

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 064267/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	BHJ správci v.o.s. insolvenční správce dlužníka Radek Baláž Horní náměstí 382/69, 746 01 Opava - Město
Číslo jednací:	KSOS 14 INS 11262/2025
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Jiráskova č.p. 395, Budišov nad Budišovkou, okres Opava
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	25.08.2025
Zpracováno ke dni:	25.08.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 24 stran textu včetně titulního listu a 29 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 29.08.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 395 a pozemků parc. č. st. 482/1, st. 1321, 2430/2, 2430/5 v obci Budišov nad Budišovkou, okres Opava, katastrální území Budišov nad Budišovkou na listu vlastnictví č. 375.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního 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

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, 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. 395
Adresa předmětu ocenění: Jiráskova č.p. 395, Budišov nad Budišovkou, okres Opava
Kraj: Moravskoslezský kraj
Okres: Opava
Obec: Budišov nad Budišovkou
Ulice: Jiráskova
Katastrální území: Budišov nad Budišovkou
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 779,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\,351,00\,Kč/m^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 25.08.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. – Pavel Hurtík. Byla provedena pouze částečná prohlídka - sklepní prostor nebyl zpřístupněn. Přítomná osoba prohlídce - Baláž Radek.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Baláž Radek, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 395 a pozemky parc. č. st. 482/1, st. 1321, 2430/2, 2430/5 v obci Budišov nad Budišovkou, okres Opava, katastrální území Budišov nad Budišovkou na listu vlastnictví č. 375.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

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

Základy má betonové neizolované a objekt je smíšené konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytina je asfaltová šindel a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven dle katastru nemovitostí v roce 1980.

V roce 2000 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: střecha - celková, střešní krytina - celková.

Vady rodinného domu:

rozvody: poškozený prvek

vybavení: poškozený prvek

podlahy: poškozený prvek, vlivem vlhkosti

okna: poškozený prvek

střecha: zastaralý prvek, zatéká

zdivo: poškozený prvek, vlhkost – opadání zdiva

Předmětná nemovitost vykazuje známky zanedbané údržby, v současné době není obývaná. Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Dispozice rodinného domu je dvougenerační.

1.NP		
Ostatní prostory	Předsíň	2,98 m ²
Ostatní prostory	Chodba	11,60 m ²
Pokoj	Pokoj	27,09 m ²
Kuchyně	Kuchyně	20,55 m ²
Ostatní prostory	Spíž	3,36 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	5,34 m ²
Koupelna, WC	WC	0,85 m ²
Pokoj	Pokoj	9,94 m ²
Pokoj	Pokoj	12,04 m ²
Ostatní prostory	Chodba	4,23 m ²
Ostatní prostory	Místnost	9,66 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	7,27 m ²
Podkroví		
Ostatní prostory	Chodba	5,94 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	3,78 m ²
Pokoj	Pokoj	13,22 m ²
Kuchyně	Kuchyně	9,20 m ²

Pokoj	Pokoj	8,68 m ²
Ostatní prostory	Spíž	2,64 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	28,56 m ²
Pokoj	Pokoj	19,32 m ²
Příslušenství	Balkón	20,46 m ²
Podlahová plocha		206,24 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		226,70 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou dřevěná zdvojená. Příslušenství oken chybí. Obytné místnosti jsou orientované na jih. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: lino, keramická dlažba

místnosti: laminátová plovoucí podlaha

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: laminátová plovoucí podlaha

Další vybavení rodinného domu chybí.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno lokálně elektrickými přímotopy a lokálně kamny, topná tělesa chybí, ohřev vody není řešen.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemků ve funkčním celku parc. č. 482/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 378 m² a parc. č. 2430/5, zahrada o výměře 73 m², činí celkem 451 m².

Pozemek parc. č. 2430/2, zahrada o výměře 339 m² a parc. č. st. 1321 o výměře 30 m², nejsou součástí funkčního celku a tvoří samostatnou část, celková výměra činí 369 m².

Sklon pozemků je mírně svažitý. Pozemek rodinného domu je oplocený dřevěným plotem s podezdívkou, samostatný pozemek parc. č. 2430/2 včetně zděné garáže na pozemku parc. č. st. 1321 je oplocen drátěným plotem s podezdívkou. Trvalé porosty představují okrasné dřeviny a ovocné dřeviny.

Na pozemku parc. č. st. 482/1 se dále nacházejí vedlejší stavby – samostatně stojící zděná garáž a přístavba garáže s dílnou (součást rodinného domu). Na pozemku parc. č. st. 1321 se nachází samostatně stojící zděná garáž.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
2394/8	ostatní plocha	Město Budišov nad Budišovkou, Halaškově náměstí 2, 74787 Budišov nad Budišovkou

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

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. 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. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a 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	2	
	Podsklepení	částečné	
	PENB	/	
	Dům byl postaven v roce	1980	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah
		střecha	celková
		střešní krytina	celková
	Základy	betonové bez izolace	
	Konstrukce	smíšená	
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm	
	Stropy	dřevěné trámové	
	Střecha	sedlová	
	Krytina střechy	asfaltová šindel	
	Klempířské prvky	pozinkované	
	Vnější omítky	štukové	
	Vnitřní omítky	vápenocementové	
	Vady domu	rozvody: poškozený prvek vybavení: poškozený prvek podlahy: poškozený prvek okna: poškozený prvek	

		střecha: zastaralý prvek zdivo: poškozený prvek
--	--	--

Popis vnitřních prostor	Dispozice	dvougenerační		
	Typ oken	dřevěná zdvojená		
	Příslušenství oken	chybí		
	Orientace oken obytných místností	jih		
	Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m ²	1.NP		
		Ostatní prostory	Předsíň	2,98 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	11,60 m ²
		Pokoj	Pokoj	27,09 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	20,55 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	3,36 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	5,34 m ²
		Koupelna, WC	WC	0,85 m ²
		Pokoj	Pokoj	9,94 m ²
		Pokoj	Pokoj	12,04 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	4,23 m ²
		Ostatní prostory	Místnost	9,66 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště	7,27 m ²
		2.NP		
		Ostatní prostory	Chodba	5,94 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	3,78 m ²
		Pokoj	Pokoj	13,22 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	9,20 m ²
		Pokoj	Pokoj	8,68 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	2,64 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	28,56 m ²
		Pokoj	Pokoj	19,32 m ²
		Příslušenství	Balkón	20,46 m ²
		Podlahová plocha		206,24 m ²

		Podlahová plocha vč. příslušenství	226,70 m ²
	Elektrina	230V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	veřejná kanalizace	
	Plynovod	ne	
	Řešení vytápění v domě	elektrické přímotopy, kamna	
	Topná tělesa	chybí	
	Řešení ohřevu vody v domě	chybí	
	Podlahy v domě	chodba: lino, keramická dlažba místnosti: laminátová plovoucí podlaha koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: laminátová plovoucí podlaha	
	Popis stavu	před rekonstrukcí	

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	451 m ² , 369 m ²
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	2 garáže, garáž s dílnou (přístavba – součást RD)
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	dřevěný plot s podezdívkou
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; 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	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku

	Sousedé a 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 25.08.2025 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 prodejích 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,020$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04

3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,081}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

1. Rodinný dům č. p. 395 včetně garáže s dílnou (přístavba)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	45 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 278,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	215,00 m ²
podkroví:	=	84,00 m ²
	=	72,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	215,00 m ²	2,60 m
podkroví:	84,00 m ²	2,80 m
	72,00 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(215)*(2,60)	=	559,00 m ³
podkroví:	(84)*(2,80)	=	235,20 m ³
	(72)*(0,5+2,30/2)	=	118,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	913,00 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:

ZP1 = 215,00 m²

Zastavěná plocha všech podlaží:

ZP = 371,00 m²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,73

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění elektrickou nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV	0,65

Koeficient pro stáří 45 let:

$$s = 1 - 0,005 * 45 = 0,775$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,775 = 0,484$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$ Index polohy pozemku $I_P = 1,060$ **Ocenění**Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,278,- \text{ Kč/m}^3 * 0,484 = 1\,586,55 \text{ Kč/m}^3$ $CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 913,00 \text{ m}^3 * 1\,586,55 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,060 = 1\,535\,431,36 \text{ Kč}$ **Cena stanovená porovnávacím způsobem****= 1 535 431,36 Kč****2. Garáž na pozemku parc. č. 482/1****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:

Garáž § 37 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Moravskoslezský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel

Stáří stavby: 45 let
 Základní cena ZC (příloha č. 26): 3 484,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP: 11,00*4,70 = 51,70 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	51,70 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

1. NP: (11,00*4,70)*(2,50) = 129,25 m³
 Obestavěný prostor - celkem: = 129,25 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 45 let:

$$s = 1 - 0,005 * 45 = 0,775$$

5

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,775 = 0,659$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,060**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 3\,484,- \text{ Kč/m}^3 * 0,659 = 2\,295,96 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 129,25 \text{ m}^3 * 2\,295,96 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,060 = 314\,558,- \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 314 558,- Kč

3. Garáž na pozemku parc. č. st. 1321

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Garáž § 37 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Moravskoslezský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
 Stáří stavby: 45 let

Základní cena ZC (příloha č. 26): 3 484,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP: = 30,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	30,00 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

1. NP: (30)*(2,50) = 75,00 m³
Obestavěný prostor - celkem: = 75,00 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 45 let:

$$s = 1 - 0,005 * 45 = 0,775$$

5

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,775 = 0,659$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 3\,484,- \text{ Kč/m}^3 * 0,659 = 2\,295,96 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 75,00 \text{ m}^3 * 2\,295,96 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,060 = 182\,528,82 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 182 528,82 Kč

4. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek - pozemek parc. č. 2430/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 61,60 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	450,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1710
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 426,95
Plná cena: 61,60 m ² * 1 426,95 Kč/m ²	=	87 900,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 45 / 50 = 90,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	13 185,02 Kč
Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	13 976,12 Kč

Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek - = **13 976,12 Kč**
pozemek parc. č. 2430/2 - cena zjištěná

5. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm - pozemek parc. č. 2430/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 11,55 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	950,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1710
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	3 012,45
Plná cena: 11,55 m * 3 012,45 Kč/m	=	34 793,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 45 / 60 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100)	*	0,250
Nákladová cena stavby CS_N	=	8 698,45 Kč
Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	9 220,36 Kč

Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm - pozemek parc. č. 2430/2 - cena zjištěná	=	9 220,36 Kč
--	---	--------------------

6. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - pozemek parc. č. 2430/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 420,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1710
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	10 844,82
Plná cena: 1,00 ks * 10 844,82 Kč/ks	=	10 844,82 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 45 / 50 = 90,0 \%$	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	* 0,150
Nákladová cena stavby CS_N	= 1 626,72 Kč
Koeficient pp	* 1,060
Cena stavby CS	= 1 724,32 Kč

Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - pozemek parc. č. 2430/2 - cena zjištěná	=	1 724,32 Kč
---	---	--------------------

7. Pozemky - LV č. 375

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = 1,060$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 351,-	1,060		1 432,06
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	1 351,-	1,060	0,300	429,62

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 482/1	378	1 432,06	541 318,68
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1321	30	1 432,06	42 961,80
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	2430/2	339	429,62	145 641,18
§ 4 odst. 1	zahrada	2430/5	73	1 432,06	104 540,38
Stavební pozemky - celkem			820		834 462,04

Pozemky - LV č. 375 - cena zjištěná celkem = **834 462,04 Kč**

8. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
třešeň - vysokokmen na pozemku p.č.: 2430/2	45	1 Ks	478,-		478,-	478,-
Součet:					=	478,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]					=	478,-

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
na pozemku p.č.: 2430/5			15 roků	12,00 m
Živé ploty z list. dřevin stálezelených	4 600,-			4 600,- 55 200,-
Součet:				55 200,-

Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):	*	0,750
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)	*	1,000
Celkem - okrasné rostliny [Kč]	=	41 400,-

Trvalé porosty	=	41 878,- Kč
-----------------------	---	--------------------

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č. p. 395 včetně garáže s dílnou	1 535 431,- Kč
2. Garáž na pozemku parc. č. st. 482/1	314 558,- Kč
3. Garáž na pozemku parc. č. st. 1321	182 529,- Kč
4. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek - pozemek parc. č. 2430/2	13 976,- Kč
5. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm - pozemek parc. č. 2430/2	9 220,- Kč
6. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - pozemek parc. č. 2430/2	1 724,- Kč
7. Pozemky - LV č. 375	834 462,- Kč
8. Trvalé porosty	41 878,- Kč

Cena zjištěná - celkem:	2 933 778,- Kč
--------------------------------	-----------------------

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	2 933 780,- Kč
--	-----------------------

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 Jiráskova č.p. 395, Budišov nad Budišovkou, okres Opava

Jiráskova č.p. 395, Budišov nad Budišovkou, okres Opava						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - Příslušenství	K6 - Úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Jiráskova č.p. 395, Budišov nad Budišovkou, okres Opava	206 m ²	před rekonstrukcí	451 m ²	sklep, zděná garáž s dílnou, zděná garáž	
1	Palackého č.p. 584, Budišov nad Budišovkou, okres Opava	210 m ²	před rekonstrukcí	961 m ²	garáž	
2	Křišťanovice č.p. 120, okres Bruntál	120 m ²	před rekonstrukcí	411 m ²	sklep, půdní prostory	
3	Oderská č.p. 20, Jakubčovice nad Odrou, okres Nový Jičín	160 m ²	před rekonstrukcí	646 m ²	půdní prostory, sklepní prostory, dílna, dřevěná garáž	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 Příslušenství	K6 Úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	12 333,33 Kč	1	12 333,33 Kč	1	1	1	1.05	0.9	1	0.945	13 051,14 Kč
2	7 500,00 Kč	1	7 500,00 Kč	0.9	1.05	1	1	0.9	1	0.8505	8 818,34 Kč
3	9 375,00 Kč	1	9 375,00 Kč	0.95	1.02	1	1.02	1	1	0.98838	9 485,22 Kč
Celkem průměr											10 451,57 Kč
Minimum											8 818,34 Kč
Maximum											13 051,14 Kč
Směrodatná odchylka - s											2 275,86 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											8 175,71 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											12 727,42 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 redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář: Jedná se o srovnatelné objekty ze srovnatelných lokalit. Cenotvorné rozdíly byly shledány u lokality, velikosti podlahové plochy, u stavu nemovitosti, u velikosti pozemku, u příslušenství – vedlejší stavby.

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

10 451,57 Kč/m²

* 206 m²

= 2 153 023 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 153 000 Kč

Pozemky parc. č. st. 1321 a 2430/2 v katastrálním území Budišov nad Budišovkou

Budišov nad Budišovkou, Budišov nad Budišovkou, okres Opava						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Budišov nad Budišovkou, Budišov nad Budišovkou, okres Opava	369 m ²	stavební pozemek	elektrina, vodovod, kanalizace u pozemku	přístup po zpevněné obecní komunikaci	garáž na pozemku
1	Radkov, okres Opava	734 m ²	stavební pozemek	elektrina, vodovod, kanalizace, plynovod na hranici pozemku	přístup po zpevněné obecní komunikaci	stodola na pozemku
2	Budišov nad Budišovkou, okres Opava	182 m ²	stavební pozemek	všechny inženýrské sítě v dosahu	přístup po zpevněné obecní komunikaci	/
3	Partyzánská, Dvorce, okres Bruntál	1150 m ²	stavební pozemek	elektrina, vodovod, kanalizace k dispozici	přístup po zpevněné obecní komunikaci	projekt včetně stavebního povolení k výstavbě domu

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	818,80 Kč	1	818,80 Kč	0.97	0.97	1	1	1	0.95	0.893855	916,03 Kč
2	328,05 Kč	1	328,05 Kč	1	1.02	1	1	1	0.9	0.918	357,35 Kč
3	452,17 Kč	1	452,17 Kč	0.99	0.93	1	1	1	0.95	0.874665	516,96 Kč
Celkem průměr											596,78 Kč
Minimum											357,35 Kč
Maximum											916,03 Kč
Směrodatná odchylka - s											287,77 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											309,02 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											884,55 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 redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář: Jedná se o srovnatelné pozemky z blízkých lokalit. Cenotvorné rozdíly byly shledány u lokality, u velikosti pozemku a v úvaze odhadce – stavby na pozemku, stavební povolení.

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

596,78 Kč/m²

* 369 m²

= 220 213 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

220 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

2 933 780 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

2 373 00 Kč

V rámci výpočtu ceny zjištěné lze použít jen vyhláškou stanovené koeficienty, které však v tomto konkrétním případě nedovolují zohlednit vlastnosti oceňované nemovitosti, což má za následek rozdíl ve vypočtených cenách.

Statisticky vyhodnocovaná základní data ovlivňují i transakce objektů s lepšími vlastnostmi. Tyto objekty tedy ovlivňují negativně přesnost vypočtené zjištěné ceny v daném případě ocenění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 395 a pozemků parc. č. st. 482/1, st. 1321, 2430/2, 2430/5 v obci Budišov nad Budišovkou, okres Opava, katastrální území Budišov nad Budišovkou na listu vlastnictví č. 375.

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

2 373 000 Kč

Slovy: dvěmilionytřístasedmdesátřikorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář

Pavel Hurtík, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 29.08.2025

**XP invest,
s.r.o. -
znalecká
kancelář**

Digitálně
podepsal XP
invest, s.r.o. -
znalecká kancelář
Datum: 2025.08.29
15:39:51 +02'00'

**Pavel
Hurtík**

Digitálně
podepsal Pavel
Hurtík
Datum:
2025.09.01
07:08:29 +02'00'

Pavel Hurtík

**Martin
Málek**

Digitálně
podepsal
Martin Málek
Datum:
2025.08.29
15:39:34 +02'00'

Martin Málek

**František
Kořínek**

Digitálně podepsal
František Kořínek
Datum: 2025.08.29
16:02:54 +02'00'

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 064267/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Ortofoto mapa,

Výřez z povodňové mapy,

Situační mapa,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	375
Katastrální území:	Budišov nad Budišovkou [615501]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Baláž Radek, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 482/1: součástí pozemku je stavba
st. 1321: součástí pozemku je stavba
2430/2
2430/5

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava](#)



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 482/1
Obec:	Budišov nad Budišovkou [506460]
Katastrální území:	Budišov nad Budišovkou [615501]
Číslo LV:	375
Výměra [m²]:	378
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Budišov nad Budišovkou [15504] ; č. p. 395; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 482/1
Stavební objekt:	č. p. 395
Ulice:	Jiráskova
Adresní místa:	Jiráskova č. p. 395

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Baláz Radek, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Baláz Radek
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj](#), Katastrální pracoviště Opava



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 1321
Obec:	Budišov nad Budišovkou [506460]
Katastrální území:	Budišov nad Budišovkou [615501]
Číslo LV:	375
Výměra [m²]:	30
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 1321
Stavební objekt:	bez č. p. / č. ev.

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Baláž Radek, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Baláž Radek
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí novým dluhem

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava](#)



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2430/2
Obec:	Budišov nad Budišovkou [506460]
Katastrální území:	Budišov nad Budišovkou [615501]
Číslo LV:	375
Výměra [m²]:	339
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Baláž Radek, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72614	339

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Baláž Radek
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava](#)



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2430/5
Obec:	Budišov nad Budišovkou [506460]
Katastrální území:	Budišov nad Budišovkou [615501]
Číslo LV:	375
Výměra [m²]:	73
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Baláž Radek, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72614	73

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Baláž Radek
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

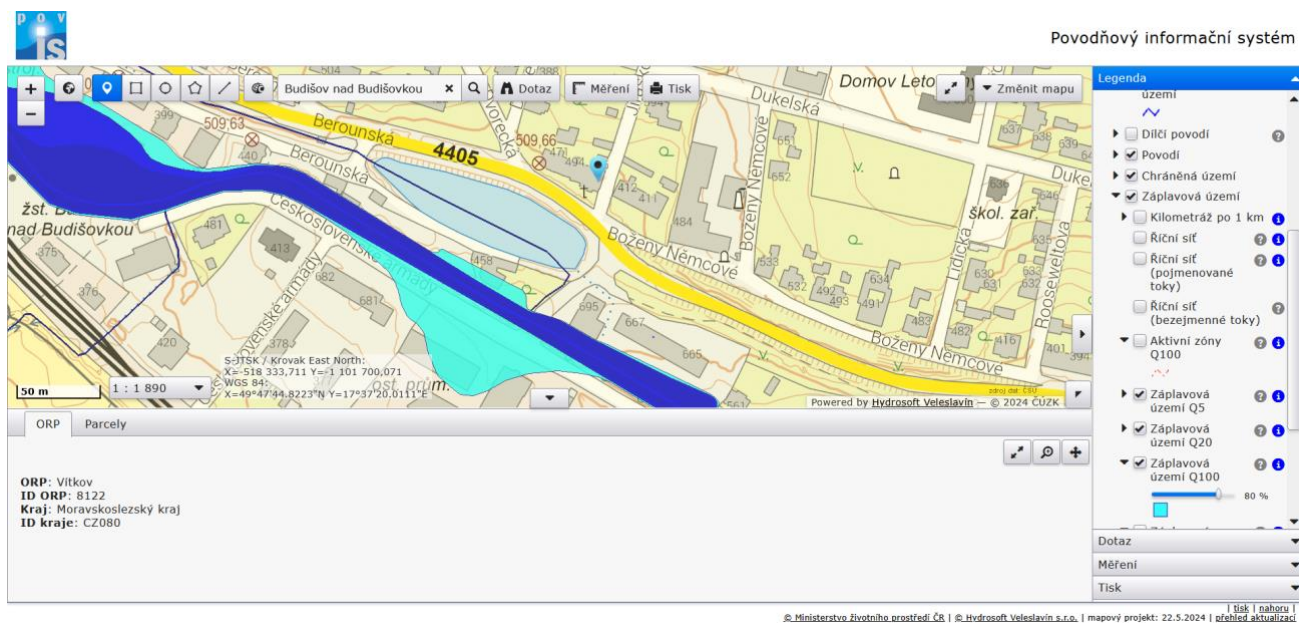
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava](#)



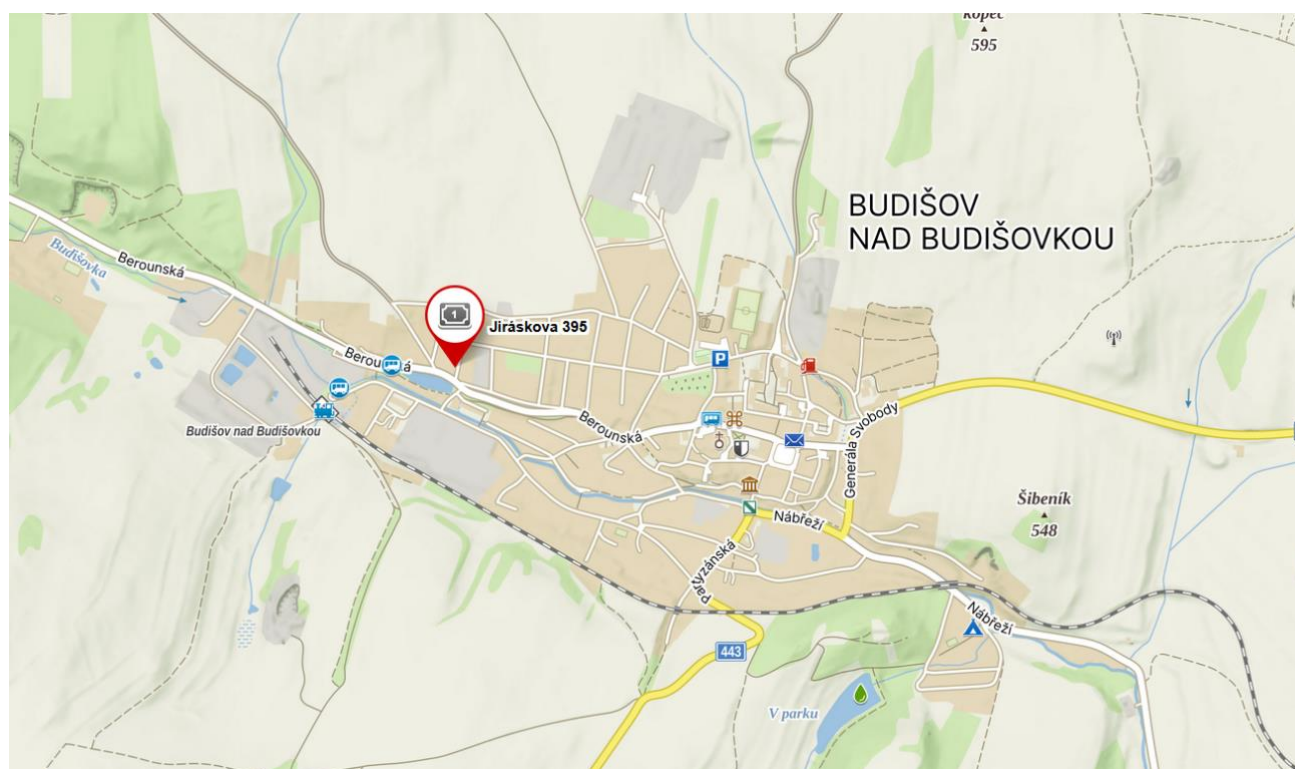
Ortofoto mapa



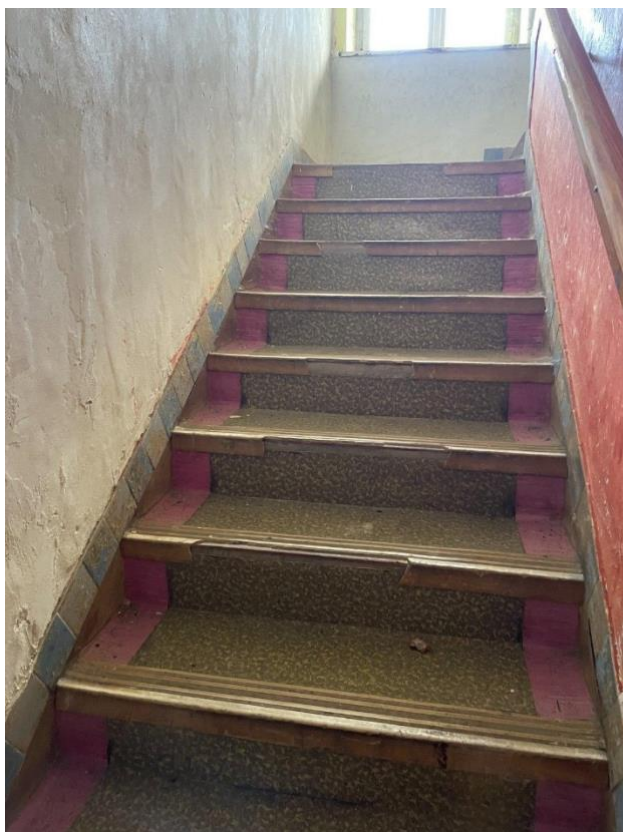
Výřez z povodňové mapy

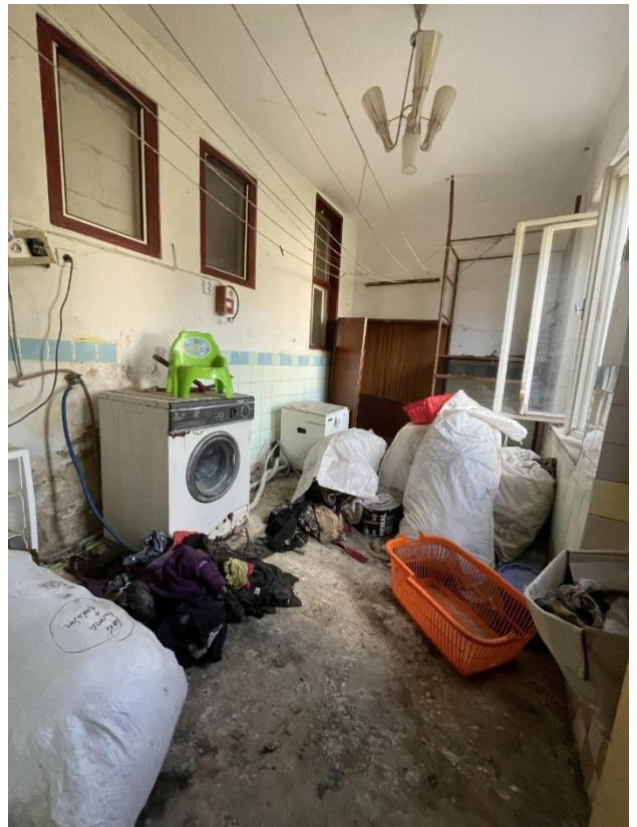


Situační mapa

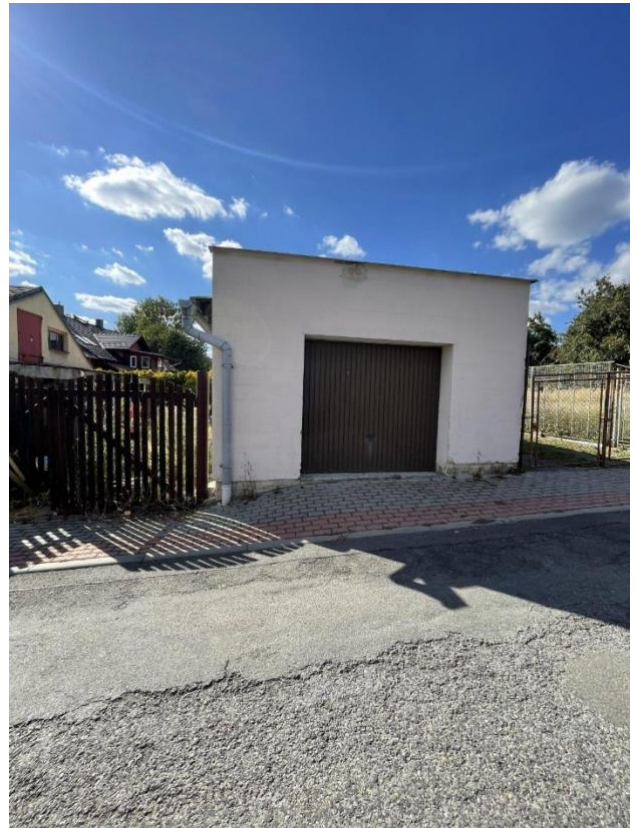


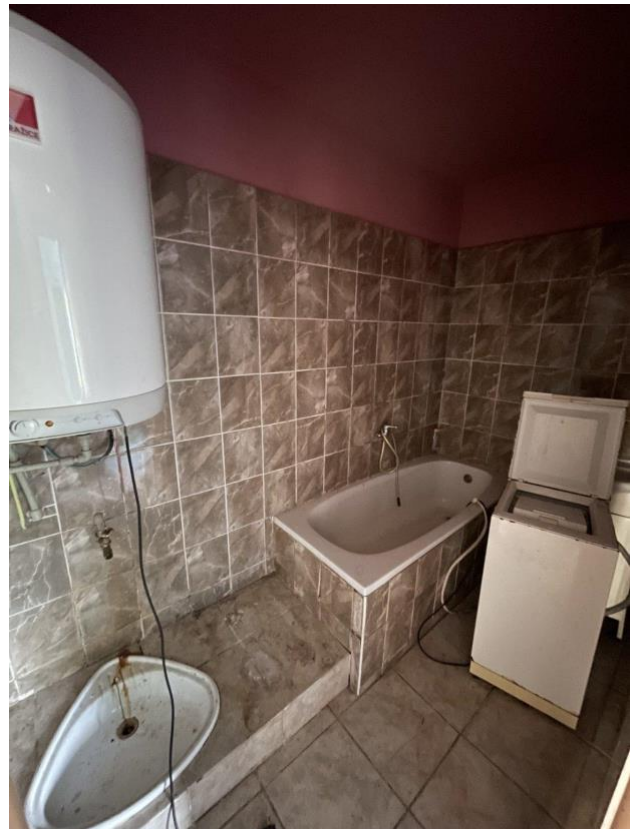
Fotodokumentace předmětu ocenění

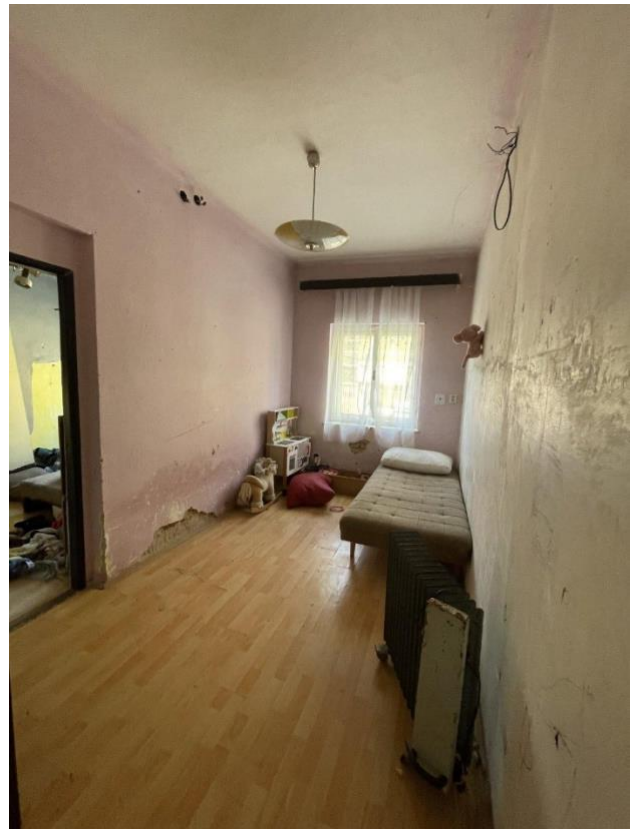
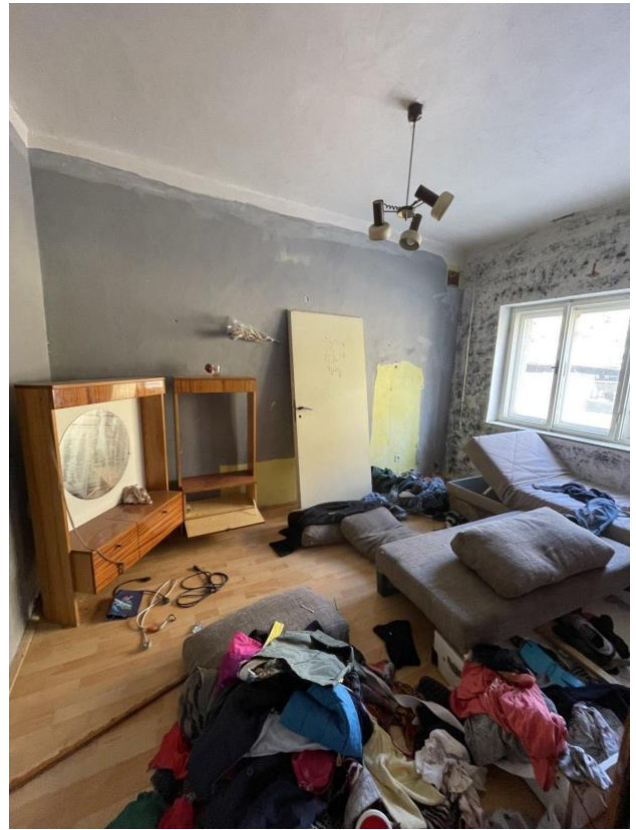


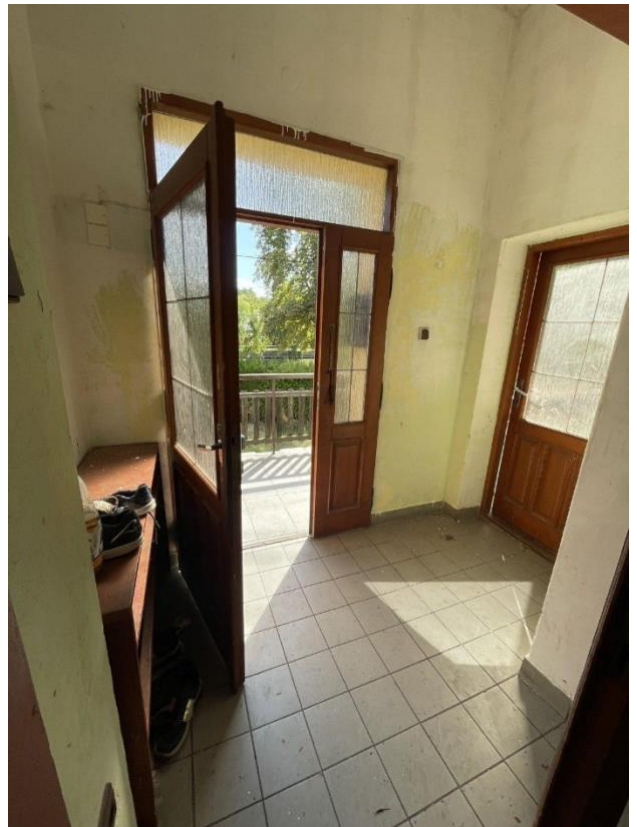
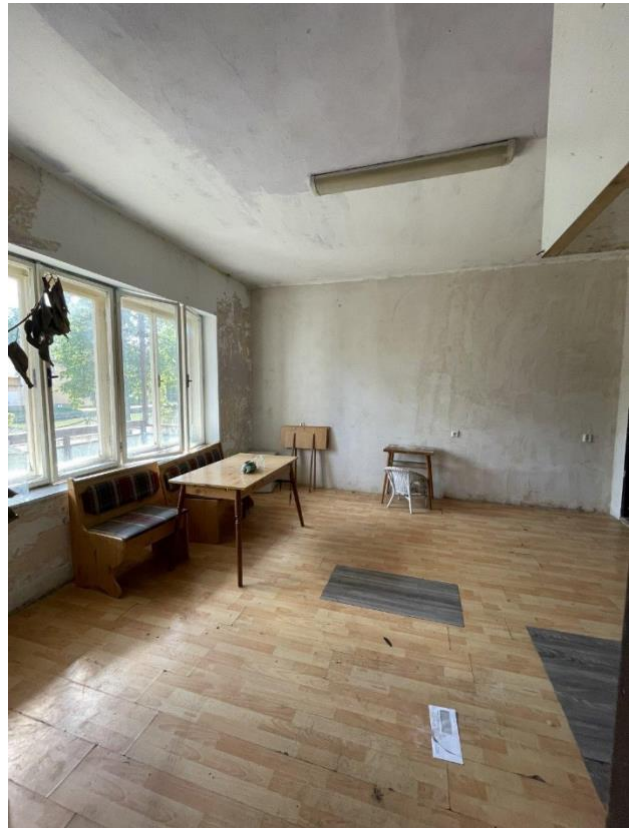
















Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

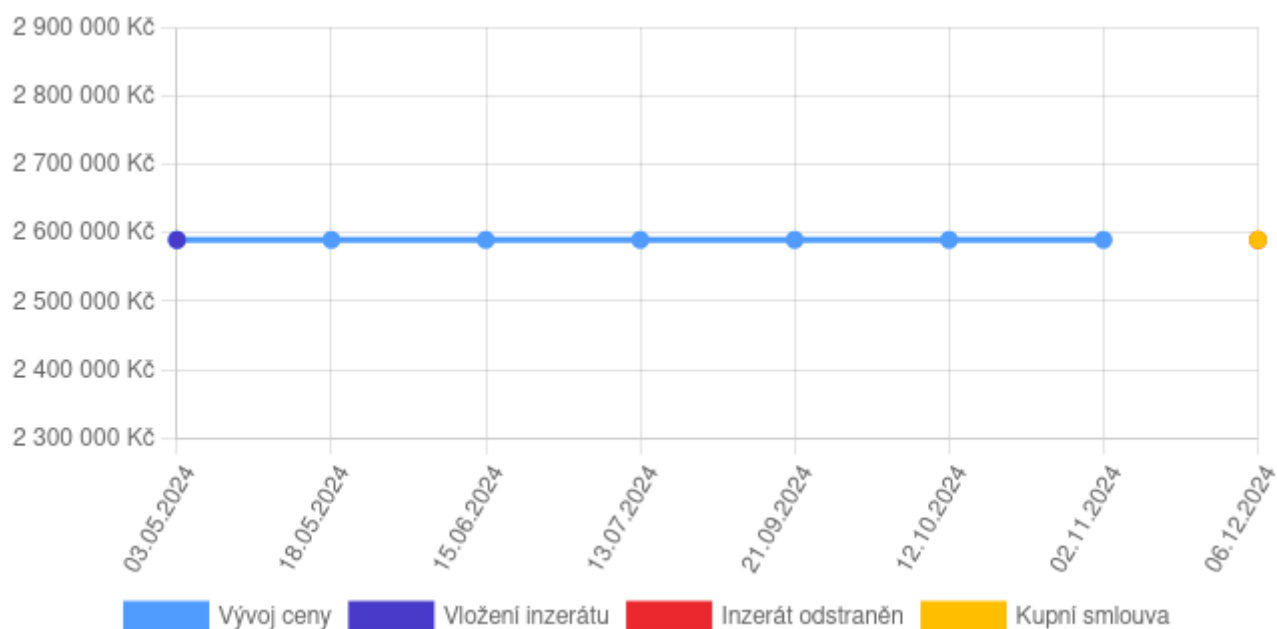
Lokalita	Palackého č.p. 584, Budišov nad Budišovkou, okres Opava	Cena dle KS	2 590 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.12.2024	Číslo řízení	V-9598/2024-806
Poznámka k ceně	Cena včetně provize a právních služeb RK.	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	3
Výtah	Ne	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Ano	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Cihlová
Rok rekonstrukce	1999	Plocha pozemku	961 m ²
Užitná plocha	210 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Typ objektu	Přízemní		

Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům o dispozici 6+2 v klidné části města Budišov nad Budišovkou. Dům, s prostornými pokoji s vysokými stropy, je přístupný z obecní komunikace, napojen na obecní vodovod a kanalizaci, vytápěn plynovým kotlem. K dispozici prostorná garáž. Z jídelny v 1.NP výstup na udržovanou zahradu, v mezaninu výstup na balkon s pěkným výhledem na dominantu města. Náš hypoteční specialista Vám nabídne nejvhodnější financování této nemovitosti. Doporučujeme prohlídku. více

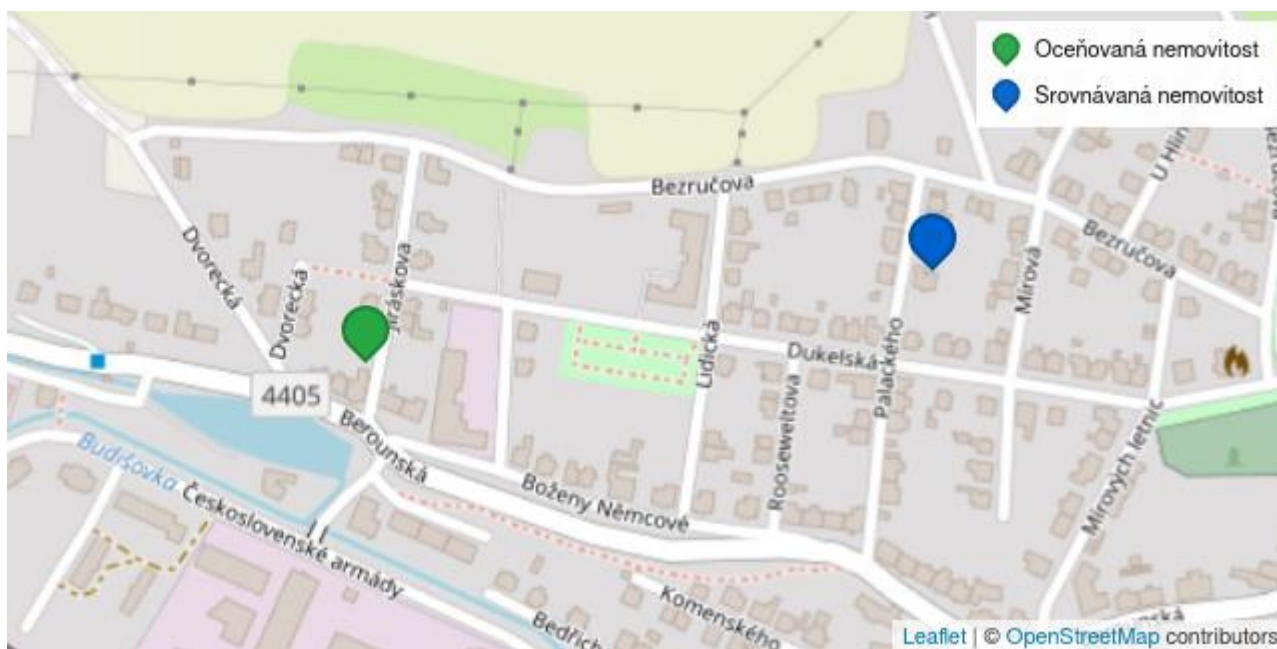
2. Fotodokumentace



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 a v kupní smlouvě)

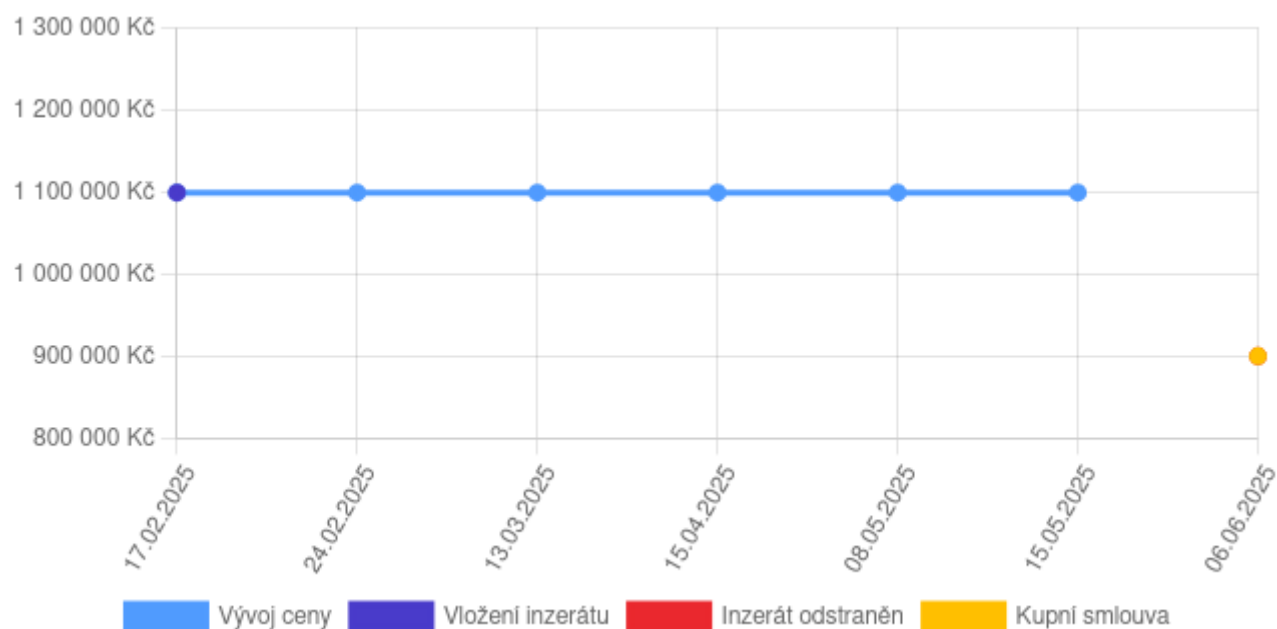
Lokalita	Křišťanovice č.p. 120, okres Bruntál	Cena dle KS	900 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.06.2025	Číslo řízení	V-1784/2025-801
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Jímka, Septik
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Výtah	Ne	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Ne
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Cihlová	Rok výstavby	1945
Plocha pozemku	411 m ²	Užitná plocha	120 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme k prodeji rodinný dům venkovského typu o zastavěné ploše 120 m² v malebné obci Křišťanovice. Dům stojí na pozemku o celkové ploše 411 m², který je součástí prodeje. K domu navazuje zahrada o rozloze 1400 m², kterou lze využívat (viz. foto a info u makléře). V přízemí domu se nachází 3 pokoje a kuchyň. Podkroví nabízí možnost vybudování dalších obytných prostor, aktuálně je zde 1 pokoj. Původní dům byl rozšířen o přístavbu, která nyní zahrnuje koupelnu, WC a prostornou předsíň (viz přiložený půdorys). Dům je částečně podsklepen, sklep slouží jako technické zázemí. Dům si zaslouží modernizaci – zateplení, nová okna a případně i střešní krytinu. Inspiraci můžete načerpat z přiložených vizualizací. K domu přiléhá zděná hospodářská přístavba, která může sloužit jako dílna, sklad nebo prostor pro podnikání. Tuto přístavbu je možné zakoupit za výhodných podmínek. Detaily rádi sdělíme. Hledáte klidné bydlení s širokými možnostmi využití? Tento dům by mohl být tím pravým

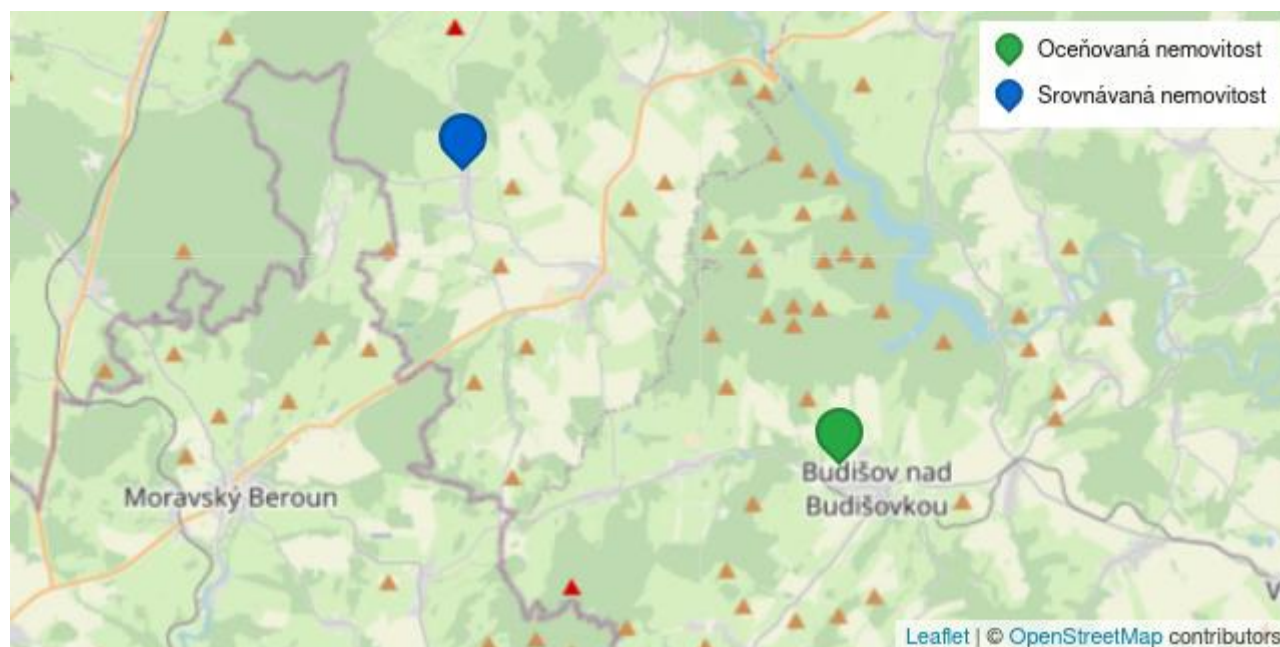
2. Fotodokumentace



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)

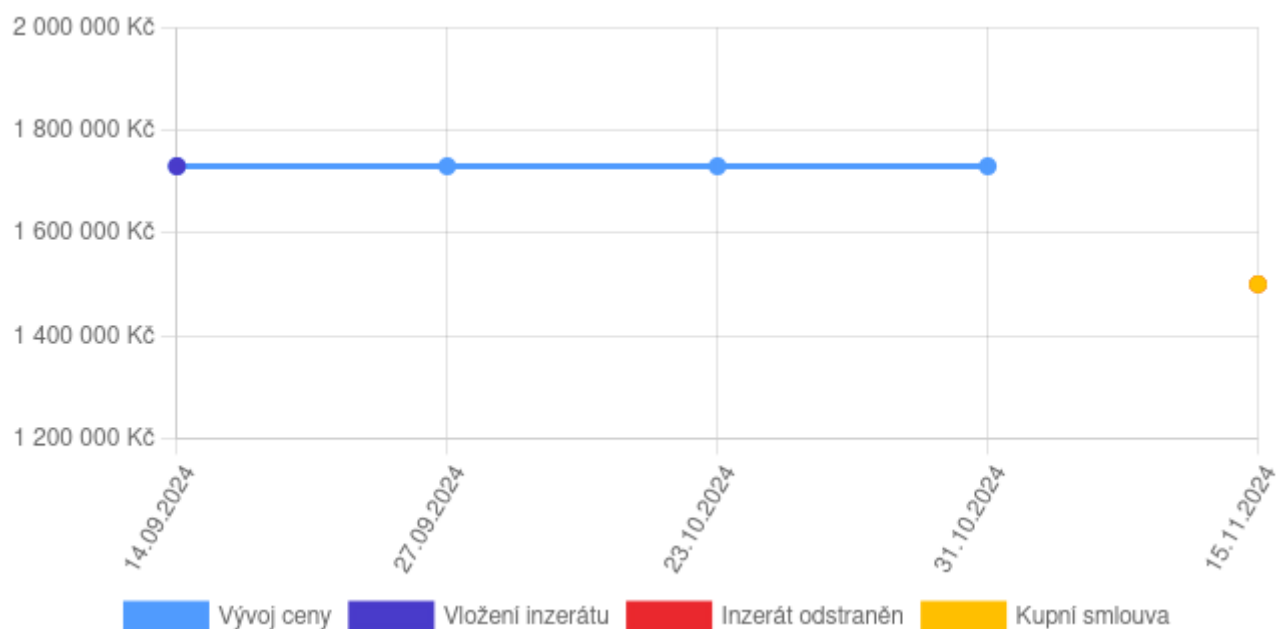
Lokalita	Oderská č.p. 20, Jakubčovice nad Odrou, okres Nový Jičín	Cena dle KS	1 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.11.2024	Číslo řízení	V-8463/2024-804
Voda	Vodovod	Vybaveno	Ano
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ne
Plyn	Plynovod	Stav	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	646 m ²
Užitná plocha	160 m ²	Typ objektu	Patrový

Prodám v obci Jakubčovice nad Odrou rodinný dům o velikosti 2x 2+kk + 2 místnosti. Dům lze ihned užívat nebo přizpůsobit vlastním představám. V každém patře se nachází bytová jednotka 2+kk, v přízemí jsou navíc dvě místnosti, v podkroví je prostorná půda. Dům má podsklepení, dílnu a na zahradě dřevěnou garáž. Prostorná zahrada se vzrostlými stromy nabízí klidný odpočinek. Je zde přípojka vody, plynu a elektřiny. Dům má výhodnou polohu, autobusová zastávka je vzdálena 20 m, do města Odry s plnou vybaveností je to pouhých 5 km a v okolí jsou Oderské vrchy s krásnými lesy. U této nemovitosti neplatíte provizi RK. Zvu vás srdečně na prohlídku.

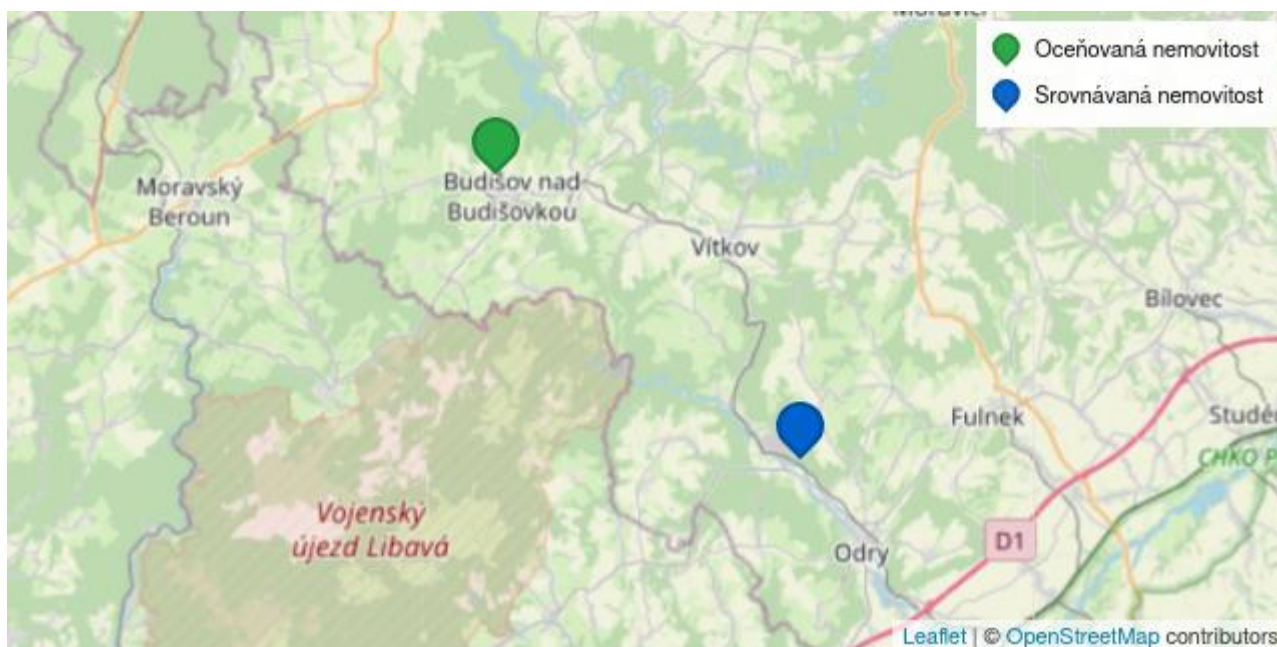
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – stavební pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

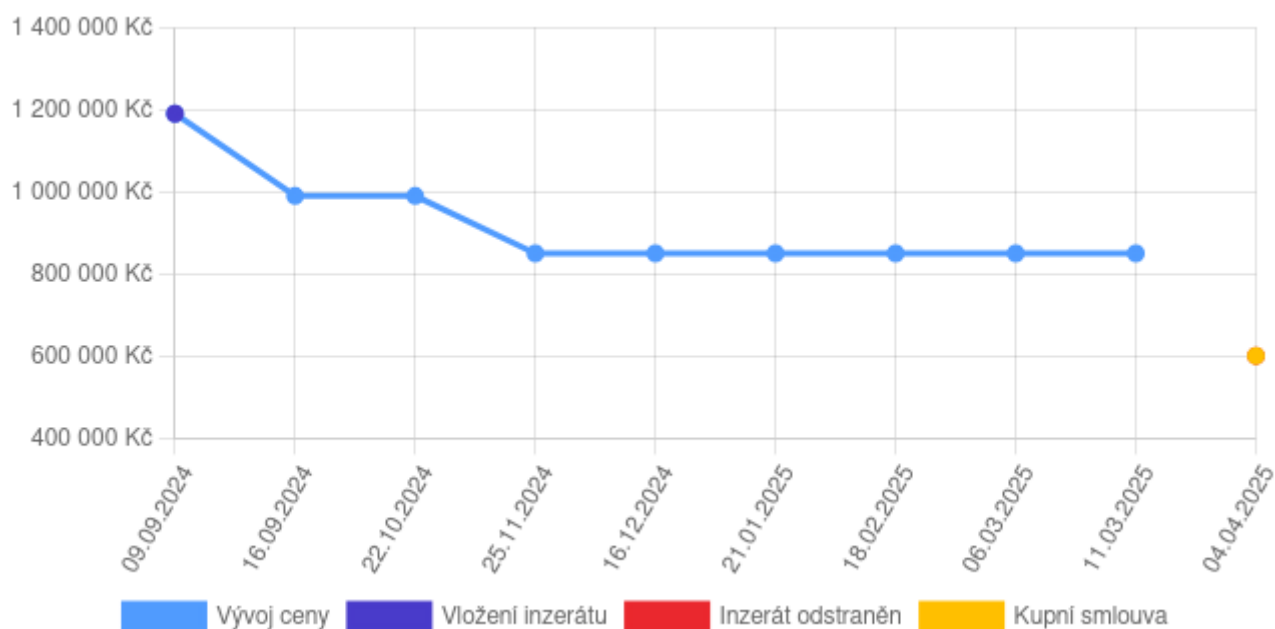
Lokalita	Radkov, okres Opava	Cena dle KS	601 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.04.2025	Číslo řízení	V-2995/2025-806
Plyn	Plynovod	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plocha pozemku	734 m ²		

Nabízím ke koupi stavební pozemek na okraji obce Radkov se stodolou. Pozemek o velikosti 734 m², elektřina, voda, plyn a kanalizace se nachází na hranici pozemku. Na pozemku se nachází zemědělská stavba, kterou je možné zrekonstruovat a využít pro bydlení nebo ji strhnout a začít se stavbou domu zcela nového. V případě zájmu mne neváhejte kontaktovat. Do konce února 2025 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 4,69 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce. více

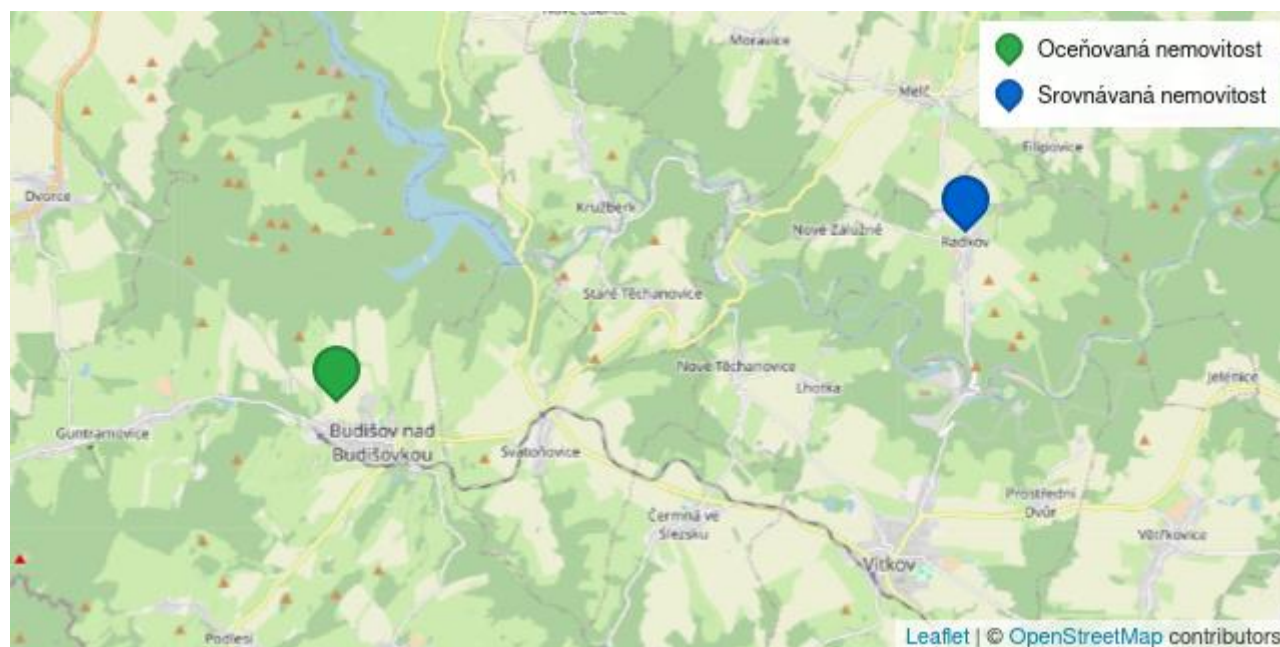
2. Fotodokumentace



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 a v kupní smlouvě)

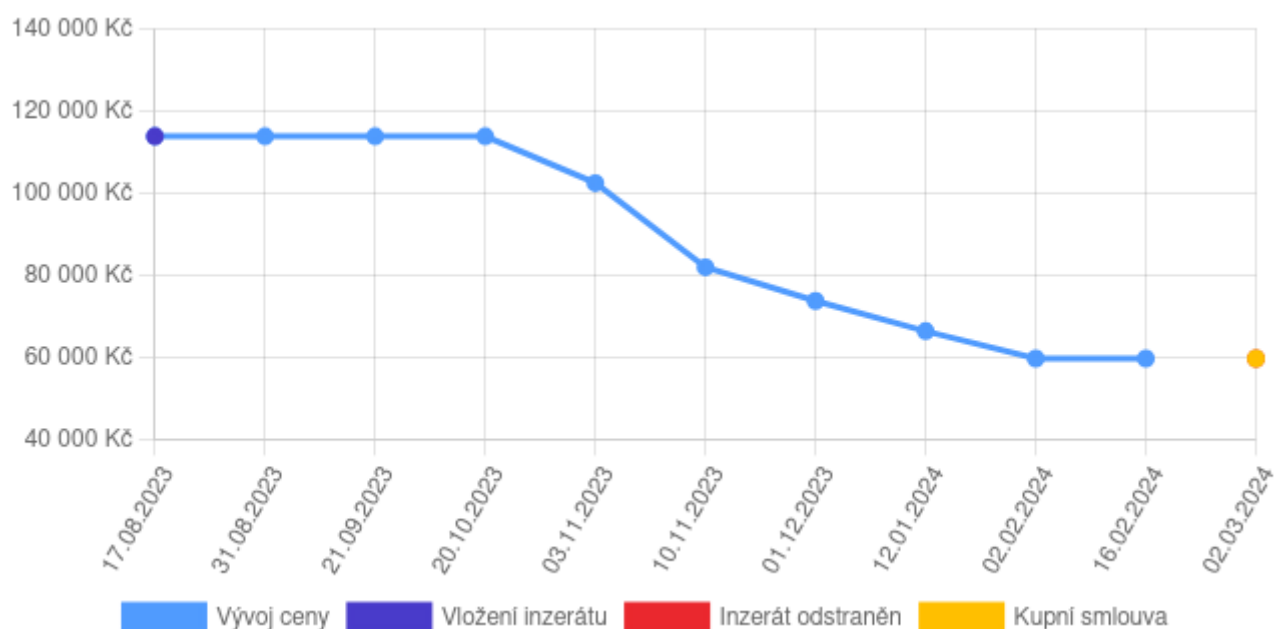
Lokalita	Budišov nad Budišovkou, okres Opava	Cena dle KS	59 705 Kč
Právní účinky ke dni	02.03.2024	Číslo řízení	V-1759/2024-806
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	182 m ²

V exkluzivním zastoupení majitele nabízíme stavební parcelu č. 759/10 o velikosti 182 metrů čtverečních v obci Budišov nad Budišovkou, okres Opava. Tato parcela je územním plánem vedena jako plocha pro bydlení (stavební parcela). Všechny inženýrské sítě se nachází v blízkém dosahu. Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky obce a České republiky. GPS: 49°47'35.16"N, 17°38'02.98"E V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu.

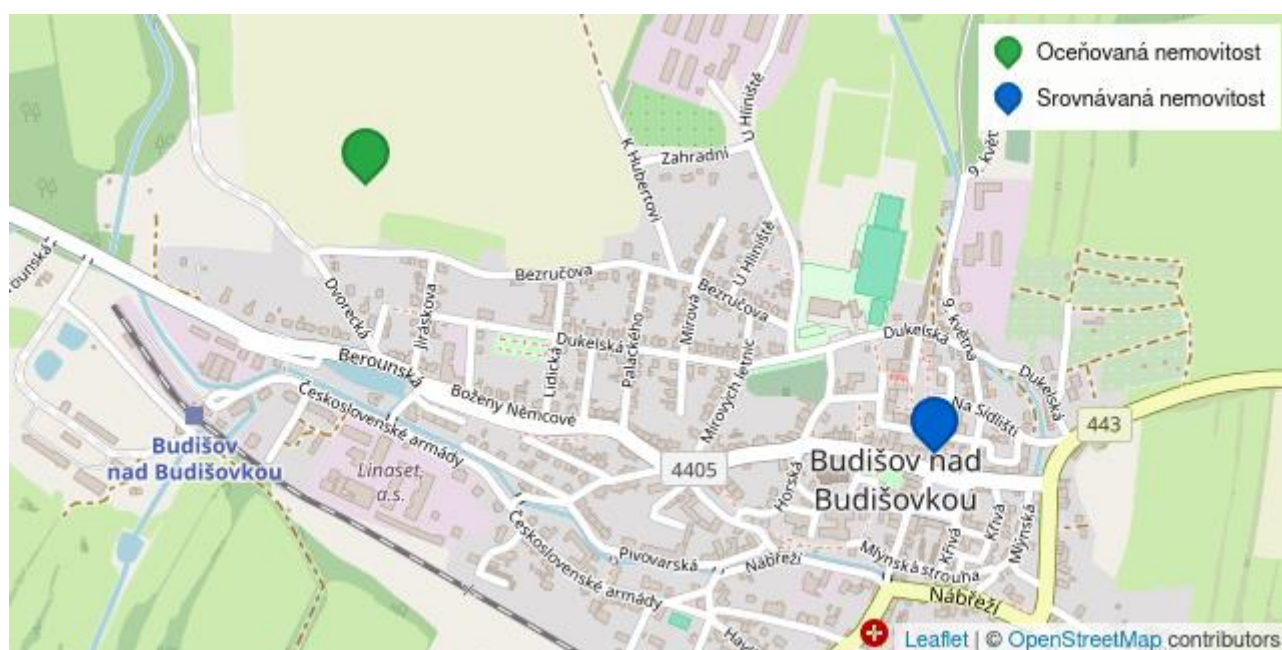
2. Fotodokumentace



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)

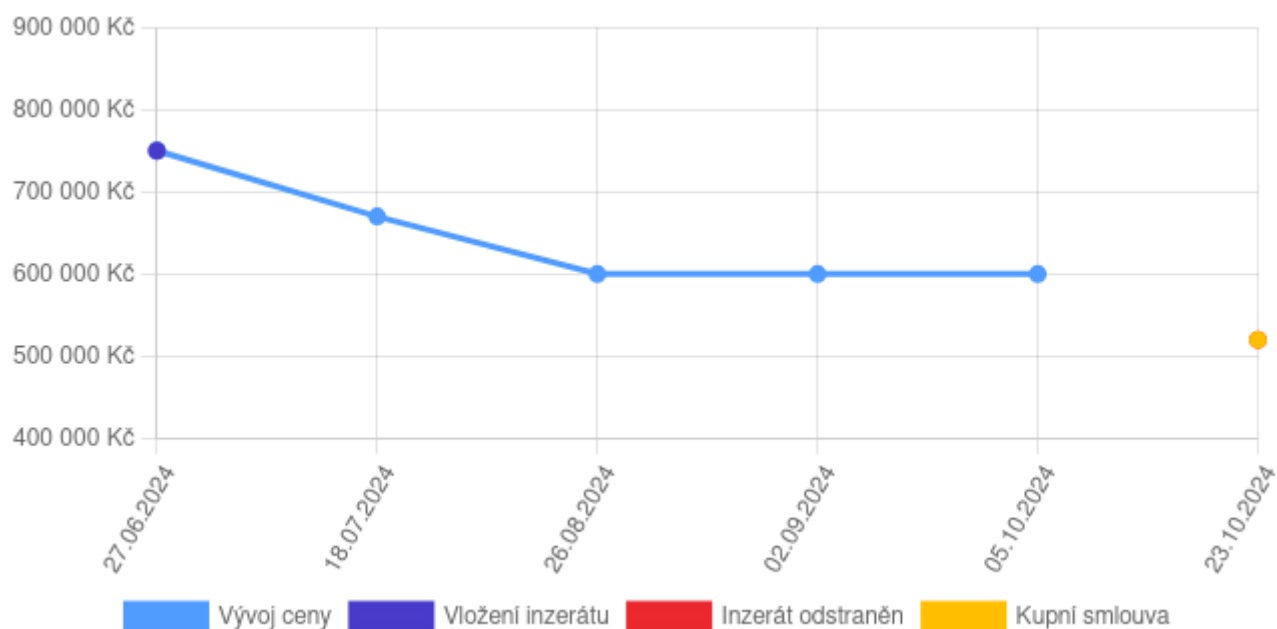
Lokalita	Partyzánská, Dvorce, okres Bruntál	Cena dle KS	520 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.10.2024	Číslo řízení	V-3111/2024-801
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Elektřina	230V
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	1 150 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice

Nabízíme k prodeji jedinečný pozemek určený k realizaci Vašeho snového domova v srdci obce Dvorce u Bruntálu, s úžasnou plochou 1150 m². Pozemek se nachází v dobrém stavu, přičemž již byly provedeny zásadní přípravné práce pro atypickou stavbu – základy domu jsou již vybudované a připraveny na dokončení dle vašich představ. K dispozici je kompletní inženýrská síť: elektrické přípojky, připojení na vodovod i kanalizaci. Na pozemku je zpracovaná a schválená projektová dokumentace ke stavbě, včetně povolení ke stavbě, kterou je majitel ochoten poskytnout novému majiteli. Tento krok umožňuje okamžitě zahájit realizaci výstavby domu bez zbytečných průtahů. Představujeme Vám nejen místo, ale i příležitost postavit si dům přesně podle svých představ a začít novou kapitolu vašeho života v klidném a příjemném prostředí Dvorců u Bruntálu, všechn nutný základ pro to již máte připraven. Nezmeškejte tuto jedinečnou šanci zrealizovat svůj sen.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

