

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 009000/2024

|  |   |
|--|---|
| <b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>             | Kolář a Klaudy v.o.s.<br>Insolvenční správce dlužnice Ing. Lenky Krčkové<br><br>Masarykovo nám. 191/18, 405 01 Děčín  |
| <b>Číslo jednací:</b>                            | KSOS 36 INS 20265/2023  |
| <b>Účel znaleckého posudku:</b>                  | Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.   |
| <b>Obor, odvětví, specializace:</b>              | Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti   |
| <b>Adresa předmětu ocenění:</b>                  | Chittussiho č.p. 2094/20,<br>Ostrava, okres Ostrava-město   |
| <b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b> | 26.02.2024  |
| <b>Zpracováno ke dni:</b>                        | 26.02.2024  |
| <b>Zhotovitel:</b>                               | XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru<br>Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti<br>Mánesova 1374/53, 12000 Praha<br>IČO: 28462572<br>Tel.: +420737858334<br>Email: info@xpinvest.cz |

Znalecký posudek obsahuje 36 stran textu včetně titulního listu a 48 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 07.03.2024

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

### **Znalecký úkol č. 1**

*Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 2094/20 a pozemků parc. č. 1921/1 (výměra 366 m<sup>2</sup>, druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond) a 1921/2 (výměra 82 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany chráněná ložisková území, součástí je rodinný dům č.p. 2094) v obci Ostrava, okres Ostrava-město, katastrální území Slezská Ostrava na listu vlastnictví č. 4891.*

### **Znalecký úkol č. 2**

*Určení obvyklé ceny garáže bez čp/če na pozemku parc. č. 1818 (parcela ve vlastnictví jiného vlastníka - Statutární město Ostrava, Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce - Městský obvod Slezská Ostrava, LV 3425) v obci Ostrava, okres Ostrava-město, katastrální území Slezská Ostrava na listu vlastnictví č. 4891.*

## **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**

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, situace v mapě, povodňová mapa, cenová mapa stavebních pozemků, územní plán, vyjádření inženýrských sítí, informace zjištěné při prohlídce, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, informace realitních kanceláří, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, Znalecký posudek č. 252/03/2023, Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 03.05.2023 (V-6330/2023-807)

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Název předmětu ocenění:  | <b>Rodinný dům č.p. 2094/20</b>   |
| Adresa předmětu ocenění: | <b>Garáž bez čp/če</b><br>Chittussiho č.p. 2094/20, Ostrava, okres<br>Ostrava-město |
| Kraj:                    | Moravskoslezský kraj  |
| Okres:                   | Ostrava-město   |
| Obec:                    | Ostrava   |
| Ulice:                   | Chittussiho   |
| Katastrální území:       | Slezská Ostrava   |
| Počet obyvatel:          | 283 504   |

## 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 26.02.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba na prohlídce - Ing. Krčková Lenka.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Krčková Lenka Ing., Chittussiho 2094/20, Slezská Ostrava, 71000 Ostrava

Nemovitosti:

**Rodinný dům č.p. 2094/20 a pozemky parc. č. 1921/1** (výměra 366 m<sup>2</sup>, druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond) a **1921/2** (výměra 82 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany chráněná ložisková území, součástí je rodinný dům č.p. 2094) v obci Ostrava, okres Ostrava-město, katastrální území Slezská Ostrava na listu vlastnictví č. 4891.

**Garáž bez čp/če** na pozemku parc. č. 1818 (parcela ve vlastnictví jiného vlastníka - Statutární město Ostrava, Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce - Městský obvod Slezská Ostrava, LV 3425) v obci Ostrava, okres Ostrava-město, katastrální území Slezská Ostrava na listu vlastnictví č. 4891.



#### **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu - na pozemku parc. č. 1921/1 se nachází garážový přístřešek, který není zakreslen v katastru nemovitostí.

Věcné břemeno vedení kanalizační stoky – ve smlouvě o zřízení věcného břemene ze dne 03.05.2023 není uvedeno, v jakém rozsahu je zatížen pozemek parc. č. 1921/1. Z tohoto důvodu bude věcné břemeno ve výpočtu zohledněno srážkou v koeficientu.

#### **5. Celkový popis nemovitosti**

##### **Popis rodinného domu č.p. 2094**

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví. Oceňovaný objekt je od 09/2023 neobydlený.

Základy jsou tvořeny železobetonovou základovou deskou a typ konstrukce objektu je dřevostavba sendvičového typu (dle Znaleckého posudku č. 252/03/2023). Stropy jsou v I. NP z KVH hranolů + OSB desky, dále stropy v I. NP i ve II. NP jsou SDK (dle Znaleckého posudku č. 252/03/2023). Střecha je pultová, krytina je tvořena folií (dle Znaleckého posudku č. 252/03/2023) a klempířské prvky se nachází. Vnější omítky jsou tvořeny zčásti kamenným obložením a plášť je zateplen polystyrenem.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 2017.

V roce 2023 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: vnější omítky - částečná (zčásti kamenné obložení), klempířské prvky - drobná (klempířský okapový prvek).

##### **Vady rodinného domu:**

- svítidla zčásti chybí
- 1.NP technická místnost – praskliny malby u stropu
- 2.NP pokoj – zčásti opadaná malba
- 2.NP pokoj – zčásti chybí lišta
- 2.NP koupelna – umyvadlo volně položené na zemi
- zvenku RD – mapy na vnější omítce

vybavení: prvek chybí (svítidla zčásti chybí)

podlahy: bez zjevných vad

střecha: bez zjevných vad

zdivo: poškozený prvek (mapy na vnější omítce)

okna: bez zjevných vad

rozvody: bez zjevných vad

Stav objektu lze na základě dostupných informací charakterizovat jako velmi dobrý.

Dispozice rodinného domu je 5+kk.

| <b><u>1.NP</u></b>                        |                                   |                       |
|---|-----------------------------------|-----------------------|
| Ostatní prostory                          | Zádveří                           | 2,18 m <sup>2</sup>   |
| Ostatní prostory                          | Chodba                            | 3,94 m <sup>2</sup>   |
| Ostatní prostory                          | Místnost                          | 2,80 m <sup>2</sup>   |
| Pokoj                                     | Obývací pokoj s kuchyňským koutem | 42,61 m <sup>2</sup>  |
| Koupelna, WC                              | Koupelna s WC                     | 5,05 m <sup>2</sup>   |
| Pokoj                                     | Pracovna                          | 9,06 m <sup>2</sup>   |
| Ostatní prostory                          | Schodiště                         | 3,26 m <sup>2</sup>   |
| <b><u>2.NP</u></b>                        |                                   |                       |
| Ostatní prostory                          | Chodba                            | 11,41 m <sup>2</sup>  |
| Ostatní prostory                          | Místnost                          | 4,03 m <sup>2</sup>   |
| Koupelna, WC                              | WC                                | 0,99 m <sup>2</sup>   |
| Pokoj                                     | Pokoj                             | 14,93 m <sup>2</sup>  |
| Pokoj                                     | Pokoj                             | 9,97 m <sup>2</sup>   |
| Pokoj                                     | Pokoj                             | 12,08 m <sup>2</sup>  |
| Ostatní prostory                          | Šatna (vstup z pokoje)            | 4,66 m <sup>2</sup>   |
| Koupelna, WC                              | Koupelna                          | 7,23 m <sup>2</sup>   |
| <b>Podlahová plocha</b>                   |                                   | 134,18 m <sup>2</sup> |
| <b>Podlahová plocha vč. příslušenství</b> |                                   | 134,18 m <sup>2</sup> |

Vnitřní povrchy stěn - vápenné hladké, zčásti betonová stěrka a zčásti dlažba na zdi. Okna jsou plastová, zčásti francouzská, parapety žulové v celém RD kromě koupelny s WC. Příslušenství oken tvoří venkovní žaluzie a síť proti hmyzu (mimo technické místnosti v 2.NP). Kuchyňské vybavení tvoří 1.NP kuchyňský kout - kuchyňská linka (dle osoby přítomné při prohlídce z dýhy) s vestavěnými spotřebiči (indukční elektrická deska, elektrická s mikrovlnnou troubou, parní trouba a digestoř) a pultem (dle osoby přítomné při prohlídce z umělého kamene). V 1.NP koupelna s WC (umyvadlo, sprchový kout a závěsná toaleta), 2.NP koupelna (klasická vana, sprchový kout a topný žebřík) a 2.NP WC (umyvadlo a závěsná toaleta). Interiérové dveře jsou dřevěné zčásti prosklené a posuvné skleněné, zárubně jsou dřevěné obložkové a vchodové dveře jsou dle osoby přítomné při prohlídce plastové bezpečnostní a plastové posuvné dveře (vstup z obývacího pokoje na zahradu). Osvětlovací techniku tvoří úsporná svítidla LED, pásky LED (2.NP chodba automatické zapnutí při pohybu), lustr a zčásti chybí.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

1.NP zádveří, chodba, technická místnost, obývací pokoj + kk, pracovna – PVC lepený

1.NP koupelna s WC – keramická dlažba

2.NP chodba, technická místnost – PVC skládaný

2.NP 3x pokoj a šatna – marmoleum

2.NP koupelna – epoxidová stěrka

2.NP WC – keramická dlažba

Další vybavení rodinného domu tvoří vestavěné skříně (2.NP šatna - dveře chybí), venkovní kamerový systém (dle osoby přítomné při prohlídce v době místního šetření odpojen) a zabezpečovací systém (dle Znaleckého posudku č. 252/03/2023), dle osoby přítomné při prohlídce protipožární čidla a rodinný dům je vybaven inteligentními prvky zn. Loxone (dle Znaleckého posudku č. 252/03/2023). Dle osoby přítomné při prohlídce na dálkové ovládání osvětlení, vytápění, venkovní žaluzie a venkovní brána.

Elektrické rozvody v domě, elektrická energie je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje krb v obývacím pokoji (lokální vytápění), dle osoby přítomné při prohlídce vytápění pomocí systému HeatFlow - lokální elektrické z elektrické infra folie. V I. NP je topná folie v podlaze, ve II. NP je instalována topná folie nad SDK stropem. Ohřev vody zajišťuje bojler.

### **Popis pozemků a lokality**

Celková výměra pozemků činí 448 m<sup>2</sup>. Sklon pozemků je mírně svažité. Oplocení pozemků – pozinkovaný plot, branka a posuvná brána s elektrickým pohonem na dálkové ovládání a pletivo do ocelových sloupků s podezdívkou. Trvalé porosty - trvalky. Na pozemku se dále nachází - venkovní markýza (s elektrickým pohonem na dálkové ovládání, konstrukce hliníková), venkovní osvětlení na RD (na dálkové ovládání, svítidla a LED páska), zpevněné plochy (zámková dlažba, zčásti obložením marmolitem) a garážový přístřešek (není zakreslen v katastru nemovitostí, z roku 2018, konstrukce ocelová, základy ocelové patky, střecha pultová, střešní krytina vlnitá plechová).

Přístup bezproblémový po zpevněné cestě na pozemku parc. č. 1937 ve vlastnictví Moravskoslezského kraje. Rodinný dům je postaven v severní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami.

Dle územního plánu Ostrava jsou oceňované nemovité věci regulované jako plochy bydlení v rodinných domech.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní 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 lokalitu se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

| <b>Tabulkový popis</b>              |  |   |          |      |
|-------------------------------------|--|---|----------|------|
| <b>Popis<br/>rodinného<br/>domu</b> | Typ rodinného domu   | samostatný objekt   |          |      |
|                                     | Počet nadzemních podlaží   | 2   |          |      |
|                                     | Podsklepení  | ne  |          |      |
|                                     | Dům byl postaven v roce  | 2017  |          |      |
|                                     | Rozsah rekonstrukce domu   | Konstrukce  | Rozsah   | Rok  |
|                                     |  | vnější omítky   | částečná | 2023 |
|                                     |  | klempířské prvky  | drobná   | 2023 |
|                                     | Základy  | železobetonová základová deska  |          |      |
|                                     | Konstrukce   | dřevostavba sendvičového typu (dle Znaleckého posudku č. 252/03/2023)   |          |      |
|                                     | Stropy   | v I. NP jsou z KVH hranolů + OSB desky, stropy v I. NP i ve II. NP jsou SDK (dle Znaleckého posudku č. 252/03/2023) |          |      |
|                                     | Střecha  | pultová   |          |      |
|                                     | Krytina střechy  | folie (dle Znaleckého posudku č. 252/03/2023)   |          |      |
|                                     | Klempířské prvky   | ano   |          |      |
|                                     | Vnější omítky  | ano, zčásti kamenné obložení  |          |      |
| Vnitřní omítky                      | vápenné hladké, zčásti betonová stěrka a zčásti dlažba na zdi  |   |          |      |
| Vady domu                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• svítidla zčásti chybí</li> <li>• 1.NP technická místnost – praskliny malby u stropu</li> <li>• 2.NP pokoj – zčásti opadaná malba</li> <li>• 2.NP pokoj – zčásti chybí lišta</li> <li>• 2.NP koupelna – umyvadlo volně položené na zemi</li> <li>• zvenku RD – mapy na vnější omítce</li> </ul> <p>vybavení: prvek chybí (svítidla zčásti chybí)<br/>podlahy: bez zjevných vad<br/>střecha: bez zjevných vad<br/>zdivo: poškozený prvek (mapy na vnější omítce)<br/>okna: bez zjevných vad<br/>rozvody: bez zjevných vad</p> |   |          |      |

|  |  |  |                      |             |  |  |                  |         |                     |                  |        |                     |                  |          |                     |       |                                   |                      |              |               |                     |       |          |                     |                  |           |                     |             |  |  |                  |        |                      |                  |          |                     |              |    |                     |       |       |                      |       |       |                     |       |       |                      |                  |                        |                     |              |          |                     |                  |  |                       |                                    |  |                       |
|--|--|--|----------------------|-------------|--|--|------------------|---------|---------------------|------------------|--------|---------------------|------------------|----------|---------------------|-------|-----------------------------------|----------------------|--------------|---------------|---------------------|-------|----------|---------------------|------------------|-----------|---------------------|-------------|--|--|------------------|--------|----------------------|------------------|----------|---------------------|--------------|----|---------------------|-------|-------|----------------------|-------|-------|---------------------|-------|-------|----------------------|------------------|------------------------|---------------------|--------------|----------|---------------------|------------------|--|-----------------------|------------------------------------|--|-----------------------|
| <b>Popis<br/>vnitřních<br/>prostor</b> | Dispozice                                  | 5+kk   |                      |             |  |  |                  |         |                     |                  |        |                     |                  |          |                     |       |                                   |                      |              |               |                     |       |          |                     |                  |           |                     |             |  |  |                  |        |                      |                  |          |                     |              |    |                     |       |       |                      |       |       |                     |       |       |                      |                  |                        |                     |              |          |                     |                  |  |                       |                                    |  |                       |
|  | Typ oken                                   | plastová, zčásti francouzská, parapety žulové v celém RD kromě koupelny s WC   |                      |             |  |  |                  |         |                     |                  |        |                     |                  |          |                     |       |                                   |                      |              |               |                     |       |          |                     |                  |           |                     |             |  |  |                  |        |                      |                  |          |                     |              |    |                     |       |       |                      |       |       |                     |       |       |                      |                  |                        |                     |              |          |                     |                  |  |                       |                                    |  |                       |
|  | Příslušenství oken                         | venkovní žaluzie a síť proti hmyzu (mimo technické místnosti v 2.NP)   |                      |             |  |  |                  |         |                     |                  |        |                     |                  |          |                     |       |                                   |                      |              |               |                     |       |          |                     |                  |           |                     |             |  |  |                  |        |                      |                  |          |                     |              |    |                     |       |       |                      |       |       |                     |       |       |                      |                  |                        |                     |              |          |                     |                  |  |                       |                                    |  |                       |
|  | Koupelna s WC a koupelna                   | 1.NP koupelna s WC (umyvadlo, sprchový kout a závěsná toaleta), 2.NP koupelna (klasická vana, sprchový kout a topný žebřík)  |                      |             |  |  |                  |         |                     |                  |        |                     |                  |          |                     |       |                                   |                      |              |               |                     |       |          |                     |                  |           |                     |             |  |  |                  |        |                      |                  |          |                     |              |    |                     |       |       |                      |       |       |                     |       |       |                      |                  |                        |                     |              |          |                     |                  |  |                       |                                    |  |                       |
|  | Toaleta                                    | 2.NP WC (umyvadlo a závěsná toaleta)   |                      |             |  |  |                  |         |                     |                  |        |                     |                  |          |                     |       |                                   |                      |              |               |                     |       |          |                     |                  |           |                     |             |  |  |                  |        |                      |                  |          |                     |              |    |                     |       |       |                      |       |       |                     |       |       |                      |                  |                        |                     |              |          |                     |                  |  |                       |                                    |  |                       |
|  | Vstupní dveře                              | dle osoby přítomné při prohlídce plastové bezpečnostní, plastové posuvné dveře (vstup z obývacího pokoje na zahradu)   |                      |             |  |  |                  |         |                     |                  |        |                     |                  |          |                     |       |                                   |                      |              |               |                     |       |          |                     |                  |           |                     |             |  |  |                  |        |                      |                  |          |                     |              |    |                     |       |       |                      |       |       |                     |       |       |                      |                  |                        |                     |              |          |                     |                  |  |                       |                                    |  |                       |
|  | Typ zárubní                                | dřevěné obložkové  |                      |             |  |  |                  |         |                     |                  |        |                     |                  |          |                     |       |                                   |                      |              |               |                     |       |          |                     |                  |           |                     |             |  |  |                  |        |                      |                  |          |                     |              |    |                     |       |       |                      |       |       |                     |       |       |                      |                  |                        |                     |              |          |                     |                  |  |                       |                                    |  |                       |
|  | Vnitřní dveře                              | dřevěné zčásti prosklené a posuvné skleněné  |                      |             |  |  |                  |         |                     |                  |        |                     |                  |          |                     |       |                                   |                      |              |               |                     |       |          |                     |                  |           |                     |             |  |  |                  |        |                      |                  |          |                     |              |    |                     |       |       |                      |       |       |                     |       |       |                      |                  |                        |                     |              |          |                     |                  |  |                       |                                    |  |                       |
|  | Osvětlovací technika                       | úsporná svítidla LED, pásy LED (2.NP chodba automatické zapnutí při pohybu), lustr a zčásti chybí  |                      |             |  |  |                  |         |                     |                  |        |                     |                  |          |                     |       |                                   |                      |              |               |                     |       |          |                     |                  |           |                     |             |  |  |                  |        |                      |                  |          |                     |              |    |                     |       |       |                      |       |       |                     |       |       |                      |                  |                        |                     |              |          |                     |                  |  |                       |                                    |  |                       |
|  | Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup> | <table border="1"> <tr> <td colspan="3"><b>1.NP</b></td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Zádveří</td> <td>2,18 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Chodba</td> <td>3,94 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Místnost</td> <td>2,80 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Obývací pokoj s kuchyňským koutem</td> <td>42,61 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>Koupelna s WC</td> <td>5,05 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pracovna</td> <td>9,06 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Schodiště</td> <td>3,26 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>2.NP</b></td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Chodba</td> <td>11,41 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Místnost</td> <td>4,03 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>WC</td> <td>0,99 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>14,93 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>9,97 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>12,08 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Šatna (vstup z pokoje)</td> <td>4,66 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>Koupelna</td> <td>7,23 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha</td> <td>134,18 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td> <td>134,18 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> |                      | <b>1.NP</b> |  |  | Ostatní prostory | Zádveří | 2,18 m <sup>2</sup> | Ostatní prostory | Chodba | 3,94 m <sup>2</sup> | Ostatní prostory | Místnost | 2,80 m <sup>2</sup> | Pokoj | Obývací pokoj s kuchyňským koutem | 42,61 m <sup>2</sup> | Koupelna, WC | Koupelna s WC | 5,05 m <sup>2</sup> | Pokoj | Pracovna | 9,06 m <sup>2</sup> | Ostatní prostory | Schodiště | 3,26 m <sup>2</sup> | <b>2.NP</b> |  |  | Ostatní prostory | Chodba | 11,41 m <sup>2</sup> | Ostatní prostory | Místnost | 4,03 m <sup>2</sup> | Koupelna, WC | WC | 0,99 m <sup>2</sup> | Pokoj | Pokoj | 14,93 m <sup>2</sup> | Pokoj | Pokoj | 9,97 m <sup>2</sup> | Pokoj | Pokoj | 12,08 m <sup>2</sup> | Ostatní prostory | Šatna (vstup z pokoje) | 4,66 m <sup>2</sup> | Koupelna, WC | Koupelna | 7,23 m <sup>2</sup> | Podlahová plocha |  | 134,18 m <sup>2</sup> | Podlahová plocha vč. příslušenství |  | 134,18 m <sup>2</sup> |
|  | <b>1.NP</b>                                |  |                      |             |  |  |                  |         |                     |                  |        |                     |                  |          |                     |       |                                   |                      |              |               |                     |       |          |                     |                  |           |                     |             |  |  |                  |        |                      |                  |          |                     |              |    |                     |       |       |                      |       |       |                     |       |       |                      |                  |                        |                     |              |          |                     |                  |  |                       |                                    |  |                       |
|  | Ostatní prostory                           | Zádveří  | 2,18 m <sup>2</sup>  |             |  |  |                  |         |                     |                  |        |                     |                  |          |                     |       |                                   |                      |              |               |                     |       |          |                     |                  |           |                     |             |  |  |                  |        |                      |                  |          |                     |              |    |                     |       |       |                      |       |       |                     |       |       |                      |                  |                        |                     |              |          |                     |                  |  |                       |                                    |  |                       |
|  | Ostatní prostory                           | Chodba   | 3,94 m <sup>2</sup>  |             |  |  |                  |         |                     |                  |        |                     |                  |          |                     |       |                                   |                      |              |               |                     |       |          |                     |                  |           |                     |             |  |  |                  |        |                      |                  |          |                     |              |    |                     |       |       |                      |       |       |                     |       |       |                      |                  |                        |                     |              |          |                     |                  |  |                       |                                    |  |                       |
|  | Ostatní prostory                           | Místnost   | 2,80 m <sup>2</sup>  |             |  |  |                  |         |                     |                  |        |                     |                  |          |                     |       |                                   |                      |              |               |                     |       |          |                     |                  |           |                     |             |  |  |                  |        |                      |                  |          |                     |              |    |                     |       |       |                      |       |       |                     |       |       |                      |                  |                        |                     |              |          |                     |                  |  |                       |                                    |  |                       |
|  | Pokoj                                      | Obývací pokoj s kuchyňským koutem  | 42,61 m <sup>2</sup> |             |  |  |                  |         |                     |                  |        |                     |                  |          |                     |       |                                   |                      |              |               |                     |       |          |                     |                  |           |                     |             |  |  |                  |        |                      |                  |          |                     |              |    |                     |       |       |                      |       |       |                     |       |       |                      |                  |                        |                     |              |          |                     |                  |  |                       |                                    |  |                       |
|  | Koupelna, WC                               | Koupelna s WC  | 5,05 m <sup>2</sup>  |             |  |  |                  |         |                     |                  |        |                     |                  |          |                     |       |                                   |                      |              |               |                     |       |          |                     |                  |           |                     |             |  |  |                  |        |                      |                  |          |                     |              |    |                     |       |       |                      |       |       |                     |       |       |                      |                  |                        |                     |              |          |                     |                  |  |                       |                                    |  |                       |
|  | Pokoj                                      | Pracovna   | 9,06 m <sup>2</sup>  |             |  |  |                  |         |                     |                  |        |                     |                  |          |                     |       |                                   |                      |              |               |                     |       |          |                     |                  |           |                     |             |  |  |                  |        |                      |                  |          |                     |              |    |                     |       |       |                      |       |       |                     |       |       |                      |                  |                        |                     |              |          |                     |                  |  |                       |                                    |  |                       |
| Ostatní prostory                       | Schodiště                                  | 3,26 m <sup>2</sup>  |                      |             |  |  |                  |         |                     |                  |        |                     |                  |          |                     |       |                                   |                      |              |               |                     |       |          |                     |                  |           |                     |             |  |  |                  |        |                      |                  |          |                     |              |    |                     |       |       |                      |       |       |                     |       |       |                      |                  |                        |                     |              |          |                     |                  |  |                       |                                    |  |                       |
| <b>2.NP</b>                            |  |  |                      |             |  |  |                  |         |                     |                  |        |                     |                  |          |                     |       |                                   |                      |              |               |                     |       |          |                     |                  |           |                     |             |  |  |                  |        |                      |                  |          |                     |              |    |                     |       |       |                      |       |       |                     |       |       |                      |                  |                        |                     |              |          |                     |                  |  |                       |                                    |  |                       |
| Ostatní prostory                       | Chodba                                     | 11,41 m <sup>2</sup>   |                      |             |  |  |                  |         |                     |                  |        |                     |                  |          |                     |       |                                   |                      |              |               |                     |       |          |                     |                  |           |                     |             |  |  |                  |        |                      |                  |          |                     |              |    |                     |       |       |                      |       |       |                     |       |       |                      |                  |                        |                     |              |          |                     |                  |  |                       |                                    |  |                       |
| Ostatní prostory                       | Místnost                                   | 4,03 m <sup>2</sup>  |                      |             |  |  |                  |         |                     |                  |        |                     |                  |          |                     |       |                                   |                      |              |               |                     |       |          |                     |                  |           |                     |             |  |  |                  |        |                      |                  |          |                     |              |    |                     |       |       |                      |       |       |                     |       |       |                      |                  |                        |                     |              |          |                     |                  |  |                       |                                    |  |                       |
| Koupelna, WC                           | WC   | 0,99 m <sup>2</sup>  |                      |             |  |  |                  |         |                     |                  |        |                     |                  |          |                     |       |                                   |                      |              |               |                     |       |          |                     |                  |           |                     |             |  |  |                  |        |                      |                  |          |                     |              |    |                     |       |       |                      |       |       |                     |       |       |                      |                  |                        |                     |              |          |                     |                  |  |                       |                                    |  |                       |
| Pokoj                                  | Pokoj                                      | 14,93 m <sup>2</sup>   |                      |             |  |  |                  |         |                     |                  |        |                     |                  |          |                     |       |                                   |                      |              |               |                     |       |          |                     |                  |           |                     |             |  |  |                  |        |                      |                  |          |                     |              |    |                     |       |       |                      |       |       |                     |       |       |                      |                  |                        |                     |              |          |                     |                  |  |                       |                                    |  |                       |
| Pokoj                                  | Pokoj                                      | 9,97 m <sup>2</sup>  |                      |             |  |  |                  |         |                     |                  |        |                     |                  |          |                     |       |                                   |                      |              |               |                     |       |          |                     |                  |           |                     |             |  |  |                  |        |                      |                  |          |                     |              |    |                     |       |       |                      |       |       |                     |       |       |                      |                  |                        |                     |              |          |                     |                  |  |                       |                                    |  |                       |
| Pokoj                                  | Pokoj                                      | 12,08 m <sup>2</sup>   |                      |             |  |  |                  |         |                     |                  |        |                     |                  |          |                     |       |                                   |                      |              |               |                     |       |          |                     |                  |           |                     |             |  |  |                  |        |                      |                  |          |                     |              |    |                     |       |       |                      |       |       |                     |       |       |                      |                  |                        |                     |              |          |                     |                  |  |                       |                                    |  |                       |
| Ostatní prostory                       | Šatna (vstup z pokoje)                     | 4,66 m <sup>2</sup>  |                      |             |  |  |                  |         |                     |                  |        |                     |                  |          |                     |       |                                   |                      |              |               |                     |       |          |                     |                  |           |                     |             |  |  |                  |        |                      |                  |          |                     |              |    |                     |       |       |                      |       |       |                     |       |       |                      |                  |                        |                     |              |          |                     |                  |  |                       |                                    |  |                       |
| Koupelna, WC                           | Koupelna                                   | 7,23 m <sup>2</sup>  |                      |             |  |  |                  |         |                     |                  |        |                     |                  |          |                     |       |                                   |                      |              |               |                     |       |          |                     |                  |           |                     |             |  |  |                  |        |                      |                  |          |                     |              |    |                     |       |       |                      |       |       |                     |       |       |                      |                  |                        |                     |              |          |                     |                  |  |                       |                                    |  |                       |
| Podlahová plocha                       |  | 134,18 m <sup>2</sup>  |                      |             |  |  |                  |         |                     |                  |        |                     |                  |          |                     |       |                                   |                      |              |               |                     |       |          |                     |                  |           |                     |             |  |  |                  |        |                      |                  |          |                     |              |    |                     |       |       |                      |       |       |                     |       |       |                      |                  |                        |                     |              |          |                     |                  |  |                       |                                    |  |                       |
| Podlahová plocha vč. příslušenství     |  | 134,18 m <sup>2</sup>  |                      |             |  |  |                  |         |                     |                  |        |                     |                  |          |                     |       |                                   |                      |              |               |                     |       |          |                     |                  |           |                     |             |  |  |                  |        |                      |                  |          |                     |              |    |                     |       |       |                      |       |       |                     |       |       |                      |                  |                        |                     |              |          |                     |                  |  |                       |                                    |  |                       |
| Elektřina                              | ano  |  |                      |             |  |  |                  |         |                     |                  |        |                     |                  |          |                     |       |                                   |                      |              |               |                     |       |          |                     |                  |           |                     |             |  |  |                  |        |                      |                  |          |                     |              |    |                     |       |       |                      |       |       |                     |       |       |                      |                  |                        |                     |              |          |                     |                  |  |                       |                                    |  |                       |
| Vodovod                                | vodovod                                    |  |                      |             |  |  |                  |         |                     |                  |        |                     |                  |          |                     |       |                                   |                      |              |               |                     |       |          |                     |                  |           |                     |             |  |  |                  |        |                      |                  |          |                     |              |    |                     |       |       |                      |       |       |                     |       |       |                      |                  |                        |                     |              |          |                     |                  |  |                       |                                    |  |                       |

|  |                           |   |
|--|---------------------------|---|
|  | Svod splašek              | veřejná kanalizace  |
|  | Plynovod                  | ne  |
|  | Řešení vytápění v domě    | krb v obývacím pokoji (lokální vytápění), dle osoby přítomné při prohlídce vytápění pomocí systému HeatFlow - lokální elektrické z elektrické infra folie<br>V I. NP je topná folie v podlaze, ve II. NP je instalována topná folie nad SDK stropem.                                  |
|  | Řešení ohřevu vody v domě | bojler  |
|  | Podlahy v domě            | 1.NP zádveří, chodba, technická místnost, obývací pokoj + kk, pracovna – PVC lepený<br>1.NP koupelna s WC – keramická dlažba<br>2.NP chodba, technická místnost – PVC skládaný<br>2.NP 3x pokoj a šatna – marmoleum<br>2.NP koupelna – epoxidová stěrka<br>2.NP WC – keramická dlažba |
|  | Popis stavu               | lze na základě dostupných informací charakterizovat jako velmi dobrý  |

|                                     |                                  |  |
|-------------------------------------|----------------------------------|--|
| <b>Popis pozemku rodinného domu</b> | Velikost pozemků                 | 448 m <sup>2</sup><br>Dle územního plánu Ostrava jsou oceňované nemovité věci regulované jako plochy bydlení v rodinných domech.   |
|                                     | Trvalé porosty                   | trvalky  |
|                                     | Vedlejší stavby, venkovní úpravy | venkovní markýza (s elektrickým pohonem na dálkové ovládání, konstrukce hliníková), venkovní osvětlení na RD (na dálkové ovládání, svítidla, LED páska), zpevněné plochy (zámková dlažba, zčásti obložení marmolitem), garážový přístřešek (není zakreslen v katastru nemovitostí, z roku 2018, konstrukce ocelová, základy ocelové patky, střecha pultová, střešní krytina vlnitá plechová) |
|                                     | Sklon pozemků                    | mírně svažité  |
|                                     | Oplocení                         | pozinkovaný plot, branka a posuvná brána s elektrickým pohonem na dálkové ovládání, pletivo do ocelových sloupků s podezdívkou   |
|                                     | Přístupová cesta k objektu       | přístup bezproblémový po zpevněné cestě na pozemku parc. č. 1937 ve vlastnictví Moravskoslezského kraje  |

|  |             |                                      |
|--|-------------|--------------------------------------|
|  | Popis okolí | zástavba rodinnými domy se zahradami |
|--|-------------|--------------------------------------|

|                       |   |   |
|-----------------------|---|---|
| <b>Širší vztahy</b>   | Poloha v obci   | severní část obce   |
|                       | Vybavenost  | úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty |
|                       | Životní prostředí   | klidná lokalita se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav  |
|                       | Spojení a parkovací možnosti  | zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku   |
| Sousedé a kriminalita | vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé |   |

## **Popis garáže bez čp/če**

Oceňovaná garáž je koncový řadový objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Objekt není podsklepený, není zde půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy jsou tvořeny betonovými pásy (dle Znaleckého posudku č. 252/03/2023), stropy nezjištěno, střecha je rovná, krytina je tvořena modifikovanými asfaltovými pásy (dle Znaleckého posudku č. 252/03/2023) a klempířské prvky jsou plechové.

Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1980 - 1990.

Proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: rozvody elektřiny (rok nezjištěn) a vnitřní omítky (rok nezjištěn).

### Vady garáže:

rozvody: bez zjevných vad

vybavení: bez zjevných vad

podlahy: bez zjevných vad

střecha: bez zjevných vad

okna: prvek chybí

zdivo: poškozený prvek

Stav objektu lze na základě dostupných informací charakterizovat jako dobrý.

Zastavěná plocha garáže činí 23 m<sup>2</sup>.

Vnitřní povrchy stěn - ano (dle osoby přítomné při prohlídce vymalováno - nezjištěno, kdy provedeno) a okna chybí. Garáž má plastová sekční vrata s elektrickým pohonem na dálkové ovládání. Podlahovou krytinu tvoří betonová podlaha.

Elektřina v garáži - ano a je dodávána z rozvodné sítě. Přívod vody není proveden. Svod splašků není řešen. Zemní plyn není zaveden. Stavba není vytápěna, ohřev vody není řešen.

## **Popis lokality**

Dle územního plánu Ostrava jsou oceňované nemovité věci regulované jako plochy bydlení v rodinných domech.

Přístup bezproblémový po zpevněné cestě na pozemku parc. č. 1824 ve vlastnictví Statutárního města Ostrava. Garáž je postavena v severní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní 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 lokalitu se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a v místě jsou omezené parkovací možnosti přímo u objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

| <b>Tabulkový popis</b>         |  |   |      |
|--------------------------------|--|---|------|
| <b>Popis garáže</b>            | Typ garáže   | koncový řadový objekt   |      |
|                                | Počet nadzemních podlaží   | 1   |      |
|                                | Podsklepení  | ne  |      |
|                                | Objekt byl postaven v roce   | 1980 - 1990   |      |
|                                | Rozsah rekonstrukce  | Konstrukce  | Rok  |
|                                |  | rozvody elektřiny   | 2000 |
|                                |  | vnitřní omítky  | 2000 |
|                                | Základy  | betonové pásy (dle Znaleckého posudku č. 252/03/2023)                         |      |
|                                | Konstrukce   | cihlová   |      |
|                                | Stropy   | nezjištěno  |      |
|                                | Střecha  | rovná   |      |
|                                | Krytina střechy  | modifikované asfaltové pásy (dle Znaleckého posudku č. 252/03/2023)           |      |
|                                | Klempířské prvky   | plechové  |      |
|                                | Vnější omítky  | břizolitové   |      |
|                                | Vnitřní omítky   | ano (dle osoby přítomné při prohlídce vymalováno - nezjištěno, kdy provedeno) |      |
| Vady garáže                    | rozvody: bez zjevných vad<br>vybavení: bez zjevných vad<br>podlahy: bez zjevných vad<br>střecha: bez zjevných vad<br>okna: prvek chybí<br>zdívo: poškozený prvek |   |      |
| <b>Popis vnitřních prostor</b> | Typ oken   | chybí   |      |
|                                | Vrata  | plastová sekční s elektrickým pohonem na dálkové ovládání                     |      |

|   |  |
|---|--|
| Podlahová krytina                           | betonová podlaha   |
| Rozměry v m <sup>2</sup> (zastavěná plocha) | 23 m <sup>2</sup>  |
| Elektřina                                   | ano  |
| Vodovod                                     | bez přípojky   |
| Svod splašek                                | není   |
| Plynovod                                    | ne   |
| Řešení vytápění v garáži                    | chybí  |
| Řešení ohřevu vody v garáži                 | chybí  |
| Popis stavu                                 | lze na základě dostupných informací charakterizovat jako dobrý |

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Přístupová cesta k objektu | přístup bezproblémový po zpevněné cestě na pozemku parc. č. 1824 ve vlastnictví Statutárního města Ostrava |
|                            | Dle územního plánu Ostrava jsou oceňované nemovité věci regulované jako plochy bydlení v rodinných domech. |

|                     |                              |   |
|---------------------|------------------------------|---|
| <b>Širší vztahy</b> | Popis okolí                  | zástavba rodinnými domy se zahradami  |
|                     | Poloha v obci                | severní část obce   |
|                     | Vybavenost                   | úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty |
|                     | Životní prostředí            | klidná lokalita se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav  |
|                     | Spojení a parkovací možnosti | zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; omezené parkovací možnosti přímo u objektu  |
|                     | Sousedé a kriminalita        | vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé   |

## **Věcná práva sloužící ve prospěch oceňované nemovitosti (bez vlivu na cenu):**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

Typ vztahu

- o Věcné břemeno (podle listiny)  
inženýrské sítě - vodovodní přípojky dle čl. III. smlouvy  
v rozsahu GP č. 3805-524/2015  
Oprávnění pro  
Parcela: 1921/1, Parcela: 1921/2  
Povinnost k  
Parcela: 1919  
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.08.2015. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 10.08.2015 16:31:10. Zápis proveden dne 01.09.2015.  
V-15523/2015-807  
Pořadí k 10.08.2015 16:31
- o Věcné břemeno (podle listiny)  
zřízení, provozování a údržby vodovodní přípojky včetně tubusové vodoměrné šachty dle  
čl. III. smlouvy  
v rozsahu GP č. 4032-644/2016  
Oprávnění pro  
Parcela: 1921/1, Parcela: 1921/2  
Povinnost k  
Parcela: 1946/1  
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ev. č. 2487/2017/MJ ze dne  
27.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2017 14:04:47. Zápis proveden  
dne 27.09.2017.  
V-14957/2017-807  
Pořadí k 05.09.2017 14:04

## **Věcná práva zatěžující oceňované nemovitosti:**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo smluvní  
k zajištění budoucích dluhů až do výše 3 000 000,-Kč, které budou vznikat do 20.3.2046  
Oprávnění pro  
Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 49240901  
Povinnost k  
Parcela: 1921/1, Parcela: 1921/2  
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 500/09860/13/2/01 ze dne  
04.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2014 14:57:06. Zápis proveden  
dne 24.04.2014.  
V-2324/2014-807  
Pořadí k 19.02.2014 14:57
- o Zákaz zcizení  
do okamžiku zániku zajištěných pohledávek splněním  
Oprávnění pro  
Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 49240901  
Povinnost k  
Parcela: 1921/1, Parcela: 1921/2  
Listina Smlouva o zákazu zcizení č. 500/09860/13/2/01 -/ ze dne 04.02.2014. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 19.02.2014 14:57:06. Zápis proveden dne 24.04.2014.  
V-2324/2014-807  
Pořadí k 19.02.2014 14:57

- Bez vlivu na cenu

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení součástí distribuční soustavy NN - podzemního kabelového vedení v chrániče a piliře a provádění činnosti dle čl. III. a IV. smlouvy v rozsahu GP č. 4157-147/2017  
Oprávnění pro  
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-  
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24/29035  
Povinnost k  
Parcela: 1921/1  
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná IP-12-8016614/VB1 ze dne 27.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2017 09:21:14. Zápis proveden dne 11.08.2017.  
Pořadí k 20.07.2017 09:21  
V-12184/2017-807

- Bez vlivu na cenu

o Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky z titulu jistiny zápujčky ve výši 1.600.000,00 Kč s příslušenstvím, sjednaný smluvní úrok a případné další pohledávky, které dle smlouvy o zápujčce vzniknou po dobu trvání zajištěné pohledávky  
Oprávnění pro  
Hodeček David Ing., [REDACTED]  
Povinnost k  
Parcela: 1921/1, Parcela: 1921/2

---

Typ vztahu

Povinnost k  
Stavba: bez čp/če na parc. 1818  
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2022 11:09:00. Zápis proveden dne 01.09.2022.  
Pořadí k 10.08.2022 11:09  
V-13819/2022-807

o Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ze smlouvy o úvěru ze dne 15.09.2022 v maximální souhrnné výši jistiny 12.000.000,00 Kč s příslušenstvím, smluvního úroku a případných dalších pohledávek  
Oprávnění pro  
Jirásek Tomáš Ing., [REDACTED]  
Ostrava, RČ/IČO: [REDACTED]  
Povinnost k  
Parcela: 1921/1, Parcela: 1921/2  
Stavba: bez čp/če na parc. 1818  
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2022 10:57:00. Zápis proveden dne 11.10.2022.  
Pořadí k 16.09.2022 10:57  
V-15755/2022-807

- Bez vlivu na cenu

o Věcné břemeno vedení kanalizační odpadové stoky dle čl. II. smlouvy  
Oprávnění pro  
Parcela: 1919  
Povinnost k  
Parcela: 1921/1  
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 03.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2023 11:04:00. Zápis proveden dne 30.05.2023.  
Pořadí k 05.05.2023 11:04  
V-6330/2023-807

- Věcné břemeno vedení kanalizační stoky – ve smlouvě o zřízení věcného břemene ze dne 03.05.2023 není uvedeno, v jakém rozsahu je zatížen pozemek parc. č. 1921/1. Z tohoto důvodu bude věcné břemeno ve výpočtu zohledněno srážkou v koeficientu.

## Poznámky a další obdobné údaje:

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
Povinný: Ing. Ondřej Gažík, [REDACTED]  
Povinnost k  
Stavba: bez čp/če na parc. 1818  
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Frýdek-Místek, JUDr. Jiří Trojanovský, LL.M. 143 Ex-903/2022 -39 ze dne 01.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2023 16:30:31. Zápis proveden dne 03.02.2023.  
Z-587/2023-807
- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
exekuce se vztahuje pouze ke stavbě č.p. 2094 na pozemku parc. č. 1921/2  
povinný: Gažík Ondřej, Ing., [REDACTED]  
Povinnost k  
Parcela: 1921/2  
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Frýdek-Místek, JUDr. Jiří Trojanovský, LL.M. 143 Ex-903/2022 -41 ze dne 03.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2023 12:30:37. Zápis proveden dne 07.02.2023.  
Z-641/2023-807
- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
exekuce se vztahuje pouze ke stavbě č.p. 2094 na pozemku parc. č. 1921/2  
povinný: Gažík Ondřej, [REDACTED]  
Povinnost k  
Parcela: 1921/2  
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Jiří Král 043 Ex-1044/2022 -60 ze dne 17.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2023 14:14:53. Zápis proveden dne 22.02.2023.  
Z-886/2023-807  
Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Jiří Král 043 Ex-1044/2022 -60. Právní moc ke dni 24.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2023 11:06:41. Zápis proveden dne 20.03.2023.  
Z-1854/2023-807
- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
povinný: Gažík Ondřej, [REDACTED]  
Povinnost k  
Stavba: bez čp/če na parc. 1818  
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Jiří Král 043 Ex-1044/2022 -59 ze dne 17.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2023 14:14:53. Zápis proveden dne 22.02.2023.  
Z-885/2023-807  
Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Jiří Král 043 Ex-1044/2022 -59. Právní moc ke dni 24.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2023 11:06:41. Zápis proveden dne 20.03.2023.  
Z-1853/2023-807
- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
povinný: Gažík Ondřej, [REDACTED]  
Povinnost k  
Stavba: bez čp/če na parc. 1818  
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město, Mgr. Ing. Jiří Prošek 134 Ex-7059/2022 -43 ze dne 24.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2023 14:31:07. Zápis proveden dne 27.03.2023.  
Z-2536/2023-807
- o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva  
dne 23.02.2023  
Oprávnění pro  
Foukal Antonín JUDr., [REDACTED]  
Povinnost k  
Stavba: bez čp/če na parc. 1818  
Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorský úřad Frýdek-Místek, JUDr. Jiří Trojanovský, LL.M.

143 Ex-134/2023 -2 ze dne 24.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku  
04.04.2023 16:30:38. Zápis proveden dne 06.04.2023.

Z-2705/2023-807

- o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

dne 23.02.2023

exekuce se vztahuje pouze ke stavbě č.p. 2094 na pozemku parc. č. 1921/2

Oprávnění pro

Foukal Antonín JUDr., [redacted]

Povinnost k

Parcela: 1921/2

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského  
zástavního práva Exekutorský úřad Frýdek-Místek, JUDr. Jiří Trojanovský, LL.M.  
143 Ex-134/2023 -2 ze dne 24.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku  
04.04.2023 16:30:38. Zápis proveden dne 06.04.2023.

Z-2705/2023-807

- Bez vlivu na cenu

## Nabývací tituly a jiné podklady zápisu:

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 15.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.06.2012.

V-5654/2012-807

Pro: Krčková Lenka Ing., [redacted]

- o Smlouva kupní ze dne 08.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2019 10:50:51.  
Zápis proveden dne 01.10.2019.

V-14037/2019-807

Pro: Krčková Lenka Ing., [redacted]

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 26.02.2024 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 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 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.

Věcné břemeno vedení kanalizační stoky – ve smlouvě o zřízení věcného břemene ze dne 03.05.2023 není uvedeno, v jakém rozsahu je zatížen pozemek parc. č. 1921/1. Z tohoto důvodu bude věcné břemeno ve výpočtu zohledněno srážkou v koeficientu.

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Znalecký úkol č. 1

#### Rodinný dům č.p. 2094

#### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku   | č. | P <sub>i</sub> |
|---|----|----------------|
| 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           |

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

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

#### Index polohy

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

| Název znaku  | č.  | P <sub>i</sub> |
|--|-----|----------------|
| 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, s možností parkování na pozemku                            | VII | 0,01           |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce                                     | III | 0,02           |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití   | II  | 0,00           |



|  |    |       |
|--|----|-------|
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí   | II | 0,00  |
| 10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji  | I  | -0,01 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - věcné břemeno vedení<br>kanalizační odpadové stoky (pozemek parc. č. 1921/1) | I  | -0,02 |

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

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

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

## 1. Rodinný dům č.p. 2094

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                   |                                     |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Typ objektu:                      | Rodinný dům § 35 porovnávací metoda |
| Poloha objektu:                   | Ostrava – oblast 5                  |
| Stáří stavby:                     | 7 let                               |
| Základní cena ZC (příloha č. 24): | 3 619,- Kč/m <sup>3</sup>           |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

|       |            |   |                      |
|-------|------------|---|----------------------|
| 1.NP: | 10,90*8,35 | = | 91,02 m <sup>2</sup> |
| 2.NP: | 10,90*8,35 | = | 91,02 m <sup>2</sup> |

| Název podlaží | Zastavěná plocha     | Konstrukční výška |
|---------------|----------------------|-------------------|
| 1.NP:         | 91,02 m <sup>2</sup> | 2,52 m            |
| 2.NP:         | 91,02 m <sup>2</sup> | 2,58 m            |

### Obestavěný prostor

|                              |                     |   |                             |
|------------------------------|---------------------|---|-----------------------------|
| 1.NP:                        | (10,90*8,35)*(2,52) | = | 229,36 m <sup>3</sup>       |
|                              | (10,90*8,35)*(0,10) | = | 9,10 m <sup>3</sup>         |
| 2.NP:                        | (10,90*8,35)*(2,58) | = | 234,82 m <sup>3</sup>       |
|                              | (10,90*8,35)*(0,20) | = | 18,20 m <sup>3</sup>        |
|                              | (10,90*8,35)*(0,20) | = | 18,20 m <sup>3</sup>        |
| Obestavěný prostor - celkem: |                     | = | <b>509,68 m<sup>3</sup></b> |

### Podlažnost:

|  |            |                       |
|--|------------|-----------------------|
| Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: | ZP1 =      | 91,02 m <sup>2</sup>  |
| Zastavěná plocha všech podlaží:              | ZP =       | 182,04 m <sup>2</sup> |
| Podlažnost:                                  | ZP / ZP1 = | 2,00                  |

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

| Název znaku  | č.  | $V_i$ |
|--|-----|-------|
| 0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou  | II  | typ M |
| 1. Druh stavby: samostatný rodinný dům   | III | 0,00  |
| 2. Provedení obvodových stěn: dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené  | IV  | 0,04  |
| 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, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna   | IV  | 0,04  |
| 6. Způsob vytápění stavby: v převažující části vytápění podlahové, teplovzdušné vytápění   | IV  | 0,05  |
| 7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení  | III | 0,00  |
| 8. Ostatní vybavení v RD: např. sauna, centrální vysavač, zimní zahrad., vířivá vana, vnitřní bazén - venkovní kamerový systém a zabezpečovací systém, protipožární čidla a rodinný dům je vybaven inteligentními prvky zn. Loxone | II  | 0,07  |
| 9. Venkovní úpravy: většího rozsahu nebo nadstand. provedení   | IV  | 0,04  |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>  | II  | 0,00  |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem   | II  | 0,00  |
| 12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu   | III | 0,00  |
| 13. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu  | I   | 1,05  |

Koeficient pro stáří 7 let:

$$s = 1 - 0,005 * 7 = \mathbf{0,965}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,965 = \mathbf{1,267}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,060}$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,619,- \text{ Kč/m}^3 * 1,267 = 4\,585,27 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 509,68 \text{ m}^3 * 4\,585,27 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,060 = 2\,477\,241,64 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,477\,241,64 \text{ Kč}}$$

## 2. Garážový přístřešek

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Vedlejší stavba § 16:                | typ G   |
| Svislá nosná konstrukce:             | přístřešky  |
| Podsklepení:                         | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny<br>1.nadz. podlaží |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274  |
| Nemovitá věc je součástí pozemku     |   |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název                           | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | výška  |
|---------------------------------|------------------------------------|--------|
| Garážový přístřešek 4,10*5,90 = | 24,19                              | 2,90 m |
|                                 | <b>24,19 m<sup>2</sup></b>         |        |

### Obestavěný prostor

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

| Typ | Název  | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ] |
|-----|--|--------------------------------------|
| NP  | Garážový přístřešek (4,10*5,90)*((2,90-2,45)/2+2,45) = | 64,71                                |
|     | Obestavěný prostor - celkem:                           | <b>64,71 m<sup>3</sup></b>           |

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce           | Provedení                    | Hodnocení standardu | Část [%] |
|----------------------|------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy           | základové patky              | S                   | 100      |
| 2. Obvodové stěny    | chybí                        | C                   | 100      |
| 3. Stropy            |                              | X                   | 100      |
| 4. Krov              | kovový neumožňující podkroví | S                   | 100      |
| 5. Krytina           | plech                        | S                   | 100      |
| 6. Klempířské práce  | chybí                        | C                   | 100      |
| 7. Úprava povrchů    | chybí                        | C                   | 100      |
| 8. Schodiště         |                              | X                   | 100      |
| 9. Dveře             |                              | X                   | 100      |
| 10. Okna             |                              | X                   | 100      |
| 11. Podlahy          |                              | X                   | 100      |
| 12. Elektroinstalace |                              | X                   | 100      |

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| Konstrukce, vybavení |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|----------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy           | S | 12,20          | 100      | 1,00  | 12,20               |
| 2. Obvodové stěny    | C | 31,00          | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 3. Stropy            | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 4. Krov              | S | 33,50          | 100      | 1,00  | 33,50               |
| 5. Krytina           | S | 12,80          | 100      | 1,00  | 12,80               |
| 6. Klempířské práce  | C | 4,20           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 7. Úprava povrchů    | C | 6,30           | 100      | 0,00  | 0,00                |

|                      |   |      |     |      |      |
|----------------------|---|------|-----|------|------|
| 8. Schodiště         | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře             | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 10. Okna             | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 11. Podlahy          | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 12. Elektroinstalace | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |

Součet upravených objemových podílů 58,50  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,5850**

#### Ocenění

|  |                      |   |        |
|--|----------------------|---|--------|
| Základní cena (dle příl. č. 14):                                     | [Kč/m <sup>3</sup> ] | = | 750,-  |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             |                      | * | 0,5850 |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): |                      | * | 1,2000 |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  |                      | * | 2,9750 |

**Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]** = **1 566,34**  
**Plná cena:** 64,71 m<sup>3</sup> \* 1 566,34 Kč/m<sup>3</sup> = **101 357,86 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

|   |  |   |                     |
|---|--|---|---------------------|
| Stáří (S): 6 roků                                     |  |   |                     |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků          |  |   |                     |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků        |  |   |                     |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 40 = 15,0 % |  |   |                     |
| Koeficient opotřebení: (1 - 15,0 % / 100)             |  | * | 0,850               |
| <b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>           |  | = | <b>86 154,18 Kč</b> |
| <b>Koeficient pp</b>                                  |  | * | 1,060               |
| <b>Cena stavby CS</b>                                 |  | = | <b>91 323,43 Kč</b> |
| <b>Garážový přístřešek - zjištěná cena</b>            |  | = | <b>91 323,43 Kč</b> |

### 3. Pozemky parc. č. 1921/1 a 1921/2

#### Ocenění

#### Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

| Název                      | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]          |
|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------|
| zahrada                    | 1921/1         | 366                      | 3 090,00                        | 1 130 940,-        |
| zastavěná plocha a nádvoří | 1921/2         | 82                       | 3 090,00                        | 253 380,-          |
| Cenová mapa - celkem       |                | 448                      |                                 | <b>1 384 320,-</b> |

**Pozemky parc. č. 1921/1 a 1921/2 - zjištěná cena celkem** = **1 384 320,- Kč**

## Znalecký úkol č. 2

### Garáž bez čp/če

#### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku   | č. | P <sub>i</sub> |
|---|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce                 | II | 0,00           |
| 2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby) | I  | -0,03          |
| 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           |

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

| Název znaku  | č. | P <sub>i</sub> |
|--|----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku   | I  | 0,80           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba   | I  | 0,04           |
| 3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I  | 0,00           |
| 4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci   | II | 0,00           |
| 5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti  | I  | -0,01          |
| 6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití           | II | 0,00           |
| 7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.   | II | 0,00           |

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,824}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,799}$$

### 1. Garáž bez čp/če

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Typ objektu:                      | Garáž § 37 porovnávací metoda                  |
| Poloha objektu:                   | Moravskoslezský kraj, obec nad 50 000 obyvatel |
| Stáří stavby:                     | 44 let   |
| Základní cena ZC (příloha č. 26): | 2 392,- Kč/m <sup>3</sup>                      |

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Garáž bez čp/če: = 23,00 m<sup>2</sup>

| Název podlaží    | Zastavěná plocha     | Konstrukční výška |
|------------------|----------------------|-------------------|
| Garáž bez čp/če: | 23,00 m <sup>2</sup> | 2,27 m            |

## Obestavěný prostor

|                              |                |   |                            |
|------------------------------|----------------|---|----------------------------|
| Garáž bez čp/če:             | (23,00)*(2,27) | = | 52,21 m <sup>3</sup>       |
|                              | (23,00)*(0,10) | = | 2,30 m <sup>3</sup>        |
|                              | (23,00)*(0,10) | = | 2,30 m <sup>3</sup>        |
| Obestavěný prostor - celkem: |                | = | <b>56,81 m<sup>3</sup></b> |

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

| Název znaku   | č.  | V <sub>i</sub> |
|---|-----|----------------|
| 0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví  | II  | typ B          |
| 1. Druh stavby: řadová  | I   | -0,01          |
| 2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. nad 30 cm  | III | 0,10           |
| 3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V, voda nebo vytápění, vrata s el. pohonem - přívod el. napětí a plastová sekční s elektrickým pohonem na dálkové ovládání | IV  | 0,03           |
| 4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství   | II  | -0,01          |
| 5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu   | III | 0,00           |
| 6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou   | II  | 1,00           |

Koeficient pro stáří 44 let:

$$s = 1 - 0,005 * 44 = \mathbf{0,780}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,780 = \mathbf{0,866}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 0,970**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 0,824**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,392,- \text{ Kč/m}^3 * 0,866 = 2\,071,47 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 56,81 \text{ m}^3 * 2\,071,47 \text{ Kč/m}^3 * 0,970 * 0,824 = 94\,059,44 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 94 059,44 Kč**

## **Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu**

### **Znalecký úkol č. 1**

#### **Rodinný dům č.p. 2094**

|                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| 1. Rodinný dům č.p. 2094            | 2 477 242,- Kč |
| 2. Garážový přístřešek              | 91 323,- Kč    |
| 3. Pozemky parc. č. 1921/1 a 1921/2 | 1 384 320,- Kč |

Rodinný dům č.p. 2094 - celkem: **3 952 885,- Kč**

**Výsledná zjištěná cena - celkem: 3 952 885,- Kč**

**Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 952 890,- Kč**

### **Znalecký úkol č. 2**

#### **Garáž bez čp/če**

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| 1. Garáž bez čp/če | 94 059,- Kč |
|--------------------|-------------|

Garáž bez čp/če - celkem: **94 059,- Kč**

**Výsledná zjištěná cena - celkem: 94 059,- Kč**

**Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 94 060,- 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.

### Znalecký úkol č. 1

#### **Rodinný dům Chittussiho č.p. 2094/20, Ostrava, okres Ostrava-město**

| Chittussiho č.p. 2094/20, Ostrava, okres Ostrava-město |  |                       |             |                     |  |   |   |
|--|--|-----------------------|-------------|---------------------|--|---|---|
| č.   | K1 - lokalita  | K2 - podlahová plocha | K3 - stav   | K4 - plocha pozemku | K5 - jiné  | K6 - úvaha odhadce  | K7 - Konstrukce                                       |
| Oceňovaný objekt                                       | Chittussiho č.p. 2094/20, Ostrava, okres Ostrava-město | 134 m <sup>2</sup>    | velmi dobrý | 448 m <sup>2</sup>  | garážový přístřešek (není zakreslen v katastru nemovitostí), venkovní markýza s elektrickým pohonem, venkovní úpravy (oplocení včetně posuvné brány s elektrickým pohonem, venkovní osvětlení na RD a zpevněné plochy), přístup bezproblémový, parkování vlastní pozemek, svažítost mírně svažité, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, dle územního plánu Ostrava jsou oceňované nemovitě věci regulovány jako plochy bydlení v rodinných domech, chráněná ložisková území, věcné břemeno vedení kanalizační odpadové stoky | rodinný dům, zateplený, nepodsklepený, okna plastová s venkovními žaluziemi, 1.NP koupelna s WC (umyvadlo, sprchový kout a závěsná toaleta), 2.NP koupelna (klasická vana, sprchový kout a topný žebřík), 2.NP WC (umyvadlo a závěsná toaleta), 1.NP obývací pokoj s kuchyňským koutem - kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči a pultem, elektrické rozvody, připojení k vodovodu a veřejné kanalizaci, plyn ne, vytápění pomocí systému HeatFlow a krbem v obývacím pokoji, ohřev vody pomocí bojleru, vestavěné skříně, venkovní kamerový systém a zabezpečovací | rodinný dům č.p. 2094 - dřevostavba sendvičového typu |



|   |  |                    |                 |                    |  |   |  |
|---|--|--------------------|-----------------|--------------------|--|---|--|
|   |  |                    |                 |                    |  | systém,<br>protipožární čidla a<br>rodinný dům je<br>vybaven<br>inteligentními<br>prvky zn. Loxone  |  |
| 1 | Šikmá č.p.<br>2076/3,<br>Ostrava, okres<br>Ostrava-město   | 115 m <sup>2</sup> | velmi dobrý     | 960 m <sup>2</sup> | zastřešená terasa,<br>venkovní stavba,<br>venkovní úpravy,<br>trvalé porosty,<br>přístup<br>bezproblémový,<br>parkování vlastní<br>pozemek, svažítost<br>mírně svažítý,<br>možnosti záplav -<br>lokalita se<br>zanedbatelným<br>nebezpečím výskytu<br>záplav, dle<br>územního plánu<br>Ostrava jsou<br>srovnávané<br>nemovité věci<br>regulovány jako<br>plochy bydlení v<br>rodinných domech,<br>chráněná ložisková<br>území, pozemky se<br>nachází v<br>dobývacím<br>prostoru, 2x věcné<br>břemeno zřizování a<br>provozování vedení,<br>dále dle vyjádření<br>ČEZ Distribuce a.s.<br>vede přes pozemek<br>4842/1 nadzemní<br>elektrické vedení<br>VN do 35 kV | rodinný dům, zateplení<br>nezjištěno, zčásti<br>podsklepený, okna<br>plastová, 1.NP<br>koupelna<br>(umyvadlo,<br>klasická vana, bidet<br>a topný žebřík),<br>1.NP WC<br>(vybavení<br>nezjištěno), 1.PP<br>(umyvadlo,<br>sprchový kout a<br>toaleta), 1.NP<br>obývací pokoj s<br>kuchyňským<br>koutem -<br>kuchyňská linka s<br>vestavěnými<br>spotřebiči a pultem,<br>elektrické rozvody,<br>připojení k<br>vodovodu,<br>jímka/septik, plyn<br>ano, vytápění<br>pomocí plynového<br>kotle a krbových<br>kamen v obývacím<br>pokoji, topná tělesa<br>závěsné radiátory,<br>ohřev vody pomocí<br>bojleru, vestavěné<br>skříně, klimatizace<br>napojená na střešní<br>solární panely | rodinný dům č.p.<br>2076 -<br>dřevostavba na<br>zděné podezdívce |
| 2 | U Jeslí č.p.<br>759/5, Ostrava,<br>okres Ostrava-<br>město | 132 m <sup>2</sup> | po rekonstrukci | 692 m <sup>2</sup> | garážový přístřešek<br>(není zakreslen v<br>katastru<br>nemovitostí), garáž,<br>zahradní domek<br>(není zakreslen v<br>katastru<br>nemovitostí) s infra<br>saunou, sklep na<br>zahradě, bazén,<br>venkovní úpravy,<br>trvalé porosty,<br>přístup<br>bezproblémový,<br>parkování vlastní<br>pozemek, svažítost<br>rovinatý, možnosti<br>záplav – lokalita se<br>zanedbatelným<br>nebezpečím výskytu<br>záplav, dle<br>územního plánu  | rodinný dům, zateplení<br>nezjištěno, zčásti<br>podsklepený, okna<br>plastová, 1.NP<br>koupelna s WC<br>(umyvadlo,<br>klasická vana,<br>sprchový kout,<br>závěsná toaleta a<br>topný žebřík), 1.NP<br>WC (umyvadlo a<br>závěsná toaleta),<br>1.NP kuchyně -<br>kuchyňská linka s<br>vestavěnými<br>spotřebiči,<br>elektrické rozvody,<br>připojení k<br>vodovodu a veřejné<br>kanalizaci, plyn<br>ano, vytápění   | rodinný dům č.p.<br>759 - cihlová                                |

|   |  |                    |             |                    |   |  |                                |
|---|--|--------------------|-------------|--------------------|---|--|--------------------------------|
|   |  |                    |             |                    | Ostrava jsou srovnávané nemovité věci regulovány jako plochy smíšené - bydlení a služby, chráněná ložisková území, pozemky se nachází v dobývacím prostoru  | pomocí plynového kotle, podlahové vytápění, ohřev vody nezjištěno  |                                |
| 3 | Podolí č.p. 893/13, Ostrava, okres Ostrava-město | 123 m <sup>2</sup> | velmi dobrý | 429 m <sup>2</sup> | terasa, venkovní úpravy, živý plot, přístup bezproblémový, parkování vlastní pozemek, svažitost mírně svažitý, možnosti záplav – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, dle územního plánu Ostrava jsou srovnávané nemovité věci regulovány jako plochy bydlení v rodinných domech, chráněná ložisková území, věcné břemeno (podle listiny) | řadový rodinný dům, zateplení nezjištěno, nepodsklepený, dvojaráž v RD, okna plastová, 1.NP koupelna s WC (umyvadlo, sprchový kout a závěsná toaleta), 2.NP koupelna s WC (2x umyvadlo, rohová vana, toaleta, bidet a topný žebřík), 1.NP kuchyně - kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, elektrické rozvody, připojení k vodovodu a veřejné kanalizaci, plyn ne, zdroj vytápění nezjištěno, 1.NP podlahové vytápění a 2.NP závěsné radiátory, ohřev vody nezjištěno, zabezpečovací systém | rodinný dům č.p. 893 - cihlová |

| č.  | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 lokalita | K2 podlahová plocha | K3 stav | K4 plocha pozemku | K5 jiné | K6 úvaha odhadce | K7 Konstrukce | K1 x ... x K7 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---|--|-------------------------|---------------------------|-------------|---------------------|---------|-------------------|---------|------------------|---------------|---------------|---|
| 1   | 53 913,04 Kč   | 1                       | 53 913,04 Kč              | 0.95        | 1.02                | 1       | 1.05              | 0.99    | 0.92             | 1             | 0.92669346    | 58 177,86 Kč                                  |
| 2   | 64 318,18 Kč   | 1                       | 64 318,18 Kč              | 0.95        | 1                   | 1       | 1.02              | 1.08    | 0.9              | 1.05          | 0.9889614     | 65 036,09 Kč                                  |
| 3   | 70 731,71 Kč   | 1                       | 70 731,71 Kč              | 1           | 1.01                | 1       | 1                 | 0.98    | 0.98             | 1.05          | 1.0185042     | 69 446,66 Kč                                  |
| Celkem průměr                             |  |                         |                           |             |                     |         |                   |         |                  |               | 64 220,20 Kč  |   |
| Minimum                                   |  |                         |                           |             |                     |         |                   |         |                  |               | 58 177,86 Kč  |   |
| Maximum                                   |  |                         |                           |             |                     |         |                   |         |                  |               | 69 446,66 Kč  |   |
| Směrodatná odchylka - s                   |  |                         |                           |             |                     |         |                   |         |                  |               | 5 678,53 Kč   |   |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s |  |                         |                           |             |                     |         |                   |         |                  |               | 58 541,67 Kč  |   |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s  |  |                         |                           |             |                     |         |                   |         |                  |               | 69 898,73 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

### **Komentář k nemovitosti č. 1:**

Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – lokalita, vytápění pomocí systému HeatFlow, příslušenství, vybavení, pozemky se nachází v dobývacím prostoru a zatížení inženýrskými sítěmi. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

### **Komentář k nemovitosti č. 2:**

Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – lokalita, příslušenství, vybavení a pozemky se nachází v dobývacím prostoru. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

### **Komentář k nemovitosti č. 3:**

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí, konstrukce. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

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

64 220,20 Kč/m<sup>2</sup>

\* 134 m<sup>2</sup>

---

= 8 605 507 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**8 606 000 Kč**

## Znalecký úkol č. 2

### Garáž bez čp/če, k. ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město

| k. ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město |   |                       |                 |                 |                         |  |
|--|---|-----------------------|-----------------|-----------------|-------------------------|--|
| č.   | K1 - lokalita   | K2 - zastavěná plocha | K3 - konstrukce | K4 - stav       | K5 - jiné               | K6 - úvaha odhadce   |
| Oceňovaný objekt   | Chittussiho, k. ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město | 23 m <sup>2</sup>     | cihlová         | dobry           | pozemek - jiný vlastník | vrata plastová sekční s elektrickým pohonem na dálkové ovládání, elektrické rozvody, přístup bezproblémový, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní |
| 1  | Olbrachtova, obec Ostrava, okres Ostrava-město                        | 23 m <sup>2</sup>     | cihlová         | po rekonstrukci | pozemek - jiný vlastník | vrata dvoukřídlá, elektrické rozvody, přístup bezproblémový, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní  |
| 2  | Kmetská, obec Ostrava, okres Ostrava-město                            | 25 m <sup>2</sup>     | cihlová         | velmi dobrý     | pozemek - jiný vlastník | vrata dvoukřídlá, elektrické rozvody, přístup bezproblémový, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní  |
| 3  | Slezská Ostrava, Ostrava, okres Ostrava-město                         | 23 m <sup>2</sup>     | cihlová         | dobry           | pozemek - jiný vlastník | vrata, zvenku elektrická skříňka - připojení a funkčnost nezjištěna, přístup bezproblémový, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní                 |

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcii na pramen | K1 lokalita | K2 zastavěná plocha | K3 konstrukce | K4 stav | K5 jiné | K6 úvaha odhadce | K1 x ... x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|----|--|-------------------------|----------------------------|-------------|---------------------|---------------|---------|---------|------------------|---------------|---|
| 1  | 13 260,87 Kč   | 1                       | 13 260,87 Kč               | 1           | 1                   | 1             | 1.08    | 1       | 0.95             | 1.026         | 12 924,82 Kč                                  |
| 2  | 13 560,00 Kč   | 1                       | 13 560,00 Kč               | 1           | 0.98                | 1             | 1.08    | 1       | 0.95             | 1.00548       | 13 486,10 Kč                                  |

|   |              |   |                    |   |   |   |   |   |      |      |              |
|---|--------------|---|--------------------|---|---|---|---|---|------|------|--------------|
| 3   | 15 217,39 Kč | 1 | 15<br>217,39<br>Kč | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0.97 | 0.97 | 15 688,03 Kč |
| Celkem průměr   |              |   |                    |   |   |   |   |   |      |      | 14 033,00 Kč |
| Minimum   |              |   |                    |   |   |   |   |   |      |      | 12 924,82 Kč |
| Maximum   |              |   |                    |   |   |   |   |   |      |      | 15 688,03 Kč |
| Směrodatná odchylka - s   |              |   |                    |   |   |   |   |   |      |      | 1 460,53 Kč  |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s   |              |   |                    |   |   |   |   |   |      |      | 12 572,47 Kč |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s  |              |   |                    |   |   |   |   |   |      |      | 15 493,53 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 |              |   |                    |   |   |   |   |   |      |      |              |

### **Komentář k nemovitosti č. 1:**

Celkový koeficient úpravy je vyšší než 1 z důvodu stavu po rekonstrukci srovnávané nemovité věci.

### **Komentář k nemovitosti č. 2:**

Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

### **Komentář k nemovitosti č. 3:**

Celkový koeficient úpravy je nižší než 1 z důvodu vybavení u srovnávané nemovité věci (vrata).

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

$$14\,033,00 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} * 23 \text{ m}^2$$

$$= 322\,759 \text{ Kč}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**323 000 Kč**

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

### **Znalecký úkol č. 1**

**Výsledek dle cenového předpisu**

3.952.890,- Kč

**Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

8.606.000,- Kč

**Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny.** Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

### **Znalecký úkol č. 2**

**Výsledek dle cenového předpisu**

94.060,- Kč

**Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

323.000,- Kč

**Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny.** Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

## F. ZÁVĚR

### Znalecký úkol č. 1 - odborná otázka:

*Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 2094/20 a pozemků parc. č. 1921/1 (výměra 366 m<sup>2</sup>, druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond) a 1921/2 (výměra 82 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany chráněná ložisková území, součástí je rodinný dům č.p. 2094) v obci Ostrava, okres Ostrava-město, katastrální území Slezská Ostrava na listu vlastnictví č. 4891.*

**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**

8.606.000,- Kč

Slovy: osmmilionůšestsetšesttisíc korun českých

### Znalecký úkol č. 2 – odborná otázka:

*Určení obvyklé ceny garáže bez čp/če na pozemku parc. č. 1818 (parcela ve vlastnictví jiného vlastníka - Statutární město Ostrava, Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce - Městský obvod Slezská Ostrava, LV 3425) v obci Ostrava, okres Ostrava-město, katastrální území Slezská Ostrava na listu vlastnictví č. 4891.*

**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**

323.000,- Kč

Slovy: třístadvacetřítisíc korun českých

## Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing.  
Iveta Dofková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

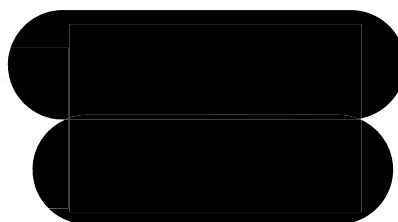
V Praze, dne 07.03.2024



Ing. Iveta Dofková



Martin Málek



František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

## 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 009000/2024.



## H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, situace v mapě, výřez z povodňové mapy, výřez z cenové mapy, výřez z územního plánu, vyjádření inženýrských sítí, Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 03.05.2023 (V-6330/2023-807), fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

## I. PŘÍLOHY

### Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

| VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ   |                      |                            |                |   |
|--|----------------------|----------------------------|----------------|---|
| prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2023 00:00:00  |                      |                            |                |   |
| Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 36 INS 20265/2023 pro Kolář a Klauďy v.o.s.   |                      |                            |                |   |
| Okres: CZ0806 Ostrava-město  |                      | Obec: 554821 Ostrava       |                |   |
| Kat.území: 714828 Slezská Ostrava  |                      | List vlastnictví: 4891     |                |   |
| V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě  |                      |                            |                |   |
| A Vlastník, jiný oprávněný   |                      | Identifikátor              |                | Podíl   |
| Vlastnické právo   |                      |                            |                |   |
| Krčková Lenka Ing.   |                      |                            |                |   |
| B Nemovitosti  |                      |                            |                |   |
| Pozemky  |                      |                            |                |   |
| Parcela  | Výměra[m2]           | Druh pozemku               | Spůsob využití | Spůsob ochrany                                  |
| 1921/1   | 366                  | zahradá                    |                | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond |
| 1921/2   | 82                   | zastavěná plocha a nádvoří |                | chráněná ložisková území                        |
| Součástí je stavba: Slezská Ostrava, č.p. 2094, rod.dům  |                      |                            |                |   |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 1921/2   |                      |                            |                |   |
| Stavby   |                      |                            |                |   |
| Typ stavby   | Část obce, č. budovy | Spůsob využití             | Na parcele     | Spůsob ochrany                                  |
| bes čp/če  |                      | garáž                      | 1818, LV 3425  |   |
| B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B  |                      |                            |                |   |
| Typ vztahu   |                      |                            |                |   |
| o Věcné břemeno (podle listiny)  |                      |                            |                |   |
| inženýrské sítě - vodovodní přípojky dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 3805-524/2015  |                      |                            |                |   |
| Oprávnění pro  |                      |                            |                |   |
| Parcela: 1921/1, Parcela: 1921/2   |                      |                            |                |   |
| Povinnost k  |                      |                            |                |   |
| Parcela: 1919  |                      |                            |                |   |
| Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2015 16:31:10. Zápis proveden dne 01.09.2015.                     |                      |                            |                |   |
| Pořadí k 10.08.2015 16:31  |                      |                            |                |   |
| V-15523/2015-807   |                      |                            |                |   |
| o Věcné břemeno (podle listiny)  |                      |                            |                |   |
| zřízení, provozování a údržby vodovodní přípojky včetně tubusové vodoměrné šachty dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 4032-644/2016   |                      |                            |                |   |
| Oprávnění pro  |                      |                            |                |   |
| Parcela: 1921/1, Parcela: 1921/2   |                      |                            |                |   |
| Povinnost k  |                      |                            |                |   |
| Parcela: 1946/1  |                      |                            |                |   |
| Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ev. č. 2487/2017/MJ ze dne 27.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2017 14:04:47. Zápis proveden dne 27.09.2017. |                      |                            |                |   |
| Pořadí k 05.09.2017 14:04  |                      |                            |                |   |
| V-14957/2017-807   |                      |                            |                |   |

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2023 00:00:00

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava  
Kat.území: 714828 Slezská Ostrava List vlastnictví: 4891  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Sústavní právo smluvní

k zajištění budoucích dluhů až do výše 3 000 000,-Kč, které budou vznikat do 20.3.2046

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: 1921/1, Parcela: 1921/2

Listina Smlouva o zřízení sústavního práva podle obč.s. č. 500/09860/13/2/01 ze dne 04.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2014 14:57:06. Zápis proveden dne 24.04.2014.

V-2324/2014-807

Pořadí k 19.02.2014 14:57

o Zákaz seizení

do okamžiku sániku zajištěných pohledávek splněním

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: 1921/1, Parcela: 1921/2

Listina Smlouva o zákazu seizení č. 500/09860/13/2/01 -/ ze dne 04.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2014 14:57:06. Zápis proveden dne 24.04.2014.

V-2324/2014-807

Pořadí k 19.02.2014 14:57

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

součásti distribuční soustavy NN - podzemního kabelového vedení v chrániče a piliře a provádění činností dle čl. III. a IV. smlouvy v rozsahu GP č. 4157-147/2017

Oprávnění pro

ČBS Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 1921/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná IP-12-8016614/VB1 ze dne 27.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2017 09:21:14. Zápis proveden dne 11.08.2017.

V-12184/2017-807

Pořadí k 20.07.2017 09:21

o Sústavní právo smluvní

k zajištění pohledávky z titulu jistiny zápujčky ve výši 1.600.000,00 Kč s příslušenstvím, sjednaný smluvní úrok a případné další pohledávky, které dle smlouvy o zápujčce vzniknou po dobu trvání zajištěné pohledávky

Oprávnění pro

Hodeček David Ing., [redacted]

Povinnost k

Parcela: 1921/1, Parcela: 1921/2

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

strana 2

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2023 00:00:00

Okres: CE0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava  
Kat.území: 714828 Slezská Ostrava List vlastnictví: 4891  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

### Typ vztahu

- Povinnost k  
Stavba: bez čp/če na parc. 1818
- Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2022 11:09:00. Zápis proveden dne 01.09.2022.  
V-13819/2022-807
- Pořadí k 10.08.2022 11:09
- o Zástavní právo smluvní  
k zajištění pohledávek ze smlouvy o úvěru ze dne 15.09.2022 v maximální souhrnné výši jistiny 12.000.000,00 Kč s příslušenstvím, smluvního úroku a případných dalších pohledávek
- Oprávnění pro  
Jirásek Tomáš Ing., [REDACTED]
- Povinnost k  
Parcela: 1921/1, Parcela: 1921/2  
Stavba: bez čp/če na parc. 1818
- Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2022 10:57:00. Zápis proveden dne 11.10.2022.  
V-15755/2022-807
- Pořadí k 16.09.2022 10:57
- o Věcné břemeno vedení  
kanalizační odpadové stoky dle čl. II. smlouvy
- Oprávnění pro  
Parcela: 1919
- Povinnost k  
Parcela: 1921/1
- Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 03.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2023 11:04:00. Zápis proveden dne 30.05.2023.  
V-6330/2023-807
- Pořadí k 05.05.2023 11:04

### D Poznámky a další obdobné údaje

#### Typ vztahu

- o Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti
- Povinný: Ing. Ondřej Gašik, [REDACTED]
- Povinnost k  
Stavba: bez čp/če na parc. 1818
- Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Frýdek-Místek, JUDr. Jiří Trojanovský, LL.M. 143 Ex-903/2022 -39 ze dne 01.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2023 16:30:31. Zápis proveden dne 03.02.2023.  
E-587/2023-807
- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
exekuce se vztahuje pouze ke stavbě č.p. 2094 na pozemku parc. č. 1921/2  
povinný: Gašik Ondřej, Ing. [REDACTED]
- Povinnost k  
Parcela: 1921/2

Nemovitosti jsou v zemním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.  
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2023 00:00:00

Okres: CE0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava  
Kat.území: 714828 Slezská Ostrava List vlastnictví: 4891  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Frýdek-Místek, JUDr. Jiří Trojanovský, LL.M. 143 Ex-903/2022 -41 se dne 03.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2023 12:30:37. Zápis proveden dne 07.02.2023.  
E-641/2023-807

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
exekuce se vztahuje pouze ke stavbě č.p. 2094 na pozemku parc. č. 1921/2  
povinný: Gašík Ondřej, [redacted]  
Povinnost k  
Parcela: 1921/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Jiří Král 043 Ex-1044/2022 -60 se dne 17.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2023 14:14:53. Zápis proveden dne 22.02.2023.  
E-886/2023-807

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Jiří Král 043 Ex-1044/2022 -60. Právní moc ke dni 24.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2023 11:06:41. Zápis proveden dne 20.03.2023.  
E-1854/2023-807

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
povinný: Gašík Ondřej, [redacted]  
Povinnost k  
Stavba: bes čp/če na parc. 1818

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Jiří Král 043 Ex-1044/2022 -59 se dne 17.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2023 14:14:53. Zápis proveden dne 22.02.2023.  
E-885/2023-807

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Jiří Král 043 Ex-1044/2022 -59. Právní moc ke dni 24.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2023 11:06:41. Zápis proveden dne 20.03.2023.  
E-1853/2023-807

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
povinný: Gašík Ondřej, [redacted]  
Povinnost k  
Stavba: bes čp/če na parc. 1818

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město, Mgr. Ing. Jiří Prošek 134 Ex-7059/2022 -43 se dne 24.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2023 14:31:07. Zápis proveden dne 27.03.2023.  
E-2536/2023-807

- o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva  
dne 23.02.2023

Oprávnění pro  
Foukal Antonín JUDr., [redacted]

Povinnost k  
Stavba: bes čp/če na parc. 1818

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorský úřad Frýdek-Místek, JUDr. Jiří Trojanovský, LL.M.

Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.  
strana 4



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2023 00:00:00

Okres: CE0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava  
Kat.území: 714828 Slezská Ostrava List vlastnictví: 4891  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vstahu

143 Ex-134/2023 -2 ze dne 24.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku  
04.04.2023 16:30:38. Zápis proveden dne 06.04.2023. E-2705/2023-807

- o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva  
dne 23.02.2023

exekuce se vztahuje pouze ke stavbě č.p. 2094 na pozemku parc. č. 1921/2

Oprávnění pro

Foukal Antonín JUDr., [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: 1921/2

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského  
zástavního práva Exekutorský úřad Frýdek-Místek, JUDr. Jiří Trojanovský, LL.M.  
143 Ex-134/2023 -2 ze dne 24.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku  
04.04.2023 16:30:38. Zápis proveden dne 06.04.2023. E-2705/2023-807

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 15.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.06.2012.

V-5654/2012-807

Pro: Krčková Lenka Ing., [REDACTED]

- o Smlouva kupní ze dne 08.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2019 10:50:51.  
Zápis proveden dne 01.10.2019.

V-14037/2019-807

Pro: Krčková Lenka Ing., [REDACTED]

RČ/IČO [REDACTED]

F Vstah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ  | Výměra [m <sup>2</sup> ] |
|---------|-------|--------------------------|
| 1921/1  | 64300 | 152                      |
|         | 64310 | 214                      |

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2023 00:00:00

Okres: CE0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714828 Slezská Ostrava

List vlastnictví: 4891

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

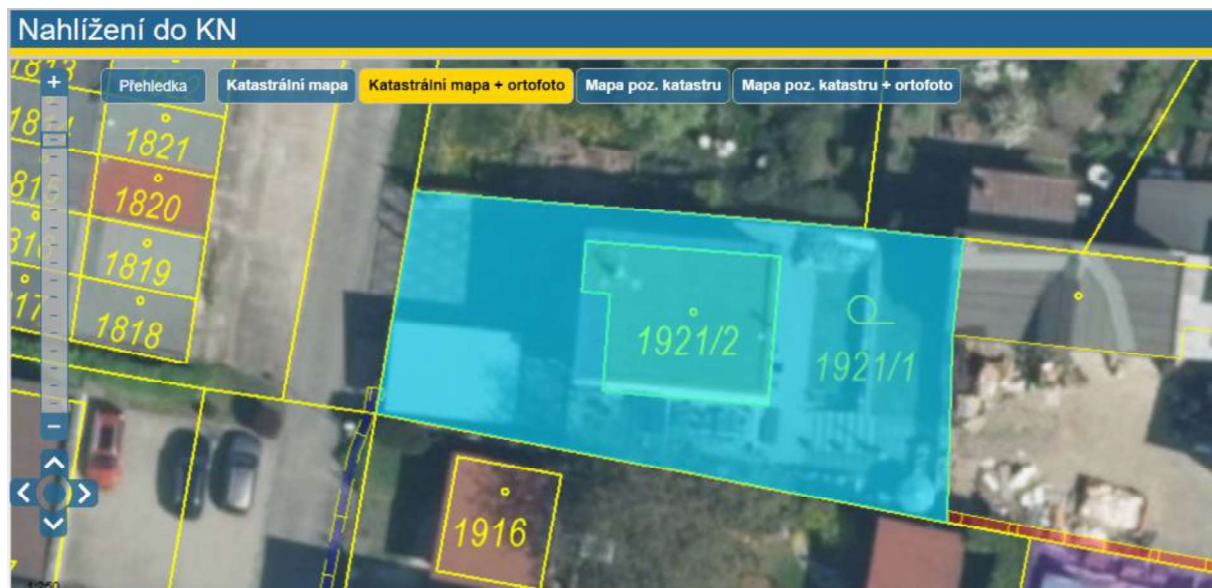
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 11.01.2024 07:40:00

Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

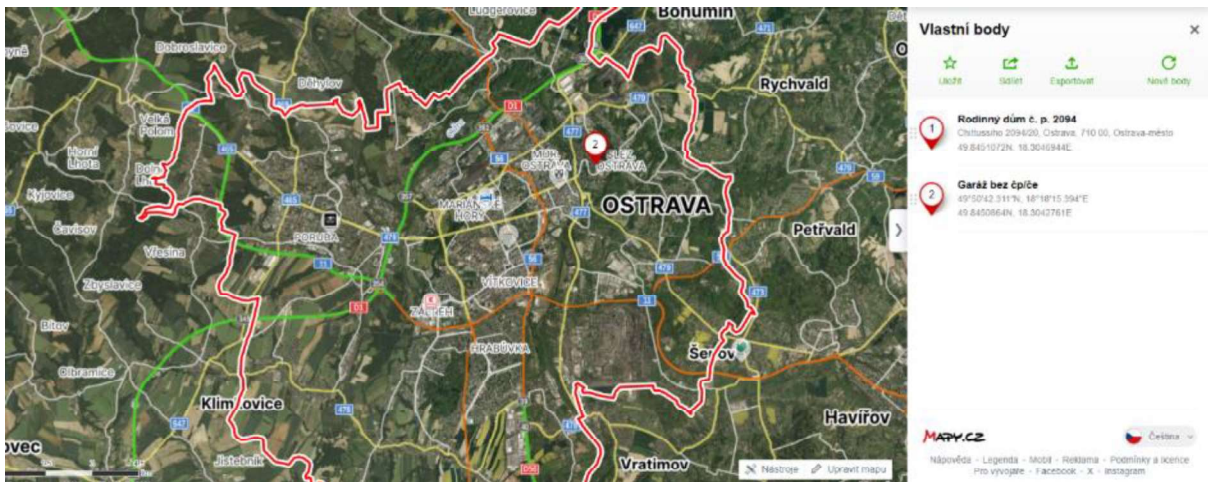
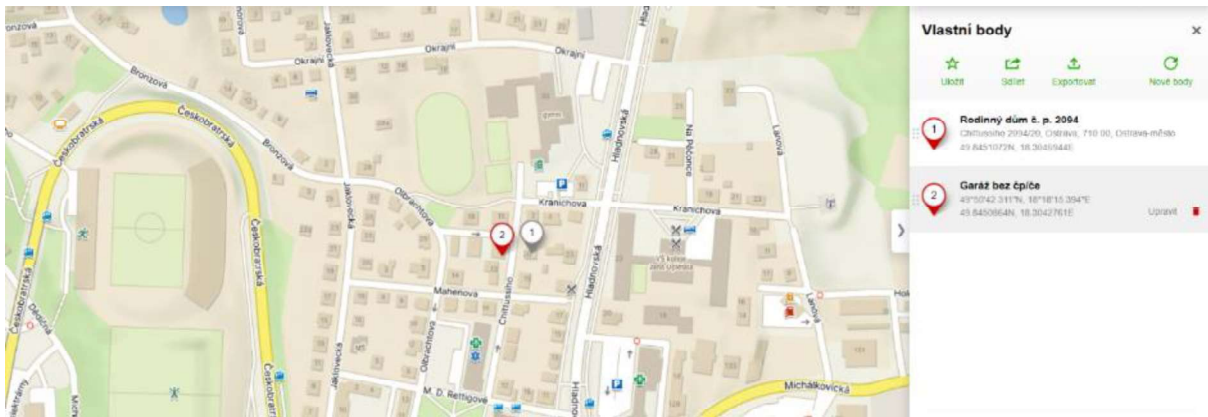
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.  
strana 6





## Situace v mapě, ortofoto mapa





## Výřez z územního plánu



### PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ



bydlení v rodinných domech

## Výřez z povodňové mapy

Povodňový informační systém

Název katastru: Slezská Ostrava  
 Parcelní číslo: 1921/1  
 Druh pozemku: zahrada  
 Druh číslování: Pozemková

Výměra parcely: 366 m<sup>2</sup>  
 Veřejný dálkový přístup - Výpis:   
 Veřejný dálkový přístup - Mapa:

## Výřez z cenové mapy

Cenová mapa stavebních pozemků v Ostravě

1 : 1000

cenová mapa  
 cenová mapa č. 24  
 účinnost od: 1. 1. 2024  
[textová část](#)  
[vyhláška](#)

Vyhledat  
 Parcelu  Adresu

Slezská Ostrava  
 1 921 / 1

Vyhledat

Katastr: Slezská Ostrava  
 Parcela: 1921 / 1  
 Druh číslování: pozemková  
 Cena: 3090 Kč/m<sup>2</sup>

Zobrazit přehledku

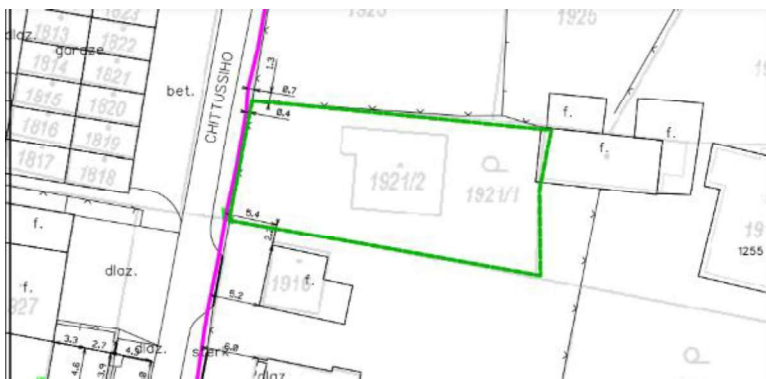
# Vyjádření inženýrských sítí

## ČEZ Distribuce a.s.



| LEGENDA |                                   |  |                                      |  |   |
|---------|-----------------------------------|--|--------------------------------------|--|---|
|         | Podzemní vedení NN do 1 kV        |  | Stanice do 52 kV - stožárová         |  | Nadzemní síť pro elektronickou komunikaci                         |
|         | Nadzemní vedení NN do 1 kV        |  | Stanice do 52 kV - zděná             |  | Podzemní síť pro elektronickou komunikaci                         |
|         | Podzemní vedení VN do 35 kV       |  | Transformovna (nad 52 kV)            |  | HDPE trubka   |
|         | Nadzemní vedení VN do 35 kV       |  | Probíhající investice ČEZ Distribuce |  | Souběhy sítí pro elektronickou komunikaci s energetickými sítěmi: |
|         | Podzemní vedení VVN 110 kV        |  | Stanice ČEZ Distribuce ve výstavbě   |  | Souběh s podzemním vedením NN do 1 kV                             |
|         | Nadzemní vedení VVN 110 kV        |  | Zařízení ČEZ Distribuce ve výstavbě  |  | Souběh s nadzemním vedením NN do 1 kV                             |
|         | NN přívod odběratele              |  | Hranice katastrálního území          |  | Souběh s podzemním vedením VN do 35 kV                            |
|         | Zařízení technické infrastruktury |  |                                      |  | Souběh s nadzemním vedením VN do 35 kV                            |
|         | Cizí energetické vedení           |  |                                      |  | Souběh s podzemním vedením VVN 110 kV                             |
|         | Zájmové území                     |  |                                      |  | Souběh s nadzemním vedením VVN 110 kV                             |

## Síť elektronických komunikací CETIN a.s.



| LEGENDA |  |  |  |
|---------|--|--|--|
|         | hranice zájmového území k vyjádření  |  | nezaměřený průběh optického kabelu, HDPE trubky nebo souběh optického a metalického kabelu |
|         | NN přípojka, území s NN přípojkou CETIN  |  | radiové síť, ochranné pásmo radiové sítě   |
|         | zaměřený průběh metalického kabelu   |  | nadzemní síť   |
|         | zaměřený průběh optického kabelu, HDPE trubky nebo souběh optického a metalického kabelu |  | neprovázané síť  |
|         | nezaměřený průběh metalického kabelu   |  | podzemní síť cizí  |
|         | nadzemní síť cizí  |  | síť s NN   |
|         |  |  | koléktor, kabelovod  |

## GasNet s.r.o.



## Ostravské vodárny a kanalizace a.s.





# Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 03.05.2023 (V-6330/2023-807)



MUDr. Radka Gažíková

(dále jen povinná z věcného břemene)

V-6330/2023-807



CUZK 100017776359

a

MUDr. Radka Košková

(dále jen oprávněná z věcného břemene;  
společně dále také smluvní strany)

se níže uvedeného dne, měsíce a roku, na základě shodné vůle, dohodly na uzavření této

## SMLOUVU O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE (SLUŽEBNOSTI)

podle ust. § 1257 an. občanského zákoníku, zák. č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů a za podmínek stanovených touto smlouvou.

### I.

Povinná z věcného břemene je výlučným vlastníkem pozemku parc. číslo 1921/1, zahrada, zapsaného na listu vlastnictví č. 4891, pro katastrální území Slezská Ostrava, obec Ostrava, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava.

Oprávněná z věcného břemene je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1919, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Slezská Ostrava, č.p. 1255, adminis., zapsaného na listu vlastnictví č. 321, pro katastrální území Slezská Ostrava, obec Ostrava, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava.

### II.

Povinná z věcného břemene dává tímto souhlas oprávněné z věcného břemene a budoucím vlastníkům pozemku parc. č. 1919, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Slezská Ostrava, č.p. 1255, adminis., zapsaného na listu vlastnictví č. 321, pro katastrální území Slezská Ostrava, obec Ostrava, vedeného u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava, k tomu, aby na pozemku parc. číslo 1921/1, zahrada, zapsaného na listu vlastnictví č. 4891, pro katastrální území Slezská Ostrava, obec Ostrava, vedeného u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava (dále také jen služební pozemek) mohlo být vedeno vedení kanalizační odpadové stoky a dále aby oprávněná z věcného břemene mohla na služební pozemek vstupovat, eventuálně vjíždět, zejména za účelem odstraňování závad, poruch, havárií a provádění prohlídky a údržby vedení kanalizační odpadové stoky (dále jen věcné břemeno vedení kanalizační odpadové stoky).

Věcné břemeno vedení kanalizační odpadové stoky se zřizuje ve prospěch oprávněné z věcného břemene, ale i budoucím vlastníkům pozemku parc. č. 1919, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Slezská Ostrava, č.p. 1255, adminis., zapsaného na listu vlastnictví č. 321 pro katastrální území Slezská Ostrava, obec Ostrava, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava (dále jen panující pozemek).

Povinná z věcného břemene a oprávněná z věcného břemene se tímto dohodly na zřízení věcného břemene vedení kanalizační odpadové stoky po služebném pozemku ve prospěch panujícího pozemku jako právu věcném.

Oprávněná z věcného břemene toto právo odpovídající věcnému břemeni ve výše uvedeném rozsahu přijímá a povinná z věcného břemene se zavazuje zdržet všeho co by vedlo k ohrožení vedení kanalizační odpadové stoky; toto se vztahuje i na jakéhokoliv budoucího vlastníka služebného pozemku.

### III.

Oprávněná z věcného břemene je v této souvislosti se shora uvedeným povinna postupovat s maximální ohleduplností k majetku povinné z věcného břemene a majetek povinné z věcného břemene uvést vždy do původního stavu. Oprávněná z věcného břemene je povinna zdržet se všech úkonů, které by povinnou z věcného břemene omezovaly nad míru přiměřenou odpovídající výkonu práva z věcného břemene sjednaného touto smlouvou.

### IV.

Právo odpovídající věcnému břemeni vedení kanalizační odpadové stoky se zřizuje bezúplatně.

### V.

Smluvní strany, s ohledem na shora uvedené navrhuji, aby na základě společného návrhu smluvních stran Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště v Ostravě, zapsal vklad práva z věcného břemene vedení kanalizační odpadové stoky po služebném pozemku parc. č. 1921/1, zahrada, ve prospěch panujícího pozemku parc. č. 1919, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Slezská Ostrava, č.p. 1255, adminis., který je ve vlastnictví oprávněné z věcného břemene, a to na příslušném listu vlastnictví pro katastrální území Slezská Ostrava, obec Ostrava.

### VI.

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami; věcnoprávní účinky nabývá zápisem vkladu věcného břemene vedení kanalizační odpadové stoky podle této listiny do katastru nemovitosti.

Změnit nebo zrušit tuto smlouvu mohou smluvní strany pouze na základě své shodné vůle v písemné formě.

Tato smlouva se vyhotovuje ve třech originálních vyhotoveních, přičemž obě smluvní strany obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení smlouvy opatřené ověřenými podpisy smluvních stran bude tvořit přílohu formulářového návrhu na zápis práv z věcného břemene do příslušného katastru nemovitosti.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě a srozumitelně, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, což dále potvrzují svými podpisy.

V Ostravě dne 15. 5. 2022



povinná z věcného břemene

V Ostravě dne 15. 5. 2022



oprávněná z věcného břemene

OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy Městského úřadu města Ostrava

poř. č. legalizace 1296/2023

vlastnoručně podepsal\* - uznal podpis na listině za vlastní\* - osobní elektronický

podpis - očištěn

Leska Gajžáková

Imenová příjmení, datum a místo narození řádně

určen a místo narození, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje uvedené v této

ověřovací doložce

V Ostravě dne 04.05.2023

Galuzia Kocubová

Jméno a příjmení ověřující osoby

Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby\* - Kvalifikovaný elektronický

podpis - ověřovací osoby - kvalifikované elektronické - časově vázané

\* Nechozí se škrtněte



Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 71200-0081-0153

Podle ověřovací knihy pošty: Ostrava 12

Vlastnoručně podepsal: Radka Košková

Datum a místo narození:

Adresa pobytu:

Adresa bydliště: M. totožnosti: Občanský průkaz

Ostrava 12 dne 05.05.2023

Marková Hana

Podpis, úřední razítko

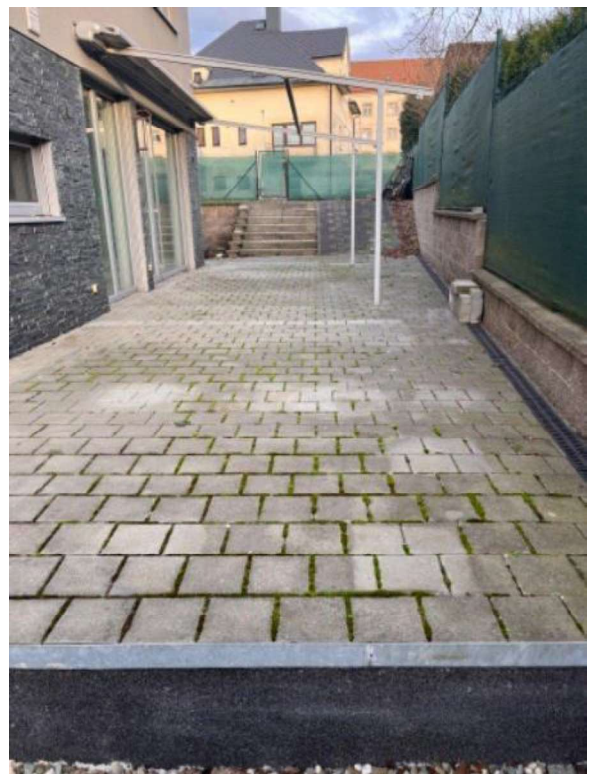
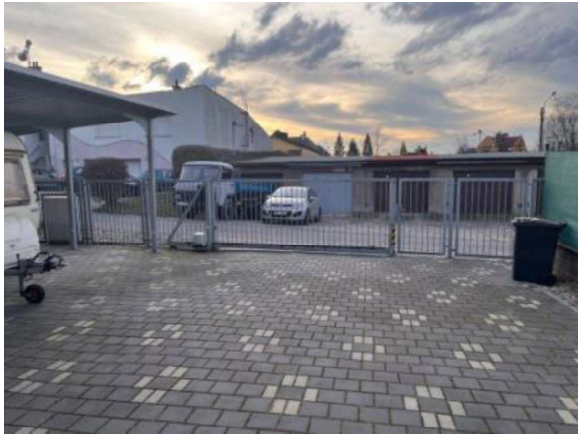


## Fotodokumentace předmětu ocenění

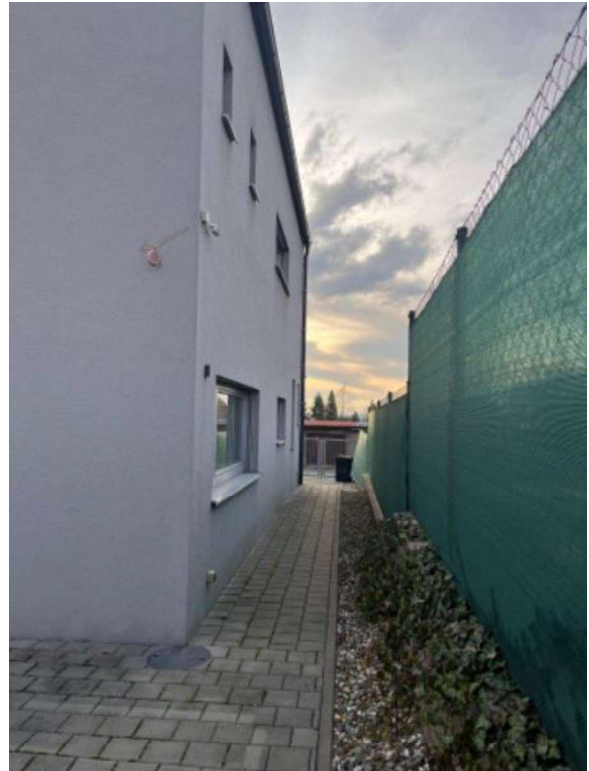


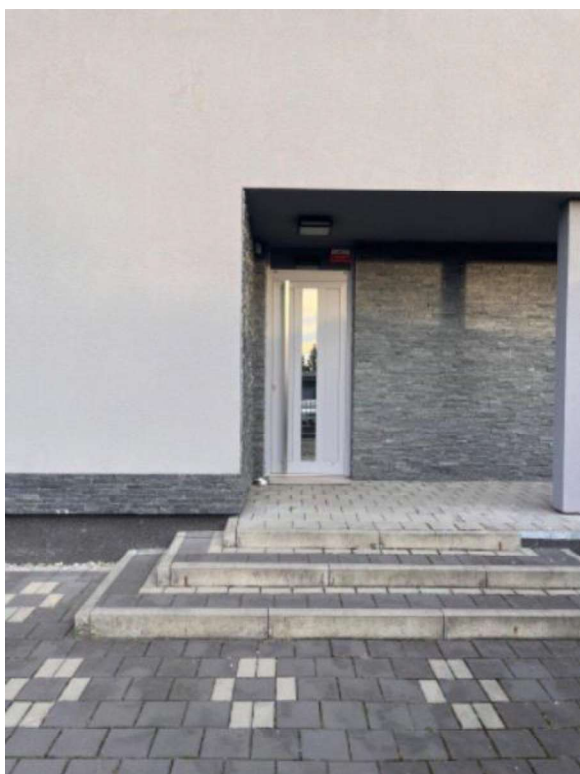
Rodinný dům č.p. 2094







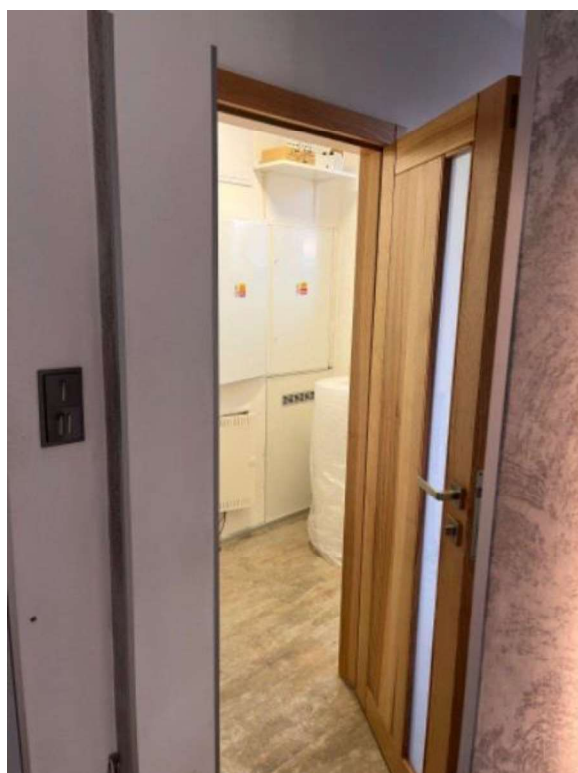




1.NP zádveří



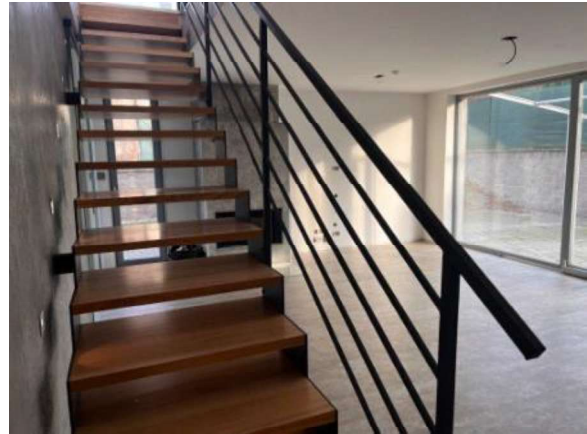
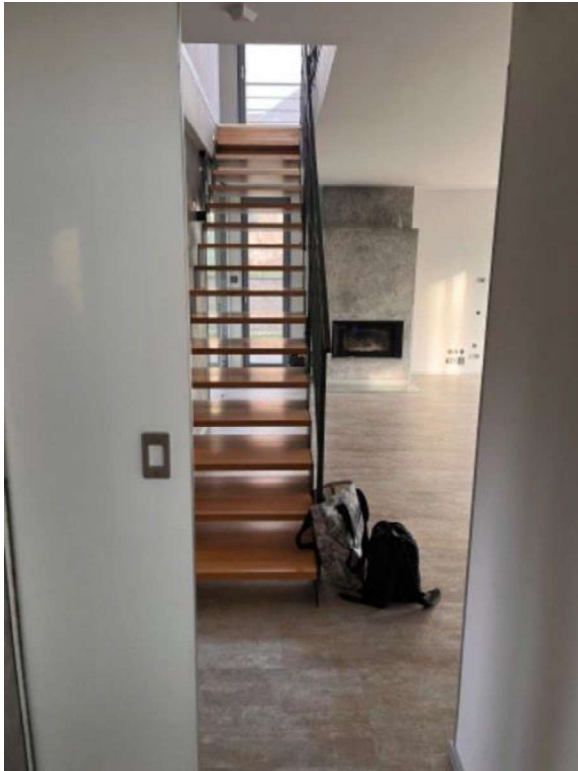
1.NP chodba



1.NP technická místnost





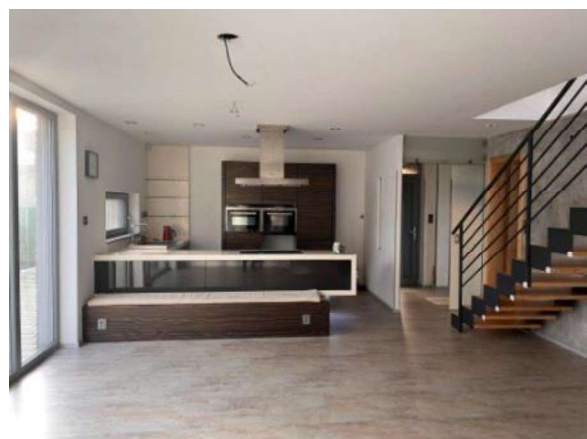


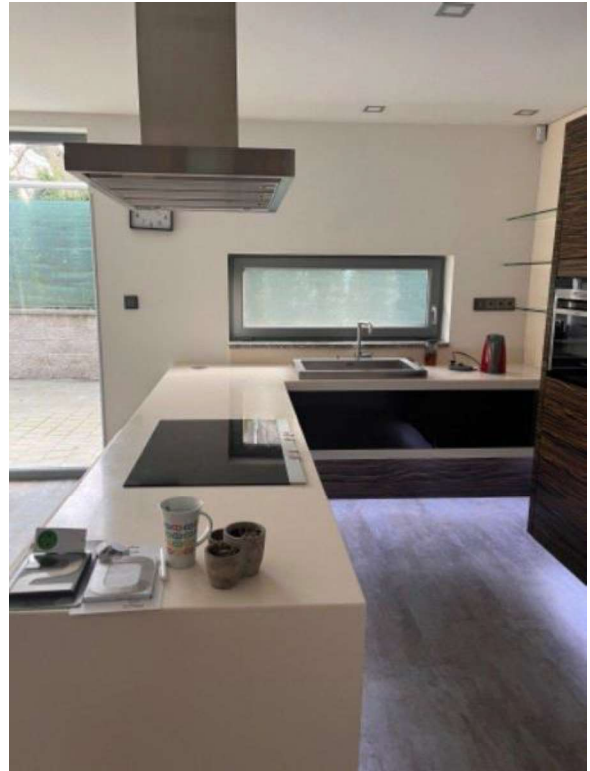
Schodiště vedoucí do 2.NP

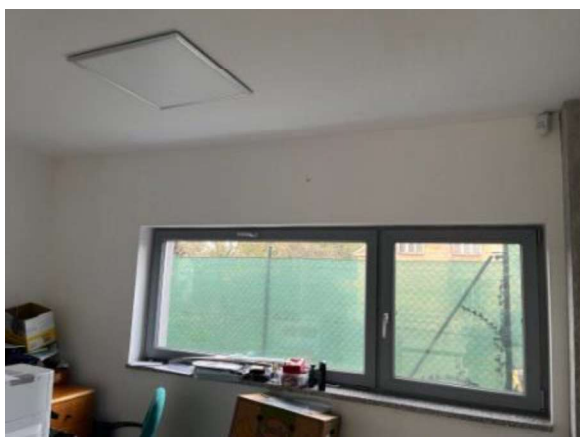
1.NP vstup do obývacího pokoje s kuchyňským koutem



1.NP obývací pokoj s kuchyňským koutem







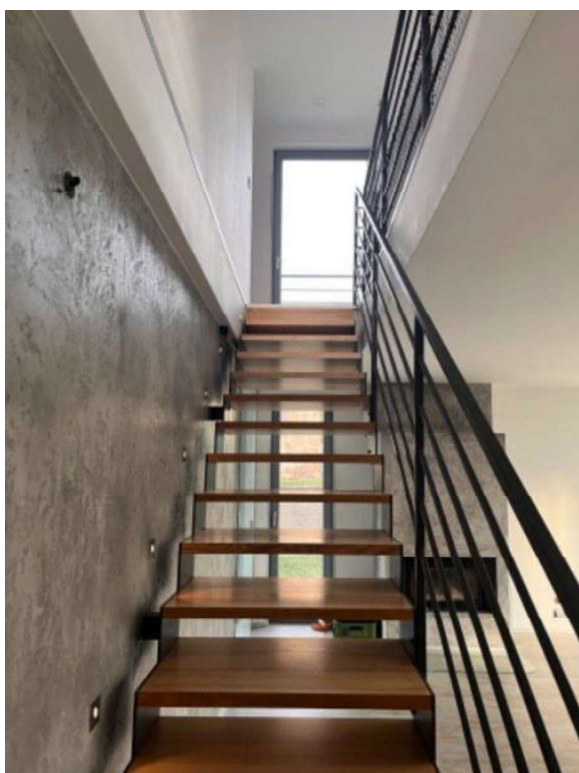
1.NP pracovna



1.NP koupelna s WC



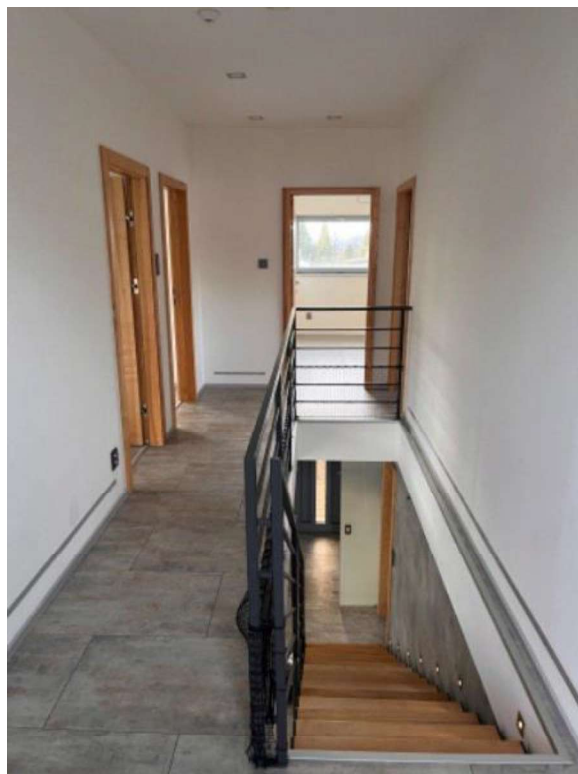




Schodiště vedoucí do 2.NP



Pohled do zahrady



2.NP chodba



2.NP technická místnost





2.NP WC



2.NP pokoj





2.NP pokoj





2.NP pokoj





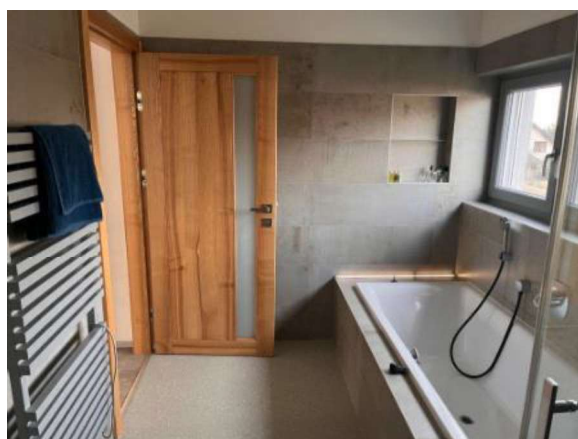


2.NP šatna se vstopem z pokoje





2.NP koupelna





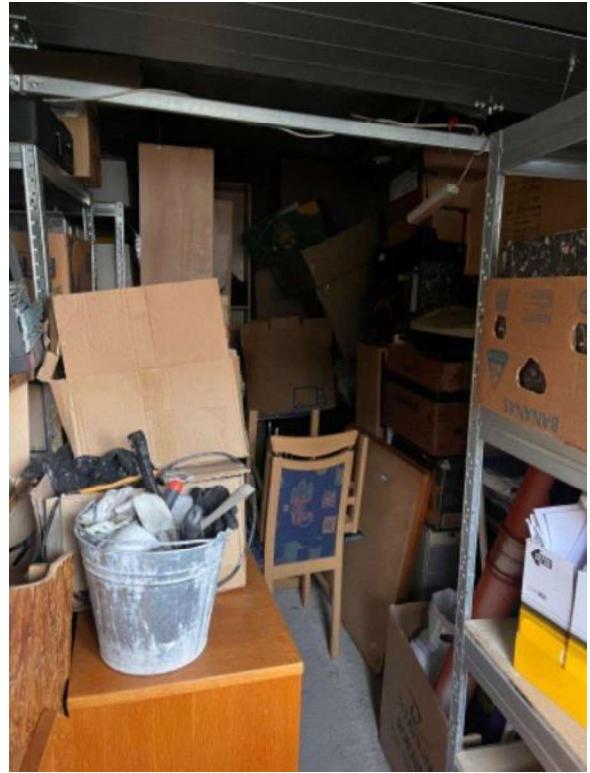
Garáž bez čp/če na pozemku parc. č. 1818











## Srovnávané nemovitosti – rodinný dům č.p. 2094

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

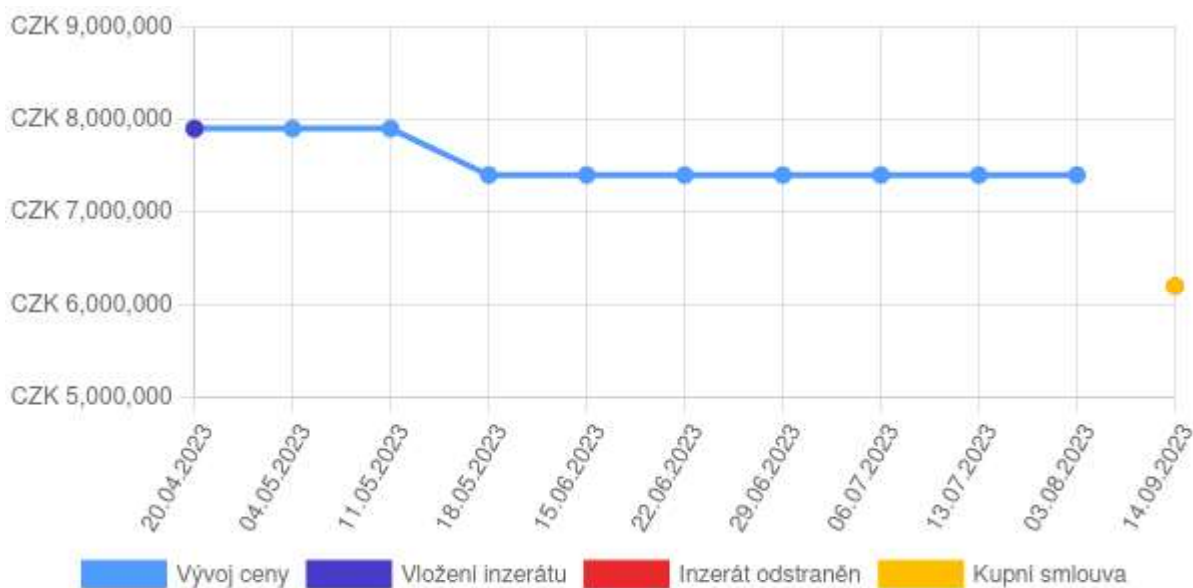


Rodinný dům, 115 m<sup>2</sup>, Šikmá č.p. 2076/3, Ostrava, okres Ostrava-město

Celková cena: 6 200 000 Kč

Lokalita: Šikmá č.p. 2076/3, Ostrava, okres Ostrava-město

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

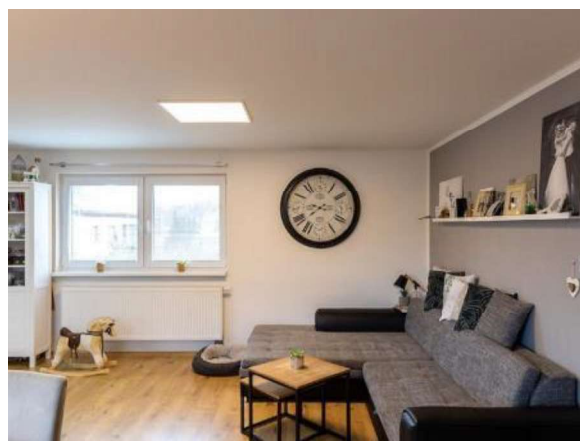


### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

|                             |   |                        |                                  |
|-----------------------------|---|------------------------|----------------------------------|
| <b>Lokalita</b>             | Šikmá č.p. 2076/3, Ostrava, okres Ostrava-město | <b>Cena dle KS</b>     | 6 200 000 Kč                     |
| <b>Právní účinky ke dni</b> | 14.09.2023                                      | <b>Číslo řízení</b>    | V-12986/2023-807                 |
| <b>Vlastnictví</b>          | Osobní  | <b>Poznámka k ceně</b> | včetně provize RK                |
| <b>Konstrukce</b>           | Smíšená   | <b>Plocha pozemků</b>  | 960 m <sup>2</sup>               |
| <b>Stav</b>                 | Velmi dobrý                                     | <b>Vytápění</b>        | Ústřední vytápění, Plynový kotel |
| <b>Podlahová plocha</b>     | 115 m <sup>2</sup>                              | <b>Kanalizace</b>      | Jímka, Septik                    |
| <b>Voda</b>                 | Vodovod   |                        |                                  |

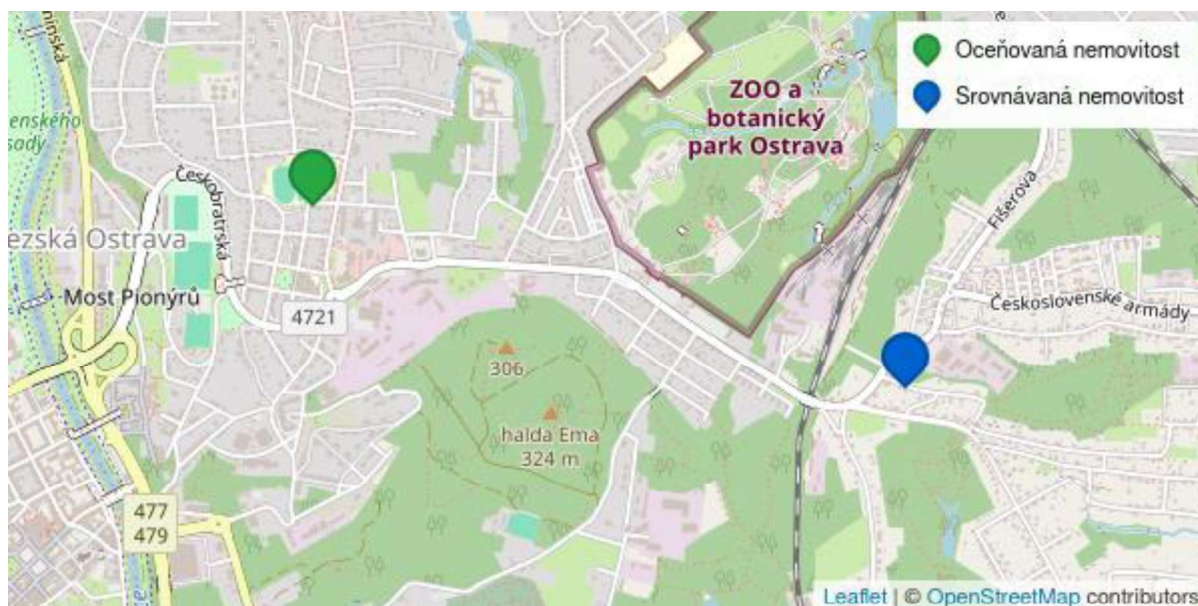
Rodinný dům na ul. Šikmá na Slezské Ostravě Vás osloví jak příjemným provedením interiéru, tak také praktickým dispozičním řešením. Přízemní obytná část o dispozici 3+kk nabízí podlahovou plochu 90 m<sup>2</sup>, kterou tvoří vstupní chodba s úložnými prostory, na ni navazuje velkoryse prostorný obývací pokoj s kuchyní a jídelním koutem, koupelna s vanou, zabudovanou TV a pisoárem, dále samostatné WC. Ložnice s dětským pokojem jsou situovány v zadní části domu. Pod obytnou jednotkou je zařízen pokoj pro hosty se samostatným vstupem ze zahrady a vlastním sociálním zařízením (sprcha, WC, umyvadlo), který zvětšuje obytnou plochu domu o dalších 25 m<sup>2</sup>. Dům je částečně podsklepen, ve sklepní části je situovaná technická místnost s plynovým kotlem a bojlerem na ohřev teplé vody a je zde také dostatek prostoru pro uskladnění sezonních věcí. Nadstandardem je vybavení klimatizací, která je napojena na střešní solární panely. K domu náleží pozemek o celkové výměře 960 m<sup>2</sup>. Součástí domu je zastřešená terasa (45 m<sup>2</sup>). Novostavba z roku 2014 je kombinací dřevostavby na zděné podezdívce. Benefitem této nabídky je lokalita oblíbené Slezské Ostravy v klidné části s vynikající dostupností centra města a veškerých volnočasových aktivit. Rádi Vás pozveme na prohlídku domu, kde Vám sdělíme veškeré informace.

### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace



**Rodinný dům, 132 m<sup>2</sup>, U Jeslí č.p. 759/5, Ostrava, okres Ostrava-město**

**Celková cena: 8 490 000 Kč**

**Lokalita: U Jeslí č.p. 759/5, Ostrava, okres Ostrava-město**

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

|                             |  |                                      |                    |
|-----------------------------|--|--------------------------------------|--------------------|
| <b>Lokalita</b>             | U Jeslí č.p. 759/5, Ostrava, okres Ostrava-město | <b>Cena dle KS</b>                   | 8 490 000 Kč       |
| <b>Právní účinky ke dni</b> | 04.01.2024                                       | <b>Číslo řízení</b>                  | V-134/2024-807     |
| <b>Vlastnictví</b>          | Osobní   | <b>Konstrukce</b>                    | Cihlová            |
| <b>Plocha pozemků</b>       | 692 m <sup>2</sup>                               | <b>Stav</b>                          | Po rekonstrukci    |
| <b>Typ objektu</b>          | Přízemní   | <b>Elektřina</b>                     | 230V a 400V        |
| <b>Vytápění</b>             | Plynový kotel                                    | <b>Podlahová plocha</b>              | 132 m <sup>2</sup> |
| <b>Voda</b>                 | Vodovod  | <b>Dispozice</b>                     | 5+kk               |
| <b>Kanalizace</b>           | Veřejná kanalizace                               | <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 1                  |
| <b>Plyn</b>                 | Plynovod   |                                      |                    |

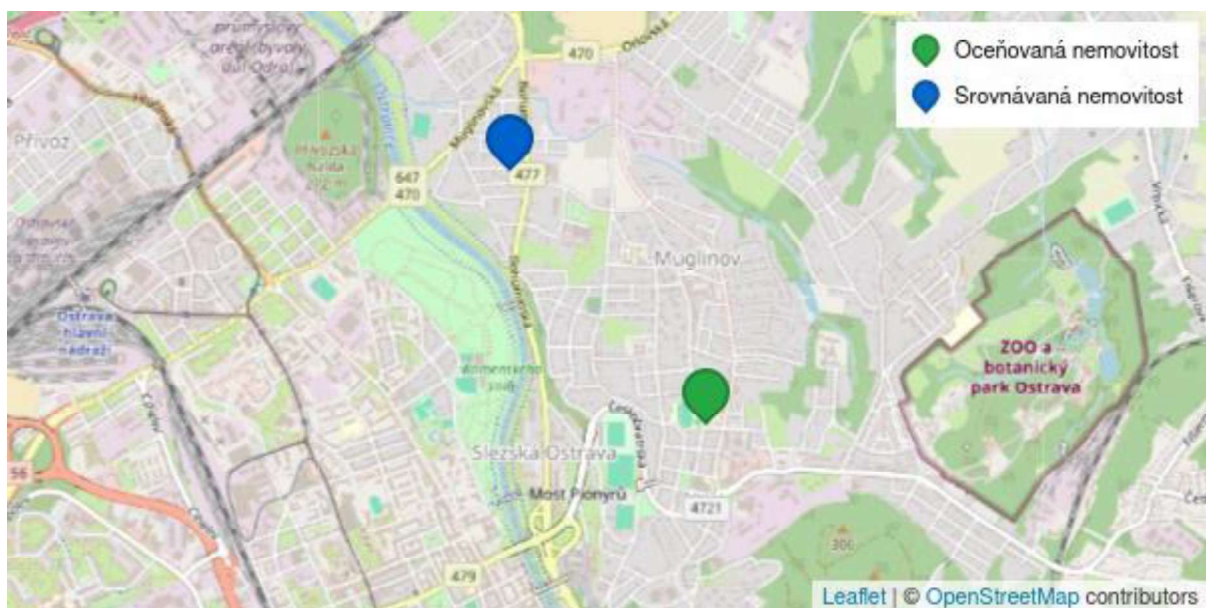
V ocenění srovnávací metodou se vychází ze zastavěné plochy srovnávané nemovitosti dle KN a podlahová plocha je stanovena na základě výpočtu vzorcem.

Exkluzivně nabízíme k prodeji rodinný dům v těsné blízkosti centra města, kde můžete spojit bydlení s podnikáním. Dispozičně je dům postaven o velikosti 5+1. A je po celkové, rozsáhlé rekonstrukci. Dům má novou střechu, je nízkoenergetický, topení zajišťuje podlahové vytápění, v celém domě jsou vinylové podlahy, elektřina v mědi, odpady a voda v plastu, plastová okna, kuchyňská linka na míru včetně spotřebičů, podhledy včetně bodového osvětlení. Dům je částečně podsklepený a na zahradě se nachází další menší sklep. Na zahradě, která poskytuje dostatek soukromí ze všech stran, se nachází basketbalový kurt, bazén, dětský zahradní domek a nový zahradní domek se dvěma místnostmi a infra saunou. Bezproblémové parkování zajišťuje garáž s vraty na dálkové ovládání. Další kryté stání se nachází před garáží, a ještě jedno místo nalezneme před domem. Do Komenského parku je to 1km chůze. MHD je v těsném dosahu.

### 3. Fotodokumentace



### 4. Mapové zobrazení





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

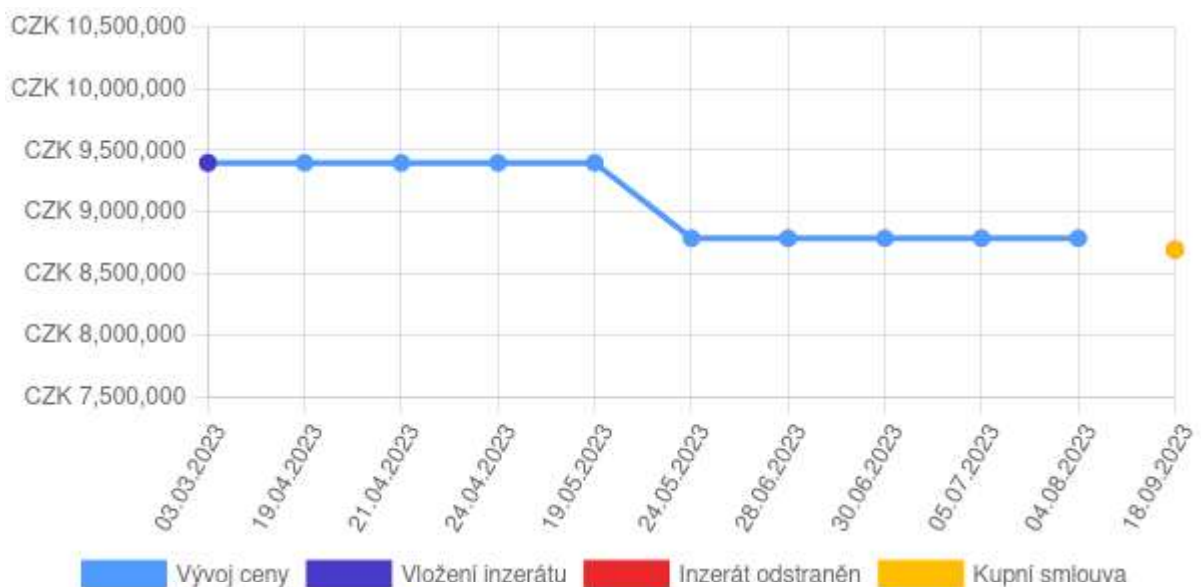


Rodinný dům, 123 m<sup>2</sup>, Podolí č.p. 893/13, Ostrava, okres Ostrava-město

Celková cena: 8 700 000 Kč

Lokalita: Podolí č.p. 893/13, Ostrava, okres Ostrava-město

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



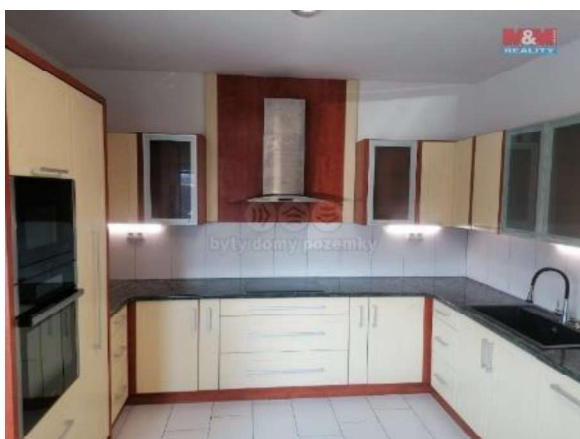
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

|                                      |  |                         |                    |
|--------------------------------------|--|-------------------------|--------------------|
| <b>Lokalita</b>                      | Podolí č.p. 893/13, Ostrava, okres Ostrava-město | <b>Cena dle KS</b>      | 8 700 000 Kč       |
| <b>Právní účinky ke dni</b>          | 18.09.2023                                       | <b>Číslo řízení</b>     | V-13085/2023-807   |
| <b>Vlastnictví</b>                   | Osobní   | <b>Poznámka k ceně</b>  | včetně provize RK  |
| <b>Konstrukce</b>                    | Cihlová  | <b>Plocha pozemků</b>   | 429 m <sup>2</sup> |
| <b>Stav</b>                          | Velmi dobrý                                      | <b>Typ objektu</b>      | Patrový            |
| <b>Elektrina</b>                     | 230V   | <b>Vytápění</b>         | Ústřední vytápění  |
| <b>Garáž</b>                         | Ano  | <b>Podlahová plocha</b> | 123 m <sup>2</sup> |
| <b>Užitná plocha</b>                 | 161 m <sup>2</sup>                               | <b>Dispozice</b>        | 5+kk               |
| <b>Poloha nemovitosti</b>            | Klidná část obce                                 | <b>Kanalizace</b>       | Veřejná kanalizace |
| <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 2  | <b>Plyn</b>             | Ano                |
| <b>Voda</b>                          | Vodovod  |                         |                    |

V ocenění srovnávací metodou se vychází ze zastavěné plochy srovnávané nemovitosti dle KN a podlahová plocha je stanovena na základě výpočtu vzorcem.

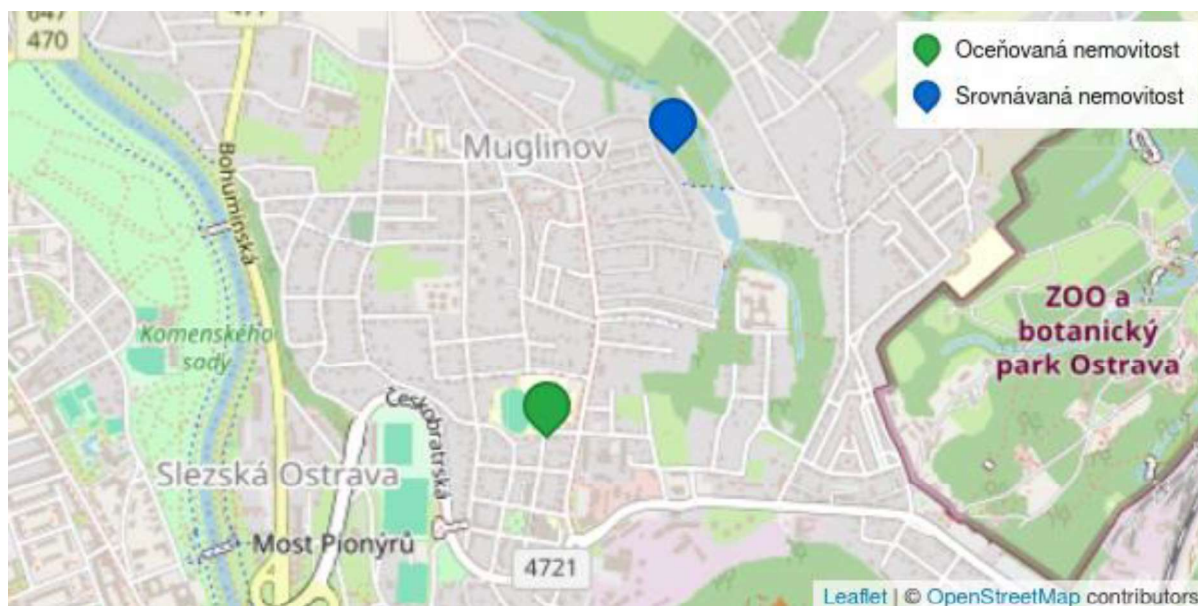
Exklusivně přinášíme nabídku prodeje domu v žádané lokalitě Ostravy. Jedná se o dvoupodlažní řadový dům o užitné ploše 161 m<sup>2</sup> s dvojgaráží a dvěma parkovacími místy. Dům disponuje v přízemí kuchyní s návazností na obývací pokoj s výstupem na terasu a zahradu. Ze zahrady je možný vstup do dvojgaráže s elektrickými posuvnými vraty. Dále ve spodním patře koupelna s WC a sprchovým koutem. Obytné patro je rozvrženo do čtyř velmi prostorných a neprůchozích pokojů a prostorné koupelny s WC a vanou. Dům disponuje elektronickým zabezpečovacím systémem, bezpečnostními vchodovými dveřmi. Vytápění domu je v přízemí podlahové v patře radiátory. Kuchyňská linka je osazena spotřebiči Gorenje a kvalitní pracovní deskou. V obývacím pokoji nábytek na míru.

### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



## Srovnávané nemovitosti – garáž bez čp/če

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

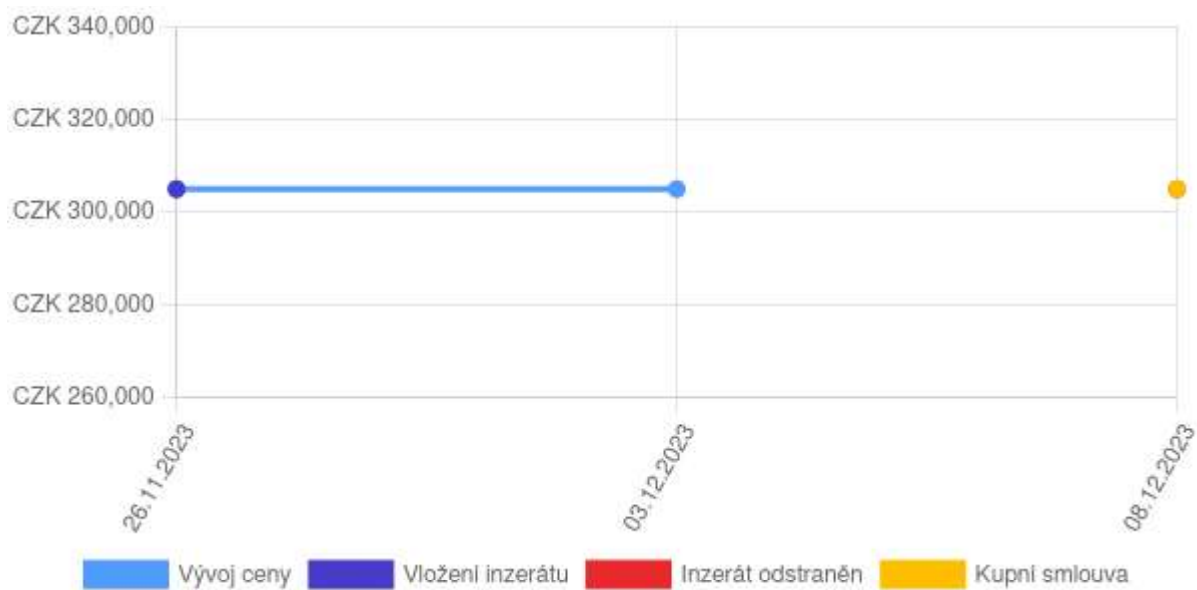


Garáž, 23 m<sup>2</sup>, Olbrachtova, Ostrava, okres Ostrava-město

Celková cena: 305 000 Kč

Lokalita: Olbrachtova, Ostrava, okres Ostrava-město

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





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

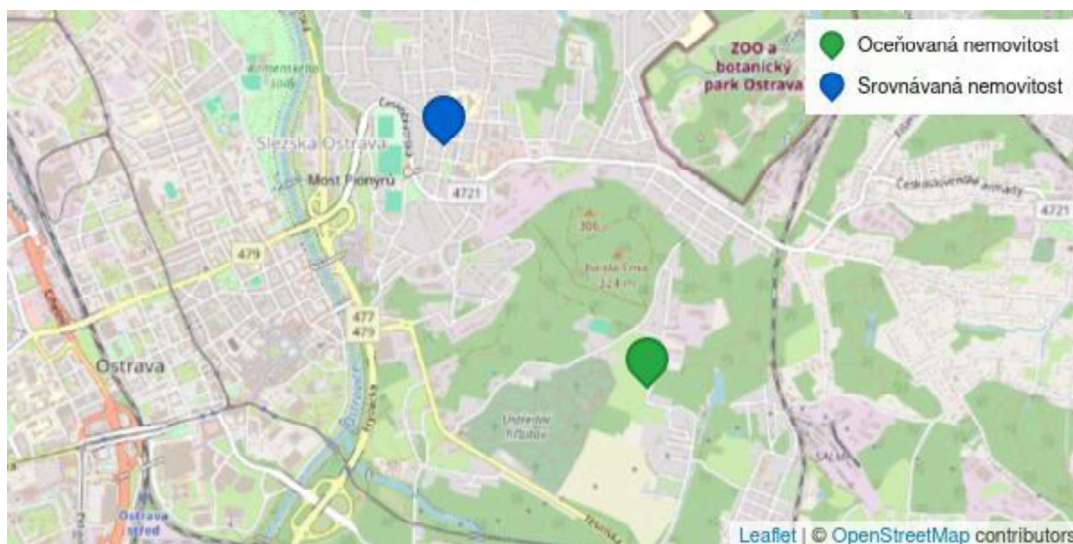
|                             |   |                         |                   |
|-----------------------------|---|-------------------------|-------------------|
| <b>Lokalita</b>             | Olbrachtova, Ostrava, okres Ostrava-město | <b>Cena dle KS</b>      | 305 000 Kč        |
| <b>Právní účinky ke dni</b> | 08.12.2023                                | <b>Číslo řízení</b>     | V-17253/2023-807  |
| <b>Konstrukce</b>           | Cihlová                                   | <b>Stav</b>             | Po rekonstrukci   |
| <b>Elektřina</b>            | 230V                                      | <b>Zastavěná plocha</b> | 23 m <sup>2</sup> |
| <b>Poloha nemovitosti</b>   | Klidná část obce                          |                         |                   |

Prodám garáž po rekonstrukci ve Slezské Ostravě, ul. Olbrachtova. Garáž se nachází v klidné lokalitě s dobrou dostupností. Garáž je zabezpečena vraty s visacími zámky. Vrata jsou opatřena novým nátěrem. Rozměry garáže: vnitřní půdorys - šířka: 3,2 m - délka: 6,1 m Rozměry vrat: - šířka: 2,3 m - výška: 1,9 m. Garáž je vhodná ke garážování automobilu, jako sklad nebo investice k následnému pronájmu. Na nemovitosti neváznou věcná břemena, zástavní práva ani jiná právní zatížení. Kupní cena: 305.000,-Kč vč. právního servisu. Přímý vlastník – bez provize RK.

### 4. Fotodokumentace



### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

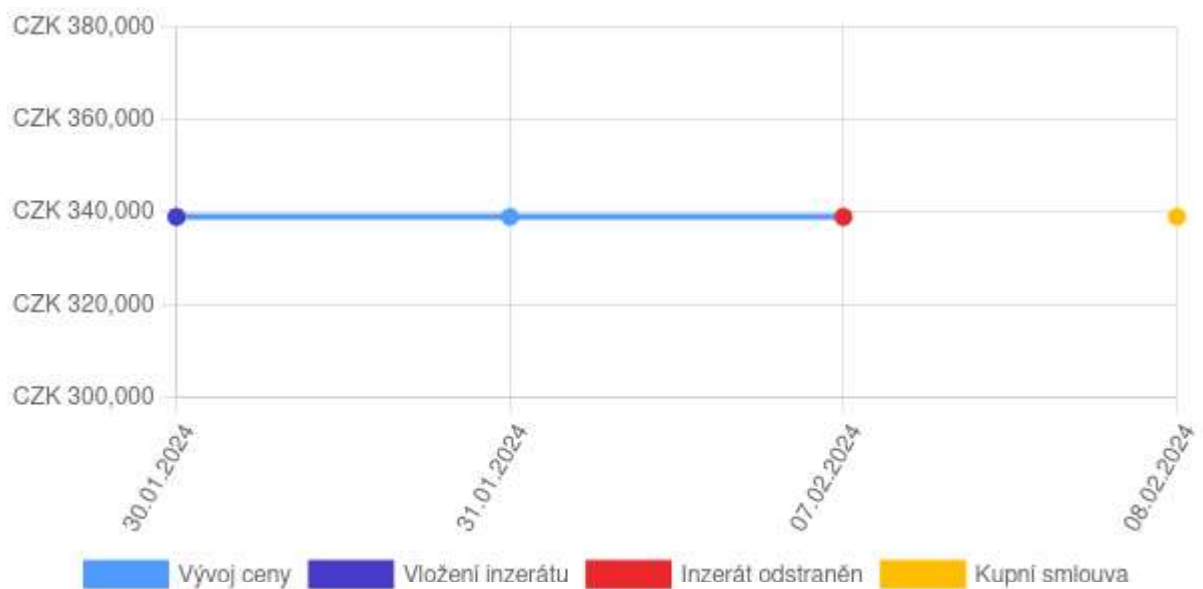


Garáž, 25 m<sup>2</sup>, Kmetská, Ostrava, okres Ostrava-město

Celková cena: 339 000 Kč

Lokalita: Kmetská, Ostrava, okres Ostrava-město

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



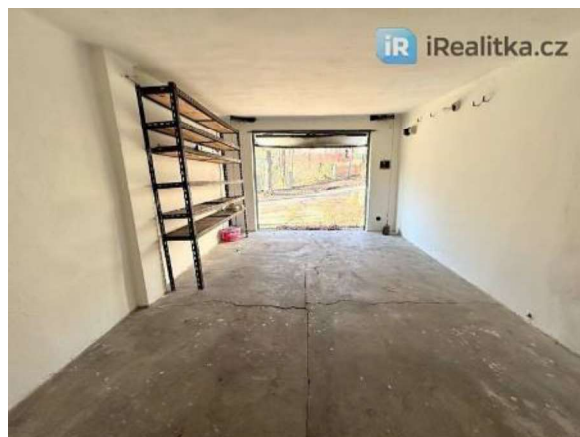


### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

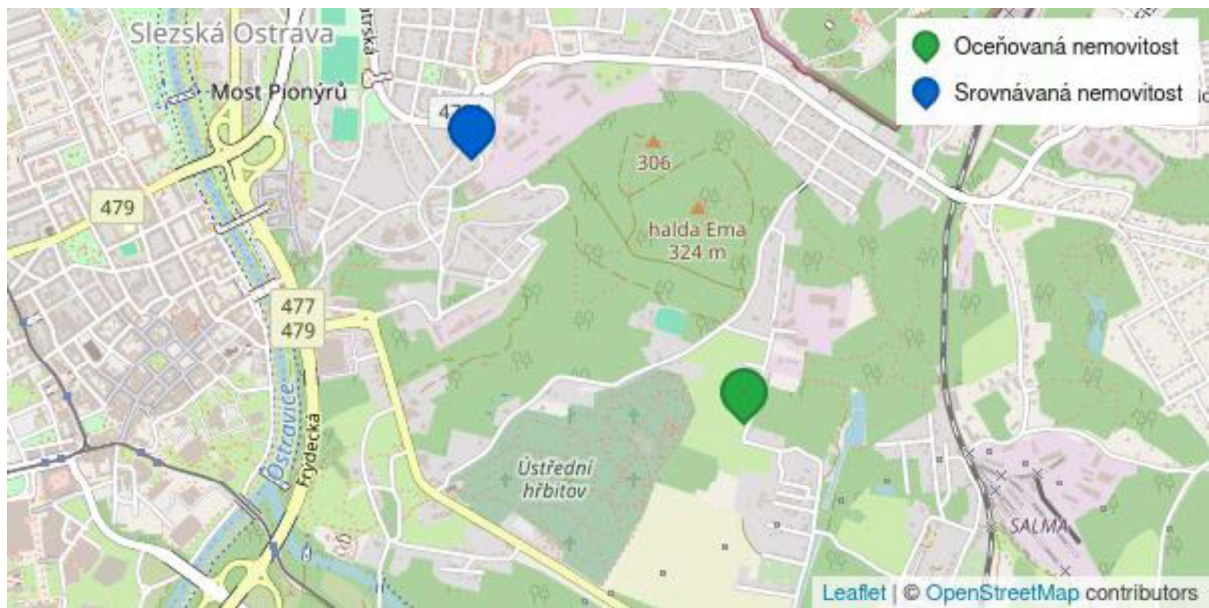
|                         |  |                     |                 |
|-------------------------|--|---------------------|-----------------|
| <b>Lokalita</b>         | Kmetská, Ostrava, okres<br>Ostrava-město | <b>Cena dle KS</b>  | 339 000 Kč      |
| <b>Datum podpisu KS</b> | 08.02.2024                               | <b>Číslo řízení</b> | V-1844/2024-807 |
| <b>Konstrukce</b>       | Cihlová                                  | <b>Stav</b>         | Velmi dobrý     |
| <b>Zastavěná plocha</b> | 25 m <sup>2</sup>                        |                     |                 |

Prodej nadstandardní řadové garáže zastavěné ploše 25 m<sup>2</sup>, která se nachází na Slezské Ostravě na ulici Kmetská. V této lukrativní lokalitě v loňském roce vyrostla úplně nová rezidence, v těsné blízkosti jsou také rezidence Svatá Trojice, Keltičkova a Františkov. Přednostmi této garáže jsou velký vnitřní prostor a vybetonovaný příjezd. Uvnitř můžete využít masivní regál a přímotop. V garáži je funkční elektřina, k dispozici vlastní elektroměr jen pro tuto stavbu - nemusíte se tedy bát, že budete doplácet něčí dluhy. Za pronájem pozemku se platí obci 45,- Kč / m<sup>2</sup> / rok.

### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace



**Garáž, 23 m<sup>2</sup>, Slezská Ostrava, Ostrava, okres Ostrava-město**

**Celková cena: 350 000 Kč**

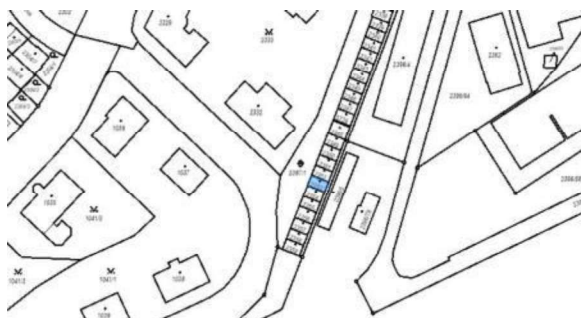
**Lokalita: Slezská Ostrava, Ostrava, okres Ostrava-město**

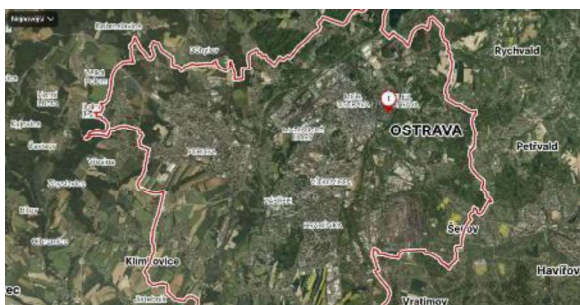
### 2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v katastru nemovitostí a v kupní smlouvě)

|                             |   |                     |                 |
|-----------------------------|---|---------------------|-----------------|
| <b>Lokalita</b>             | Slezská Ostrava, Ostrava, okres Ostrava-město | <b>Cena dle KS</b>  | 350 000 Kč      |
| <b>Právní účinky ke dni</b> | 11.04.2023                                    | <b>Číslo řízení</b> | V-4985/2023-807 |
| <b>Konstrukce</b>           | Cihlová                                       | <b>Stav</b>         | Dobrý           |
| <b>Zastavěná plocha</b>     | 23 m <sup>2</sup>                             |                     |                 |

Předmětem kupní smlouvy je prodej garáže bez čp/če na pozemku parc. č. 2353 (pozemek ve vlastnictví jiného vlastníka - Statutární město Ostrava). Kupní cena byla stanovena na 350 000 Kč, číslo řízení V-4985/2023-807, kupní smlouva je ze dne 08.04.2023.

### 3. Fotodokumentace





#### 4. Mapové zobrazení

