

# ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 4283/2021

ZNALEC: Ing. Miroslav Kotaška  
Smaragdová 443  
Praha 5 - Slivenec

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE: obor ekonomika/odvětví ceny a odhady nemovitostí

ZADAVATEL: Insolvenční a správcovská v.o.s.  
Mgr. Ota Huleš  
Šumavská 524/31  
602 00 Brno

ČÍSLO JEDNACÍ: -

PŘEDMĚT: spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6 na budově s číslem popisným: č.p. 1465, rodinný dům, na pozemku parc.č. 3418/7 (pozemek jiného vlastníka), s příslušenstvím, vše v k.ú. Hlučín, obec Hlučín, okres Opava, ul. Rovniny 136, Hlučín

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: 1/1

DATUM VYPRACOVÁNÍ: 20.09.2021

POČET STRAN: 20

POČET PŘÍLOH: 6

## Obsah

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1.    | ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU.....                | 3  |
| 1.1   | Odborná otázka zadavatele.....                | 3  |
| 1.2   | Účel znaleckého posudku.....                  | 3  |
| 1.3   | Skutečnosti sdělené zadavatelem. ....         | 3  |
| 2.    | VÝČET PODKLADŮ .....                          | 3  |
| 2.1.1 | Informace o nemovitosti .....                 | 3  |
| 2.2   | Vlastnické údaje .....                        | 4  |
| 2.3   | Jiné.....                                     | 4  |
| 2.4   | Literatura .....                              | 4  |
| 2.4.1 | Předpisy.....                                 | 4  |
| 3.    | NÁLEZ.....                                    | 5  |
| 3.1   | Popis postupu při sběru nebo tvorbě dat ..... | 5  |
| 3.2   | Výčet sebraných nebo vytvořených dat.....     | 7  |
| 3.2.1 | Celkový popis: .....                          | 7  |
| 3.2.2 | Popis objektů:.....                           | 7  |
| 3.2.3 | Výměry.....                                   | 9  |
| 4.    | ANALÝZA DAT .....                             | 10 |
| 4.1   | OCENĚNÍ NA TRŽNÍM PRINCIPU .....              | 10 |
| 4.1.1 | POROVNÁVACÍ ZPŮSOB .....                      | 10 |
| 5.    | VÝSLEDKY ANALÝZY DAT.....                     | 18 |
| 6.    | ODŮVODNĚNÍ.....                               | 18 |
| 7.    | ZÁVĚR .....                                   | 19 |
| 7.1   | Citace zadané odborné otázky .....            | 19 |
| 7.2   | Odpověď.....                                  | 19 |
| 7.3   | Podmínky správnosti .....                     | 19 |
| 8.    | ZNALECKÁ DOLOŽKA.....                         | 20 |
| 9.    | SEZNAM PŘÍLOH.....                            | 20 |

# 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

## 1.1 Odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je, podle par. 40, odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti (VoVZČ) a zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (ZoZ), odpovědět na odbornou otázku:

Jaká je obvyklá cena, případně tržní hodnota PŘEDMĚTU posudku?

## 1.2 Účel znaleckého posudku

Insolvenční řízení.

Dlužník: Schikora Svatomír, Mírové náměstí 24/23, 74801 Hlučín, r.č. 621026/0507

## 1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem.

**Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku:**

Zadavatel nesdělil znalci žádnou jinou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, než skutečnosti dále uvedené.

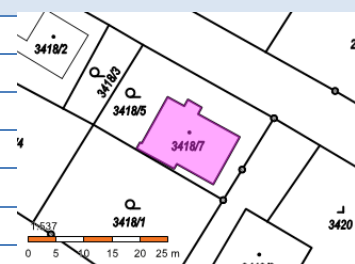
# 2. VÝČET PODKLADŮ

## Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

V následujícím výčtu jsou uvedena data, která byla v rámci přípravy oceňování, v průběhu oceňování a při vytváření závěrů znaleckého posudku v souladu s vyhláškou 503/2020 Sb. sbírána a vytvářena.

### 2.1.1 Informace o nemovitosti

| <b>Informace o stavbě</b>       |                          |
|---------------------------------|--------------------------|
| <b>Stavba:</b>                  | č. p. 1465               |
| <b>Obec:</b>                    | Hlučín [507016]          |
| <b>Část obce:</b>               | Hlučín [413887]          |
| <b>Katastrální území:</b>       | Hlučín [639711]          |
| <b>Číslo LV:</b>                | 2297                     |
| <b>Stavba stojí na pozemku:</b> | p. č. 3418/7             |
| <b>Typ stavby:</b>              | budova s číslem popisným |
| <b>Způsob využití:</b>          | rodinný dům              |
| <b>Informace z RÚIAN</b>        |                          |
| <b>Stavební objekt:</b>         | č. p. 1465               |
| <b>Ulice:</b>                   | Rovniny                  |
| <b>Adresní místa:</b>           | Rovniny 1465/136         |



|  |
|--|
| <b>Jiné zápisy</b>                           |
| <b>Typ</b>                                   |
| <i>Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti</i> |
| <i>Zahájení exekuce - Schikora Svatomír</i>  |

## 2.2 Vlastnické údaje

|   |              |
|---|--------------|
| <i>Vlastnické právo</i>                               | <i>podíl</i> |
| Paterová Petra Ing., Rovniny 1465/136, 74801 Hlučín   | 5/6          |
| Schikora Svatomír, Mírové náměstí 24/23, 74801 Hlučín | 1/6          |

## 2.3 Jiné

- Údaje a informace sdělené zadavatelem
- Údaje a informace získané při místním šetření
- server <https://nahlizenidokn.cuzk.cz>
  - aplikace *Nahlížení do katastru nemovitostí* umožňující získávat vybrané údaje o parcelách, stavbách, jednotkách (bytech nebo nebytových prostorech) a právech stavby, evidovaných v katastru nemovitostí
  - aplikace *Dálkový přístup ISKN* – dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí pro registrované uživatele umožňující (v daném případě) získávat kupní smlouvy a informace o cenách zobchodovaných nemovitostí
- <https://mapy.cz>, <https://www.google.cz/maps> - mapové aplikace vč. leteckých snímků a „street view“
- [www.hypotecnibanka.cz](http://www.hypotecnibanka.cz) – Hypoteční banka vydává každé čtvrtletí HB index – tj. index vývoje cen nemovitostí v České republice.
- [/www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), <https://reality.idnes.cz/>, <https://www.reality.cz>, <https://www.ceskereality.cz>

## 2.4 Literatura

- Publikace Bradáč A., Scholzová V., Krejčíř P.: Úřední oceňování majetku 2010. Akademické nakladatelství Cerm Brno s.r.o., 2010
- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí. VIII. doplněné a přepracované vydání. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, 2009.
- Komentář k určování obvyklé ceny vydaný Ministerstvem financí (dále jen *Komentář k OC*)

### 2.4.1 Předpisy

- Zákon č 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (dále jen **ZoZ**)
- Vyhláška 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti (dále jen **VoVZČ**)
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění (dále jen **ZOM**)
- Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. v platném znění (dále jen **OV**)
- Komentář k určování obvyklé ceny vydaný Ministerstvem financí (dále jen *Komentář k OC*)

## 3. NÁLEZ

### 3.1 Popis postupu při sběru nebo tvorbě dat

V ZOM je uvedeno:

§ 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

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

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se **obvykle** určuje především průzkumem trhu.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů (IVSC) každé ocenění za účelem stanovení tržní hodnoty vyžaduje použití jednoho nebo vícero principů oceňování. Termín princip oceňování označuje všeobecně akceptované, běžně používané a analyticky orientované metodiky oceňování.

Principy oceňování na základě trhu zahrnují: princip nákladového určení hodnoty, princip porovnávání cen a výnosový princip oceňování. Každý z principů oceňování má alternativní metody použití.

**Na základě výše uvedeného se pro stanovení obvyklé ceny, v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy, používá následující metodika:**

1. **Ocenění nákladovým způsobem (časovou cenou)** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Většinou se používá výpočet s využitím rozpočtových ukazatelů (THU), nebo aktuální ceny stavebních a developerských firem, s ohledem na konkrétní stav, vybavení, konstrukční řešení a umístění oceňovaného objektu. Věcná hodnota staveb se určuje s přihlédnutím k opotřebení, s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání.

Vzhledem k tomu, že tato metoda nevyjadřuje vliv trhu a používá se spíše v případech, kdy nejsou srovnávací nemovitosti, není pro toto ocenění použita.

2. **Ocenění výnosovým způsobem** (výnosová hodnota), které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti.

Vzhledem k tomu, že v daném místě a v daném čase se podobné nemovitosti obvykle nepronajímají a rodinné domy se prodávají především pro vlastní bydlení, není dostatek srovnatelných nájmů, a proto není tento způsob ocenění použit.

3. **Ocenění porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

V souladu s komentářem k určování obvyklé ceny vydaným Ministerstvem financí se porovnávací cena určuje jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, případně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

4. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Tato metodika je v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy - **IVS 2020** (International Valuation Standards 2020), které vydává **IVSC** (International Valuation Standards Committee), Evropskými oceňovacími standardy – **EVS 2020** (European Valuation Standards 2020), které vydává **TEGoVA** (The European Group of Valuers Associations) a s principy, které jsou základem **RICS** (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Použitá metodika zpracování posudku podle vyhlášky 503/2020 Sb.

Postup při zpracování znaleckého posudku

§ 52

Znalec při zpracování znaleckého posudku

- a) vybere zdroj dat,
- b) sebere nebo vytvoří data,
- c) zpracuje data,
- d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky,

- e) interpretuje výsledky analýzy dat,
- f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e) a
- g) zformuluje závěr.

### 3.2 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl na rodinném domě. Nejdříve je provedeno ocenění domu jako celek i s pozemky a poté je provedena příslušná redukce ceny.

V následujícím výčtu jsou uvedena data, která byla v rámci přípravy oceňování, v průběhu oceňování a při vytváření závěrů znaleckého posudku sbírána, sebrána, vytvářena a posléze vytvořena.

#### 3.2.1 Celkový popis:

Oceňovaná nemovitost se nachází na území obce Hlučín v katastrálním území Hlučín.

Jedná se o rodinný dům užívaný jako rodinný dům.

Nemovitost je situována v okrajové části obce s přístupem po zpevněné komunikaci.

Nemovitost je v rovinném terénu.

V areálu se nachází: rodinný, vedlejší stavby – zahradní domek, venkovní úpravy, trvalé porosty a pozemky.

Okolní zástavbu tvoří podobné rodinné domy, převážně s jedním a dvěma nadzemními podlažími a podkrovím.

V obci jsou všechny inženýrské sítě.

#### 3.2.2 Popis objektů:

##### Umístění nemovitosti v obci

Oceňovaná nemovitost vzhledem k centru, hromadné dopravě, dopravním podmínkám je v zhoršené poloze.

##### Rodinný dům

##### Popis konstrukcí a vybavení

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Objekt                   | volně stojící   |
| Půdorys                  | přibližně obdélníkový                                     |
| Podsklepení              | nepodsklepený   |
| Počet nadzemních podlaží | 2   |
| Střeška                  | plochá  |
| Nosná konstrukce         | zděná   |
| Základy                  | základové pasy  |
| Hydroizolace             | nezjištěny  |
| Krytina                  | svařované živičné pasy                                    |
| Klempířské konstrukce    | z pozinkovaného plechu                                    |
| Fasádní omítky           | umělá omítka minerální                                    |
| Vnější obklady           | sokl keramický obklad (kabřinec) soklu do výšky cca 60 cm |
| Bleskosvod               | není instalován   |

|                  |   |
|------------------|---|
| Zdivo            | zdivo z cihel tl. 37,5 - 45 cm                        |
| Stropy           | s rovným podhledem                                    |
| Vnitřní omítky   | vápenné štukové,                                      |
| Vnitřní obklady  | standardní keramické                                  |
| Dveře            | dřevěné hladké a náplňové plné a prosklené            |
| Okna             | dřevěná EURO okna                                     |
| Podlahy          | standardní (keramická dlažba, koberce, PVC, lamelové) |
| Vytápění         | ústřední vytápění s kotlem na plyn                    |
| Elektroinstalace | světelná a motorová, jističe                          |
| Rozvod vody      | studené a teplé,                                      |
| Zdroj teplé vody | kombinovaný s ÚT, sluneční kolektory                  |
| Instalace plynu  | zemní plyn  |
| Kanalizace       | odkanalizování všech odběrných míst                   |
| Vybavení kuchyně | kuchyňská linka, vestavné spotřebiče                  |
| Vnitřní vybavení | vana, umývadla, sprchový kout                         |
| Záchod           | standardní splachovací                                |

### **Stáří:**

Objekt byl uveden do užívání přibližně v roce 1970.

2021 - 1970 = 51

Ke dni ocenění uvažujeme stáří 51 roků.

V letech 2017 – 2020 byla provedena rekonstrukce budovy.

### **Celkový technický stav:**

Celkový technický stav je dobrý.

### **Pozn.**

Technický stav je popsán na základě vizuální prohlídky tak, jak byly jednotlivé konstrukce přístupné a viditelné. Nebyly prováděny žádné sondy ani zkoušky.

Vyhodnocení technického stavu je provedeno pouze na základě běžné prohlídky a zjištění zjevných vad a nedostatků a s využitím znalostí a zkušeností znalce v oboru stavebnictví.

Posudek nemá za úkol provádět stavební průzkum, statický průzkum, pasportizaci apod.

### **Pozemky**

Oceňované pozemky jsou rovinné. K pozemkům jsou přivedeny inženýrské sítě: voda, kanalizace, elektro, plyn. Pozemky jsou přístupné po zpevněné komunikaci.



### 3.2.3 Výměry

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

|       | <i>Zastavěná plocha</i>   | <i>ZP</i> |
|-------|---|-----------|
| 1.NP: | $(7,25+7,45) \times 10,6 + 2,8 \times 1,25 - 7,45 \times 0,98$        | 152,02    |
| 2.NP: | $(7,25+7,45) \times 10,6 + (2,8+3,30) \times 1,25 - 7,45 \times 0,98$ | 156,14    |

#### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| <i>Název</i>                 | <i>Zastavěná plocha</i>  |   | <i>OP</i>     |
|------------------------------|--|---|---------------|
| 1.PP                         |  | = |               |
| 1.NP:                        | $((7,25+7,45) \times 10,6 + 2,8 \times 1,25 - 7,45 \times 0,98) \times 3,1$        | = | 471,26        |
| zastřešení                   | $((7,25+7,45) \times 10,6 + (2,8+3,30) \times 1,25 - 7,45 \times 0,98) \times 3,3$ | = | 515,28        |
| Obestavěný prostor - celkem: |  | = | <b>986,53</b> |

#### Užitné plochy

|                                    | <i>ZP</i> | koef. 1 | koef. 2 | <i>započitatelná užitná plocha</i> |
|------------------------------------|-----------|---------|---------|------------------------------------|
| 1.NP (část. technické podlaží)     | 152,00    | 0,85    | 0,70    | 90,44                              |
| 2.NP                               | 156,00    | 0,85    | 1,00    | 132,60                             |
| Započitatelná užitná plocha celkem |           |         |         | <b>223,04 m<sup>2</sup></b>        |

## 4. ANALÝZA DAT

### 4.1 OCENĚNÍ NA TRŽNÍM PRINCIPU

#### 4.1.1 POROVNÁVACÍ ZPŮSOB

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací způsob ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. K porovnání se provádí průzkum trhu: porovnávají se objekty prodané v průběhu uplynulého roku, provádí se konzultace s realitními kancelářemi, porovnávají se ceny nabízených obdobných nemovitostí v realitních časopisech a v inzerci a používá se nabídka nemovitostí na internetu.

Ceny podle inzerce jsou většinou nadsazeny, proto se, tak jak je zjištěno z uskutečněných prodejů a jak je uváděno v odborné literatuře, redukují na zhruba 75 - 90 %.

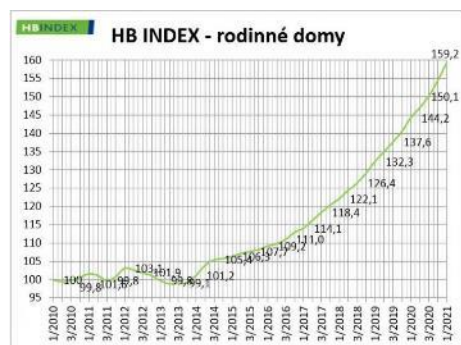
Analýza je provedena v závěrečné tabulce, kde jsou jednotlivými koeficienty upraveny hodnoty srovnávacích nemovitostí. Vyšší koeficient zvyšuje hodnotu oceňované nemovitosti, znamená to, že oceňovaná nemovitost je lepší než srovnatelná nemovitost.

Pro ocenění byly také použity prodané nemovitosti, nabízené před prodejem na realitních serverech. Jedná se o systém mapující stažené inzeráty těchto realitních serverů, u kterých se předpokládá uskutečněný prodej (případně prosté ukončení nabídky bez prodeje, což bývá cca v 50 % případů). Průzkumem a rozбором těchto inzerátů byly identifikovány nabízené nemovitosti, zjištěny uskutečněné prodeje a následně z archivu katastru nemovitostí získány kupní smlouvy a prodejní ceny.

Ceny použitých srovnávacích nemovitostí byly k datu ocenění upraveny indexem změny ceny nemovitostí – *HB index*, tak, jak ho uvádí Hypoteční banka. (Tento ukazatel je založen na tržních cenách nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. *HB index* zveřejňuje Hypoteční banka každé čtvrtletí na svých webových stránkách.)

#### Oceňovaná nemovitost

|                             |      |                |
|-----------------------------|------|----------------|
| Užitná plocha:              | 223  | m <sup>2</sup> |
| Zastavěná plocha (stavbou): | 152  | m <sup>2</sup> |
| Obestavěný prostor:         | 987  | m <sup>3</sup> |
| Plocha pozemku:             | 1023 | m <sup>2</sup> |



Nabízené srovnatelné nemovitosti

### 01 Na Návsí, Ludčeřovice



|                                 |                        |                              |                    |
|---------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|
| <b>Adresa</b>                   | Na Návsí, Ludčeřovice, | <b>Zastavěná plocha (m2)</b> | 145                |
| <b>Cena</b>                     | 5 200 000 Kč           | <b>Plocha užitná</b>         | 217                |
| <b>Konstrukce budovy</b>        | Cihlová                | <b>Zahrada</b>               | 748                |
| <b>Typ domu</b>                 | Přízemní               | <b>Voda</b>                  | Vodovod            |
| <b>Počet nadzemních podlaží</b> | 1                      | <b>Odpad</b>                 | Veřejná kanalizace |
| <b>Stav objektu</b>             | Velmi dobrý            | <b>Umístění objektu</b>      | Klidná část obce   |

#### Popis

rodinný dům, který disponuje čtyřmi pokoji, kuchyní a dvěma koupelnami. V půdní vestavbě se dá však ještě mnohé vybudovat. Majitel zatím využil jen jako svou pracovnu a dílnu. Největší předností však není jen úhledná zahrada a poklidná obec, ve které se dům nachází, ale druhý menší dům, který se v minulosti využíval k provozování kosmetického salonu. Jeho druhá polovina zase jako dílna



### 02 Budovatelská, Kozmice



|                          |                                    |                      |          |
|--------------------------|------------------------------------|----------------------|----------|
| <b>Adresa</b>            | Budovatelská, Kozmice, okres Opava | <b>Plocha užitná</b> | 215      |
| <b>Cena</b>              | 5 140 000 Kč                       | <b>Zahrada</b>       | 608      |
| <b>Konstrukce budovy</b> | Cihlová                            | <b>Voda</b>          | Vodovod  |
| <b>Typ domu</b>          | Patrový                            | <b>Odpad</b>         | Septik   |
| <b>Počet podlaží</b>     | 2                                  | <b>Plyn</b>          | Plynovod |
| <b>Stav objektu</b>      | Velmi dobrý                        |                      |          |

#### Popis

prodej dvougeneračního domu v obci Kozmících nedaleko Hlučína, který je velmi dobře dispozičně řešený a je rozdělen do 2 NP stojící na pozemku o rozloze 147 m<sup>2</sup> a zahrady o rozloze 461 m<sup>2</sup>. Celková plocha pozemku činí 608m<sup>2</sup>. Dispozice 1 NP: byt 3+1 s jídelnou o celkové rozloze 85m<sup>2</sup>, se sociálním zařízením,

dřevěné schodiště do 2NP. Dispozice 2 NP: byt 4+1 s terasou o celkové rozloze 130 m<sup>2</sup>, má své sociální zařízení, Vytápění je plynovým kotlem, a kotlem na tuhá paliva a ohřev vody elektrickým bojlerem. Dům je podsklepen: kotelna, dílna, prádelna a garáž pro 2 auta o celkové rozloze 78 m<sup>2</sup>. U domu pergola a bazén.



### 03 Nová, Kozmice



|                              |                            |                         |                  |
|------------------------------|----------------------------|-------------------------|------------------|
| <b>Adresa</b>                | Nová, Kozmice, okres Opava | <b>Plocha užitná</b>    | 220              |
| <b>Cena</b>                  | 6 150 000 Kč               | <b>Zahrada</b>          | 1321             |
| <b>Konstrukce budovy</b>     | Cihlová                    | <b>Elektrina</b>        | 230V             |
| <b>Typ domu</b>              | Patrový                    | <b>Voda</b>             | Místní zdroj     |
| <b>Počet podlaží</b>         | 2                          | <b>Odpad</b>            | Jímka            |
| <b>Stav objektu</b>          | Velmi dobrý                | <b>Umístění objektu</b> | Klidná část obce |
| <b>Zastavěná plocha (m2)</b> | 121                        |                         |                  |

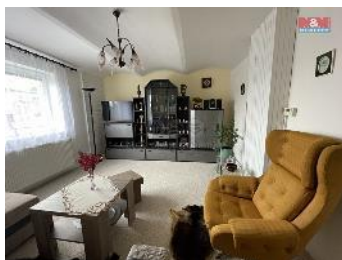
### Popis

RD z roku 2006. V 1 NP se nachází 3 místnosti, kuchyně s jídelnou, koupelna, WC zvlášť, ve 2 NP se nachází 3 samostatné neprůchozí místnosti, nová kuchyně s jídelnou, koupelna, WC zvlášť. V domě jsou nová dřevěná okna (r. 2021), klimatizace (r. 2020). IS elektřina, voda. K domu náleží zahrada, garáž.





#### 04 Rybářská 328/6, Ludgeřovice



|                              |                                    |                         |                    |
|------------------------------|------------------------------------|-------------------------|--------------------|
| <b>Adresa</b>                | Rybářská, Ludgeřovice, okres Opava | <b>Plocha užitná</b>    | 248                |
| <b>Cena</b>                  | 5 000 000 Kč                       | <b>Podlahová plocha</b> | 145                |
| <b>Konstrukce budovy</b>     | Cihlová                            | <b>Plocha pozemku</b>   | 624                |
| <b>Typ domu</b>              | Patrový                            | <b>Elektrina</b>        | 230V               |
| <b>Stav objektu</b>          | Velmi dobrý                        | <b>Voda</b>             | Vodovod            |
| <b>Zastavěná plocha (m2)</b> | 248                                | <b>Odpad</b>            | Veřejná kanalizace |
|                              |                                    | <b>Umístění objektu</b> | Klidná část obce   |

#### Popis

RD v Ludgeřovicích, ul. Rybářská Dům s dispozicí 4+1 se nachází na svažitém pozemku s krásným výhledem na dominantu Ludgeřovic kostel sv.Mikuláše. Na pozemku se nachází také garáž s dílnou. Celková zastavěná plocha je 248 m2 Zahrada o ploše 624 m2 je krásně udržovaná a skýtá spoustu místa k relaxaci. Vlastní dispozice domu je ve spodním patře obývací pokoj s oddělenou jídelnou a kuchyní. Také se zde nachází koupelna a samostatné WC. Ve vrchním patře jsou dvě ložnice a úložný prostor. Dostupnost z Ostravy, která je vzdálena 14 km je cca 15 min.



#### 05 Záhumenní, Hlučín



|                          |                                |                              |             |
|--------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------|
| <b>Adresa</b>            | Záhumenní, Hlučín, okres Opava | <b>Stav objektu</b>          | Velmi dobrý |
| <b>Cena</b>              | 7 900 000 Kč                   | <b>Zastavěná plocha (m2)</b> | 491         |
|                          |                                | <b>Plocha užitná</b>         | 270         |
| <b>Konstrukce budovy</b> | Cihlová                        | <b>Zahrada</b>               | 1395        |

#### Popis

třípodlažní podsklepený rodinný dům, z r. 1977, zajímavá architektura vily, reliéf na fasádě, na pozemku o

velikosti 1.395 m<sup>2</sup>, v klidné vilové čtvrti, nedaleko centra města a Hlučínského jezera. Udržovaná zahrada, se vzrostlou zelení a stromy včetně ovocných. Pergola. Stání pro 2 automobily. V r. 2005 proběhla rekonstrukce vily, nové rozvody elektrické energie; rozvody vody; rozvod topení, topná tělesa; dveře z masívu; vstupní dveře bezpečnostní; dřevěné plovoucí podlahy. V r. 2012 proběhla další rekonstrukce - oprava krovu; střešní krytina, podhledy; fasáda; nová zemní izolace; kotel; plastová okna s trojskly, Dispozice: suterén – prádelna, sklad, dílna, kotelna. Přízemí – vstupní hala, chodba, šatna, koupelna, toaleta, pracovna, kuchyně, obývací pokoj. Patro – ložnice se zimní zahradou, 2 pokoje, šatna, půdní skladové prostory, koupelna s WC.

Technické údaje: ekologický automatický kotel na uhlí a pelety, plynový kotel, ohřev TUV – v zimě automatický ekologický kotel, v létě plynový kotel. - voda – napojení obecní řad. - kanalizace – napojení na obecní kanalizační řad. - el. energie: 230 V, 400 V. - zabezpečení - kamerový systém. - anténa TV. - strukturovaná kabeláž



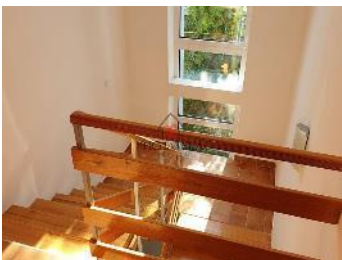
## 06 Poruba



|                          |                                      |   |             |
|--------------------------|--------------------------------------|---|-------------|
| <b>Adresa</b>            | Poruba, Ostrava, okres Ostrava-město | <b>Stav objektu</b>                     | Velmi dobrý |
| <b>Cena</b>              | 6 900 000 Kč                         | <b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b> | 143         |
| <b>Konstrukce budovy</b> | Cihlová                              | <b>Plocha užitná</b>                    | 225         |
| <b>Počet podlaží</b>     | 2                                    | <b>Podlahová plocha</b>                 | 225         |
| <b>Odpad</b>             | Septik                               | <b>Zahrada</b>                          | 812         |

## Popis

REZERVOVÁNO dvougenerační zděný rodinný dům ve velmi žádané lukrativní lokalitě - obec Vřesina u Ostravy. Dvoupodlažní podsklepený dům kolaudován v roce 1990 prošel rozsáhlou a důkladnou rekonstrukcí - zateplení fasády, nová zateplená střecha, nová plastová okna. Tepelné čerpadlo a fotovoltaika 5 kW (stáří 3 roky) zaručuje velmi nízké náklady na bydlení. V suterénu se nachází garáž, dílna, prádelna a technické místnosti. 1. podlaží dispozičně řešeno jako 2 + 1 + šatna, wc místnost a koupelna se sprchovým koutem. V 2. podlaží se nachází obytný prostor o velikosti 3 + 1 + koupelna, samostatné wc, komora. V celém domě dřevěné podlahy a dlažby, v oknech instalovány venkovní elektrické žaluzie.



## 07 Rovniny, Hlučín



|                              |                              |                         |                    |
|------------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------|
| <b>Adresa</b>                | Rovniny, Hlučín, okres Opava | <b>Plocha užitná</b>    | 343                |
| <b>Cena</b>                  | 8 550 000 Kč                 | <b>Zahrada</b>          | 227                |
| <b>Konstrukce budovy</b>     | Cihlová                      | <b>Elektrina</b>        | 230V               |
| <b>Typ domu</b>              | Patrový                      | <b>Voda</b>             | Vodovod            |
| <b>Počet podlaží</b>         | 3                            | <b>Odpad</b>            | Veřejná kanalizace |
| <b>Stav objektu</b>          | Po rekonstrukci              | <b>Umístění objektu</b> | Okraj obce         |
| <b>Zastavěná plocha (m2)</b> | 122                          |                         |                    |

### Popis

bytový dům v Hlučíně o 3 bytových jednotkách. Dům a byty prošly rekonstrukcí v roce 2013. V 1 NP se nachází byt 4+1, 112m<sup>2</sup>, ve 2 NP se nachází 2 mezonetové byty 3+kk (113m<sup>2</sup> a 118 m<sup>2</sup>). Každý byt je vytápěn samostatným plynovým kotlem. Každý byt má domácí telefon. Každý byt má funkční připojení na TV přes anténu na střeše. Každý byt má provedené internetové připojení ze střechy do bytu.



## 08 Třebovice, Ostrava



|                          |   |                              |       |
|--------------------------|---|------------------------------|-------|
| <b>Adresa</b>            | Třebovice, Ostrava, okres Ostrava-město | <b>Stav objektu</b>          | Dobrý |
| <b>Cena</b>              | 6 690 000 Kč                            | <b>Zastavěná plocha (m2)</b> | 115   |
| <b>Konstrukce budovy</b> | Smíšená                                 | <b>Plocha užitná</b>         | 257   |
| <b>Typ domu</b>          | Patrový                                 | <b>Podlahová plocha</b>      | 212   |
| <b>Počet podlaží</b>     | 2                                       | <b>Zahrada</b>               | 393   |

### Popis

RD se 2 bytovými jednotkami o velikosti 3+1 s koupelnou, WC a terasou se vstupem do zahrady v 1.NP a 4+kk s koupelnou, WC a lodžii ve 2.NP. Bytové jednotky jsou přístupné každá samostatným vchodem, vstupní hala a schodiště jsou umístěny mimo prostory bytů. V 1.PP se nachází sklep. K domu náleží zahrádka, garáž, menší hospodářská budova a udrna. Dům procházel postupně částečnými rekonstrukcemi (zateplení, fasáda, klempířské prvky, střešní krytina, pl. okna, retenční nádrž na dešťovou vodu). Byt 4+kk



byl modernizován ( propojení obývacího s kuch. koutem, nová kuch. linka vč. elektrospotřebičů, vinylové podlahy, WC vč. obkladů a dlažby). Byt 3+1 se nachází v původním, udržovaném stavu. Vytápění a ohřev vody zajišťuje plynový kondenzační kotel.



## Prodané nemovitosti

### 09 Rovniny 1103/123 Hlučín



| <b>Informace o řízení</b> |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Číslo řízení:</b>      | <b>V-7481/2020</b> |

| <b>Účastníci řízení</b> |  |
|-------------------------|--|
| <b>Převodce</b>         | Irena Filipská, Radek Mrovec                     |
| <b>Nabyvatel</b>        | Bc. Karel Synek, DiS., Ing. Arch. Monika Synková |

| <b>Provedené operace</b> |                 |
|--------------------------|-----------------|
| <b>Podpis smlouvy</b>    | 27.08.2020      |
| <b>Právní účinky</b>     | 03.09.2020      |
| <b>Provedení vkladu</b>  | 24.09.2020      |
| <b>Kupní cena</b>        | 4.400.000,00 Kč |

| <b>Seznam nemovitostí, ke kterým byl v rámci řízení zapsán cenový údaj</b> |  |
|--|--|
| <b>Parcely</b>   |  |
| 2780/2; součástí pozemku je stavba   |  |
| 2780/4   |  |

| <b>Informace o pozemku</b>       |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Parcelní číslo:</b>           | 2780/2                                   |
| <b>Obec:</b>                     | Hlučín [507016]                          |
| <b>Katastrální území:</b>        | Hlučín [639711]                          |
| <b>Číslo LV:</b>                 | 1342                                     |
| <b>Výměra [m<sup>2</sup>]:</b>   | 320                                      |
| <b>Druh pozemku:</b>             | zastavěná plocha a nádvoří               |
| <b>Součástí je stavba</b>        |  |
| <b>Budova s číslem popisným:</b> | Hlučín [413887]; č. p. 1103; rodinný dům |
| <b>Stavba stojí na pozemku:</b>  | p. č. 2780/2                             |
| <b>Stavební objekt:</b>          | č. p. 1103                               |

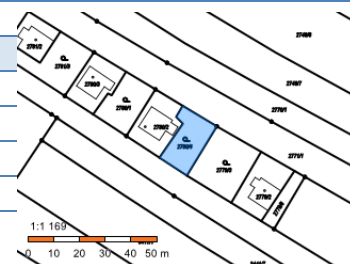




|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| <i>Ulice:</i>         | Rovniny          |
| <i>Adresní místa:</i> | Rovniny 1103/123 |

### Informace o pozemku

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| <i>Parcelní číslo:</i>         | 2780/4  |
| <i>Číslo LV:</i>               | 1342    |
| <i>Výměra [m<sup>2</sup>]:</i> | 287     |
| <i>Druh pozemku:</i>           | zahrada |



### Použité koeficienty:

- K1 Redukce pramene ceny
- K2 Poloha, lokalita
- K3 Celkový technický stav
- K4 Vliv pozemku
- K5 Příslušenství, vybavení, využití
- K6 Názor zpracovatele ocenění

$$K_i = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$$

### Porovnání:

|                                | poz                   | UP    | cena    |                         | K1        | K2   | K3   | K4   | K5   | K6    | Ki   | cena                |           |
|--------------------------------|-----------------------|-------|---------|-------------------------|-----------|------|------|------|------|-------|------|---------------------|-----------|
|                                |                       |       | celková | jednotková              |           |      |      |      |      |       |      |                     | prodej    |
| 1                              | Na Návsí, Ludgeřovice | 893   | 217     | 5 200 000,00            | 23 963,13 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,018 | 1,00 | 0,92                | 21 954,45 |
| 2                              | Budovatelská, Kozmice | 608   | 215     | 5 140 000,00            | 23 906,98 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,113 | 1,00 | 1,00                | 23 954,86 |
| 3                              | Nová Kozmice          | 1 321 | 220     | 6 150 000,00            | 27 954,55 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,875 | 1,00 | 0,79                | 22 008,19 |
| 4                              | Rybářská, Ludgeřovice | 872   | 145     | 5 000 000,00            | 34 602,08 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,025 | 1,00 | 0,92                | 31 920,42 |
| 5                              | Záhumenní, Hlučín     | 1395  | 270     | 7 900 000,00            | 29 259,26 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,850 | 1,00 | 0,77                | 22 383,33 |
| 6                              | Poruba                | 955   | 225     | 6 900 000,00            | 30 666,67 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,997 | 1,00 | 0,90                | 27 523,48 |
| 7                              | Rovniny, Hlučín       | 349   | 343     | 8 550 000,00            | 24 927,11 | 0,85 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,200 | 1,00 | 1,02                | 25 425,66 |
| 8                              | Třebovice             | 508   | 257     | 6 690 000,00            | 26 031,13 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,147 | 1,00 | 1,03                | 26 867,19 |
| 9                              | Rovniny, Hlučín       | 607   | 178     | 4 400 000,00            | 24 781,75 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,114 | 1,00 | 1,11                | 27 598,72 |
| min                            |                       |       |         | <i>Kč/m<sup>2</sup></i> |           |      |      |      |      |       |      | 21 954,45           |           |
| max                            |                       |       |         | <i>Kč/m<sup>2</sup></i> |           |      |      |      |      |       |      | 31 920,42           |           |
| <b>průměr</b>                  |                       |       |         | <i>Kč/m<sup>2</sup></i> |           |      |      |      |      |       |      | <b>25 515,14</b>    |           |
| <b>medián</b>                  |                       |       |         | <i>Kč/m<sup>2</sup></i> |           |      |      |      |      |       |      | <b>25 425,66</b>    |           |
| směrodatná odchylka            |                       |       |         | <i>Kč/m<sup>2</sup></i> |           |      |      |      |      |       |      | 3 135,07            |           |
| <b>geometrický průměr</b>      |                       |       |         | <i>Kč/m<sup>2</sup></i> |           |      |      |      |      |       |      | <b>25 329,12</b>    |           |
| výměra                         |                       |       |         | <i>m<sup>2</sup></i>    |           |      |      |      |      |       |      | 223,00              |           |
| <b>použitá jednotková cena</b> |                       |       |         | <i>Kč/m<sup>2</sup></i> |           |      |      |      |      |       |      | <b>25 520,00</b>    |           |
| <b>Výsledná cena</b>           |                       |       |         | <b><i>Kč</i></b>        |           |      |      |      |      |       |      | <b>5 690 960,00</b> |           |

### Rekapitulace ocenění porovnávacím způsobem

**Cena porovnávacím způsobem celkem (zaokrouhleno)**

**5 690 000,00 Kč**

Cena pozemků, užívaných ve funkčním celku s rodinným domem, je oceněna porovnávacím způsobem. Výsledná cena je odhadnuta na 1325,00 Kč/m<sup>2</sup> tj. celkem  $1023 \times 1325 = 1\,355\,475,00$  Kč.

Cena pozemků po zaokrouhlení celkem: **1 355 000,00 Kč.**

Cena domu bez pozemků:  $5\,690\,000,00 - 1\,355\,000,00 = 4\,335\,000,00$  Kč

Spoluvlastnický podíl 1/6:  $4\,335\,000,00 \times 1/6 = 722\,500,00$

Redukce vlivu spoluvlastnického podílu 60%:  $722\,500,00 \times 0,60 = 433\,500,00$  Kč

## 5. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

### REKAPITULACE

**Porovnávací způsob: 433 500,00 Kč**

### TRŽNÍ HODNOTA NEMOVITOSTI:

Porovnáním všech dostupných informací o hodnocené nemovitosti, s přihlédnutím k danému místu a času a k danému typu nemovitosti, s uvážením celkové situace v regionu a vyhodnocením těchto skutečností, odhaduji, s pravděpodobností **85%**, tržní hodnotu nemovitosti tj.:

spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6 na budově s číslem popisným: č.p. 1465, rodinný dům, na pozemku parc.č. 3418/7 (pozemek jiného vlastníka), s příslušenstvím, vše v k.ú. Hlučín, obec Hlučín, okres Opava, ul. Rovniny 136, Hlučín ve (skutečném, technickém) stavu k datu ocenění při obvyklém způsobu prodeje na:

**OBVYKLÁ CENA 433 500,00 Kč**

## 6. ODŮVODNĚNÍ

### INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY DAT

Předmětná nemovitost je oceněna podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění a v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy **IVSC** (International Valuation Standards Committee) a **TEGoVA** (The European Group of Valuers Associations), která vydává Evropské oceňovací standardy – **EVS 2020** (Evropan Valuation Standards 2020) a s principy, které jsou základem **RICS** (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Stavební objekty jsou oceněny s přihlédnutím ke stavebně technickému stavu prvků dlouhodobé životnosti, stáří, prováděné údržbě, způsobu užívání a ostatním rozhodným skutečnostem.

**klady:** dobrá lokalita, možnost rozvoje, po rekonstrukci

**zápory:** spoluvlastnictví

Spoluvlastnické podíly se obvykle na trhu neobchodují, proto tento podíl nemá obvyklou cenu. Znalec se proto stanovil tržní hodnotu tohoto podílu a to na základě obvyklé ceny celé nemovitosti vč. příslušných pozemků a tržní hodnotu spoluvlastnického podílu stanovil následnou redukcí této obvyklé ceny.

## 7. ZÁVĚR

### 7.1 Citace zadané odborné otázky

Jaká je obvyklá cena, případně tržní hodnota PŘEDMĚTU posudku?

### 7.2 Odpověď

Tržní hodnota PŘEDMĚTU posudku je:

**TRŽNÍ HODNOTA:  
433 500,- Kč**

slovy: čtyřistatřicettřítisícepětset korun českých

### 7.3 Podmínky správnosti

#### **Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Správnost závěru je dána současným (tj. k datu vypracování) stavem na trhu realitami a stavem nemovitosti tak, jako ho znalec zjistil při vlastní prohlídce nemovitosti.

Cena je stanovena k datu vypracování posudku.

V Praze dne 20.09.2021

Ing. Miroslav Kotaška  
Smaragdová 443, Praha 5  
telefon: 724 02 51 83



## 8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Ve smyslu ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, a ve smyslu ustanovení § 110a zákona č. 141/1961 Sb., trestního řádu, ve znění pozdějších předpisů, tímto prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.11.1999 č.j. Spr 2329/99 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí a základní obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4283/2021 evidence posudků.

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji přiloženým dokladem.

## 9. SEZNAM PŘÍLOH

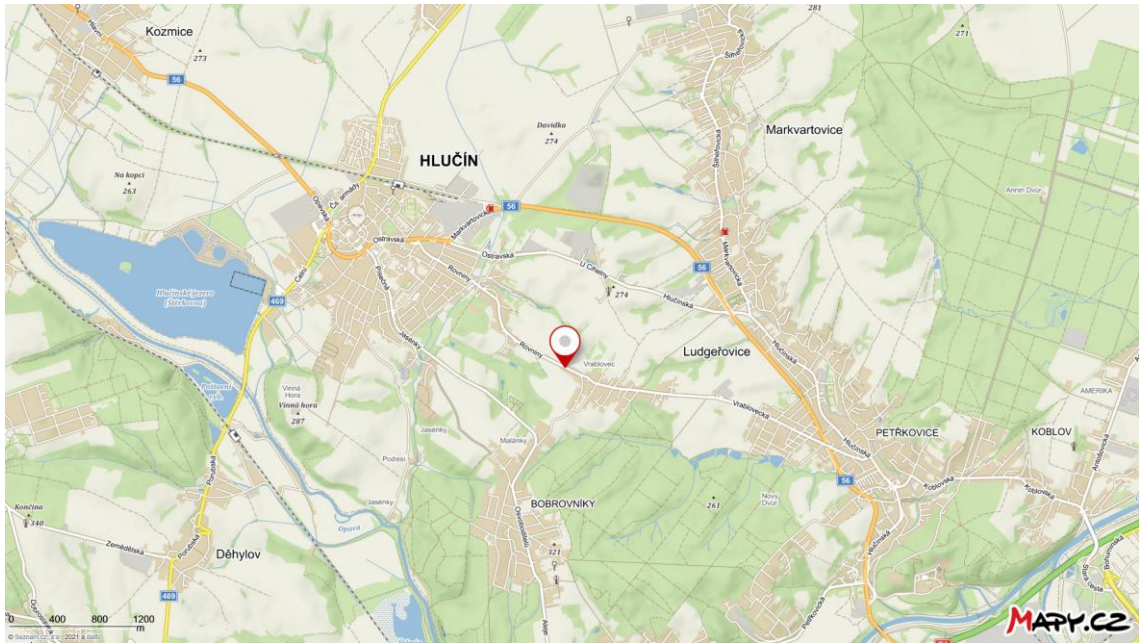
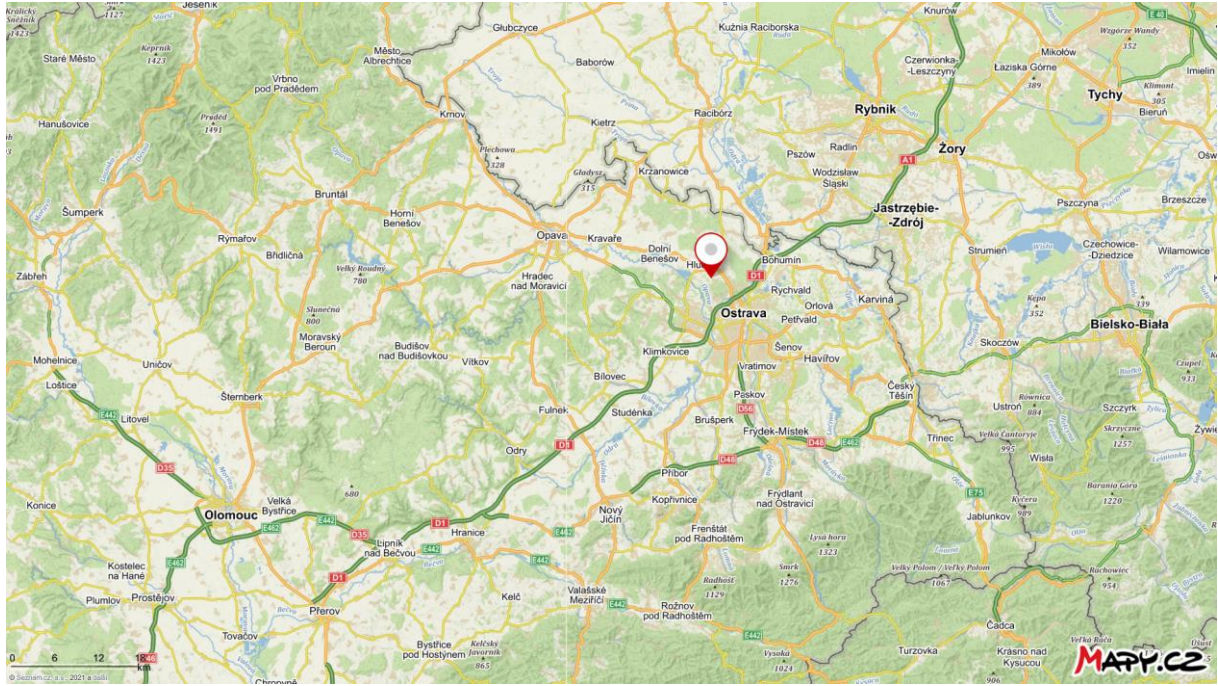
- |                                    |      |
|------------------------------------|------|
| 1. Situování nemovitosti           | 1 A4 |
| 2. Fotodokumentace                 | 1 A4 |
| 3. Listy vlastnictví LV 2297, 1881 | 4 A4 |

Pozn.:

Použité metody zpracování posudku, názvosloví (terminologie) a novořeč (newspeak) jsou dány novými zákonnými předpisy – Zákon č 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech a Vyhláška 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, za účelem modernosti, lepší srovnatelnosti a přezkoumatelnosti znaleckých posudků.



# SITUOVÁNÍ NEMOVITOSTI





# FOTODOKUMENTACE



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.03.2021 22:15:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: Slavomír Schikora pro Insolvenční a  
správcovská v.o.s.

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 507016 Hlučín

Kat.území: 639711 Hlučín

List vlastnictví: 2297

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                            | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| <i>Vlastnické právo</i>                               |               |       |
| Paterová Petra Ing., Rovniny 1465/136, 74801 Hlučín   | 656213/0509   | 1/6   |
| Schikora Svatomír, Mírové náměstí 24/23, 74801 Hlučín | 621026/0507   | 1/6   |
| Schikorová Isolda, Rovniny 1465/136, 74801 Hlučín     | 395723/429    | 4/6   |

B Nemovitosti

*Stavby*

*Typ stavby*

*Část obce, č. budovy*

*Způsob využití Na parcele*

*Způsob ochrany*

Hlučín, č.p. 1465

rod.dům

3418/7, LV 1881

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

o **Zahájení exekuce**

- pověřen soudní exekutor JUDr. Jiří Trojanovský, LL.M., Potoční 1094, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek

*Povinnost k*

Schikora Svatomír, Mírové náměstí 24/23, 74801 Hlučín,  
RČ/IČO: 621026/0507

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Frýdek-Místek 143 EX-00045/2020 -009 (34 EXE 1117/2020) ze dne 17.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2020 11:30:32. Zápis proveden dne 20.02.2020; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-933/2020-802

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Frýdek-Místek 143 EX-45/2020 -038 - opravné usnesení ze dne 09.03.2020. Právní moc ke dni 10.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2020 11:30:34. Zápis proveden dne 18.03.2020; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-1376/2020-802

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

**k podílu o velikosti 1/6**

*Povinnost k*

Schikora Svatomír, Mírové náměstí 24/23, 74801  
Hlučín, RČ/IČO: 621026/0507  
Stavba: Hlučín, č.p. 1465

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 143EX-00045/2020 -23 Exekutorský úřad Frýdek-Místek, JUDr.Jiří Trojanovský, LL.M ze dne 18.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2020 16:30:36. Zápis proveden dne 25.02.2020; uloženo na prac. Opava

Z-934/2020-806

o **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.03.2021 22:15:03

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 507016 Hlučín

Kat.území: 639711 Hlučín

List vlastnictví: 2297

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

**k podílu o velikosti 1/6**

*Oprávnění pro*

Podstufka František, Jaroslava Seiferta 1336/5, 74801  
Hlučín, RČ/IČO: 550606/2122

*Povinnost k*

Schikora Svatomír, Mírové náměstí 24/23, 74801 Hlučín,  
RČ/IČO: 621026/0507  
Stavba: Hlučín, č.p. 1465

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 143EX-00139/2020 -004 Exekutorský úřad Frýdek-Místek, JUDr. Jiří Trojanovský, LL.M., ze dne 05.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2020 17:30:33. Zápis proveden dne 12.03.2020.

Z-1306/2020-806

**o Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Vinohradská 174,  
130 00 Praha 3

*Povinnost k*

Schikora Svatomír, Mírové náměstí 24/23, 74801 Hlučín,  
RČ/IČO: 621026/0507

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX 11296/20-005 k 34 EXE-3059/2020 11 ze dne 22.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2020 09:00:02. Zápis proveden dne 23.12.2020; uloženo na prac. Praha

Z-43664/2020-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu o velikosti 1/6**

*Povinnost k*

Schikora Svatomír, Mírové náměstí 24/23, 74801  
Hlučín, RČ/IČO: 621026/0507  
Stavba: Hlučín, č.p. 1465

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 091EX-11296/2020 -007 ze dne 22.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2020 21:00:50. Zápis proveden dne 28.12.2020; uloženo na prac. Opava

Z-6827/2020-806

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

*Listina*

**o Usnesení soudu o dědictví 20D-214/2014 -29 ze dne 08.04.2014. Právní moc ke dni 08.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2014 11:18:59. Zápis proveden dne 16.05.2014.**

V-3614/2014-806

**Pro: Schikorová Isolda, Rovniny 1465/136, 74801 Hlučín**

RČ/IČO: 395723/429

**Paterová Petra Ing., Rovniny 1465/136, 74801 Hlučín**

656213/0509

**Schikora Svatomír, Mírové náměstí 24/23, 74801 Hlučín**

621026/0507



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.03.2021 22:15:03

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 507016 Hlučín

Kat.území: 639711 Hlučín

List vlastnictví: 2297

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

---

---

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

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 24.03.2021 22:30:38

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.03.2021 22:35:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: Slavomír Schikora pro Insolvenční a  
správcovská v.o.s.

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 507016 Hlučín

Kat.území: 639711 Hlučín

List vlastnictví: 1881

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                        | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                  |               |       |
| Schikorová Isolda, Rovniny 1465/136, 74801 Hlučín | 395723/429    |       |

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

3418/1

571 zahrada

zemědělský půdní  
fond

3418/5

300 zahrada

zemědělský půdní  
fond

3418/7

152 zastavěná plocha a  
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Hlučín, č.p. 1465, rod.dům, LV 2297

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

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu**

**D Poznámky a další obdobné údaje**

Typ vztahu

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 3418/1, Parcela: 3418/5

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 3418/7

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

o **Smlouva o převodu nemovitosti RI 1183/1973 Darovací smlouva ze dne 20.12.1973.**

POLVZ:18/1974

Z-3900018/1974-806

Pro: Schikorová Isolda, Rovniny 1465/136, 74801 Hlučín

RČ/IČO: 395723/429

**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám**

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

3418/1

64600

471

64610

100

3418/5

64600

192

64610

108

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