

# **Znalecký posudek č. 626-54/17**

## **O ceně obvyklé rodinného domu ul. Na Pastvisku č. p. 347**

stojící na pozemku parc. č. St. 1448, včetně pozemků, staveb a příslušenství  
vše zapsáno na listu vlastnictví č. 203 v obci Opava a katastrálním území Kateřinky u Opavy

### **Objednatel posudku:**

Ing. Alena Fiantová  
Tř. Tomáše Bati 332  
765 01 Otrokovice  
insolvenční správce ve věci dlužníka Bohuslava  
Sedlářová, KSOS 25 INS 9949/2017

### **Účel posudku:**

**Insolvenční řízení**

**Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 28.8.2017 posudek vypracovala:**

Ing. Pavla Brady  
nám. Osvoboditelů 78/2  
746 01 Opava  
mobil: 605 305 290  
e-mail: pavla.brady@gmail.com

Posudek obsahuje 15 stran. Objednateli se předává elektronicky.

V Opavě, 19.9.2017

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Úkolem znalkyně je určit obvyklou cenu nemovitostí a to: rodinného domu na ulici Na Pastvisku č.p. 347 jako součásti pozemku parc.č. St. 1448, včetně pozemku parc. č. St. 1448 zastavěná plocha a nádvoří, pozemek parc. č. St. 1449 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž a pozemky parc. č. 148/12 zahrada a parc.č. 3030/3 ostatní plocha, jiná plocha, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 203 v obci Opava a katastrálním území Kateřinky u Opavy u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava.

Znalecký posudek se vypracovává za účelem insolvenčního řízení dlužníka Bohuslavy Sedlářové, sp. zn. KSOS 25 INS 9949/2017.

### **2. Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka a zaměření nemovitostí bylo provedeno dne 28.8.2017 za přítomnosti paní Bohuslavy Sedlářové.

### **3. Podklady pro vypracování posudku**

- výsledky místního šetření a ústně podané informace
- výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 203
- katastrální mapa a informace z internetových stránek katastru nemovitostí [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- informace o uskutečněných prodejkách a z nabídek internetových stránek realitních kanceláří

### **4. Vlastnické a evidenční údaje**

**Kraj:** Moravskoslezský  
**Obec:** Opava  
**Katastrální území:** Kateřinky u Opavy (711756)

**List vlastnictví číslo:** 203

**Vlastník:**

Sedlářová Bohuslava  
Na Pastvisku 347/71, Kateřinky, 74705 Opava

## 5. Celkový popis nemovitosti

### Charakteristika obce:

Opava – statutární město ČR, správní centrum. V místě síť škol včetně vysoké, dále nemocnice, poliklinika, lékárny, kina, divadlo, sportoviště včetně kryté haly a plaveckého bazénu, hotely, hustá síť hostinců a restaurací, zábavních podniků, úplná obchodní síť včetně řady nákupních center, síť služeb, výstavní síně, muzeum, kompletní nabídka zaměstnání vyjma těžkého průmyslu. Míra nezaměstnanosti je dlouhodobě pod průměrem v kraji.

### Základní popis nemovitostí:

Oceňovaný rodinný dům č. p. 347 s pozemky a příslušenstvím je situován na ulici Na Pastvisku v severní části města na okraji sídliště Kateřinky západ, v docházkové vzdálenosti od centra města. Rodinný dům č.p. 347 je součástí pozemku parc.č. St. 1448 zastavěná plocha a nádvoří a patří k němu také objekt garáže jako součást pozemku parc. č. St. 1449 a také pozemky parc. č. 148/12 zahrada a a parc.č. 3030/3 ostatní plocha, jiná plocha - vše je užíváno v jednotném funkčním celku. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě města. Nemovitosti leží v záplavovém území 100leté vody řeky Opavy, při povodních v roce 1997 byl dům zatopen do výšky cca 2 m nad úroveň okolního terénu.

## 6. Metodika ocenění

### Definice – Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku:

*Obvyklou neboli tržní cenou se 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.*

Nemovitosti jsou oceněny administrativní cenou podle oceňovací vyhlášky a metodou porovnání s obdobnými rodinnými domy. Následně je určena obvyklá cena rodinného domu s pozemky a příslušenstvím jako celku.

## 7. Obsah posudku

- a) Objekty
  - 1) Rodinný dům
  - 2) Garáž
- b) Pozemky
  - 1) Pozemky na LV číslo 203
- c) Ocenění porovnávací metodou

## B. Posudek

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 443/2016 Sb. o oceňování majetku.

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,06
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7 Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,007$$

#### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02

8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,04
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III. Nižší než je průměr v kraji	0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,140$$

## Popisy objektů

### a) Objekty

#### 1) Rodinný dům

Rodinný dům č.p. 347 stojící na pozemku parc. č. St. 1448 je polovinou dvojdomku, je plně podsklepený, s 2 nadzemními podlažími, zděný, se stropy s rovnými podhledy a plochou střechou. Dobu výstavby původního domu se nepodařilo zjistit, zřejmě kolem roku 1920, avšak kolem roku 1970 došlo k celkové přestavbě domu do dnešní podoby. Po povodních, kdy byl dům do výšky cca 2 m zatopen vodou, byla v roce 1998 provedena celková rekonstrukce. V roce 2014 byl vyměněn plynový kotel ústředního topení, vyměněna okna za plastová, byla provedena nová koupelna a WC v 1. NP a nová kuchyň v 1. a 2. NP a bylo provedeno odvlhčení sklepa.

V 1. podzemním podlažím jsou 2 sklepní místnosti, prádelna a sklep na brambory, je zde také umístěn plynový kotel ústředního topení. V 1. nadzemním podlaží je kuchyň, 2 pokoje, koupelna a WC, v 2. nadzemním podlaží je kuchyň, 2 pokoje a malá místnost s přístupem na terasu. V horním podlaží není sociální zařízení, takže se nedá mluvit o dvou samostatných bytových jednotkách. Dům je připojen na veškeré inženýrské sítě a celkově je v dobrém udržovaném stavu s předpokladem provedení menších stavebních úprav.

#### 2) Garáž

Objekt garáže je součástí pozemku parc. č. St. 1449 zastavěná plocha a nádvoří. Jedná se o jednoduchou zděnou stavbu s plochou střechou, kovovými vraty, betonovou podlahou. Objekt je připojen na elektrickou energii.

### b) Pozemky

#### 1) Pozemky na LV číslo 203

## Ocenění

### a) Objekty

#### a.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

##### a.1.1) Rodinný dům – § 35

#### Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1. NP	2,50 m	8,4×9,1	=	76,44 m <sup>2</sup>
1. NP	2,90 m	8,4×9,1	=	76,44 m <sup>2</sup>
2. NP	2,90 m	(8,4×9,1)–(2,7×2)	=	71,04 m <sup>2</sup>
Součet:	8,30 m			223,92 m <sup>2</sup>

**Podlažnost:**  $223,92 / 76,44 = 2,93$

#### Obestavěný prostor (OP):

1. NP	$2,50 \times 8,4 \times 9,1$	=	191,10 m <sup>3</sup>
1. NP	$2,90 \times 8,4 \times 9,1$	=	221,68 m <sup>3</sup>
2. NP	$2,90 \times ((8,4 \times 9,1) - 1,9 \times (2,7 \times 2))$	=	191,92 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:			= 604,70 m <sup>3</sup>

#### Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

**Kraj:** Moravskoslezský

**Obec:** Opava

**Počet obyvatel:** 57 676

**Základní cena (ZC):** 2 424,- Kč/m<sup>3</sup>

#### Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
0 Typ stavby	IV. Podsklepený - s plochou střechou	D
1 Druh stavby	II. Dvojdomek, dům řadový	-0,01
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	III. Hodnota větší než 2	0,02
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	IV. Přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	0,04
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední, etážové, dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II. Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	0,00
12 Kritérium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

\* Rok výstavby / kolaudace: 1970  
 Rok celkové rekonstrukce: 1998  
 Stáří stavby (y): 34  
 Koeficient pro úpravu (s): 0,830

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$ ): 0,871

**Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>):** 2 111,30 Kč/m<sup>3</sup>

**Index trhu (I<sub>T</sub>):** 1,007

**Index polohy (I<sub>P</sub>):** 1,140

**Cena stavby určená porovnávacím způsobem:**

**CS<sub>P</sub> = OP × ZCU × I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> = 604,70 × 2 111,30 × 1,007 × 1,140 = 1 465 629,64 Kč**

**Rodinný dům – zjištěná cena: 1 465 629,64 Kč**

### a.1.2) Garáž – § 37

**Podlaží:**

1. NP

Výška: 2,60 m  
 Zastavěná plocha: 4,2×6 = 25,20 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor (OP):**

1. NP 2,60 × 4,2×6 = 65,52 m<sup>3</sup>

**Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 26, tabulky č. 1:**

**Kraj:** Moravskoslezský

**Obec:** Opava

**Počet obyvatel:** 57 676

**Základní cena (ZC):** 1 368,- Kč/m<sup>3</sup>

**Index konstrukce a vybavení: příloha č. 26, tabulka č. 2**

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
0 Typ stavby	II. Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	B
1 Druh stavby	II. Samostatně stojící	0,00
2 Konstrukce	II. Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3 Technické vybavení	III. El.proud 230V/400 V nebo vrata s elektr. pohonem	0,00
4 Příslušenství - venk. úpravy	III. Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
5 Kritérium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
6 Stavebně-technický stav	II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace:	1975
Rok celkové rekonstrukce:	1998
Stáří stavby (y):	34
Koeficient pro úpravu (s):	0,830

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \times V_6$ ): 0,830

**Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>):** 1 135,44 Kč/m<sup>3</sup>

**Index trhu (I<sub>T</sub>):** 1,007

**Index polohy (I<sub>P</sub>):** 1,140

**Cena stavby určená porovnávacím způsobem:**

**CS<sub>P</sub> = OP × ZCU × I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> = 65,52 × 1 135,44 × 1,007 × 1,140 = 85 402,86 Kč**

**Garáž – zjištěná cena: 85 402,86 Kč**

### Ceny objektů včetně opotřebení:

- |                |                 |
|----------------|-----------------|
| 1) Rodinný dům | 1 465 629,64 Kč |
| 2) Garáž       | 85 402,86 Kč    |

**Cena objektů včetně opotřebení činí celkem: 1 551 032,50 Kč**

**Cena po zaokrouhlení: 1 551 030,- Kč**

## b) Pozemky

### b.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

#### b.1.1) Pozemky na LV číslo 203 – § 4

**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Opava 2

**Základní cena pozemku: ZC = 1 115,- Kč/m<sup>2</sup>**

**Index trhu: I<sub>T</sub> = 1,007**

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

**Index polohy: I<sub>P</sub> = 1,140**

**Index cenového porovnání dle § 4: I = I<sub>T</sub> × I<sub>O</sub> × I<sub>P</sub> = 1,148**



**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 1\,280,0200 \text{ Kč/m}^2$ 

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
st. 1448	zastavěná plocha a nádvoří	77	98 561,54
st. 1449	zastavěná plocha a nádvoří	26	33 280,52
148/12	zahrada	201	257 284,02
3030/3	ostatní plocha - jiná plocha	154	197 123,08
Součet:		458	586 249,16

**Pozemky na LV číslo 203 – zjištěná cena:****586 249,16 Kč****c) Ocenění porovnávací metodou**

Pro srovnávací metodu byly použity informace z realizovaných prodejů a nabídek realitních kanceláří pro srovnatelné domy v Opavě. Nabídkové ceny, které zpravidla obsahují i provize realitních makléřů a vyjadřují přání prodejce, byly sníženy o 5 % tak, aby lépe vyjadřovaly ceny skutečně realizované. Je zohledněna zvýšená poptávka po rodinných domech, která v daném místě a čase značně převyšuje nabídku. Koeficienty je korigováno umístění srovnávaných domů a jejich vybavení. Srovnání je provedeno podle užitné plochy.

Oceňovaný rodinný dům na ul. Na Pastvisku č.p. 347, Opava-Kateřiny, je o dispozici 4,5+2, zastavěná plocha RD je 77 m<sup>2</sup>, cca 120 m<sup>2</sup> obytné plochy, nezastavěné pozemky 355 m<sup>2</sup>, k domu patří samostatná garáž.

**RD, ul. Chelčického, Opava-Kateřinky**

Rodinný dům 4+2 kolaudován v roce 2004. Dům se nachází ve velice klidné lokalitě u ul. Chelčického. V přízemí domu se nachází dvě menší místnosti, kuchyň s výstupem na terasu a zahradu, koupelna, garáž průchozí do chodby a technická místnost s dílnou. V prvním patře je prostorná kuchyň s jídelnou a výstupem na balkón, dále dva pokoje a koupelna. K domu náleží menší zahrada s bazénem a vlastní studnou. Vytápění domu je zajištěno plynovým kotlem nebo kotlem na tuhá paliva. Dům je zděný s plochou střechou.

Nabídka RK.

**RD, ul. Hořicova, Opava-Kateřinky**

Rodinný dům 5+2 jako část dvojdomku. Dům byl postaven v roce 1935, v r. 2005 byl rekonstruován. Podlahová plocha činí 153,97 m<sup>2</sup>, celková plocha pozemku je 831 m<sup>2</sup>. Zahrada zejména s okrasnými dřevinami a skalkou, parkování u domu. Součástí je také zděná hospodářská budova s přístřeškem a zděná budova, která měla sloužit jako letní kuchyně. Není dokončena rekonstrukce koupelny v 1.NP - chybí obklady, umyvadlo. V kuchyni v 1.NP není kuchyňská linka a nebyly vyměněny rozvody elektřiny. Nedokončeno oplocení předzahrádky. V rámci rekonstrukce v r. 2005 byla provedena hydroizolace, úprava dispozice domu, výměna oken a zateplení pláště, výměna střechy a krytiny, nové rozvody elektřiny, plynu, vody, odpadů, instalován nový ohřev vody a zdroj vytápění, částečně byly upraveny podlahy, výměna vchodových dveří, vnitřních dveří a nové koupelny s rohovými vanami.

Základy jsou betonové izolované, konstrukce objektu je zděná, stropy dřevěné, částečně keramickobetonové, střecha sedlová s krytinou částečně asfaltové šindele a část břidlicové šablony. Klempířské prvky jsou měděné. Vnější stěny jsou zatepleny polystyrenem. Okna jsou dřevěná s dvojsklem s žaluziemi. Interiérové dveře - dřevěné prosklené, vchodové dveře dřevěné bezpečnostní. V obytných místnostech je PVC a koberce, v kuchyni v 1.NP je keramická dlažba, v podkrovní kuchyni lino, v koupelnách a chodbě jsou keramické dlažby, ostatní místnosti mají na

podlaže cementový potěr. Elektřina 230V/400V, vodovod a zemní plyn. Vytápění je pomocí 2 plynových kotlů, závěsné radiátory, v podkrovní koupelně je podlahové vytápění. Prodej byl realizován 7.9.2017.

### RD, ul. Pekařská, Opava-Kateřinky

Rodinný dům v Opavě – Kateřinkách, cca 10 minut chůze od centra města. V současnosti jsou zde 2 prodejny a zrekonstruovaný byt o dispozici 3+1, dále nová obytná vestavba. Na menším travnatém prostranství je umístěn samostatný komerční objekt (hospodářská budova) s plochou cca 40 m<sup>2</sup>. Vybetonované parkoviště má kapacitu cca 3 aut, lze rozšířit. Dispozice: půdní vestavba – 40 m<sup>2</sup>, byt 3+1 – 75 m<sup>2</sup>, nebytový prostor-75 m<sup>2</sup>, nebytový prostor – 50 m<sup>2</sup>, hospodářská budova - 40 m<sup>2</sup>, sklep. Okna jsou nová plastová, vytápění ústřední, kotel na plyn a tuhá paliva. Samostatná hospodářská budova taktéž napojena na vytápění.

Nabídka RK.

### RD, ul. Čechova, Opava-Kateřinky

Rodinný dům v Opavě - Kateřinkách, výstavba kolem roku 1975, po částečné rekonstrukci. V domě jsou 2 bytové jednotky: v přízemí se nachází obývací pokoj, ložnice, kuchyň, koupelna, WC, vstupní hala, šatna a garáž. V 1. patře se nachází obývací pokoj, 3 ložnice, kuchyň, jídelna, hala a lodžie. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem Dakon a otevřeným krbem. Dům je částečně podsklepen, u domu se nachází dvojgaráž, krásná, udržovaná zahrada se skleníkem a menším bazénem. Pozemek celkem 873 m<sup>2</sup>. Dům bude volný v létě 2018.

Nabídka RK.

### Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{mista}$	$K_{časovy}$	$K_{vybav.}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
RD, ul. Chelčického, Opava-Kateřinky			3 590 000,- Kč	180,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,95	1,10	20 841,94 Kč	1,0
RD, ul. Hořicova, Opava-Kateřinky			3 720 000,- Kč	154,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	1,00	24 155,84 Kč	1,0
RD, ul. Pekařská, Opava-Kateřinky			4 400 000,- Kč	190,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,95	1,00	22 000,- Kč	1,0
RD, ul. Čechova, Opava-Kateřinky			3 900 000,- Kč	95,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,95	1,00	39 000,- Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{časovy} \times K_{vybav.})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	20 841,94 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	26 499,45 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	39 000,- Kč

### Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	26 499,45 Kč	
Jednotkové množství:	×	120,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	=	3 179 934,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 3 179 930,- Kč**

## C. Rekapitulace

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	1 551 030,– Kč
Cena pozemků	586 250,– Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>2 137 280,– Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>3 179 930,– Kč</b>

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalkyně  
3 180 000,– Kč**

**Cena slovy: třimilionyjednostoosmdesáttisíc Kč**

V Opavě, 19.9.2017

Ing. Pavla Brady  
nám. Osvoboditelů 78/2  
746 01 Opava

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ostravě dne 26. 5. 1999, č.j. Spr 1945/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 626-54/17 znaleckého deníku.  
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem podle připojené likvidace.

## **E. Seznam příloh**

- výpis z katastru nemovitostí
- katastrální ortofotomapa
- mapa města
- fotodokumentace

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.08.2017 15:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 9949/2017 pro Alena Fiantová, Ing.

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711756 Kateřinky u Opavy

List vlastnictví: 203

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Sedlářová Bohuslava, Na Pastvisku 347/71, Kateřinky, 74705 Opava	576011/0994	

## B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1448	77	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kateřinky, č.p. 347, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1448				
St. 1449	26	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1449				
148/12	201	zahrada		zemědělský půdní fond
3030/3	154	ostatní plocha	jiná plocha	

## B1 Jiná práva - Bez zápisu

## C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

### o Zástavní právo smluvní

ve výši 970 000,-Kč, ze dne 29.6.1998, právní účinky vkladu ke dni 9.7.1998

Liška Jiří, Jarní 102, 27361 Velká	Parcela: St. 1448	Z-9470/2006-806
Dobrá, RČ/IČO: 450823/032	Parcela: St. 1449	Z-9470/2006-806
	Parcela: 148/12	Z-9470/2006-806
	Parcela: 3030/3	Z-9470/2006-806

Listina Smlouva V2 3024/1998.

POLVZ:459/1998

Z-400459/1998-806

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 22.05.2006.

Z-9470/2006-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Nařízení exekuce

Sedlářová Bohuslava, Na Pastvisku 347/71, Kateřinky,  
74705 Opava, RČ/IČO: 576011/0994

Z-12378/2008-806

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 29Nc-861/2008 -4 Okresního soudu v Opavě ze dne 06.05.2008; uloženo na prac. Opava

Z-12378/2008-806

### o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Hana Šajnerová, Husovo nám. 22, 269 01 Rakovník

Sedlářová Bohuslava, Na Pastvisku 347/71, Kateřinky,  
74705 Opava, RČ/IČO: 576011/0994

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

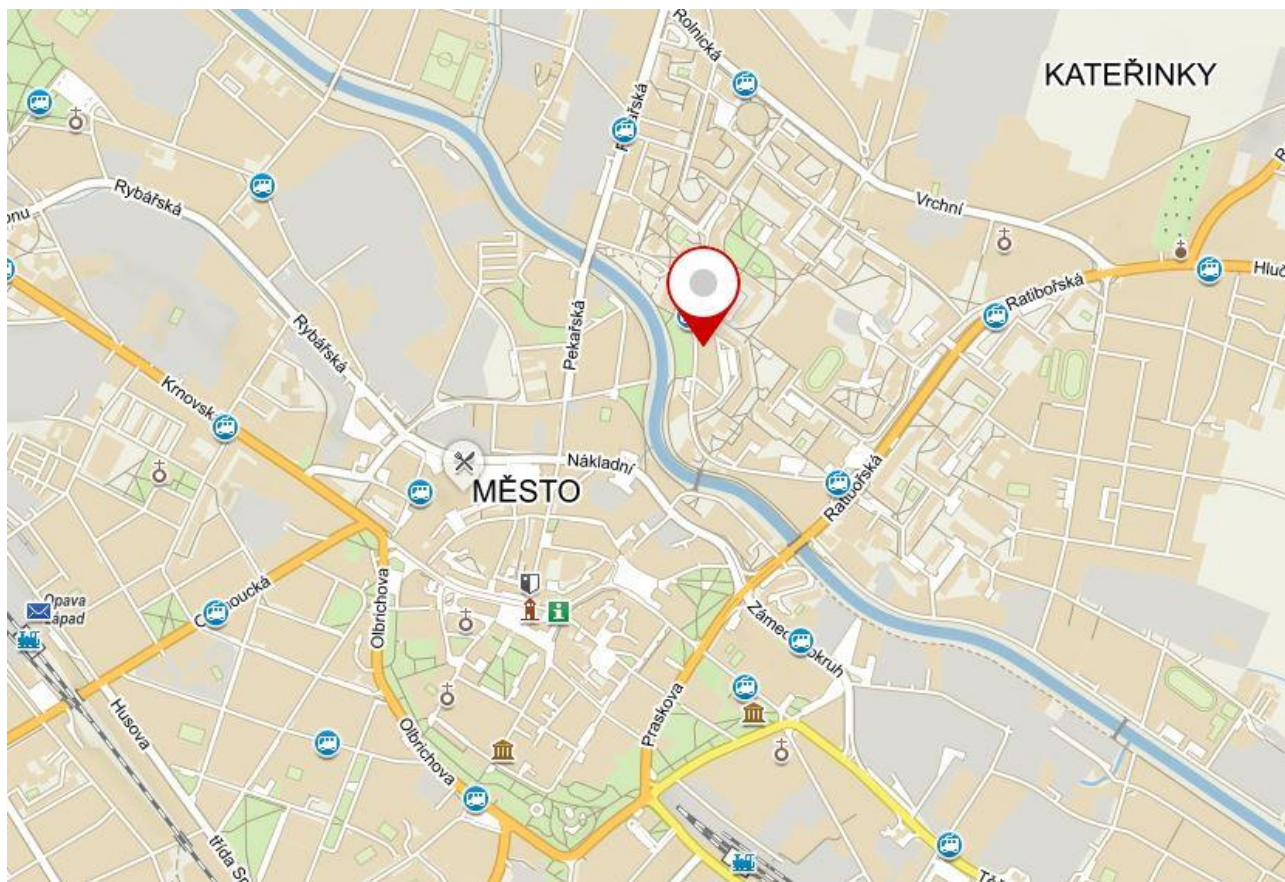
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

strana 1





## Mapa města Opavy s vyznačením místa nemovitostí



## FOTODOKUMENTACE pořízená znalkyní při místním šetření





