

ZNALECKÝ POSUDEK č. 073134/2025
(1506 - 46/25)

o ceně obvyklé (tržní hodnotě) nemovitých věcí - pozemků parc. č. 140/1 a 140/9 vč. součástí a příslušenství, zapsaných na listu vlastnictví č. 1373 v katastrálním území Nová Ves u Ostravy, obec Ostrava, okres Ostrava - město

Zadavatel posudku: Exekutorský úřad Brno - venkov
Soudní exekutor Mgr. Jaroslava Schafferová
Křenová 131/35, 602 00 Brno

Číslo jednací: 198EX 3200/24-57

Podle stavu ke dni 12. 8. 2025 vypracoval: Ing. Petra Vařeková, Nad Porubkou 111/6a
721 00 Ostrava; IČ: 64984397
petra.varekova@ocenovani-nemovitosti.eu
+420 777 156 019
obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Datum vyhotovení: 16. září 2025, Ostrava

Znalecký posudek obsahuje 35 stran vč. titulní strany a příloh. Vyhotovení č. 1 z celkového počtu 4. Zadavateli se předává ve třech vyhotoveních, jedno vyhotovení je uloženo v archivu znalce.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovit cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkazu soudního exekutora č. j. 198EX 3200/24-15 ze dne 17. 12. 2024 a to pozemků parc. č. 140/1 a 140/9 vč. součástí a příslušenství, zapsaných na listu vlastnictví č. 1373 v katastrálním území Nová Ves u Ostravy, obec Ostrava, okres Ostrava - město

- Stanovit cenu obvyklou
- Uvést všechna příslušenství nemovitých věcí
- Uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva
- Stanovit výslednou cenu nemovitých věcí a jejího příslušenství

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění je provedeno základě Usnesení soudní exekutorky Mgr. Jaroslavy Schafferové, Exekutorský úřad Brno - venkov, o ustanovení znalcem č. j. 198EX 3200/24-57 ze dne 14. 7. 2025 a bude sloužit jako podklad při exekuci nemovitého majetku, který je ve vlastnictví povinné Adam epox s.r.o.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, mající vliv na přesnost závěru posudku. Zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou.

2. PODKLADY

2.1. Výběr dat

Kromě uvedeného místního šetření bylo při výběru dat použito veškerých znalci dostupných zdrojů, ať už veřejně přístupných zdrojů jako jsou veřejné seznamy, internetové prezentace, archívy, databáze, literatura, legislativa, nebo podkladů dodávaných zadavatelem - spisová dokumentace, stavebně technická dokumentace či jiná dokumentace, vztahující se k předmětu ocenění, informace o oceňovaných objektech podané ústně, telefonicky, písemně, dokumenty prokazující vlastnictví apod.

2.2. Zdroje dat pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí č. 1373 pro k. ú. Nová Ves u Ostravy - zadavatel
- Kopie katastrální mapy, vyhotoveno dálkovým přístupem
- Projektová dokumentace – Novostavba zázemí firmy – 1x vzorový RD, 1x RD s prodejnou a sklad, Dům Projekt, 11/2021, DSP – archiv SÚ, ÚMOB Vítkovice
- Projektová dokumentace – změna stavby – Novostavba rodinného dvojdomu, Dům Projekt, 04/2024, st. DSP – půdorys 1.NP bez kót, rozpočet stavby - vlastník
- Rozhodnutí č. 10/2023 – společné povolení na stavbu „Novostavba zázemí firmy – 1x vzorový RD, 1x RD s prodejnou a sklad v k. ú. Nová ves u Ostravy“, ze dne 26. 1. 2023, Statutární město Ostrava, Úřad městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky - archiv SÚ, ÚMOB Vítkovice

- Fotodokumentace nemovitostí před a po povodní - vlastník
- Odhad tržní hodnoty č. 18-2024-OST pro bankovní účely, Ing. Petr Valko, 18.5.2024 - vlastník
- Územní plán města Ostrava, webová prezentace obce
- Veřejný seznam – katastr nemovitostí, cenové údaje
- EDPP – povodňový portál, Geoportal MSK
- Cenovamapa.cz, INEM, Valuo
- ČSOB index, zdroj ČSOB
- UHUL – data LHO
- Cenová data získaná dálkovým přístupem z katastru nemovitostí, další veřejně přístupné zdroje
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě, informace dodané zadavatelem
- Databáze znalce, tisková a internetová inzerce, informace realitních kanceláří
- Doporučená literatura:
 - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění z. č. 237/2020 Sb.,
 - Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb.
 - Nařízení vlády č. 189/2019 Sb. o způsobu určení hodnoty obydlí, které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení
 - Znalecké standardy AZO, 2016
 - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí (CERM, Brno, 2021),
 - Bradáč A., Krejčíř P. a kol.: Soudní inženýrství. Akademické nakladatelství CERM, Brno, 1997
 - Bradáč A.: Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně-ÚSI, 1998,
 - Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti (oceňování a právní vztahy). LINDE Praha a.s., 1999
 - Zazvonil Z.: Výnosová hodnota nemovitostí. CEDUK, 2004
 - Zazvonil Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí. EKOPRESS, 2006

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výsledky tohoto znaleckého posudku mohou být ovlivněny a limitovány zjištěními skutečného stavu a povahy předmětu ocenění na místním šetření a dále věrohodností předložených podkladů a informacích poskytnutých zadavatelem. Znalec předpokládá, že tyto informace a podklady jsou úplné a správné a na základě tohoto předpokladu jsou některé výstupy a výsledky tohoto znaleckého posudku postaveny a znalecký posudek je tak vypracován dle nejlepšího vědomí a svědomí. Znalec nepřebírá zodpovědnost za skutečnosti právního charakteru.

2.4. Omezující podmínky a předpoklady

- Nebylo provedeno žádné šetření a převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tedy prodejné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
- Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen tento znalecký posudek, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- Údaje o rozměrech pozemků, budov a staveb byly získány provedeným šetřením, z projektové dokumentace nebo z veřejných evidencí jako je Katastr nemovitostí a nebyly ve všech případech ověřovány. Popisy pozemků, budov a staveb jsou uvedeny pouze pro identifikační účely a neměly by sloužit k účelu převodu majetku nebo být podkladem k jiné právní listině bez příslušného ověření.
- Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond, apod. Při prohlídce byly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly. Závěry uvedené ve znaleckém posudku předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako je azbest, močovino-formaldehydová pojiva a izolace nebo jiné potenciálně škodlivé nebo nebezpečné

materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozborů, geologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.

- Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění
- Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný souhlas se všemi aplikovatelnými státními zákony a nařízeními.
- Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem určení obvyklé ceny (tržní hodnoty) a může být použit pouze pro účely uvedené v zadání tohoto posudku
- Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, souhlasu, povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v této zprávě.
- Určená obvyklá cena (tržní hodnota) je platná pro finanční strukturu platnou k datu ocenění

3. NÁLEZ

3.1. Získání, zpracování dat

3.1.1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Místní šetření bylo dne 12. 8. 2025, kdy bylo provedeno ohledání oceňovaných nemovitostí, vč. pořízení fotodokumentace, za přítomnosti znalce, a to pouze zvenčí, pozemky jsou přístupné, nezabezpečené. Znalci nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovitosti, přes zaslano písemnou výzvu ze dne 16. 7. 2024, kterou si povinný převzal. **Nebylo zcela možné ověřit technický stav, dispozici domu a úroveň vybavení interiérových prostor a jednotlivých konstrukcí. Vnitřní konstrukce a vybavení jsou pro účely tohoto znaleckého posudku uvažovány jako standardní k danému typu nemovitostí, stáří a opotřebení stanoveno dle odborného odhadu, s přihlédnutím ke zjištěným informacím.** Dodatečně byla znalci povinným dodána částečná projektová dokumentace ke změně stavby a původní PD vč. fotodokumentace stavu před a po povodni a poskytnuty doplňující informace. Zpracovatel nepřebírá zodpovědnost za rozdíly a nedostatky v posudku vzniklé nesprávnými podklady a za rozdíly a nedostatky vzniklé v souvislosti s výše uvedenými skutečnostmi.

3.1.2. Sběr informací a dat

Mimo uvedeného místního šetření bylo při výběru dat použito veškerých znalci dostupných zdrojů, ať už veřejně přístupných zdrojů jako jsou veřejné seznamy, internetové prezentace, realitní inzerce, archívy, databáze, literatura, legislativa. Dále jsou k ocenění použity informace z místního šetření – fotodokumentace z veřejně přístupných prostor, informace o nemovitostech zjištěné při místním šetření, příp. telefonicky,

dokumenty z archívu stavebního úřadu Města Studénka. Zadavatelem byly dodány podklady viz bod. 2.2. Zdroje dat pro vypracování posudku.

3.2. Přehled a popis dat

3.2.1. Vlastnické a evidenční údaje (částečné)

Okres: CZ0806 Ostrava-město	Obec: 554821 Ostrava	
Kat.území: 713937 Nová Ves u Ostravy	List vlastnictví: 1373	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Adam epox s.r.o., Luční 1210/20, Svinov, 72100 Ostrava	06696546	

3.2.2. Práva a závady

Dle listu vlastnictví č. 1373 je v části C evidováno omezení:

- Zástavní právo smluvní ve prospěch Československá obchodní banka a.s.
- Zástavní právo smluvní ve prospěch MMGFG, a.s..
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, oprávnění pro Finanční úřad

Dle listu vlastnictví č. 1373 je v části D zapsána poznámka:

- Zahájení exekuce - Mgr. Jaroslava Schaffnerová, Mgr. Lucie Valentová, Mgr. Vojtěch Jaroš, JUDr. Ondřej Hanák, JUDr. Lukáš Jícha, Mgr. Jaroslav Daněk, JUDr. Alan Havlice
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Veškerá tato evidovaná omezení nemají s ohledem na účel posudku vliv na obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu nemovitostí, **nejedná se o ocnitelná práva a závady spojené s nemovitostmi ve smyslu znaleckého úkolu** a účelu posudku, jehož zpracování vyplývá právě z důvodu těchto citovaných skutečností a pro související účely. Z uvedených důvodů nebyla znalcem ani zjišťována výše na nemovitostech vážnoucích pohledávek zajišťovaných uvedenými zástavními právy apod.

Jiné závady či práva – věcná břemena, výměnky, nájemní či předkupní práva apod., o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí a jiných podkladů, nebyly při místním šetření doloženy ani zjištěny.

3.2.3 Dokumentace a skutečnost

Zpracovateli byla k dispozici stavební dokumentace ke stavbám, stupeň DSP, dále částečná PD ke změně stavby prodejny na řadové RD. Při místním šetření bylo provedeno porovnání stavu uvedeného v katastru nemovitostí se skutečností, na pozemku parc. č. 140/1 se nachází rozestavěná stavba RD, rozestavěná stavba skladu, a rozestavěné základy pro řadový RD.

3.2.4. Celková situace, všeobecné údaje

Celková situace, umístění

Oceňované nemovité věci, víceúčelový areál s rozestavěnými stavbami, se nachází v zastavěném území obce Ostrava, při ulici Bartošova. Z hlediska umístění se jedná o okrajovou část města, městský obvod Nová Ves

Areál je umístěn v severní části obvodu, na rozhraní obytné zástavby a komplexu garáží. Správní centrum obvodu s obecním úřadem je v docházkové vzdálenosti, zastávka autobusu cca 500 m, dostupnost centra města cca 5 km. Lokalita je dobře dostupná MHD, železniční i automobilovou dopravou, s napojením na páteřní komunikaci 28. října.

Ostrava je krajské město s kompletní občanskou vybaveností, se sídlem administrativních, kulturních, zdravotnických vědeckých a sportovních institucí, jsou zde zastoupeny veškeré orgány státní správy, s plnou technickou infrastrukturou. Je významným tranzitním uzlem, má hustou síť městské hromadné dopravy, spojená s ostatními okresy dálniční sítí. Dopravní obslužnost zajištěna MHD Ostrava.

Údaje o oceňovaných nemovitých věcech

Předmětem ocenění je soubor nemovitých věcí – pozemky parc. č. 140/1 a 140/9 se stavbami v rozestavěném stavu. Stavební objekty tvoří dřevostavba rodinného domu, dřevostavba skladu s garáží a základová konstrukce dvou plánovaných řadových rodinných domů. Původně se mělo jednat o vzorový rodinný dům, prodejnu a sklad. V areálu jsou provedeny rozvody vodovodu, elektro, dešťové a splaškové kanalizace, provedeny zpevněné plochy, oplocení betonovým plotem (mimo uliční část). V září 2024 byla lokalita postižena povodní, kdy hladina vody dosáhla cca 2,5 m výšky i výše. Stavba rodinného domu je ve stavu k demolici, u stavby skladu je předpokládán obdobný stav. Po povodních nebyly učiněny kroky k odstranění škod a následků, mimo vyklizení interiéru RD.

Možnost napojení na inženýrské sítě

Areál je napojen na veřejný vodovod na ul. Na Lánech, na kanalizaci a elektro, vedeny v komunikaci Bartošova. Stavební objekty na pozemcích jsou/budou napojeny na areálové rozvody.

Přístup k nemovitým věcem

Stávající přístup k pozemku parc. č. 140/1 je na východní straně z veřejné komunikace ul. Bartošova na pozemku parc. č. 484/1 ve vlastnictví SM Ostrava.

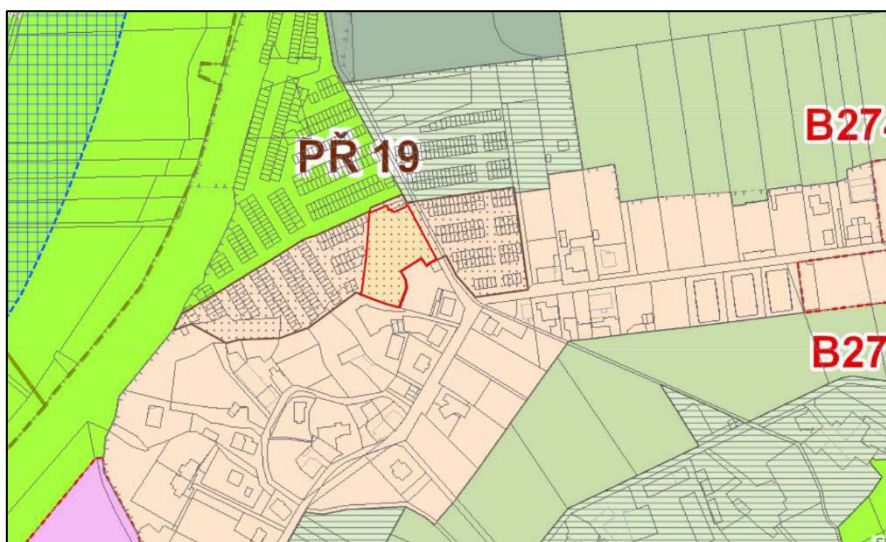
Záplavové území, územní plán, cenová mapa pozemků

V cenové mapě stavebních pozemků města Ostrava č. 25 jsou pozemky oceněny ve výši 1080,00 Kč/m².

Pozemky se dle Povodňového plánu ČR nenachází v záplavovém území, lokalita byla opakovaně postižena povodní v roce 1997 a 2024. K dnešnímu datu je dle zprávy Povodí Odry protřezena hráz již opravena a posílena. Pro účely pojistných rizik se nachází pozemky v zóně RZP 2 (stav před 09/2024), po opravě se očekává zachování zařazení do zóny RZP 2 – informace není ověřena!

Dle územního plánu města Ostrava jsou pozemky vedeny v **ploše BI – plochy bydlení v rodinných domech, v ploše přestavby PŘ 19**

Výřez z územního plánu



Silné a slabé stránky nemovitostí

- + Pozemky zasít'ované – rozvod vody, kanalizace, elektro; STL plyn se nachází v přílehlé komunikaci
- + Dobrá dopravní dostupnost lokality
- + Možnost využití stávajících základových konstrukcí
- Lokalita méně preferovaná v rámci města
- Lokalita opětovně postižena povodní (1997, 2024), před povodní zóna RZP 2 (100 a víceletá povodňová voda) – informace není ověřena!, případné vyšší náklady na pojištění
- Objekty nejsou stavebně dokončeny a především jsou určeny k demolici; nutnost investic na odstranění následků povodně

3.2.5. Popis oceňovaných nemovitostí

Soubor nemovitostí je tvořen pozemky parc. č. 140/1 a 140/9 se stavebními objekty – rozestavěný rodinný dům, rozestavěný sklad s garáží, neúplná základová konstrukce pro stavbu 2 řadových RD. V září 2024 byla lokalita postižena povodní, kdy hladina vody dosáhla cca 2,5 m výšky. Stavba rodinného domu je ve stavu k demolici, obdobně u stavby skladu (dle sdělení vlastníka, neověřen stav interiéru). Po povodních nebyly učiněny kroky k odstranění škod a následků, mimo vyklizení zničených vnitřních konstrukcí u rodinného domu.

3.2.5.1. Stavba rodinného domu na pozemku parc. č. 140/1

Předmětem ocenění je přízemní dřevostavba rodinného domu, pod nízkou sedlovou střechou, s bytem 3+kk. Jedná se o stavbu nezkolaudovanou, k datu ocenění byl objekt rozestavěn – podlaha před pokládkou anhydritu, bez vybavení kuchyně, koupelny a WC, výmalby, obkladů, bez finální fasádní omítky (stav před povodní). Objekt je napojen na rozvody vody, kanalizace, elektro.

Zastavěná plocha ZP celkem	cca 124,00 m²
Obytná plocha PP	cca 79,81 m²

Dispoziční řešení objektu

1.NP – zádveří, chodba, dva pokoje, obývací pokoj s kuch. koutem, koupelna, WC, sklad, u JZ strany terasa pod předsazenou střechou

Konstrukce a vybavení – budoucí stav dle PD

Objekt je založen na betonových základech, obvodové konstrukce jsou montované dřevěné rámové z KVH profilů, obvodové s izolací miner. vlna 160 mm, vnitřní záklop SDK, vnější OSB desky, nosné vnitřní konstrukce dtto. Sedlovou střechu tvoří dřevěné krokve s vrcholovou vaznicí, strop z OSB desek+zateplení, krytina epox. plech. Klempířské konstrukce úplně plechové.

Vnější povrch zateplen tep. izolací, s tenkovrstvou omítkou. Vnitřní povrchy malba, keram. obklad. Podlahové krytiny jsou vinyl, keram. dlažba na anhydritovém podkladu. Okna jsou plastová s trojsklem. Dveře jsou foliové do oblož. zárubní, vchodové plastové.

Vytápění je podlahovými topnými foliemi. Ohřev TUV el. zásobníkem. Rozvody studené a teplé vody, elektro 230/400V, napojení na vodovod, kanalizaci a elektřinu v areálu.

Vybavení kuchyně standardní linka s elektrospotřebiči. Hygienické zázemí – WC samostatné splachovací, koupelna s vanou, sprchovým koutem.

Ke dni ocenění je objekt, po povodni v září 2024, k demolici, stavba byla vystavena působení povodně po dobu několika dní/týdnů, došlo k odtržení stavby od základů (patek) a posunu domu o cca 0,5 – 1 m. Před povodní byl objekt před dokončením, kdy scházela finální fasádní omítka, vylití anhydritu s pokládkou

podlahových krytin, instalace sanity do soc. zázemí, dveře, vybavení kuchyně, obklady, dokončeny byly vnitřní příčky vč. obložení SDK vč. stropu, podlahový polystyren s položením topného el. roštu, vnitřní parapety, rozvody instalací. Po povodni byly z interiéru objektu odklizeny zničené konstrukce – opláštění zdí vč. izolace a stropu.

3.2.5.2. Stavba skladu na pozemku parc. č. 140/1

Předmětem ocenění je přízemní dřevostavba skladu, pod pultovou střechou, obsahuje garáž, sklad, soc. zázemí. Jedná se o stavbu nezkolaudovanou, k datu ocenění byl objekt rozestavěn – chybělo vnější opláštění z plechu. Oproti původní PD došlo dle sdělení vlastníka (nebylo možno ověřit na místě) k menší změně dispozice o doplnění sociálního zařízení – WC, koupelna. Objekt je napojen na rozvody vody, kanalizace, elektro.

Zastavěná plocha ZP celkem *cca 99,60 m²*

Užitná plocha PP *cca 87,80 m²*

Dispoziční řešení objektu

1.NP – garáž, sklady, soc. zařízení, chodba

Konstrukce a vybavení – budoucí stav dle PD

Objekt je založen na betonových základech, obvodové konstrukce jsou montované dřevěné rámové z KVH profilů, obvodové s izolací miner. vlna, vnitřní záklop SDK, vnější OSB desky, nosné vnitřní konstrukce dtto. Střecha dřevěná pultová, strop z OSB desek+zateplení, krytina epox. plech. Klempířské konstrukce úplné plechové.

Vnější povrch provětrávaná fasáda s tepel. izolací, s finálním plechem. Vnitřní povrchy malba, keram. obklad. Podlahová krytina betonová dlažba. Okna jsou plastová s trojsklem. Dveře jsou foliové, vchodové plastové, vrata do garáže sekční s pohonem.

Vytápění je lokální elektrické. Ohřev TUV el. zásobníkem. Rozvody studené a teplé vody, elektro 230/400V, napojení na vodovod, kanalizaci a elektřinu v areálu.

Hygienické zázemí – WC samostatné splachovací, koupelna.

Ke dni ocenění je stav objektu po povodni v 09/2024, dle sdělení vlastníka, k demolici, stavba byla vystavena působení povodně po dobu několika dní/týdnů. Před povodní byl objekt před dokončením, kdy scházel finální fasádní plech, po zasažení povodní zůstala stavba bez sanace.

3.2.5.3. Základy na pozemku parc. č. 140/1

Předmětem ocenění je základová konstrukce pro řadový dvojdomek. Dle MŠ byla stavba ve stupni dokončení základových pásů z prostého betonu a položena kari síta na šterkovém loži pro zákl. desku. Výměry (dle doloženého rozpočtu):

Obvodový pás $0,35 * 0,5 * (13*2+10,5*2) * 1,1 = 9,048 \text{ m}^3$

Středový pás $0,35 * 0,5 * 15,5 * 1,05 = 2,848 \text{ m}^3$

3.2.5.4. Pozemky

Pozemky na LV 1373 v k. ú. Nová Ves u Ostravy, obec Ostrava:

Č. parcely	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra [m ²]	Způsob ochrany
140/1	Zahrada		2380	ZPF
140/9	Zahrada		3	ZPF

Pozemky spolu tvoří jeden celek, jsou rovinné, nepravidelného tvaru. Na pozemku parc. č. 140/1 stojí nedokončená stavba rodinného domu, nedokončená stavba skladu a základy řadových domů. Pozemek je zasítován rozvody vody, kanalizace, elektrické energie, na které jsou napojeny stavby. Na pozemku se nachází několik vzrostlých stromů – dub, lípa, bříza atp.

3.2.5.5. Venkovní úpravy

- Rozvody inženýrských sítí na pozemku parc. č. 140/1 – vodovod, kanalizace splašková, kanalizace dešťová, elektro
- Retenční dešťová nádrž o obj. 9 m³ (dle PD) poblíž jižního rohu RD
- Oplocení - areálové oplocení v délce cca 150 m betonovým plotem
- Zpevněná plocha – v rámci areálu provedena zpevněná přístupová plocha zatravnovací dlažbou o výměře cca 500 m² (odměřeno z ortomapy)

4. POSUDEK

4.1 Postup ocenění

Pro oceňování jsou v odborné literatuře nejčastěji používány pojmy tržní cena, tržní hodnota, obchodní hodnota a obvyklá cena. Definice obvyklé ceny a tržní hodnoty je uvedena v zákoně č. 151/97 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je obvyklá cena definována následujícím způsobem:

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

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tržní hodnota definována následujícím způsobem:

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že

účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Ve znaleckých posudcích se provádí odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) předmětu ocenění, nikoliv přesné matematické vyčíslení částky, za jakou je nemovitost prodejná. Na konečnou cenu má totiž vliv spektrum okolností, přičemž každou z nich může potenciální kupující pro sebe vyhodnotit jinak, z jiného úhlu pohledu. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje. Podkladem pro odhad tržní hodnoty bývá nejčastěji stanovení následujících hodnot:

- nákladové (věcné) hodnoty nemovitostí
- výnosové hodnoty nemovitostí
- porovnávací hodnoty nemovitostí

a) Nákladová (věcná) hodnota

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na vybudování nové stavby (pořízení pozemku) v současných cenách (reprodukční cena stavby), snížených o opotřebení, stanovené přiměřeně ke stáří a skutečnému stavu nemovitosti (časová cena, vystihující reálný technický stav v čase hodnocení). Stanovení věcné hodnoty je prováděno pomocí ukazatelů vydávaných ÚRS, pomocí cenového předpisu, nákladových kalkulací, podrobného položkového rozpočtu apod. Věcnou hodnotu pozemku lze stanovit porovnáním se skutečnými prodejmi či nabízenými cenami, použitím cenového předpisu, metodou třídy polohy apod.

b) Výnosová hodnota

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (zisk). Výnosové ocenění se provádí u nemovitostí, které dosahují nebo mohou dosahovat výnosů z nájemného, především nemovitosti s komerčními provozními prostory.

c) Porovnávací hodnota

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen nedávno realizovaných prodejů či nabízených k prodeji nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí, možným výnosem, lokalitou apod. Zjištění srovnávací hodnoty vyžaduje poměrně složité a pracné zkoumání cen na trhu s nemovitostmi, při využití vlastní databáze znalce, konzultace s realitními kanceláři a vyhodnocení nabídky a poptávky na trhu nemovitostí v dané lokalitě.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitosti: vzdálenost od center měst či obcí, vzdálenost od hlavních komunikačních tahů, přístup k silničním či železničním trasám.

Využitelnost nemovitosti: stavebně - technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost, účel staveb a možnost adaptace na jiné využití, kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy, možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí, omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena: stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost, předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na reálním trhu: celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Analýzou výše uvedených hodnot je provedeno stanovení tržní hodnoty. Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Metoda věcné hodnoty tzv. znovupořízení majetku stále postrádá svůj tržní charakter. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou

četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů). U podnikatelského majetku je důležitá hodnota výnosová.

Použitý způsob ocenění

Soubor oceňovaných nemovitostí je tvořen pozemky, které budou oceněny porovnávací metodou, a nedokončenými stavbami, u kterých nelze z důvodu absence trhu uplatnit stanovit porovnávací hodnotu. Tyto nemovitosti budou oceněny věcnou hodnotou. Jelikož nemovitosti nejsou schopny generovat zisk, je upuštěno od stanovení výnosové hodnoty.

4.2. VĚCNÁ HODNOTA

Ke zjištění věcné hodnoty je přiměřeně využit zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuální znění a vyhláška č. 370/2024 Sb. Věcná hodnota pozemků je stanovena porovnávací metodou v části.4.4.1.

U stavby rodinného domu a skladu je uvažováno s odstraněním nadzemních konstrukcí, s ponecháním základových konstrukcí. Cena nedokončené základové konstrukce řadového dvojdomku je odhadnuta za pomoci dodaného rozpočtu. Cena venkovních úprav je určena za pomoci aktuálních pořizovacích cen.

4.2.1. Rozestavěný rodinný dům na parc. č. 140/1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ L
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP (12,05*10,3) =	124,12	2,60 m
	124,12 m²	

Obestavěný prostor

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP (12,05*10,3)*(3,36) =	417,03
NP	zastřešení 1,81/2*12,05*10,30 =	112,32
Obestavěný prostor - celkem:		529,35 m³

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	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	dřevěné rámové z KVH profilů, s miner. izolací	S	100
3. Stropy	strop z OSB desek+izolace	S	100
4. Střecha	sedlová,dřevěné krokve s vrcholovou vaznicí	S	100
5. Krytina	epox. plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	úplné plechové	S	100
7. Vnitřní omítky	malba	S	100
8. Fasádní omítky	izolace, s tenkovrstvou omítkou	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	koupelna	S	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	foliované	S	100
13. Okna	plastová s izolačním trojsklem	N	100
14. Podlahy obytných místností	vinyl	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topné folie	S	100
17. Elektroinstalace	třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	el. zásobník	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, sprchový kout	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočtení obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20	8,42	100,00	8,42
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20	21,77	0,00	0,00
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90	8,11	0,00	0,00
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,49	0,00	0,00
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40	3,49	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90	0,92	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	5,95	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80	2,87	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,36	0,00	0,00
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,29	0,00	0,00
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01	8,22	0,00	0,00
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20	2,26	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00	1,03	0,00	0,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20	5,34	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30	4,41	0,00	0,00

18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60	0,62	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20	3,29	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	1,95	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,18	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,51	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10	4,21	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,31	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					97,41	Rozestavěnost: 8,42		
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9741			

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 080,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9741
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1710
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 709,82
Plná cena: 529,35 m ³ * 7 709,82 Kč/m ³	=	4 081 193,22 Kč

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,0842
Nedokončená stavba	=	343 636,47 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 1 rok		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 99 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 1 / 100 = 1,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 1,0 % / 100)	*	0,990
RD rozest. - věčná hodnota	=	340 200,10 Kč

4.2.2. Rozestavěná stavba skladu

Stavba je prakticky totožné konstrukce a vybavení jako rodinný dům, k ocenění je proto použito zařídění dle §13.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ L
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	s plochou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	16,60*6,00 =	99,60
		99,60 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]	
NP	1.NP	(16,60*6,00)*(3,45) =	343,62
Obestavěný prostor - celkem:			343,62 m³

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	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	dřevěné rámové z KVH profilů, s miner. izolací	S	100
3. Stropy	strop z OSB desek+izolace	S	100
4. Střecha	sedlová,dřevěné krokve s vrcholovou vaznicí	S	100
5. Krytina	epox. plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	úplné plechové	S	100
7. Vnitřní omítky	malba	S	100
8. Fasádní omítky	plechy	C	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	koupelna	S	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	foliované	S	100
13. Okna	plastová s izolačním trojsklem	N	100
14. Podlahy obytných místností		C	100
15. Podlahy ostatních místností	betonová dlažba	S	100
16. Vytápění	přímotopy	S	100
17. Elektroinstalace	třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	el. zásobník	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	sprchový kout	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočtení obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20	8,92	100,00	8,92
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20	23,06	0,00	0,00
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90	8,60	0,00	0,00
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,94	0,00	0,00
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40	3,70	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90	0,98	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	6,31	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	C	2,80	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,50	0,00	0,00

11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,48	0,00	0,00
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01	8,72	0,00	0,00
14. Podlahy obytných místností	C	2,20	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00	1,09	100,00	1,09
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20	5,66	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30	4,68	0,00	0,00
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60	0,65	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20	3,48	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	2,07	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,37	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10	4,46	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,33	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					91,91	Rozestavěnost: 10,01		
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9191			

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 280,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9191
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1710
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 973,98
Plná cena: 343,62 m ³ * 7 973,98 Kč/m ³	=	2 740 019,01 Kč

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,1001
Nedokončená stavba	=	274 275,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 1 rok		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 99 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 1 / 100 = 1,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 1,0 % / 100)	*	0,990
Sklad rozest. - věcná hodnota	=	271 533,14 Kč

4.2.3. Základová konstrukce pro řadový dvojdomek

Ke stavbě RD nebyla doložena úplná PD, byl předložen rozpočet pro novostavbu RD, který je podpůrně použit k ohodnocení rozestavěné základové konstrukce.

Věcná hodnota dle THU		
Ocenění		
Počet	[ks]	1
Jednotková cena (JC)	[Kč/ks]	337 404
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/ks]	337 404
Reprodukční hodnota (RC * Počet)	[Kč]	337 404

Stáří	roků	1
Opotřebení	%	5,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	320 534

4.2.4. Plot betonový

Věcná hodnota dle THU,RTS		
Ocenění		
Délka	[m]	150
Jednotková cena (JC)	[Kč/m]	2 538
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m]	2 538
Reprodukční hodnota (RC * Délka)	[Kč]	380 700
Stáří	roků	1
Opotřebení	%	20,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	304 560

4.2.5. Dlažba betonová zatravnovací

Věcná hodnota dle THU,RTS		
Ocenění		
Počet	[ks]	500
Jednotková cena (JC)	[Kč/ks]	434
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/ks]	434
Reprodukční hodnota (RC * Počet)	[Kč]	217 000
Stáří	roků	1
Opotřebení	%	20,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	173 600

4.2.6. Retenční nádrž plastová

Věcná hodnota dle THU		
Ocenění		
Počet	[ks]	1
Jednotková cena (JC)	[Kč/ks]	31 128
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/ks]	31 128
Reprodukční hodnota (RC * Počet)	[Kč]	31 128
Stáří	roků	1
Opotřebení	%	20,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	24 902

Rekapitulace věcné hodnoty

Nemovitost	Věcná hodnota (Kč)
Stavba rodinného domu na p. č. 140/1	340 200,-
Stavba skladu na p. č. 140/1	271 530,-
Základová konstrukce řadového dvojdomu na parc. č. 140/1	320 534,-
Plot betonový na parc. č. 140/1	304 560,-
Zpevněná plocha – dlažba betonová zatravnovací na parc. č. 140/1	173 600,-
Retenční nádrž na parc. č. 140/1	24 902,-
Celkem	1 435 326,-

4.3. POROVNÁVACÍ HODNOTA POZEMKŮ

Popis metodiky

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda přímého srovnání, pomocí koeficientů odlišnosti, které vyjadřují, vliv jedné vlastnosti na rozdíl v ceně jiné obdobné nemovitosti. Srovnání je provedeno na základě základních kritérií, která bezprostředně ovlivňují výslednou tržní cenu (poloha, velikost, stav, vybavení apod.). Kombinace (násobení) několika koef. odlišnosti udává index odlišnosti, který vyjadřuje vliv více vlastností na rozdíl v ceně. Tímto způsobem je srovnávaná nemovitost jako celek včetně příslušenství a pozemku. V principu se jedná o vyhodnocení trhu s nemovitostmi srovnatelnými svým charakterem, velikostí, lokalitou apod. při zohlednění tvaru, velikosti, využitelnosti, dopravní dostupnosti, umístění pozemků atd. Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*. Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů veřejně přístupných, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je stanovena srovnávací hodnota se zohledněním současné situace na trhu pro srovnatelné nemovitosti.

Použité koeficienty odlišnosti:

K1 – redukce ceny

K2 - poloha - v rámci širších geografických vztahů i v rozsahu obce nebo konkrétní lokality, dostupnost dopravy, obč. vybavenosti, apod.

K3 – využitelnost – zohledňuje tvar, velikost pozemku, aktuální využití

K4 – vybavenost – možnost napojení na inženýrské sítě.

K5 – dopravní dostupnost – přístup z veřejné komunikace

K6 – velikost - většinou nepřímá úměra mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí pozemku

K7 – územní plán – možnost zástavby dle platného ÚP

K8 – úvaha znalce - úprava u dalších odlišností, které nejsou postiženy v předchozích K/názor znalce

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace o uskutečněných převodech z katastru nemovitostí, případně informace z nabídek z internetových stránek a dražeb. Nabídkové ceny v inzerci jsou redukovány, jelikož se jedná o stranu nabídky a ne o konkrétní již dojednanou cenu nemovitosti (nabízená cena je vyšší, příp. stejná, než cena poptávaná). Realizované převody z dřívějších let jsou objektivizovány na současnou cenovou hladinu (koef. Kr) za pomoci ČSOB indexu, který zaznamenává vývoj cen nemovitostí v rámci celé ČR, místně odhadují růst pomalejší o cca 30% oproti celostátnímu průměru.

Stanovení porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc Pozemek parc. č. 140/1,140/9	
Výměra pozemku:	2 383,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Pozemek parc. č. 35/1, Ostrava - Nová Ves, ul. Rolnická			
Popis:	Pozemek zahrada, nepravidelného tvaru, rovinný, na pozemku stojí zahr. domek. V místě vedení vodovodu, plynu, elektro. Přístup z obecní komunikace. Pozemek v severní části Nová ves. Dle územního plánu města v ploše individ. rekreace - zahrady.7,4%			
Pozemek:	609,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: cenovamapa.cz,KN-V12742/2024-87
K1 Redukce pramene ceny	1,05			
K2 Poloha - obdobná	1,00			
K3 Využitelnost - horší	1,10			
K4 Vybavenost - horší	1,20			
K5 Dopr. dostupnost - obdobná	1,00			
K6 Velikost - menší	0,85			
K7 Územní plán - horší	1,15			
K8 Jiný faktor - prodej před povodní	0,80			
Cena [Kč] k 09/2024	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_c	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
650 000	609	1 067	1,08	1 152,00

Název:	Pozemek parc. č. 490/11, Ostrava - Nová Ves, ul. Fričova			
Popis:	Pozemek zahrada, úzký pás pozemku na hranici mezi RD a komerčním areálem ke skladování. V místě vedení vodovodu, kanalizace, plynu, elektro. Pozemek v severní části Nová Ves. Přístup z obecní komunikace. Dle územního plánu města v ploše ochranná zeleň.6%,			
Pozemek:	14,00 m ²			
Použité koeficienty:				

K1 Redukce pramene ceny	1,04	Zdroj: cenovamapa.cz,KN-V144/2025-87		
K2 Poloha - obdobná	1,00			
K3 Využitelnost - horší	1,20			
K4 Vybavenost - horší, v komunikaci	1,15			
K5 Dopr. dostupnost - obdobná	1,00			
K6 Velikost - menší	0,80			
K7 Územní plán - horší	1,15			
K8 Jiný faktor - prodej po povodni	1,00			
Cena [Kč] k 01/2025	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_c	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
16 940	14	1 210	1,32	1 597,00

Název:	Pozemek parc. č. 501/12, Ostrava - Nová Ves, ul. Zápalovala			
Popis:	Pozemek ost. plocha, tvaru obdélníku, rovinný. Pozemek je po zaplacením užíván jako součást zahrady k rodinnému domu č. p. 104. Pozemek v jižní části Nová Ves, nepostížen povodní. V místě vedení vodovodu, kanalizace, plynu, elektro. Přístup z obecní komunikace. Dle územního plánu města v ploše bydlení v rodinných domech.			
Pozemek:	34,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: cenovamapa.cz,KN-V5030/2025-87
K1 Redukce pramene ceny	1,00			
K2 Poloha - obdobná	1,00			
K3 Využitelnost - horší	1,20			
K4 Vybavenost - horší, v komunikaci	1,15			
K5 Dopr. dostupnost - obdobná	1,00			
K6 Velikost - menší	0,80			
K7 Územní plán - shodný	1,00			
K8 Jiný faktor - bez povodně 2024	0,80			
Cena [Kč] k 04/2025	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_c	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
40 800	34	1 200	0,88	1 056,00

Název:	Pozemek parc. č. 141/199,141/285,141/287, Ostrava - Nová Ves, ul. Fričova			
Popis:	Pozemky orná půda, úzký pásy podél komerčního areálu ke skladování. V místě vedení vodovodu, kanalizace, plynu, elektro - hůře přístupné. Pozemek v severní části Nová Ves. Částečný přístup z obecní komunikace. Dle územního plánu města v ploše ochranná zeleň.7%			
Pozemek:	84,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: cenovamapa.cz,KN-V1677/2024-807
K1 Redukce pramene ceny	1,05			
K2 Poloha - obdobná	1,00			
K3 Využitelnost - horší	1,20			
K4 Vybavenost - horší	1,20			
K5 Dopr. dostupnost - obdobná	1,00			
K6 Velikost - menší	0,80			
K7 Územní plán - horší	1,15			
K8 Jiný faktor - prodej po povodni	1,00			
Cena [Kč] k 11/2024	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_c	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
101 640	84	1 210	1,39	1 682,00

Název:	Pozemek parc. č. 133/1, 133/2, Ostrava - Nová Ves, ul. Štěrková			
Popis:	Pozemky zahrada, jako celek nepravidelného tvaru, v zástavbě RD, rovinné. Pozemky v severní části Nová Ves. V místě vedení vodovodu, kanalizace, plynu, elektro. Přístup z obecní komunikace. Dle územního plánu města v ploše bydlení v rodinných domech.11,7%.			

Pozemek:	1 153,00 m ²			
K1 Redukce pramene ceny		1,08	Zdroj: cenovamapa.cz,KN-V11663/2023-807	
K2 Poloha - obdobná		1,00		
K3 Využitelnost - mírně horší		1,10		
K4 Vybavenost - horší, v komunikaci		1,15		
K5 Dopr. dostupnost - obdobná		1,00		
K6 Velikost - menší		0,90		
K7 Územní plán - shodný		1,00		
K8 Jiný faktor - prodej před povodní		0,80		
Cena [Kč] k 08/2023	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_c	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
1 548 597	1 153	1 343	0,98	1 316,00

Název:	Pozemek parc. č. 2835/15, Ostrava - Svinov, ul. V Dubí			
Popis:	Pozemek zahrada, trojúhelníkového tvaru, rovinný. V místě vedení vodovodu, dále od pozemku také kanalizace, plyn. Bez přístupu z obecní komunikace. Pozemek v lokalitě Dubí. Pozemek postižen povodní 2024. Dle územního plánu města v ploše lehký průmysl			
Pozemek:	16,00 m ²			
Použité koeficienty:	Zdroj: cenovamapa.cz,KN-4488/2025-807			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	Zdroj: cenovamapa.cz,KN-4488/2025-807	
K2 Poloha - horší		1,05		
K3 Využitelnost - horší		1,20		
K4 Vybavenost - horší		1,20		
K5 Dopr. dostupnost - horší		1,20		
K6 Velikost - menší		0,80		
K7 Územní plán - jiné využití		1,05		
K8 Jiný faktor - prodej po povodni		1,00		
Cena [Kč] k 03/2025	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_c	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
13 600	16	850	1,52	1 292,00

Minimální jednotková porovnávací cena	1 056 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 349 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 682 Kč/m ²
Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	1 349 Kč/m²
Výměra pozemku	2 383,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 214 667 Kč

Vyhodnocení

Nemovitě věci jsou umístěny v okrajové části obce, s průměrnou dostupností občanské vybavenosti a dopravní dostupností, s dobrou technickou infrastrukturou, lokalita je však oproti jiným obvodům méně atraktivní. Pozemky jsou umístěny v oblasti postižené povodní. K datu ocenění je již opravena a posílena ochranná povodňová hráz, dá se předpokládat, že se trh stabilizuje ke stavu před povodní. V ceně pozemků je již zohledněno jeho zasíťování.

Při provedeném průzkumu byla v daném území, příp. blízkém či obdobném okolí dohledána data o realizovaných převodech nebo inzerci nemovitostí obdobného charakteru, kdy byl vybrán soubor srovnávacích objektů, které se pokud možno co nejvíce přibližují posuzované nemovitosti. Na základě aplikovaných vzorků byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého je vycházeno při stanovení hodnoty předmětné nemovité věci. Jednotlivé koeficienty byly stanoveny na základě odborného úsudku znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu literatury a jsou uvedeny v úvodním odstavci Popisu metodiky.

Cena demoličních nákladů k odklizení nepoužitelných konstrukcí je odhadnuta ve výši cca 500 000,00 Kč, o tuto částku je snížena výsledná tržní hodnota nemovitých věcí.

5. REKAPITULACE

5.1. Rekapitulace jednotlivých metod k určení ceny obvyklé (tržní hodnoty)

Nemovité věci	Porovnávací hodnota	Věcná hodnota
Pozemky parc. č. 140/1, 140/9	3 214 667,- Kč	-
Rozestavěná stavba RD, rozestavěná stavba skladu, rozestavěné základy řad. RD, venkovní úpravy	-	1 435 326,- Kč

5.2. Odůvodnění výsledků analýzy k určení obvyklé ceny (tržní hodnoty)

Závěr oceňovací analýzy, provedené v části 4. posudku, je založen na porovnávací metodě, v souladu s definicí obvyklé ceny dle zákona o oceňování a v souladu s mezinárodně uznávanými standardy. Analýza je provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Výhodou porovnávací metody je schopnost postihnout aktuální situaci na realitním trhu, její aplikace je však závislá na existenci dostatečného počtu realizovaných transakcí či nabídkových cen. Při výběru vhodných srovnávacích objektů byly preferovány nemovitosti, které se svými charakteristikami v co největší míře přibližovaly oceňovaným předmětům. Naopak byly vyloučeny nalezené srovnávací vzorky, které byly realizovány za mimořádných podmínek (prodej v nedobrovolné dražbě, mezi blízkými osobami apod.), jejich provedení bylo oproti oceňovaným objektům nadstandardní nebo svou nápadně nízkou či vysokou kupní cenou výrazně přesahovaly mimo soubor srovnávacích vzorků. Pro analýzu výše uvedených transakcí se srovnatelným majetkem byla pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného majetku zvolena za srovnávací jednotku výměra pozemku v m²; tato jednotka je u tohoto druhu majetku považována za standardní. Největší důraz při ocenění je obecně kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. datum transakce, technický stav a velikost nemovitosti, fyzické opotřebení, morální opotřebení, vybavenost, dostupnost pro automobilovou a hromadnou dopravu, možnost parkování, umístění lokality a nemovitosti v obci, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd. Rovněž je přihlédnuto ke kladným a záporným stránkám nemovitostí.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit dostatečný počet sjednaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí, v adekvátním časovém období, proto byla do srovnávacích vzorků zahrnuta taktéž cena nabídková. **Z tohoto důvodu byla určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.**

5.3. Kontrola postupu

Kontrola postupu dle §52 písm. a) až e) vyhl. 503/2020 Sb.

Znalec:	
a) vybere zdroj dat	bylo provedeno
b) sebere nebo vytvoří data	bylo provedeno
c) zpracuje data	bylo provedeno
d) provede analýzu dat a zformuje její výsledky	bylo provedeno
e) interpretuje výsledky analýzy dat	bylo provedeno

6. ZÁVĚR

6.1. Odborná otázka

Úkolem znalce je:

- Stanovit **cenu obvyklou** nemovitých věcí a jejich příslušenství, a to pozemků parc. č. 140/1 a 140/9, zapsaných na listu vlastnictví č. 1373 v katastrálním území Nová Ves u Ostravy, obec Ostrava, okres Ostrava - město
- Uvést všechna **příslušenství** nemovitých věcí: – oplocení betonovým plotem, zpevněná plocha beton. zatravnovací dlažbou, retenční nádrž. Samostatnými věcmi, nemající povahu součástí ani příslušenství, jsou rozvody inženýrských sítí na pozemku parc. č. 140/1 – jsou zohledněny v ceně pozemku.
- Uvést **známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva** – NEBYLO ZJIŠTĚNO
- Stanovit výslednou cenu nemovitých věcí a jejího příslušenství :

6.2. Výsledná cena obvyklá (tržní hodnota)

Na základě předchozích zjištění, provedené analýzy, dle znalci dostupných informací o oceňovaných nemovitostech a s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, obchodovatelnosti, využitelnosti, **stanovují tržní hodnotu nemovitých věcí** ve výši

4 649 990,00 Kč

Slovy. čtyřmilionšestsetčtyřicetdevěttisícdevěsetdevadesátKč

Po odpočtu nákladů na odstranění škod - 500 000,00 Kč **4 149 990,00 Kč**

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Jelikož znalci nebylo umožněno podrobné ohledání nemovitostí a ověření stavu konstrukcí a provedení interiéru, může se skutečná hodnota lišit od ceny stanovené tímto posudkem.

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.09.2025 12:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 198EX 3200/24 pro Soudní exekutor Schafferová Jaroslava, Mgr.

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713937 Nová Ves u Ostravy

List vlastnictví: 1373

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Adam epox s.r.o., Luční 1210/20, Svinov, 72100 Ostrava	06696546	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P	140/1	2380	zahrada		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
P	140/9	3	zahrada		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů ve výši 1.450.000,00 Kč s příslušenstvím a dalších dluhů uvedených v článku I. písm. b) až d) Zástavní smlouvy, které vznikly a/nebo budou vznikat do 13.09.2041, a to do výše 1.450.000,00 Kč.

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: 140/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 13796688S1Z01 ze dne 14.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2021 14:31:00. Zápis proveden dne 07.10.2021.

V-18823/2021-807

Pořadí k 15.09.2021 14:31

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů ve výši 4.142.000,00 Kč s příslušenstvím a dalších dluhů uvedených v článku I., odst. 2) písm. b) až d) Zástavní smlouvy, které vznikly a/nebo vzniknou do 31.05.2042, a to do výše 4.142.000,00 Kč

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: 140/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 14435977S1Z01 ze dne 31.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2022 10:56:00. Zápis proveden dne 22.06.2022.

V-9674/2022-807

Pořadí k 01.06.2022 10:56

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 16.09.2025 12:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713937 Nová Ves u Ostravy

List vlastnictví: 1373

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

*Typ vztahu*o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění dluhů do výše 2.000.000,00 Kč, které vzniknou do 31.12.2028

Oprávnění pro

MMGFG, a.s., Fryčovická 458, Letňany, 19900 Praha 9,

RČ/IČO: 04054571

Povinnost k

Parcela: 140/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 26.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2024 07:21:01. Zápis proveden dne 19.07.2024.

V-9182/2024-807

Pořadí k 27.06.2024 07:21o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu existence zástavního práva

Oprávnění pro

MMGFG, a.s., Fryčovická 458, Letňany, 19900 Praha 9,

RČ/IČO: 04054571

Povinnost k

Parcela: 140/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 26.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2024 07:21:01. Zápis proveden dne 19.07.2024.

V-9182/2024-807

Pořadí k 27.06.2024 07:21o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

k zajištění pohledávky ve výši 159.001,00 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Na Jízdárně

3162/3, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

Povinnost k

Parcela: 140/1

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 2371442/25/3200-80543-800121 ze dne 05.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2025 16:41:42. Zápis proveden dne 28.05.2025; uloženo na prac. Ostrava

V-6957/2025-807

Pořadí k 05.05.2025 16:41*Související zápisy***Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh***Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 2371442/25/3200-80543-800121 ze dne 05.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2025 16:41:42. Zápis proveden dne 28.05.2025; uloženo na prac. Ostrava

V-6957/2025-807

*Související zápisy***Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého***Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 2371442/25/3200-80543-800121 ze dne 05.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2025

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 16.09.2025 12:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713937 Nová Ves u Ostravy

List vlastnictví: 1373

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

Typ vztahu

16:41:42. Zápis proveden dne 28.05.2025; uloženo na prac. Ostrava

V-6957/2025-807

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 159.001,00 Kč s příslušenstvím

*Oprávnění pro*Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Na Jízdárně
3162/3, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava*Povinnost k*

Parcela: 140/9

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj 2506458/25/3200-80543-800121 - opravné ze dne 16.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2025 12:15:08. Zápis proveden dne 09.07.2025; uloženo na prac. Ostrava

V-7582/2025-807

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, ÚZP Ostrava II 2371442/25/3200-80543-800121 ze dne 05.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2025 12:15:08. Zápis proveden dne 09.07.2025; uloženo na prac. Ostrava

V-7582/2025-807

Pořadí k 16.05.2025 12:15*Související zápisy*

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj 2506458/25/3200-80543-800121 - opravné ze dne 16.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2025 12:15:08. Zápis proveden dne 09.07.2025; uloženo na prac. Ostrava

V-7582/2025-807

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, ÚZP Ostrava II 2371442/25/3200-80543-800121 ze dne 05.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2025 12:15:08. Zápis proveden dne 09.07.2025; uloženo na prac. Ostrava

V-7582/2025-807

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj 2506458/25/3200-80543-800121 - opravné ze dne 16.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2025 12:15:08. Zápis proveden dne 09.07.2025; uloženo na prac. Ostrava

V-7582/2025-807

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, ÚZP Ostrava II 2371442/25/3200-80543-800121 ze dne 05.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2025 12:15:08. Zápis proveden dne 09.07.2025; uloženo na prac. Ostrava

V-7582/2025-807

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 42.612,00 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Nemovitosti jsou v územním 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 16.09.2025 12:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713937 Nová Ves u Ostravy

List vlastnictví: 1373

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

Typ vztahu*Oprávnění pro*Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Na Jízdárně
3162/3, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava*Povinnost k*

Parcela: 140/1, Parcela: 140/9

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, úz. prac. Ostrava II -/ č.j. 3082167/25/3200-80543-800121 ze dne 09.07.2025. Vykonatelné ke dni 14.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2025 10:15:47. Zápis proveden dne 07.08.2025; uloženo na prac. Ostrava

/č.j.

V-10974/2025-807

Pořadí k 14.07.2025 10:15

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, úz. prac. Ostrava II -/ č.j. 3082167/25/3200-80543-800121 ze dne 09.07.2025. Vykonatelné ke dni 14.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2025 10:15:47. Zápis proveden dne 07.08.2025; uloženo na prac. Ostrava

/č.j.

V-10974/2025-807

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, úz. prac. Ostrava II -/ č.j. 3082167/25/3200-80543-800121 ze dne 09.07.2025. Vykonatelné ke dni 14.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2025 10:15:47. Zápis proveden dne 07.08.2025; uloženo na prac. Ostrava

/č.j.

V-10974/2025-807

D Poznámky a další obdobné údaje**Typ vztahu**o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Křenová 131/35, 602 00 Brno

*Povinnost k*Adam epox s.r.o., Luční 1210/20, Svinov, 72100 Ostrava,
RČ/IČO: 06696546

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-3200/2024 -14 ze dne 17.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2024 20:01:36. Zápis proveden dne 19.12.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-20729/2024-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Adam epox s.r.o., IČ 06696546

Povinnost k

Parcela: 140/1, Parcela: 140/9

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov, Mgr.

Nemovitosti jsou v územním 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 16.09.2025 12:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713937 Nová Ves u Ostravy

List vlastnictví: 1373

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

Typ vztahu

Jaroslava Schafferová 198 Ex-3200/2024 -15 ze dne 17.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2024 20:01:40. Zápis proveden dne 19.12.2024; uloženo na prac. Ostrava

Z-12329/2024-807

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Brno-venkov, Mgr. Jaroslava Schafferová 198 Ex-3200/2024 -15. Právní moc ke dni 17.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2025 20:01:49. Zápis proveden dne 14.07.2025; uloženo na prac. Ostrava

Z-4781/2025-807

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lucie Valentová, Exekutorský úřad Brno-město, Cejl 494/25, 602 00 Brno

Povinnost k

Adam epox s.r.o., Luční 1210/20, Svinov, 72100 Ostrava,
RČ/IČO: 06696546

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 169EX-390/2025 -18 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 07.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2025 20:05:39. Zápis proveden dne 09.05.2025; uloženo na prac. Brno-město

Z-4252/2025-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinná: Adam epox s.r.o., IČ 06696546

Povinnost k

Parcela: 140/1, Parcela: 140/9

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město, Mgr. Lucie Valentová 169 Ex-390/2025 -21 ze dne 07.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2025 20:09:41. Zápis proveden dne 07.07.2025; uloženo na prac. Ostrava

Z-3094/2025-807

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Hanák, Ph.D., Malátova 645/18, 150 00 Praha 5

Povinnost k

Adam epox s.r.o., Luční 1210/20, Svinov, 72100 Ostrava,
RČ/IČO: 06696546

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 147 EX 332/25-10 ze dne 20.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2025 20:12:22. Zápis proveden dne 23.05.2025; uloženo na prac. Praha

Z-26009/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinná: Adam epox s.r.o., IČ 06696546

Povinnost k

Parcela: 140/1, Parcela: 140/9

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5, JUDr. Ondřej Hanák, Ph.D. 147 Ex-332/2025 -22 ze dne 29.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2025 20:12:52. Zápis proveden dne 30.07.2025; uloženo

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

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.09.2025 12:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713937 Nová Ves u Ostravy

List vlastnictví: 1373

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

Typ vztahu

na prac. Ostrava

Z-3589/2025-807

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 5, JUDr. Ondřej Hanák, Ph.D. 147 Ex-332/2025 -22. Právní moc ke dni 02.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2025 20:10:35. Zápis proveden dne 30.07.2025; uloženo na prac. Ostrava

Z-4987/2025-807

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Vojtěch Jaroš, Rooseveltova 2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Adam epox s.r.o., Luční 1210/20, Svinov, 72100 Ostrava,
RČ/IČO: 06696546

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 133 EX-222/2025 -8 ze dne 05.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2025 18:10:23. Zápis proveden dne 09.06.2025; uloženo na prac. Znojmo

Z-5025/2025-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinná: Adam epox s.r.o., IČ 06696546

Povinnost k

Parcela: 140/1, Parcela: 140/9

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Znojmo, Mgr. Vojtěch Jaroš 133 EX-222/2025 -14 ze dne 06.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2025 18:10:15. Zápis proveden dne 30.07.2025; uloženo na prac. Ostrava

Z-3796/2025-807

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, Přerov, 750 02 Přerov 2

Povinnost k

Adam epox s.r.o., Luční 1210/20, Svinov, 72100 Ostrava,
RČ/IČO: 06696546

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Lukáš Jícha 203 Ex-12707/2025 -8 ze dne 12.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2025 10:29:56. Zápis proveden dne 18.06.2025; uloženo na prac. Ostrava

Z-3947/2025-807

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinná: Adam epox s.r.o., IČ 06696546

Povinnost k

Parcela: 140/1, Parcela: 140/9

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Lukáš Jícha 203 Ex-12707/2025 -12 ze dne 12.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2025 10:29:56. Zápis proveden dne 30.07.2025; uloženo na prac. Ostrava

Z-3948/2025-807

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

strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.09.2025 12:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713937 Nová Ves u Ostravy

List vlastnictví: 1373

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

*Typ vztahu*o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Daněk, Exekutorský úřad v Ústí nad Orlicí, Vrbová 655, Ústí nad Orlicí 562 01

*Povinnost k*Adam epox s.r.o., Luční 1210/20, Svinov, 72100 Ostrava,
RČ/IČO: 06696546*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v Ústí nad Orlicí č.j.229EX-64/2025 -11 ze dne 08.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2025 17:11:28. Zápis proveden dne 09.07.2025; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-2746/2025-611

*Související zápisy***Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

povinná: Adam epox s.r.o., IČ 06696546

Povinnost k

Parcela: 140/1, Parcela: 140/9

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Ústí nad Orlicí, Mgr. Jaroslav Daněk 229 Ex-64/2025 -13 ze dne 08.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2025 17:11:28. Zápis proveden dne 30.07.2025; uloženo na prac. Ostrava

Z-4701/2025-807

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alan Havlice, Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník

*Povinnost k*Adam epox s.r.o., Luční 1210/20, Svinov, 72100 Ostrava,
RČ/IČO: 06696546*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník 197-EX 1038/2025 -8 ze dne 22.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2025 06:24:32. Zápis proveden dne 28.07.2025; uloženo na prac. Jeseník

Z-1378/2025-811

*Související zápisy***Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

povinná: adam epox s.r.o., IČ 06696546

Povinnost k

Parcela: 140/1, Parcela: 140/9

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jeseník, JUDr. Alan Havlice 197 Ex-1038/2025 -12 ze dne 23.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2025 06:24:31. Zápis proveden dne 07.08.2025; uloženo na prac. Ostrava

Z-5096/2025-807

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alan Havlice, Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník

*Povinnost k*Adam epox s.r.o., Luční 1210/20, Svinov, 72100 Ostrava,
RČ/IČO: 06696546*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník 197- EX 1158/2025 -9 ze dne 18.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2025 06:48:46. Zápis proveden dne 21.08.2025; uloženo na prac. JeseníkNemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.09.2025 12:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713937 Nová Ves u Ostravy

List vlastnictví: 1373

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

Typ vztahu

Z-1745/2025-811

*Související zápisy***Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
povinná: Adam epox s.r.o., IČ 06696546

Povinnost k

Parcela: 140/1, Parcela: 140/9

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jeseník, JUDr. Alan Havlice 197 Ex-1158/2025 -13 ze dne 20.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2025 06:48:45. Zápis proveden dne 25.08.2025; uloženo na prac. Ostrava

Z-5903/2025-807

- o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

Mariánské Hory I

Povinnost k

Parcela: 140/1, Parcela: 140/9

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

- o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-14522/2025-807

*E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**Listina*

- o Smlouva kupní ze dne 14.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2021 11:56:00. Zápis proveden dne 14.10.2021.

V-19317/2021-807

Pro: Adam epox s.r.o., Luční 1210/20, Svinov, 72100 Ostrava

RČ/IČO: 06696546

- o Smlouva směnná ev.č. 2643/2023/MJ ze dne 03.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2023 13:49:00. Zápis proveden dne 29.11.2023.

V-15676/2023-807

Pro: Adam epox s.r.o., Luční 1210/20, Svinov, 72100 Ostrava

RČ/IČO: 06696546

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

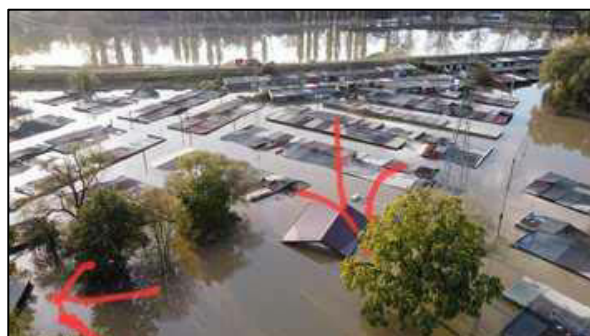
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
140/1	66701	2380
140/9	66701	3

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

strana 8

FOTODOKUMENTACE





Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 073134/2025.

Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

K vypracování posudku nebyl přizván konzultant.

V Ostravě dne 16. září 2025

Ing. Petra Vařeková

Soupis příloh

- Příloha č. 1 Výpis z katastru nemovitostí č. 1373 pro k. ú. Nová Ves u Ostravy
- Příloha č. 2 Situace širších vztahů, katastrální mapa
- Příloha č. 3 Fotodokumentace