

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6451-242/2021

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: bytové jednotky č. 944/6, umístěné v bytovém domě č.p. 944,945,946 na pozemku parc.č. 875/4, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 870/28214 na společných částech bytového domu č.p. 944,945,946 na pozemku parc.č. 875/4 (LV č. 2025), a spoluvlastnického podílu ve výši 870/28096 na nebytové jednotce č. 945/15, umístěné v bytovém domě č.p. 944,945,946 na pozemku parc.č. 875/4, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 870/28096 na společných částech bytového domu č.p. 944,945,946 na pozemku parc.č. 875/4 (LV č. 2024), v katastrálním území Kylešovice, obec Opava, okres Opava, pro účely projednání pozůstalosti



**Zadavatel znaleckého posudku:**

**Okresní soud v Opavě**

**č.j. 20 D 42/2018**

notářka JUDr. Hana Staníčková, jako soudem pověřená  
soudní komisařka

Ostrožná 209/6

746 01 Opava-město

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 27.5.2021 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA

Česká 754/25

700 30 Ostrava

IČ: 73296686

Počet stran: 15 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 3 z celkového počtu 3.

V Ostravě 4.6.2021

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol**

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává jako podklad pro soudní řízení č.j. 20 D 42/2018

Úkol znalce:

odhadnout cenu obvyklou nemovité věci: bytové jednotky č. 944/6, umístěné v bytovém domě č.p. 944,945,946 na pozemku parc.č. 875/4, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 870/28214 na společných částech bytového domu č.p. 944,945,946 na pozemku parc.č. 875/4 (LV č. 2025), a spoluvlastnického podílu ve výši 870/28096 na nebytové jednotce č. 945/15, umístěné v bytovém domě č.p. 944,945,946 na pozemku parc.č. 875/4, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 870/28096 na společných částech bytového domu č.p. 944,945,946 na pozemku parc.č. 875/4 (LV č. 2024), v katastrálním území Kylešovice, obec Opava, okres Opava, pro účely projednání pozůstalosti po Ing. Jaroslavu Práškoví, CSc., k aktuálnímu datu.

Další skutečnosti sdělené zadavatelem: nebyly

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

### **1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Výpisy z KN LV č. 2025, 2024 a 1700 ze dne 8.4.2021.

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů ([www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz))

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz))

Prohlídka nemovité věci znalcem dne 27.5.2021 za účasti Ing. Martina Práška, Ing. Evy Práškové a paní Evy Práškové.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely ocenění bytové jednotky cenou obvyklou realizované převody obdobného majetku (bytové jednotky), které získal z webu [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz). Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv.

### **2. Vlastnické a evidenční údaje**

Jako vlastník je v KN na LV č. 2025 uveden:

**SJM Prášek Jaroslav Ing. CSc. a Prášková Eva Ing., 17. listopadu 944/24, Kylešovice, 74706 Opava**

Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Ing. Prášek Jaroslav CSc.

Jako vlastník je v KN na LV č. 2024 uveden:

**SJM Prášek Jaroslav Ing. CSc. a Prášková Eva Ing., 17. listopadu 944/24,**

**Kylešovice, 74706 Opava**

**podíl 870/28096**

## **C. NÁLEZ**

### **1. Celkový popis nemovité věci**

Název:	Bytová jednotka č. 944/6, jiný nebytový prostor č. 945/15
Adresa:	ul. 17. listopadu 944 a 945, Opava-Kylešovice
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Kylešovice

Oceňované nemovité věci se nachází ve statutárním městě Opava, části Kylešovice, při ul. 17. listopadu, poblíž zastávky MHD bus „Opava, Kylešovice, Gudrichova“. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů hromadného a individuálního bydlení a občanské vybavenosti. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 875/164 (ul. 17. listopadu), který je ve vlastnictví statutárního města Opava. V okolí nemovité věci je k dispozici kompletní občanská vybavenost, nemovitá věc je situována cca 3 km od centra města. Parkovací možnosti jsou omezené na parkovišti u domu a okolních komunikacích.

Nemovitá věc je tvořena bytovou jednotkou č. 944/6, umístěnou v bytovém domě č.p. 944,945,946 na pozemku parc.č. 875/4, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 870/28214 na společných částech bytového domu č.p. 944,945,946 na pozemku parc.č. 875/4 (LV č. 2025), a spoluvlastnickým podílem ve výši 870/28096 na nebytové jednotce č. 945/15, umístěné v bytovém domě č.p. 944,945,946 na pozemku parc.č. 875/4, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 870/28096 na společných částech bytového domu č.p. 944,945,946 na pozemku parc.č. 875/4 (LV č. 2024), v katastrálním území Kylešovice, obec Opava, okres Opava.

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení, s veškerou občanskou vybaveností v okolí

Negativa oceňované nemovité věci:

- převážně původní stav bytu s nutností dalších investic na kompletní modernizaci

### **Popis bytové jednotky č. 944/6**

Oceňovaná bytová jednotka je situována v panelovém bytovém domě. Stavba je podsklepená, se 4 NP. Bytová jednotka je situovaná ve 2.NP ze 4.NP, má dispozici 4+1. Bytový dům je v užívání cca 40 let.

Stavba je napojena na IS: voda, elektro, plyn a kanalizace.

Podlahy v obytných místnostech tvoří krytiny PVC a parkety (v obývacím pokoji), v ostatních místnostech jsou krytiny PVC. Okna jsou z větší části původní dřevěná zdvojená, pouze ve 2 pokojích jsou plastová okna. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Dveře jsou instalovány hladké plné a prosklené. Vybavení kuchyně tvoří původní kuchyňská linka. Vybavení sanity tvoří vana, umyvadlo a WC. Jádru v bytě je umakartové. Vytápění bytu je ústřední, dálkové.

Příslušenství bytu tvoří balkon a sklepní kóje v 1.PP.

Výměra bytu činí cca 86,97 m<sup>2</sup> (bez příslušenství).

Bytová jednotka se k datu ocenění nachází v převážně původním stavu, pouze po výměně části oken (ve 2 pokojích). Stav jednotky je zanedbaný, znalec předpokládá další nutné investice na kompletní modernizaci bytové jednotky.

Součástí ocenění je spoluvlastnický podíl na společných částech domu č.p. 944,945,946 na pozemku parc.č. 875/4.

### **Jiný nebytový prostor č. 945/15**

Dle sdělení paní Ing. Evy Práškové se jedná o společný prostor společenství vlastníků jednotek o velikosti 11,8 m<sup>2</sup>.

## **D. POSUDEK**

### **Odhad ceny obvyklé**

#### **Použitá metodika ocenění**

**Obvyklou cenu** definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. 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 rozumí 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 obloubou se rozumí zvláštní hodnota, přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

#### **D.1) Ocenění bytové jednotky č. 944/6**

V současné době se v Opavě běžně obchoduje s bytovými jednotkami. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 2 700 tis. až 3 600 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti bytové jednotky, příslušenství, apod. Příklady obdobných bytů pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab.č.1: srovnávací analýza

srovnávané byty	lokalita	cena realizovaná	korekce faktor času	výměra užitné plochy bytu v m2	redukovaná cena na pramen za m2	K1	K2	K3	K4	výsledná cena za m2
byť č.1	Jurečkova 2667, Opava-Předměstí	3 500 000	1,10	76	50 658	0,80	1,00	0,95	0,90	34 650
byť č.2	Grudova 1177, Opava-Kateřinky	2 790 000	1,00	77	36 234	0,95	1,00	1,00	1,00	34 422
byť č.3	Hradecká 2682, Opava-Předměstí	2 850 000	1,10	73	42 945	0,80	1,00	1,00	0,95	32 638
byť č. 4	E. Krásnohorské 2442, Opava-Předměstí	3 600 000	1,00	88	40 909	0,90	1,00	1,00	1,00	36 818
průměrná indexovaná hodnota										34 632

Výměra bytu v m2	průměrná indexovaná hodnota	cena bytu zjištěná srovnáním
86,97	34 632	3 011 958

K1 - Koefficient úpravy na celkový stav bytu (byty jsou v lepším stavu než oceňovaný)

K2 - Koefficient úpravy na celkový stav domu (domy u bytů jsou v obdobném technickém stavu)

K3 - Koefficient úpravy na lokalitu (byť č. 1 se nachází v lepší lokalitě)

K4 - objektivizační koefficient (balkon, lodžie, apod.) - byť č. 1 má garáž, byť č. 3 má terasu a lodžii

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil růst cen v čase (u nemovitosti č. 1 a 3, které byly prodány v roce 2020 je index větší než 1)

**Cena nemovité věci zjištěná srovnáním (orientační):** **3 011 958,- Kč**

#### D.2) Ocenění nebytové jednotky č. 945/15

V současné době se v Opavě běžně neobchoduje s obdobnými prostory. Tyto prostory jsou většinou převáděny v rámci spoluvlastnických podílů na společných částech domů, většinou tvoří přídatné spoluvlastnictví.

Cenu obvyklou daného nebytového prostoru odhaduji ve výši 10 000,- Kč/m2, tj. při výměře 11,80 m2 celkem 118 000,- Kč.

**Spoluvlastnický podíl ve výši 870/28096 pak činí:** **3 654,- Kč**

**Cena obvyklá bytové jednotky č. 944/6 a spoluvlastnického podílu ve výši 870/28096 na nebytové jednotce č. 945/15 činí (orientačně):**

**(3 011 958,- Kč + 3 654,- Kč) =** **3 015 612,- Kč**

**Cena obvyklá bytové jednotky č. 944/6 a spoluvlastnického podílu ve výši 870/28096 na nebytové jednotce č. 945/15, činí (zaokrouhleno):**

**3 015 000,- Kč**

## **E. ODŮVODNĚNÍ**

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné bytové jednotky se v místě obchodují v rozmezí cca 2 700 tis. až 3 600 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody bytových jednotek jsou odlišné zejména co do technického stavu, velikosti, příslušenství a umístění v lokalitě, použil znalec korekci odlišnosti (K1-K4).

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K4.

Znalec zohlednil rovněž růst cen nemovitých věcí v poslední době, kdy ceny nemovitých věcí trvale rostou, i přes probíhající koronakrizi.



## E. PŘÍLOHY

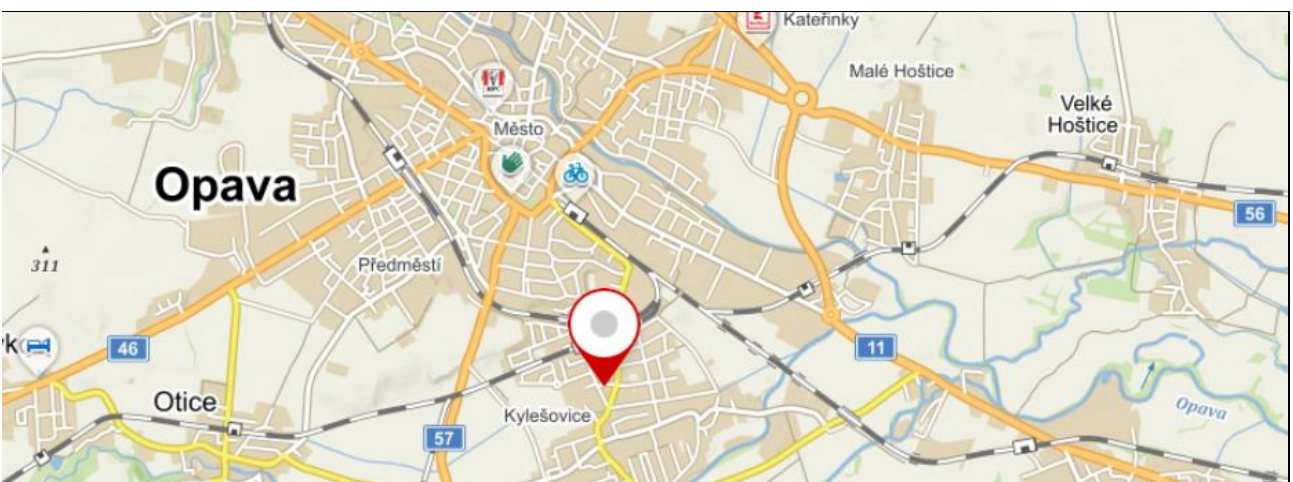
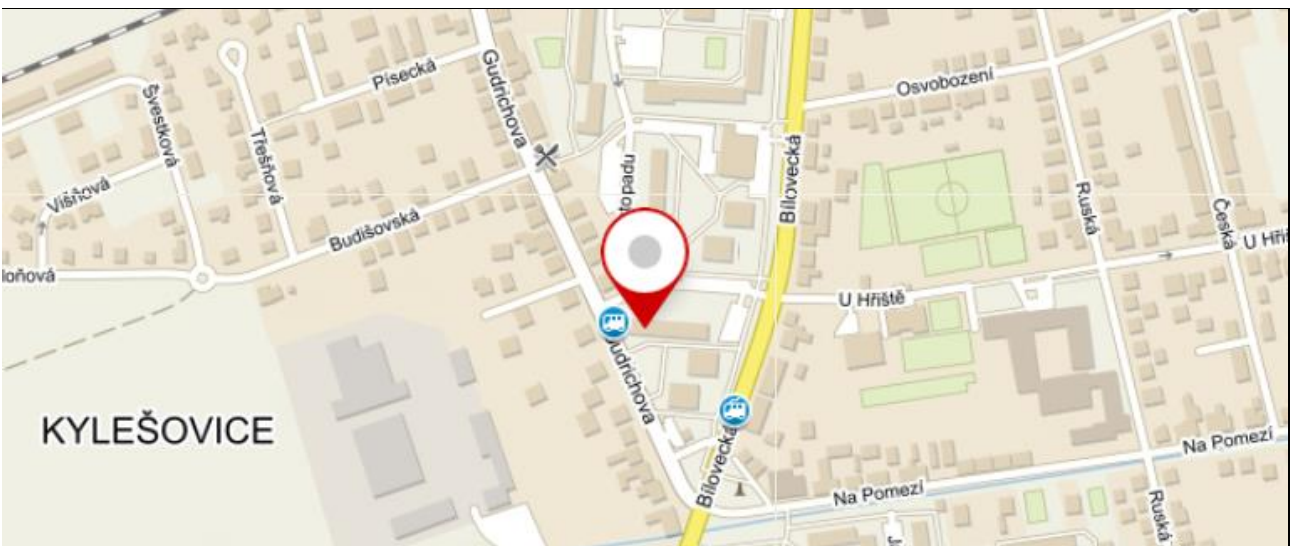
### Příloha č. 1: Fotodokumentace







Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



### Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

#### Nemovitá věc č. 1

**Byt 4+1, ul. Jurečkova 2667, Opava-Předměstí**

**Realizovaná cena: 3 500 000,- Kč**

Užitná plocha: 76 m<sup>2</sup>

Bytová jednotka 4+1 se nachází v I. NP čtyřpatrového bytového domu a má 3 zasklené lodžie. Byt je částečně zrekonstruován, nová kuchyňská linka, podlahy a WC, zavedena elektřina a plyn, vytápění je dálkové ústřední a náleží k němu sklep. Bytový dům je po celkové revitalizaci. Součástí prodeje byla garáž č. 2669/10 situovaná v 1.NP bytového domu.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 6/2020

Řízení č. V-3665/2021-806



#### Nemovitá věc č. 2

**Byt 3+1, ul. Grudova 1177, Opava-Kateřinky**

**Realizovaná cena: 2 790 000,- Kč**

Užitná plocha: 77 m<sup>2</sup>

Byt 3+1, v 5. patře bytového domu. Dům byl revitalizován (zateplení, fasáda, lodžie, nová okna, výtah). Byt byl před 12 lety rekonstruován (kompletní rozvody, omítky, koupelna, toaleta). Lodžie (vchod ze dvou pokojů).

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 3/2021

Řízení č. V-3188/2021-806



#### Nemovitá věc č. 3

**Byt 3+kk, ul. Hradecká 2682, Opava-Předměstí**

**Realizovaná cena: 2 850 000,- Kč**

Užitná plocha: 73 m<sup>2</sup>

Byt 3+kk s terasou 15m<sup>2</sup> a lodžii. Byt se nachází ve zvýšeném přízemí cihlového domu bez výtahu. Dům je částečně revitalizovaný ze dvou stran. Před 2 lety došlo k rekonstrukci celé střechy. V bytě před 5 lety došlo k rekonstrukci elektřiny v celém bytě. Kuchyň je propojená s jídelnou a obývacím pokojem. Z kuchyně je vstup na terasu. Terasa má krytý přístřešek s posezením a markýzou. Dále jsou zde další 2 samostatné pokoje se vstupem na další lodžii. Koupelna je v původním stavu, je zde umístěn samostatný plynový kotel, který je i na ohřev vody. WC je zvlášť. Předsíň je prostorná jsou zde vybudovány skříně. K bytu náleží sklep.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 10/2020

Řízení č.: V-9207/2020-806



**Nemovitá věc č. 4**

**Byt 4+1, ul. E. Krásnohorské 2442, Opava-Předměstí**  
**Realizovaná cena: 3 600 000,- Kč**

Užitná plocha: 88 m<sup>2</sup>

Byt, který je dispozičně řešen jako 4+1. Bytová jednotka se nachází v přízemí cihlového domu. Byt je po částečné rekonstrukci (nová elektřina a odpady).

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 3/2021

Řízení č. V-3732/2021-806





## **G. ZÁVĚR**

Úkolem znalce bylo odhadnout cenu obvyklou nemovité věci: bytové jednotky č. 944/6, umístěné v bytovém domě č.p. 944,945,946 na pozemku parc.č. 875/4, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 870/28214 na společných částech bytového domu č.p. 944,945,946 na pozemku parc.č. 875/4 (LV č. 2025), a spoluvlastnického podílu ve výši 870/28096 na nebytové jednotce č. 945/15, umístěné v bytovém domě č.p. 944,945,946 na pozemku parc.č. 875/4, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 870/28096 na společných částech bytového domu č.p. 944,945,946 na pozemku parc.č. 875/4 (LV č. 2024), v katastrálním území Kylešovice, obec Opava, okres Opava, pro účely projednání pozůstalosti po Ing. Jaroslavu Práškoví, CSc., k aktuálnímu datu.

**Cenu obvyklou nemovité věci:** bytové jednotky č. 944/6, umístěné v bytovém domě č.p. 944,945,946 na pozemku parc.č. 875/4, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 870/28214 na společných částech bytového domu č.p. 944,945,946 na pozemku parc.č. 875/4 (LV č. 2025), a spoluvlastnického podílu ve výši 870/28096 na nebytové jednotce č. 945/15, umístěné v bytovém domě č.p. 944,945,946 na pozemku parc.č. 875/4, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 870/28096 na společných částech bytového domu č.p. 944,945,946 na pozemku parc.č. 875/4 (LV č. 2024), v katastrálním území Kylešovice, obec Opava, okres Opava, určuji ve výši

**3 015 000,- Kč**

slovy: tři-miliony-patnáct-tisíc-korun-českých

Vyhrazuji si právo na změnu hodnocení a závěrů ve znaleckém posudku, pokud budou zjištěny další podstatné skutečnosti, které při zpracování uvedeného posudku nebyly známy nebo jsem je neměl k dispozici.

Záležitosti právního charakteru nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku, neboť mně jako znalci nepřísluší podávat vyjádření právního charakteru a rovněž mě nepřísluší předběžně řešit právní otázky jednoznačně a neupozornit na jiné alternativy. Citace některých právních pojmů předpisů je provedeno ve znaleckém posudku z pohledu znalce.

## **H. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla určena dle zák. č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 6451-242/2021 evidence posudků.

V Ostravě 4.6.2021

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA  
Česká 754/25  
700 30 Ostrava

Objednatel prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku stvrzuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí.

### Upozornění:

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno, a nesmí být zveřejněn třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© René Butkov, 2021