemku	rovinatý
Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Tabulkový popis okolí

Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
Poloha v obci	severovýchodní okraj obce
Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů – nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě není dostupná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci je pobočka České pošty
Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti;

	lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné

Tabulkový popis ostatní

Věcná břemena	Dle sdělení zadavatele vypracování znaleckého posudku je k nemovitosti sepsána smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 26.05.2010, která spočívá v právu doživotního užívání bytu v rodinném domě č.p. 101 v obci Rohov a právu společného užívání celého rodinného domu a spoluužívání dvou vedlejších staveb a pozemku parc. č. 251/1, 252 a 253, včetně příslušenství.
---------------	--

Další informace

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 08.06.2022 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. 1:

„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 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 věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

- zpracovateli nebyla umožněna prohlídka a zaměření rodinného domu, z toho důvodu není provedeno ocenění dle platného cenového předpisu
- 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 popsána 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).

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 Slezská č.p. 101, Rohov, okres Opava

Rodinný dům č.p. 101 v ulici Slezská, obec Rohov					
č.	K1 - poloha	K2 – podlahová plocha	K3 - stav	K4 – plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Slezská, Rohov, okres Opava	145 m ² , 4+1+kk, podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	1353 m ²	dvě vedlejší budovy
1	Slezská, Kobeřice, okres Opava	150 m ² , Patrový	Špatný	310 m ²	
2	Opavská, Hněvošice, okres Opava	140 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1043 m ²	garáž, hospodářská budova
3	Družstevní, Chuchelná, okres Opava	68 m ² , Přízemní	Dobrý	365 m ²	garáž, podíl na přístupové cestě

Nemovitost č.	1	2	3
Cena požadovaná resp. zaplacená	2 200 000,00 Kč	4 000 000,00 Kč	1 500 000,00 Kč
Koef. redukce na pramen	1	1	1
Cena po redukcii na pramen	2 200 000,00 Kč	4 000 000,00 Kč	1 500 000,00 Kč
K1 lokalita	1.05	1.03	1.05
K2 podlahová plocha	1.02	0.98	0.7
K3 stav	0.9	1	1.1
K4 plocha pozemku	0.7	0.9	0.7
K5 jiné	0.98	1.03	1.03
K6 úvaha odhadce	1	1	1
K1 x ... x K6	0.6612354	0.9357138	0.5829285
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání	3 327 105,60 Kč	4 274 811,38 Kč	2 573 214,38 Kč
Celkem průměr			3 391 710,00 Kč
Minimum			2 573 214,38 Kč
Maximum			4 274 811,38 Kč
Směrodatná odchylka - s			852 636,16 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s			2 539 073,84 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s			4 244 346,16 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita			
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha			
K3 - Koeficient úpravy: stav			
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku			
K5 - Koeficient úpravy: jiné			
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce			
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší			

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost je sice v obci s lepší občanskou vybaveností a je větší, je ale v neobyvatelném stavu, má podstatně menší pozemek a je bez příslušenství. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost je sice v obci s lepší občanskou vybaveností a má významnější příslušenství, je ale menší a má menší pozemek. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost je sice v obci s lepší občanskou vybaveností, je v lepším stavu a má hodnotnější příslušenství, je ale podstatně menší a má podstatně menší pozemek. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

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

$$23\,391,10 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} * 145 \text{ m}^2$$

$$= 3\,391\,710 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

3 392 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 101 v ulici Slezská, obec Rohov					
č.	K1 - poloha	K2 – podlahová plocha	K3 - stav	K4 – plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Slezská, Rohov, okres Opava	145 m ² , 4+1+kk, podsklepený: částečně	Před rekonstrukcí	1353 m ²	dvě vedlejší budovy
1	Slezská, Koberice, okres Opava	150 m ² , Patrový	Špatný	310 m ²	
2	Opavská, Hněvošice, okres Opava	140 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1043 m ²	garáž, hospodářská budova
3	Družstevní, Chuchelná, okres Opava	68 m ² , Přízemní	Dobrý	365 m ²	garáž, podíl na přístupové cestě

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	14 666,67 Kč	1	14 666,67 Kč
2	28 571,43 Kč	1	28 571,43 Kč
3	22 058,82 Kč	1	22 058,82 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	14 666,67 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	28 571,43 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.95
Střední hodnota			21 765,64 Kč
Medián			28 571,43 Kč
Rozdíl max-min			13 904,76 Kč

Základní cena: 21 765,64 Kč/m²

Úprava ceny: 21 765,64 Kč * 1,0000 = 21 765,64 Kč/m²

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

21 765,64 Kč/m²

* 145 m²

= 3 156 018 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3 156 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Rodinný dům č.p. 101 v ulici Slezská, obec Rohov					
č.	K1 - poloha	K2 – podlahová plocha	K3 - stav	K4 – plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Slezská, Rohov, okres Opava	145 m ² , 4+1+kk, podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	1353 m ²	dvě vedlejší budovy
1	Slezská, Kobeřice, okres Opava	150 m ² , Patrový	Špatný	310 m ²	
2	Opavská, Hněvošice, okres Opava	140 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1043 m ²	garáž, hospodářská budova
3	Družstevní, Chuchelná, okres Opava	68 m ² , Přízemní	Dobrý	365 m ²	garáž, podíl na přístupové cestě

Vyloučení extrémní hodnoty

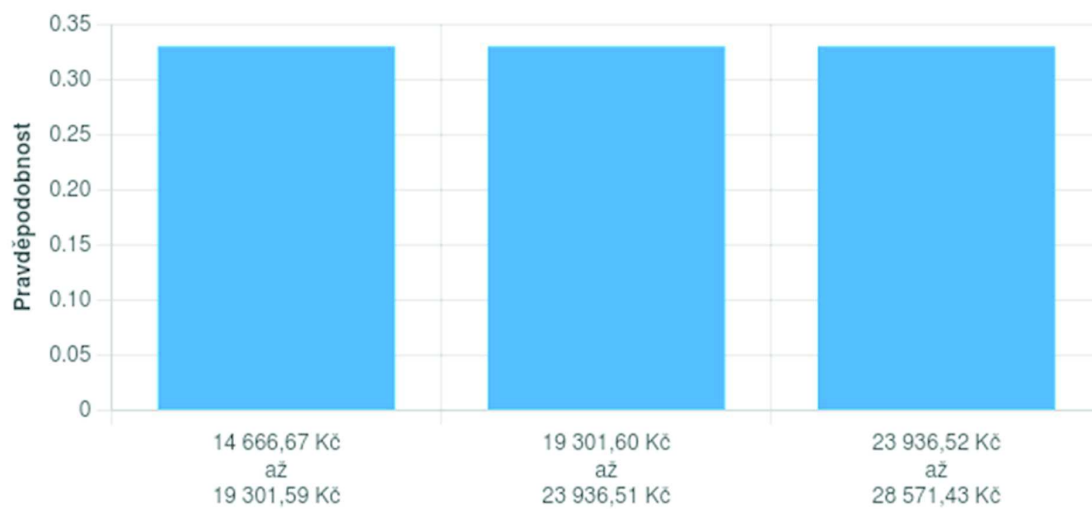
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	14 666,67 Kč	1	14 666,67 Kč
2	28 571,43 Kč	1	28 571,43 Kč
3	22 058,82 Kč	1	22 058,82 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	14 666,67 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	28 571,43 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.95
Aritmetický průměr			21 765,64 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
14 666,67 Kč	až	19 301,59 Kč	1	0.33
19 301,60 Kč	až	23 936,51 Kč	1	0.33
23 936,52 Kč	až	28 571,43 Kč	1	0.33

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 14 666,67 Kč/m² do 28 571,43 Kč/m²

* 145 m²

od 2 126 667,00 Kč do 4 142 857,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 2 127 000 Kč do 4 143 000 Kč

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

1. Věcné břemeno užívání bytu

Dle sdělení zadavatele vypracování znaleckého posudku je k nemovitosti sepsána smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 26.05.2010, která spočívá v právu doživotního užívání bytu v rodinném domě č.p. 101 v obci Rohov a právu společného užívání celého rodinného domu a spoluužívání dvou vedlejších staveb a pozemku parc. č. 251/1, 252 a 253, včetně příslušenství. Věcné břemeno je zřízeno pro paní Kateřinu Današovou (nar. 1972) a pana Zbyňka Današe (nar. 1980). Dle informací zjištěných ve znaleckém posudku č. 10-86/2015 ze dne 06.07.2015 vypracovaným Ing. Petrem Chlíbačkem, se věcné břemeno týká bytu o výměře 70 m². Věcné břemeno není evidováno v katastru nemovitostí.

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného:

Bytová jednotka č. 1225/4, v ulici Kollárova, obec Opava					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Slezská, Rohov, okres Opava	3+1, 70 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	zahrada, vedlejší stavby
1	Družstevní, Chuchelná, okres Opava	2+kk, 71 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	zahrada
2	Stiborská, Koberice, okres Opava	3+1, 62 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	zahrada
3	Stiborská, Koberice, okres Opava	3+1, 83 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	zahrada
4	Hlavní, Štěpánkovice, okres Opava	3+kk, 75m ²	Velmi dobrý	Cihlová	zahrada
5	Komenského, Chuchelná, okres Opava	1+1, 29 m ²	Dobrý	Cihlová	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacích
1	105,63	0,9	95,067	1,05	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	1,26000	75,45
	177,42	0,9	159,678	1,05	1,03	1,20	1,00	1,00	1,00	1,29780	123,04
	108,43	0,9	97,587	1,05	0,95	1,20	1,00	1,00	1,00	1,19700	81,53
2	173,33	0,9	155,997	1,03	0,98	1,20	1,00	1,00	1,00	1,21128	128,79
3	155,17	0,9	139,653	1,05	1,16	1,10	1,00	0,90	1,00	1,20582	115,82
Celkem průměr											104,93
Minimum											75,45
Maximum											128,79
Směrodatná výběrová odchylka - s											24,66
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											80,26
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											129,58
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci objektu K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 42 let.
Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 35 let.

Obvyklé roční nájemné

Název	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
byt	70,00 m ²	1 259,16	88 141,20	0,00	88 141,20
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					88 141,20
Koefficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení):					* 100 %
Roční užitek: [Kč]					= 88 141,20

Míra kapitalizace: 4,50 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 88\,141,20 * ((1 + 4,5\%)^{35} - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^{35})$$

Hodnota věcného břemene činí = 1 539 034,59 Kč

Hodnota věcného břemene po zaokrouhlení dle §50: 1 539 030 Kč

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

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

3 392 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

3 156 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 2 127 000 Kč do 4 143 000 Kč

Ocenění věcného břemene

- 1 539 030 Kč

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. 101 a pozemků parc. č. 251/1, 252 a 253 v obci Rohov, okres Opava, katastrální území Rohov.

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

3 390 000,- Kč

Slovy: třimilionytrístadevadesáttisíc korun českých

a obvyklá cena předmětné nemovitosti se zohledněním věcného břemene v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1 850 000,- Kč

Slovy: jedenmilionsmsetpadesáttisíc korun českých

Vypracoval:

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

Ing. Jana Fichnová, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: kontakt@odhadonline.cz

V Praze, dne 27.07.2022



Ing. Jana Fichnová

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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 16931-1573/2022 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě, mapy oblasti, dokumentace k věcnému břemenu, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti prodané, srovnávané nemovitosti pronajímané

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2022 09:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 124 EX 1356413 pro JUDr. Ondřej Mareš, soudní exekutor

Okres: CZ0805 Opava Obec: 568376 Rohov
Kat.území: 740438 Rohov List vlastnictví: 126
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Plachtzik Michal, Hlučinská 95/3, 74723 Bolatice	880919/5879	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
251/1		504 zahrada		zemědělský půdní fond
252		211 zastavěná plocha a nádvoří Součástí je stavba: Rohov, č.p. 101, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 252		
253		638 orná půda		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ve výši 79 618,- Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
ČSOB Leasing, a.s., Výmolova 353/3, Radlice, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 63998980
Povinnost k
Parcela: 251/1, Parcela: 252, Parcela: 253
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 110Ex-1284/2011 -92 Exekutorský úřad v Teplicích, Mgr. Martin Svoboda (22EXE 607/2011) ze dne 27.05.2011. Právní moc ke dni 09.06.2011.
Z-14108/2011-806
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ve výši 22 763,73 Kč s příslušenstvím.
Oprávnění pro
PPF B2 B.V., id.č.34186049, Strawinskylaan 933, 1077XX
Amsterdam, Nizozemsko
Povinnost k
Parcela: 251/1, Parcela: 252, Parcela: 253
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 056 EX-11576/2011 -14 Exekutorský úřad Brno - město, JUDr. Vit Novozámský (34 EXE 2455/2011-30) ze dne 09.01.2012. Právní moc ke dni 23.01.2012.
Z-2558/2012-806
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ve výši 116 738,74 Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro

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 14.04.2022 09:15:02

Okres: CZ0805 Opava Obec: 568376 Rohov
Kat.území: 740438 Rohov List vlastnictví: 126
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- Oprávnění pro
Intrum Czech, s.r.o., Prosecká 851/64, Prosek, 19000
Praha 9, RČ/IČO: 27221971
Povinnost k
Parcela: 251/1, Parcela: 252, Parcela: 253
- Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 124EX-13564/2013 -23 Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš (22EXE 2677/2013) ze dne 28.11.2013. Z-17926/2013-806
- Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124EX-13564/2013 - 23. Právní moc ke dni 23.12.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2014 14:08:00. Zápis proveden dne 25.02.2014. Z-645/2014-806
- Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ve výši 15 120,- Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky, Vinohradská 2577/178, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 47114304
Povinnost k
Parcela: 251/1, Parcela: 252, Parcela: 253
- Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 163Ex-41/2014 -9 Exekutorský úřad Nový Jičín, Mgr. Ing. Monika Michlová (34 EXE 1100/2014) ze dne 20.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2014 06:30:25. Zápis proveden dne 21.03.2014. V-1505/2014-806
- Pořadí k 21.02.2014 06:30
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ve výši 1 500,-Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Město Uničov, Masarykovo nám. 1, 78391 Uničov, RČ/IČO: 00299634
Povinnost k
Parcela: 251/1, Parcela: 252, Parcela: 253
- Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 057EX-1099/2014 -22 Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Ing. Radim Opletal (22EXE 1719/2014-18) ze dne 26.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2014 23:50:23. Zápis proveden dne 24.07.2014. V-6182/2014-806
- Pořadí k 26.06.2014 23:50
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ve výši 5 655,41 Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Břinčil Jiří Ing., Ke Kamince 1292, Zbraslav, 15600
Praha 5, RČ/IČO: 510620/145
Povinnost k
Parcela: 251/1, Parcela: 252, Parcela: 253

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 14.04.2022 09:15:02

Okres: CZ0805 Opava Obec: 568376 Rohov
Kat.území: 740438 Rohov List vlastnictví: 126
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 091 EX-10363/2014 -008 Exekutorský úřad Praha 3, JUDr.Ingrid Švecová ze dne 31.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2014 21:01:47. Zápis proveden dne 25.11.2014.

V-10770/2014-806

Pořadí k 31.10.2014 21:01

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ve výši 34 992,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

ČEZ Prodej, a.s., Duhová 425/1, Michle, 14000 Praha 4,
RČ/IČO: 27232433

Povinnost k

Parcela: 251/1, Parcela: 252, Parcela: 253

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 018 EX-04077/2014 -016 Exekutorský úřad Prostějov, Mgr.Lenka Černošková ze dne 22.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2014 20:02:11. Zápis proveden dne 20.01.2015.

V-12983/2014-806

Pořadí k 22.12.2014 20:02

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Nařízení exekuce

Povinnost k

Plachtzik Michal, Hlučínská 95/3, 74723 Bolatice,
RČ/IČO: 880919/5879

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 22EXE-607/2011 -21 Okresního soudu v Opavě (110Ex 1284/11-26, Exekutorský úřad Teplice, Mgr. Martin Svoboda) ze dne 06.04.2011. Právní moc ke dni 08.06.2011; uloženo na prac. Opava

Z-6378/2011-806

- o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Plachtzik Michal, Hlučínská 95/3, 74723 Bolatice,
RČ/IČO: 880919/5879

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-13564/2013 -10 ze dne 17.10.2013; uloženo na prac. Litoměřice

Z-19042/2013-506

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Plachtzik Michal, Hlučínská 95/3, 74723 Bolatice,
RČ/IČO: 880919/5879

Parcela: 251/1, Parcela: 252, Parcela: 253

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 124EX-13564/2013 -24 Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš (22EXE 2677/2013) ze dne 28.11.2013; uloženo na

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 14.04.2022 09:15:02

Okres: CZ0805 Opava Obec: 568376 Rohov
Kat.území: 740438 Rohov List vlastnictví: 126
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

prac. Opava

Z-17926/2013-806

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124EX-13564/2013 -
24. Právní moc ke dni 23.12.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2014
14:08:00. Zápis proveden dne 25.02.2014; uloženo na prac. Opava

Z-645/2014-806

Související zápisy

Dražební vyhláška

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 124EX-13564/2013 -
190 Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš LL.M ze dne 02.12.2021.
Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2021 14:31:00. Zápis proveden dne
16.12.2021; uloženo na prac. Opava

Z-6522/2021-806

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 124 EX-13564/2013 -
306 o odročení, Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš, LL. M ze dne
19.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2022 10:14:58. Zápis
proveden dne 27.01.2022; uloženo na prac. Opava

Z-295/2022-806

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. Ing. Monika Michlová, Štefániková 9, 741 01 Nový Jičín 1

Povinnost k

Plachtzik Michal, Hlučinská 95/3, 74723 Bolatice,

ŘC/ICO: 880919/5879

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 163 EX 41/2014-6 ze dne
14.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2014 18:31:32. Zápis proveden
dne 25.02.2014; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-1390/2014-804

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Plachtzik Michal, Hlučinská 95/3, 74723 Bolatice,

ŘC/ICO: 880919/5879

Parcela: 251/1, Parcela: 252, Parcela: 253

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 163EX-41/2014 -8 Exekutorský úřad
Nový Jičín, Mgr. Ing. Monika Michlová (34EXE 1100/2014) ze dne 20.02.2014.
Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2014 06:30:24. Zápis proveden dne
06.03.2014; uloženo na prac. Opava

Z-1174/2014-806

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Plachtzik Michal, Hlučinská 95/3, 74723 Bolatice,

ŘC/ICO: 880919/5879

Parcela: 251/1, Parcela: 252, Parcela: 253

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 163EX-41/2014 -8 Exekutorský úřad
Nový Jičín, Mgr. Ing. Monika Michlová (34EXE 1100/2014) ze dne 20.02.2014.
Právní moc ke dni 08.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2014
20:30:09. Zápis proveden dne 22.07.2014; uloženo na prac. Opava

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 14.04.2022 09:15:02

Okres: CZ0805 Opava Obec: 568376 Rohov
Kat.území: 740438 Rohov List vlastnictví: 126
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-4783/2014-806

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 251/1, Parcela: 252, Parcela: 253

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 163 EX-41/2014 -119 Exekutorský úřad Nový Jičín, Mgr. Ing. Monika Michlová (č.j. 34EXE 1100/2014-16 a 22 EXE 3140/2018-10) ze dne 19.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2018 20:35:32. Zápis proveden dne 23.11.2018; uloženo na prac. Opava

Z-6350/2018-806

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 163 EX-41/2014 - 119. Právní moc ke dni 14.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2019 20:30:26. Zápis proveden dne 28.05.2019; uloženo na prac. Opava

Z-2860/2019-806

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 251/1, Parcela: 252, Parcela: 253

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 163 EX-41/2014 -185 Exekutorský úřad Nový Jičín, Mgr. Ing. Monika Michlová ze dne 10.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.02.2020 06:32:16. Zápis proveden dne 19.02.2020; uloženo na prac. Opava

Z-829/2020-806

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 163EX-41/2014 - 185 Exekutorský úřad Nový Jičín, Mgr. Ing. Monika Michlová. Právní moc ke dni 13.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2020 20:30:18. Zápis proveden dne 08.04.2020; uloženo na prac. Opava

Z-1661/2020-806

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Radim Opletal, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Plachtzik Michal, Hlučinská 95/3, 74723 Bolatice,
RČ/IČO: 880919/5879

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Ing. Radim Opletal 057EX-1099/2014 -9 ze dne 08.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2014 23:49:22. Zápis proveden dne 02.07.2014; uloženo na prac. Olomouc

Z-7054/2014-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Plachtzik Michal, Hlučinská 95/3, 74723 Bolatice,
RČ/IČO: 880919/5879

Parcela: 251/1, Parcela: 252, Parcela: 253

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 057EX-1099/2014 -21 Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Ing. Radim Opletal (22EXE 1719/2014) ze dne 26.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2014 23:50:21. Zápis proveden dne 07.07.2014; uloženo na prac. Opava

Z-4010/2014-806

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.
strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2022 09:15:02

Okres: CZ0805 Opava Obec: 568376 Rohov
Kat.území: 740438 Rohov List vlastnictví: 126
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 057EX-1099/2014 - 21. Právní moc ke dni 10.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2014 23:20:33. Zápis proveden dne 10.09.2014; uloženo na prac. Opava
Z-5697/2014-806

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Seifertova 17/455, 130 00 Praha 3

Povinnost k

Plachtzik Michal, Hlučinská 95/3, 74723 Bolatice,
RČ/IČO: 880919/5879

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX 10363/14-005 k 36 EXE-2074/2014 -12 ze dne 30.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2014 21:15:20. Zápis proveden dne 04.11.2014; uloženo na prac. Praha
Z-69658/2014-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Plachtzik Michal, Hlučinská 95/3, 74723 Bolatice,
RČ/IČO: 880919/5879
Parcela: 251/1, Parcela: 252, Parcela: 253

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 091EX-10363/2014 -009 Exekutorský úřad Praha 3, JUDr. Ingrid Švecová (36EXE 2074/2014) ze dne 31.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2014 21:00:35. Zápis proveden dne 11.11.2014; uloženo na prac. Opava
Z-7367/2014-806

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lenka Černošková, Dolní 71, 796 01, Prostějov

Povinnost k

Plachtzik Michal, Hlučinská 95/3, 74723 Bolatice,
RČ/IČO: 880919/5879

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 018 EX-04077/2014 -006 ze dne 28.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2014 20:02:11. Zápis proveden dne 23.12.2014; uloženo na prac. Opava
Z-8305/2014-806

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 251/1, Parcela: 252, Parcela: 253

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 018EX-04077/2014 -070 Exekutorský úřad Prostějov, Mgr. Lenka Černošková ze dne 15.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2019 16:21:18. Zápis proveden dne 22.01.2019; uloženo na prac. Opava
Z-275/2019-806

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. Ing. Monika Michlová, Štefániková 9, 741 01 Nový Jičín 1

Povinnost k

Plachtzik Michal, Hlučinská 95/3, 74723 Bolatice,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.
strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2022 09:15:02

Okres: CZ0805 Opava Obec: 568376 Rohov
Kat.území: 740438 Rohov List vlastnictví: 126
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
RČ/ÍČO: 880919/5879

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 163 EX 1207/2018 - 6 ze dne 19.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2018 20:34:44. Zápis proveden dne 21.11.2018; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-7117/2018-804

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:
Mgr. Ing. Monika Michlová, Štefánikova 1977/9, 741 01 Nový Jičín

Povinnost k
Plachtzik Michal, Hlučínská 95/3, 74723 Bolatice,
RČ/ÍČO: 880919/5879

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 163 EX 70/2020-6 ze dne 07.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.02.2020 06:32:03. Zápis proveden dne 13.02.2020; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-847/2020-804

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

Povinnost k
Plachtzik Michal, Hlučínská 95/3, 74723 Bolatice,
RČ/ÍČO: 880919/5879

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-4400/2020 -29 ze dne 25.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2020 07:29:51. Zápis proveden dne 29.09.2020; uloženo na prac. Chomutov

Z-6330/2020-503

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k
Parcela: 251/1, Parcela: 252, Parcela: 253

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 135EX-4400/2020 -38 Exekutorský úřad Chomutov, Mgr. Jan Peroutka ze dne 25.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2020 07:43:44. Zápis proveden dne 01.10.2020; uloženo na prac. Opava

Z-5376/2020-806

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 135 EX-4400/2020 -38. Právní moc ke dni 15.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2020 15:18:59. Zápis proveden dne 25.11.2020; uloženo na prac. Opava

Z-6364/2020-806

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k
Parcela: 252, Parcela: 253

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2022 09:15:02

Okres: CZ0805 Opava Obec: 568376 Rohov
Kat.území: 740438 Rohov List vlastnictví: 126
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 26.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.06.2010.

Pro: Plachtzik Michal, Hlučínská 95/3, 74723 Bolatice V-4871/2010-806
RČ/IČO: 880919/5879

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
251/1	51100	41
	51110	463
253	51100	638

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

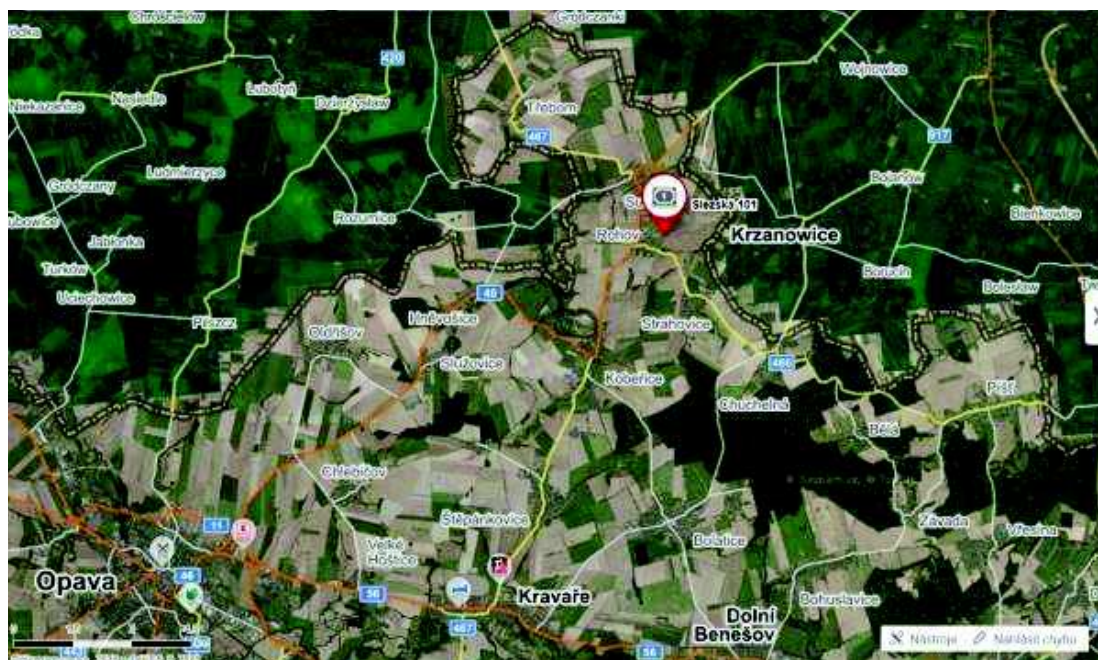
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 14.04.2022 09:19:03



Mapy oblasti



Dokumentace k věcnému břemenu

Na KÚ uz. po Opavě VLOŽENO DNE : 15.5.2019

**SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PRÁVA
VĚCNÉHO BŘEMENE**

(uzavřená ve smyslu znění § 151 a násled. OZ)

sepsána níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi účastníky, kterými jsou:

PLACHTZIK MICHAL r.č. 880919/5879,
bytem Krátká 55, 747 23 Bolatice – Borová
(dále uváděný jako povinný z věcného břemene)

a

DANAŠ ZBYNĚK r.č. 800410/5538,
bytem Slezská 66, 747 26 Rohov

s

DANAŠOVÁ KATEŘINA r.č. 725920/6086,
bytem Slezská 66, 747 26 Rohov
(dále uvádění jako oprávnění z věcného břemene)

**kteří uzavírají tuto smlouvu
o zřízení práva věcného břemene:**

I.

Pán Michal Plachtzik – jako povinný z věcného břemene tímto prohlašuje, že je na základě znění Kupní smlouvy ze dne 26.5.2010, mj. výlučným vlastníkem rodinného domu čp. 101 – zřízeného na pozemku - parcel. čís. 252 v kú a obci Rohov – části obce Rohov, dále dvěma vedlejšími stavbami – situovanými na téže pozemku a nepodléhajícími zápisu do KN: dále studny, dále venkovních úpravách – tvořících příslušenství domu, dále pozemků parc. čís. 251/1 – zahrada, parc.čís. 252 – zastavěná plocha a nádvoří a parc. čís. 253 – orná půda, vč. trvalých porostů, na těchto pozemcích situovaných, tohoto všeho tak, jak je doposud zapsáno na LV čís. 126 pro kú a obec Rohov, na KÚ pro MSJ kraj KP v Opavě.

II.

Pán Michal Plachtzík – jako povinný z věcného břemene zřizuje touto smlouvou povinným z věcného břemene – manželům Zbyňkovi a Kateřině Današovým právo věcného břemene, spočívající v právu doživotního užívání bytu, situovaného v rodinném domě čp. 100, zřízeném na pozemku parcel. čís. 252 v kú a obci Rohov a představující právo doživotního užívání celého rodinného domu a dále spoluužívání dvou vedlejších staveb, zřízených na témže pozemku a dále pozemků – parc. čís. 251/1 – zahrada, parc.čís. 252 – orná plocha a nádvoří a parc. čís. 253 – orná půda.

Povinný poskytuje právo volného pohybu po celé převáděné nemovitosti a právo přijímat návštěvy, jež jsou předmětem věcného břemene, návštěvy příbuzných a známých a to ve každou dobu.

Povinný z věcného břemene zavazuje řádně se postarat o oprávněné z věcného břemene v době jejich nemoci a stůlí.

Oprávnění z věcného břemene toto právo přijímají a povinný z věcného břemene je povinen toto právo trpět.

Právo je zřízeno úplatně, za dohodnutou částku ve výši 4.000,--Kč úhrnem.

III.

Obě strany se dohodly na tom, že náklady na spotřebu vody, el. energie, plynu a ostatní poplatky bude hradit každý podle skutečné spotřeby.

IV.

1. Tato smlouva o zřízení práva věcného břemene nabývá platnosti dnem podpisu jejími účastníky a tímto dnem jsou její účastníci svými projevy vůle vázáni.

2. Povinný ani oprávnění si nejsou vědomi žádných právních překážek, které by bránily uzavření této smlouvy nebo způsobovaly její neplatnost, a prohlašují, že jejich vůle není v rozporu s písemným projevem smlouvy, kterou na důkaz toho svobodně a vážně podepisují.

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 74721-0035-0180
Podle ověř.knihy pošty: Kravaře u Hlučína

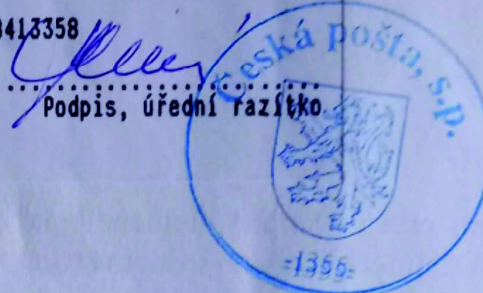
Uznan podpis na listině za vlastní: Michal Plachtzik

Datum a místo narození: 19.09.1988, Opava, okr. Opava, CZ

Adresa pobytu: Bolatice, okr. Opava
Hlučínská 95/3, CZ

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: 208413358

Občanský průkaz
Kravaře u Hlučína dne 21.08.2017
Luzarová Kateřina



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti prodané

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

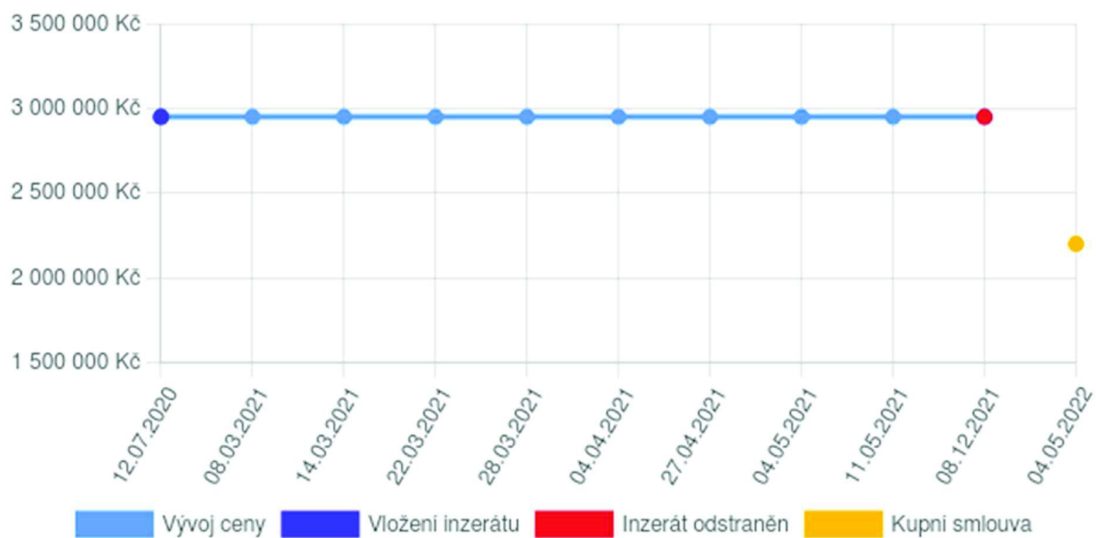


Rodinný dům, 150 m², Slezská č.p. 118/126,
Kobeřice, okres Opava

Celková cena: 2 200 000 Kč

Lokalita: Slezská č.p. 118/126, Kobeřice, okres Opava

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

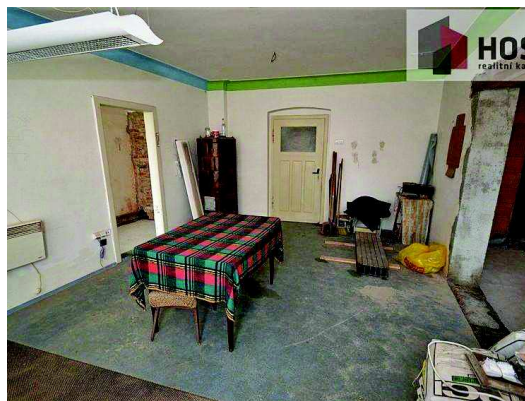


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Slezská č.p. 118/126, Kobeřice, okres Opava	Cena dle KS	2 200 000 Kč
Číslo řízení	V-4375/2022-806	Datum podpisu KS	04.05.2022
Poznámka k ceně	2 950 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	310 m ²	Stav	Špatný
Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu	3
Zastavěná plocha	90 m ²	Podlahová plocha	150 m ²
Užitná plocha	150 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	3
Plyn	Plynovod		

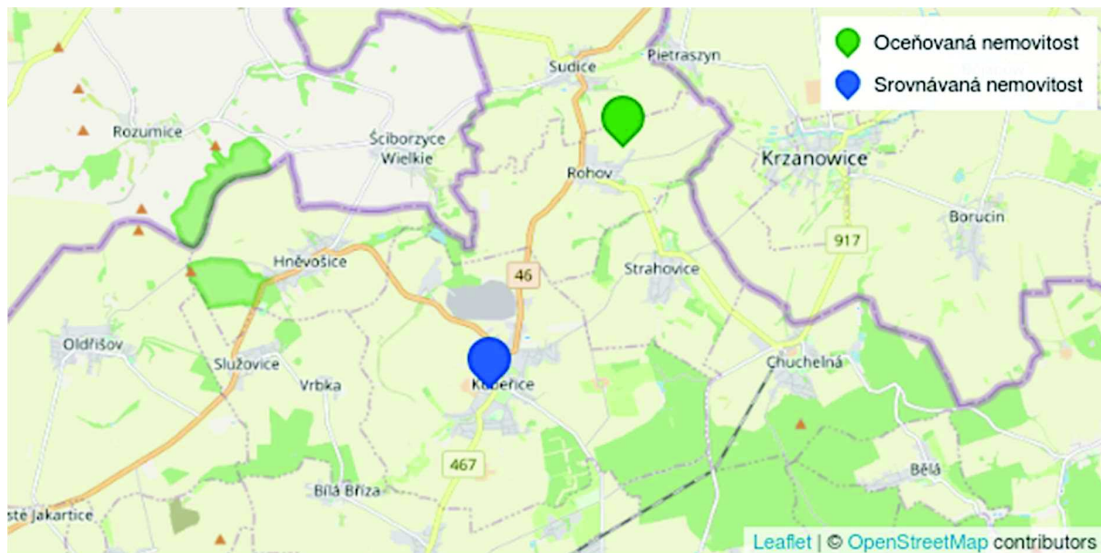
Nabízíme Vám exkluzivně ke koupi větší dům v Kobeřicích na Opavsku. V Kobeřicích v současné době, žije 3349 obyvatel. Jsou zde veškeré služby potřebné ke spokojenému bydlení - škola, školka, lékaři, prodejny, pošta, sportoviště, restaurace. Z obce je dobré autobusové spojení jak do Opavy, vzdálené 15 km, tak i do Ostravy, vzdálené cca 30km. Dům byl postaven na přelomu 19 a 20 století a nachází se u hlavní silnice, procházející obcí. Majitel domu započal úplnou přestavbu domu do moderní podoby, ale z osobních důvodů tutu rekonstrukci ukončil. Dům je napojen na veškeré sítě (elektřina, plyn, veřejný vodovod, kanalizace). Uvnitř domu jsou dvě podlaží a velká půda, s možností výstavby podkrovního bydlení. Dům je podsklepen. Majitel má k přestavbě zpracován projektovou dokumentaci, která je součástí prodeje. Za domem je menší zahrádka. Dále je možno dokoupit zahrádku 239m² se zahradním domkem, která se nachází přes ulici. Podrobnější informace poptávejte u makléře.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

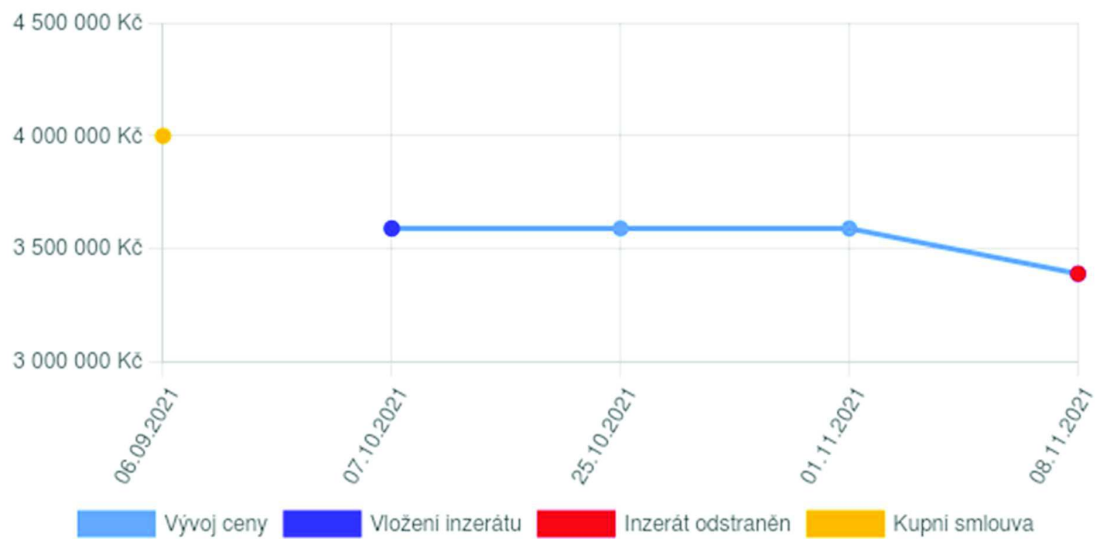


Rodinný dům, 140 m², Opavská č.p. 55, Hněvošice, okres Opava

Celková cena: 4 000 000 Kč

Lokalita: Opavská č.p. 55, Hněvošice, okres Opava

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



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

Lokalita	Opavská č.p. 55, Hněvošice, okres Opava	Cena dle KS	4 000 000 Kč
Číslo řízení	V-10359/2021-806	Datum podpisu KS	06.09.2021
Poznámka k ceně	3 590 000 Kč	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1043 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu	2
Zastavěná plocha	150 m ²	Užitná plocha	140 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Počet nadzemních podlaží domu	2
Plyn	Plynovod	Podlahová plocha	140 m ²

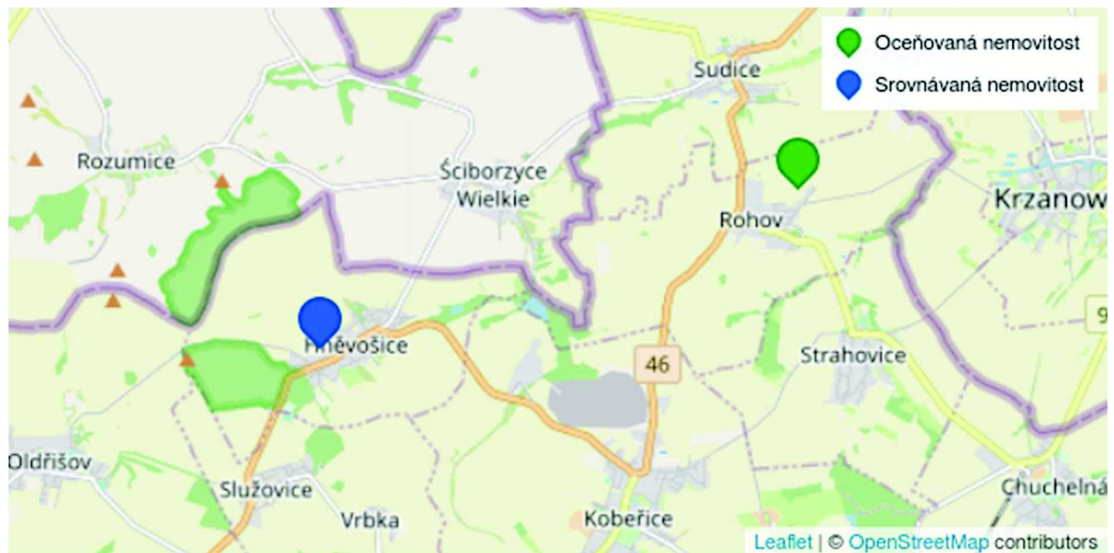
Hledáte-li rodinný dům s velkým pozemkem, garáží a nedaleko od Opavy, pak jste tu správně. Novinkou na prodej je v naší nabídce samostatně stojící rodinný dům v Hněvošicích, vzdálený od Opavy jen 9 km (autem 9 minut), který je postaven na parcele o velikosti 1043 m². K domu náleží také garáž a samostatně stojící zahradní sklad. V obci Hněvošice žije přibližně 1.000 obyvatel, je zde škola i školka, samozřejmostí je obchod, obecní úřad či pošta, dobrá dopravní dostupnost autem i autobusem, dále pak sportovní vyžití, dostatek zeleně a lesů, autoservis, hospoda či pěstrosí farma. Nemovitost prozatím neprošla žádnou rozsáhlou rekonstrukcí, kromě výměny několika oken za plastová a výměny krytiny střechy, a tak jej si jej můžete zrekonstruovat podle svého vkusu, představ a potřeb. Velkou výhodou jsou kompletní přípojky k sítím - dům je napojen na obecní vodu, elektřinu, plyn i kanalizaci. Zastavěná plocha domu a garáže činí okolo 150 m², užitná plocha současné dispozice je 110 m², garáž poskytne 20 m² a zahradní sklad také 20 m² ve dvou patrech. Dům nabízí dvě obytná patra - v první patře je momentálně kuchyně a dva pokoje, koupelna, komora, toaleta a vstup do sklepa, ve druhém patře jsou dva pokoje a vstup na půdu, kterou lze také využít a přebudovat na pokoj. Rekonstrukcí se dá současná dispozice 4+1 upravit např. na moderní 5+kk se vstupem na terasu. Nemovitost doporučujeme těm, kteří se nebojí rekonstrukce, mají vlastní představu o bydlení a chtějí si pořídit dům za cenu bytu. Financování koupě Vám můžeme pomoci zajistit prostřednictvím našeho hypotečního specialisty. Pro více informací či domluvení prohlídky mne kontaktujte emailem nebo telefonicky. Budu se na vás těšit na prohlídce!

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

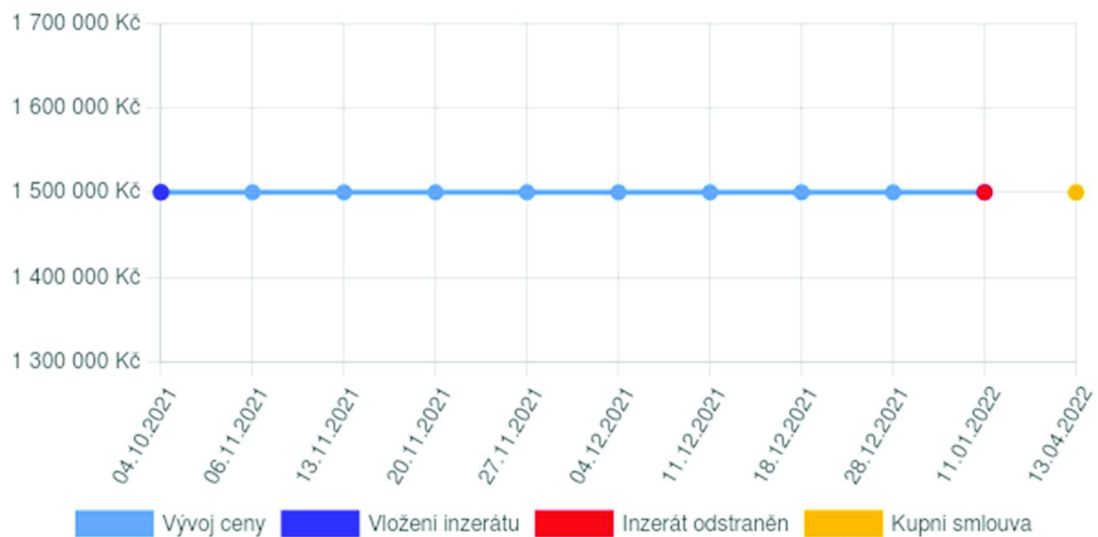


Rodinný dům, 68 m², Družstevní č.p. 93, Chuchelná, okres Opava

Celková cena: 1 500 000 Kč

Lokalita: Družstevní č.p. 93, Chuchelná, okres Opava

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



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

Lokalita	Družstevní č.p. 93, Chuchelná, okres Opava	Cena dle KS	1 500 000 Kč
Číslo řízení	V-3740/2022-806	Datum podpisu KS	13.04.2022
Poznámka k ceně	1 500 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	365 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Podlaží bytu	2	Zastavěná plocha	90 m ²
Podlahová plocha	68 m ²	Užitná plocha	90 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	2		

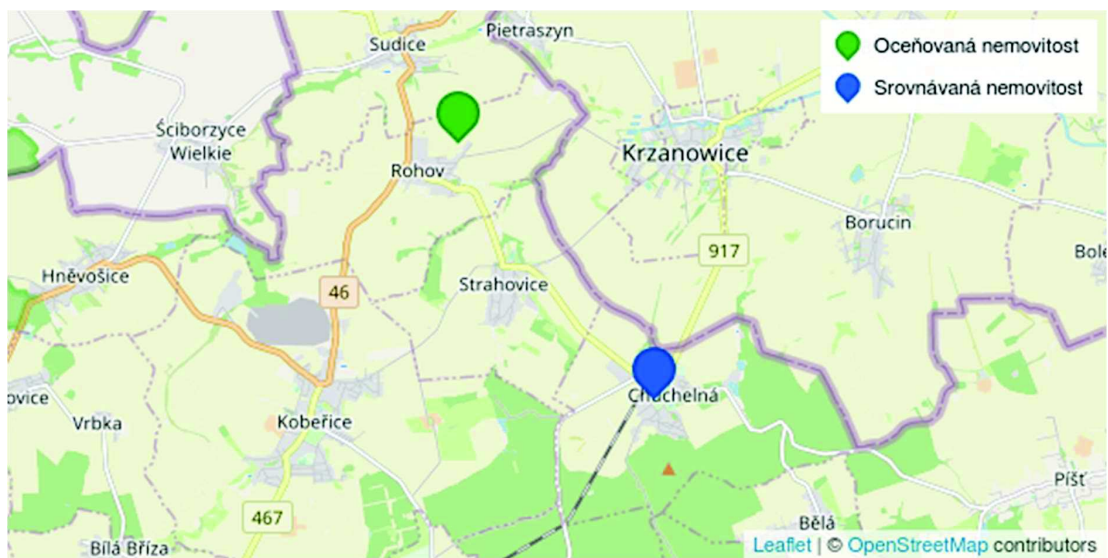
Exkluzivně nabízíme na prodej stylový rodinný dům 2+1 s garáží a s možností vybudování dalších pokojů z půdy, nacházející se v obci Chuchelná. Dům je zachovalý a udržovaný, v klidné části obce. Elektřina a voda v domě jsou nově rekonstruovány. Příjezdová cesta je společná s vedlejším domem. Dále dům je připojen na obecní vodovodní řád, kanalizaci, vytápění je zajištěno krbovými kamny, elektřina, plynová přípojka je na hranici pozemku. V přízemí domu je kuchyň, obývací pokoj, ložnice, chodba, koupelna se sprchovým koutem a WC. Na půdě lze vybudovat další byt a proto je tento dům vhodný jako investice. 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. Více informací u makléře.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti pronajímané

Pronájem, Byt, 71 m², Družstevní, Chuchelná, okres Opava

Identifikace



Byt, 71 m², Družstevní, Chuchelná, okres Opava

Celková cena: 7 500 Kč

Adresa: Družstevní, Chuchelná, okres Opava

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	7 500 Kč	Vlastnictví	Osobní
Poznámka k ceně	7 500 Kč za nemovitost	Konstrukce budovy	Cihlová
Stav objektu	Velmi dobrý	Podlahová plocha	71
Plocha užitná	71	Dispozice	2+kk

Slovní popis

Nabízíme k pronájmu podkrovní byt o velikosti 2+kk, který se nachází v nově renovovaném domě v obci Chuchelná. Byt je kompletně nově vybudován, je zde velký obývací pokoj s kuchyňskou linkou (sklokeramická varná deska, trouba, digestoř), ložnice se šatnou (případně možno využít jako pracovní apod.) a prostornou koupelnu. Parkování u domu, výhledově možno využívat přilehlou zahradu. Měsíční nájemné 7.500,- Kč plus záloha na služby 1.000,- Kč plus elektřina. Vratná kauce dva měsíční nájem, provize RK jeden nájem.

Fotodokumentace



Pronájem, Byt, 62 m², Stiborská, Koberice, okres Opava

Identifikace



Byt, 62 m², Stiborská, Koberice, okres Opava

Celková cena: 11 000 Kč

Adresa: Stiborská, Koberice, okres Opava

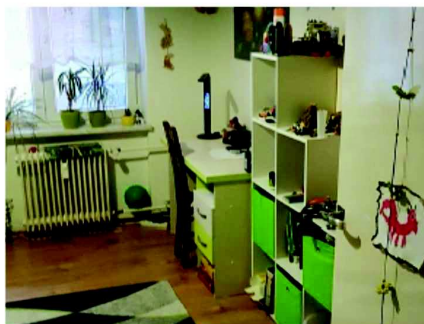
Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	11 000 Kč	Vlastnictví	Osobní
Poznámka k ceně	11 000 Kč za nemovitost	Konstrukce budovy	Cihlová
Stav objektu	Velmi dobrý	Podlahová plocha	62
Plocha užitná	62	Dispozice	3+1

Slovní popis

Nabízíme k pronájmu částečně zařízený byt v osobním vlastnictví o velikosti 3+1, který se nachází v II. NP cihlového domu na ul. Stiborská v Kobericích. Byt prošel dílčí rekonstrukcí - kuchyňská linka, plovoucí podlahy, nový bojler a vana, jsou zde plastová okna. Celý dům prošel revitalizací, zateplená fasáda, udržované společné prostory. Okolí domu plně zelené, škola za rohem. K bytu náleží dva sklepy. V bytě zůstane pračka, sušička a vybavená kuchyňská linka včetně myčky. Nájem 11.000 Kč plus poplatky 1.800 Kč plus záloha elektriny a plynu (pouze k vaření) cca 900 Kč. Rovněž je možno ponechat internetové připojení s wi-fi routerem - pokrytí celého bytu - za 300 Kč/měsíc. Jistota (vratná kauce) dva nájemy, provize RK jeden nájem. Třída energetické náročnosti: F - velmi nevhodná.

Fotodokumentace



Pronájem, Byt, 83 m², Stiborská, Koberice, okres Opava

Identifikace



Byt, 83 m², Stiborská, Koberice, okres Opava

Celková cena: 9 000 Kč

Adresa: Stiborská, Koberice, okres Opava

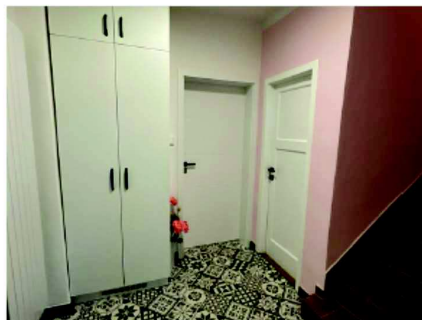
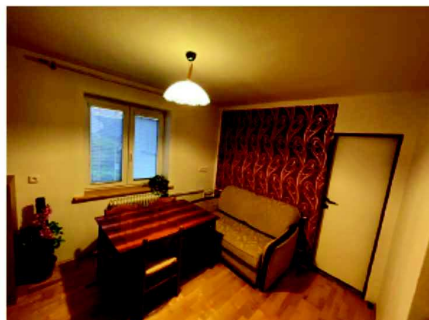
Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	9 000 Kč	Vlastnictví	Osobní
Poznámka k ceně	9 000 Kč za měsíc	Konstrukce budovy	Cihlová
Stav objektu	Velmi dobrý	Plocha užitná	83
Dispozice	3+1	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Ráda Vám zprostředkují pronájem bytu v osobním vlastnictví o dispozici 3+1 a podlahové ploše 83m² v Kobericích na ulici Stiborská. Byt je umístěn v 1. NP dvoupodlažního rodinného domu. Sestává z předsině, 3 pokojů, malé kuchyňky se sklokeramickou deskou, koupelny s WC a sprchovým koutem. Navíc je k dispozici polovina půdního prostoru, kolárna a kutilové jistě ocení možnost využití pracovní dílny. V pokojích jsou plastová okna. Po domluvě je možnost zanechání nábytku v ložnici - postel, skříň. Parkování vzdáleno cca 30m od domu. Měsíční nájemné činí 9.000,- Kč + zálohy na služby spojené s užíváním bytu + vratná kauce ve výši 2 měsíčních nájmů včetně všech záloh + provize RK jeden měsíční nájem. Majitel nepreferuje domácí mazlíčky. Byt je volný ihned. Pro domluvení prohlídky mne neváhejte kontaktovat.

Fotodokumentace



Pronájem, Byt, 75 m², Hlavní, Štěpánkovice, okres Opava

Identifikace



Byt, 75 m², Hlavní, Štěpánkovice, okres Opava

Celková cena: 13 000 Kč

Adresa: Hlavní, Štěpánkovice, okres Opava

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	13 000 Kč	Vlastnictví	Osobní
Poznámka k ceně	13 000 Kč za měsíc	Konstrukce budovy	Cihlová
Stav objektu	Velmi dobrý	Plocha užitná	75
Dispozice	3+kk	Plyn	Plynovod

Slovní popis

Exkluzivně si Vám dovoluujeme nabídnout pronájem právě dokončeného bytu 3kk, který se nachází v přízemí rodinného domu po rekonstrukci. Tato výjimečná nabídka je určena pro Ty, kdo by rád spojil výhody moderního, klidného vesnického bydlení a zároveň byli v dobré dostupnosti od Ostravy či Opavy. Byt s užitnou podlahovou plochou 75m² je rozdělen na dvě ložnice, obývací prostor spojený s kuchyňským koutem, koupelnu s vanou a toaletou. V 1patří rodinného domu, jsou ještě další dvě bytové jednotky, které jsou již obsazeny nájemníky. Vytápění bytu je zajištěno podlahovým topením, o ohřev vody se stará vysokokapacitní bojler. Nájem bytu činí 13 000,-Kč, služby 2500,-Kč. Vratná kauce 39.000,-Kč, poplatek RK činí 15.000,-Kč. Neváhejte se dotázat na bližší informace k této nabídce a domluvit si osobní prohlídku.

Fotodokumentace



Pronájem, Byt, 29 m², Komenského, Chuchelná, okres Opava

Identifikace



Byt, 29 m², Komenského, Chuchelná, okres Opava

Celková cena: 4 500 Kč

Adresa: Komenského, Chuchelná, okres Opava

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	4 500 Kč	Vlastnictví	Osobní
Poznámka k ceně	4 500 Kč za nemovitost	Konstrukce budovy	Cihlová
Stav objektu	Dobry	Elektrina	230V
Podlahová plocha	29	Plocha užitná	29
Dispozice	1+1	Plyn	Plynovod

Slovní popis

Nabízíme pronájem pěkného bytu 1+1, 29m², 1NP v obci Chuchelná. Byt je po rekonstrukci, nová plastová okna, nová koupelna. Nájemné je 4.500,-Kč/měsíc + služby 1.500Kč/měsíc + kauce 9.000,-Kč + odměna RK. Vytápění je centrální a vyúčtování 1 ročně. Byt je volný ihned. Nekuřák. Pro bližší informace volejte makléři...

Fotodokumentace

