

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 020993/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Praha – západ Mgr. Jan Beneš, soudní exekutor Liborova 405/14, 169 00 Praha 6 - Břevnov
Číslo jednací:	191 EX 1631/24-49 020993/2025
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Suchá č.p. 335/15, Ostrava, okres Ostrava-město
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	01.04.2025
Zpracováno ke dni:	01.04.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 33 stran textu včetně titulního listu a 43 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 25.04.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 335/15 a pozemků parc. č. st. 351 (výměra 78 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba rodinného domu č.p. 335, způsob ochrany chráněná ložisková území), 337/45 (výměra 745 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území a zemědělský půdní fond) a 337/46 (výměra 1111 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území a zemědělský půdní fond) v obci Ostrava, okres Ostrava-město, katastrální území Heřmanice na listu vlastnictví č. 170.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního 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

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, situační mapa, ortofoto mapa, povodňová mapa, cenová mapa stavebních pozemků, územní plán, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, informace realitních kanceláří, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, inženýrské sítě, Smlouva darovací a o zřízení služebnosti ze dne 02.09.2021.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 335/15
Adresa předmětu ocenění:	Suchá č.p. 335/15, Ostrava, okres Ostrava-město
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Ostrava-město
Obec:	Ostrava
Ulice:	Suchá
Katastrální území:	Heřmanice
Počet obyvatel:	284 765

2. Prohlídka a zaměření

Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Iveta Dofková. Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí byla provedena dne 28.03.2025 (nikdo nebyl přítomen, provedena pouze externí obhlídka z veřejné komunikace). Na základě žádosti povinného, byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitých věcí také dne 01.04.2025. Ocenění bude provedeno ke dni 01.04.2025, jelikož zpracovatel byl vpuštěn na oceňované pozemky a bylo provedeno zaměření oceňovaných nemovitých věcí z dostupných míst zvenku. Povinný neměl při prohlídce klíče, proto nebyla provedena obhlídka vnitřních prostorů. Znalecký posudek je proto vypracován pouze na základě externí obhlídky a na základě dostupných podkladů pro vypracování znaleckého posudku. Přítomná osoba na prohlídce dne 01.04.2025 - Jonáš Jakub.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Jonáš Jakub, Třanovského 392, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 335/15 a pozemky parc. č. st. 351 (výměra 78 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba rodinného domu č.p. 335, způsob ochrany chráněná ložisková území), 337/45 (výměra 745 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území a zemědělský půdní fond) a 337/46 (výměra 1111 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území a zemědělský půdní fond) v obci Ostrava, okres Ostrava-město, katastrální území Heřmanice na listu vlastnictví č. 170.

4. Dokumentace a skutečnost

Nesoulad s KN - stavba rodinného domu č.p. 335 není zakreslena v katastrální mapě dle skutečného stavu, 2x venkovní stavba na pozemku parc. č. 337/45 nejsou zakresleny v katastrální mapě a ani zapsány v katastru nemovitostí. Osoba přítomná při prohlídce žádnou dokumentaci neposkytla.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. 1.PP – dle sdělení osoby přítomné při prohlídce pravděpodobně pouze částečné. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Vstup do rodinného domu – v přední části vchod do 1.NP a v zadní části vchod do 1.NP a 2.NP.

Základy nezjištěno a objekt je cihlové konstrukce. Stropy nezjištěno, střecha je rovná, krytina nezjištěno a klempířské prvky jsou provedeny. Vnější omítky jsou s probarvenou omítkou, zčásti obklad dlažbou a zateplení pláště - ano (dle sdělení osoby přítomné při prohlídce pravděpodobně před více než 10 lety).

Objekt byl postaven dle katastru nemovitostí v roce 1990.

Vady rodinného domu:

rozvody: nelze stanovit

vybavení: nelze stanovit

podlahy: nelze stanovit

okna: bez zjevných vad

střecha: nelze stanovit

zdivo: bez zjevných vad

Na základě externí obhlídky lze předpokládat a charakterizovat stav objektu jako dobrý.

Dispozice rodinného domu je dvougenerační: dle sdělení osoby přítomné při prohlídce 1.NP bytová jednotka 3+1 (WC, 2x pokoj, koupelna, obývací pokoj, kuchyně), schodiště vedoucí do 2.NP (balkon), 2.NP bytová jednotka 3+1 (koupelna, WC, kuchyně a 3x pokoj, balkon).

Výpočet podlahové plochy včetně příslušenství:

- 1.NP podlahová plocha: $135,445 \text{ m}^2$ (zastavěná plocha dle odečtu z katastrální mapy) – $6,646 = 128,799 * 0,75 = 96,60 \text{ m}^2$
- 1.NP podlahová plocha: $16,20$ (zastavěná plocha dle odečtu z katastrální mapy) $\times 0,75 = 12,15 \text{ m}^2$
- 2.NP podlahová plocha: $135,445 \text{ m}^2$ (zastavěná plocha dle odečtu z katastrální mapy) – $6,646 = 128,799 * 0,75 = 96,60 \text{ m}^2$
- 2.NP podlahová plocha: $16,20$ (zastavěná plocha dle odečtu z katastrální mapy) $\times 0,75 = 12,15 \text{ m}^2$
- 1.PP příslušenství: $135,445 \text{ m}^2$ (zastavěná plocha dle odečtu z katastrální mapy) $/2 = 67,723 * 0,75 = 50,79 \text{ m}^2$

1.NP		
Podlahová plocha - na základě výpočtu vzorcem		96,60 m ²
Podlahová plocha - na základě výpočtu vzorcem		12,15 m ²
2.NP		
Podlahová plocha - na základě výpočtu vzorcem		96,60 m ²
Podlahová plocha - na základě výpočtu vzorcem		12,15 m ²
Příslušenství	Balkón	6,65 m ²
Příslušenství	Balkón	2,81 m ²
1.PP		
Příslušenství – na základě výpočtu vzorcem	Sklep	50,79 m ²
Podlahová plocha		217,50 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		277,75 m ²

Vnitřní povrchy stěn – dle sdělení osoby přítomné při prohlídce ano, zčásti dlažba na zdi. Okna jsou plastová, luxfery. Příslušenství oken tvoří žaluzie. Kuchyňské vybavení dle sdělení osoby přítomné při prohlídce tvoří v 1.NP kuchyně - kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů s plynovým sporákem a digestoří a v 2.NP kuchyně - kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů s elektrickým sporákem a digestoří. Dle sdělení osoby přítomné při prohlídce v 1.NP se nachází koupelna - umyvadlo, sprchový kout, klasická vana a topný žebřík a v 2.NP koupelna - umyvadlo a klasická vana. Dle sdělení osoby přítomné při prohlídce v 1.NP se nachází WC - umyvadlo a klasická toaleta av 2.NP WC - umyvadlo, sprchový kout a klasická toaleta. Interiérové dveře nezjištěno, zárubně nezjištěno a vchodové dveře jsou plastové. Osvětlovací techniku dle sdělení osoby přítomné při prohlídce tvoří stropní svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností(dle sdělení osoby přítomné při prohlídce):

kuchyně: keramická dlažba, plovoucí podlaha

místnosti: koberce, plovoucí podlaha

koupelna, WC: keramická dlažba

Elektrické rozvody v domě - dle situačního výkresu ČEZ Distribuce a.s. přes oceňované pozemky parc. č. 337/45 a 337/46 vede nadzemní elektrická síť NN, dle sdělení osoby přítomné při prohlídce - neví, zda jsou elektrické rozvody po rekonstrukci. Zdrojem vody je dle RÚIAN v katastru nemovitostí - připojení na vodovod (při místním šetření aktuální připojení nezjištěno), dle situačního výkresu OVAK a.s. přes oceňovaný pozemek parc. č. 337/45 vede vodovod mimo správu OVAK a.s., který je napojen na vodovod ve správě OVAK a.s., který se nachází na pozemku parc. č. 337/100, dle sdělení osoby přítomné při prohlídce odběr studené vody z vodovodu. Svod splašků je řešen - dle RÚIAN v katastru nemovitostí - připojení na kanalizační síť (při místním šetření aktuální připojení nezjištěno), dle situačního výkresu OVAK a.s. přes oceňovaný pozemek parc. č. 337/45 vede kanalizace mimo správu OVAK a.s., která je napojena na jednotnou kanalizaci ve správě OVAK a.s., která se nachází

na pozemku parc. č. 337/100, dle sdělení osoby přítomné při prohlídce připojení k veřejné kanalizaci. Zemní plyn je dle RÚIAN v katastru nemovitostí – plyn z veřejné sítě (při místním šetření aktuální připojení nezjištěno), dle sdělení osoby přítomné při prohlídce ano. Vytápění zajišťuje dle RÚIAN způsob vytápění - lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě, při místním šetření aktuální způsob nezjištěno), dle sdělení osoby přítomné při prohlídce v 1.NP vytápění pomocí plynového kotle a v 2.NP pomocí elektrických přímotopů, topná tělesa tvoří dle sdělení osoby přítomné při prohlídce v 1.NP závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje dle sdělení osoby přítomné při prohlídce bojler.

Popis pozemků a lokality

Celková výměra pozemků činí 1934 m². Sklon pozemků je rovinatý až svažitý. Oplocení pozemku - zčásti pletivo do ocelových sloupků (zčásti poškozené) a zčásti ocelový do ocelových sloupků. Trvalé porosty - ovocné a okrasné dřeviny.

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

Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby:

Venkovní stavba s garáží

- Navazuje na oceňovaný rodinný dům, dispozice – 1.NP a 2.NP (dle pohledu zvenku je 2.NP menší výšky)
- Střecha rovná, klempířské prvky, vnější omítky ano a zčásti obklad dlažbou, konstrukce cihla
- Dvoukřídlé plechové vrata, dveře plechové, původní okno, podlaha betonová, dveře plné
- Elektrické rozvody, ostatní nezjištěno
- Propadlý strop, okna poškozené, v zadní části chybí okno

Dvojgaráž

- Dispozice – 1.NP
- Střecha pultová, klempířské prvky, vnější omítky břizolit a zčásti obklad dlažbou, konstrukce cihla
- 2x vyklápěcí vrata, luxfery, podlaha betonová, dveře plné
- Elektrické rozvody, nástěnné svítidlo, ostatní nezjištěno
- Zvenku praskliny na zdi, uvnitř mapy a praskliny na zdi

Dřevěný altán

- Navazuje na dvojgaráž, střecha pultová, základ beton
- Dlažba šedá zámková, elektrické rozvody

Zemní sklep

- Zčásti zabudovaný ve svahu, dispozice – 1.NP
- Konstrukce zděná, vnější omítky břizolit, střecha rovná, střešní krytina lepenka
- Dveře plné bez zámku, mapy na zdi po vlhkosti, vnější omítky opadané, neudržovaný

Zpevněné plochy

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
337/100	ostatní plocha	Statutární město Ostrava, svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městský obvod Slezská Ostrava
337/48	ostatní plocha	Statutární město Ostrava, svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městský obvod Slezská Ostrava
337/101	ostatní plocha	Statutární město Ostrava, svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městský obvod Slezská Ostrava
337/50	ostatní plocha	Statutární město Ostrava, svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městský obvod Slezská Ostrava
498/1	ostatní plocha	Statutární město Ostrava, svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce pro Městský obvod Slezská Ostrava

Rodinný dům je postaven v severovýchodní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami v blízkosti s průmyslovou zónou.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v dojezdové vzdálenosti dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. V dojezdové vzdálenosti je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost průmyslových objektů a zeleň v podobě lesů je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Kontakt se sousedy nezjištěno a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Na oceňovaném majetku vážne věcné břemeno užívání.

Pozemky se nachází v dobývacím prostoru.

Věcná práva zatěžující oceňované nemovité věci:

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Věcné břemeno užívání**

Oprávnění pro

Gálik Petr, Těšínská 138/35, Slezská Ostrava, 71000
Ostrava, RČ/IČO: 610309/1786
Gáliková Maria, Suchá 335/15, Heřmanice, 71300 Ostrava,
RČ/IČO: 376214/742

Povinnost k

Parcela: St. 351, Parcela: 337/45, Parcela: 337/46

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - úplatná, o zákazu zcizení a
zatížení ze dne 02.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2021
13:40:00. Zápis proveden dne 05.10.2021.

V-18608/2021-807

Pořadí k 13.09.2021 13:40

- Dle sdělení povinného, pana Jonáše, paní Gáliková Maria zemřela v roce 2023
- Bude zohledněno ve výpočtu

Ostatní věcná práva zatěžující nemovité věci, poznámky a další obdobné údaje, nabývací tituly a jiné podklady zápisu uvedené v katastru nemovitostí, viz. Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, který je přiložen v příloze.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	1.PP – dle sdělení osoby přítomné při prohlídce pravděpodobně pouze částečné
	Dům byl postaven v roce	1990
	Rozsah rekonstrukce domu	Dle sdělení osoby přítomné při prohlídce oceňovaný rodinný dům prošel rekonstrukcí cca v roce 2015. • Okna plastová – dle sdělení osoby přítomné při prohlídce výměna před více než 10 lety • 1.NP WC – dle sdělení osoby přítomné při prohlídce po rekonstrukci méně než 10 let • 1.NP 2x pokoj - dle sdělení osoby přítomné při prohlídce po rekonstrukci méně než 10 let, a to podlahy a vnitřní omítky • 1.NP koupelna - dle sdělení osoby přítomné při prohlídce po rekonstrukci méně než 10 let • 1.NP obývací pokoj – dle sdělení osoby přítomné při prohlídce původní koberec • Schodiště vedoucí do 2.NP – dle sdělení osoby přítomné při prohlídce v roce 2023 nekvalitně provedená rekonstrukce • 2.NP bytová jednotka – dle sdělení osoby přítomné při prohlídce po rekonstrukci více než 10 let
	Základy	nezjištěno
	Konstrukce	dle sdělení osoby přítomné při prohlídce cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	nezjištěno
	Stropy	nezjištěno
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	nezjištěno
	Klempířské prvky	ano
	Vnější omítky	s probarvenou omítkou, zčásti obklad dlažbou
	Vnitřní omítky	dle sdělení osoby přítomné při prohlídce ano, zčásti dlažba na zdi
	Vady domu	rozvody: nelze stanovit vybavení: nelze stanovit podlahy: nelze stanovit okna: bez zjevných vad střecha: nelze stanovit zdivo: bez zjevných vad

Popis vnitřních prostor

Dispozice	dvougenerační: dle sdělení osoby přítomné při prohlídce 1.NP bytová jednotka 3+1 (WC, 2x pokoj, koupelna, obývací pokoj, kuchyně), schodiště vedoucí do 2.NP (balkon), 2.NP bytová jednotka 3+1 (koupelna, WC, kuchyně a 3x pokoj, balkon)																	
Typ oken	plastová, luxfery																	
Příslušenství oken	žaluzie																	
Orientace oken obytných místností	nezjištěno																	
Koupelny	dle sdělení osoby přítomné při prohlídce v 1.NP koupelna - umyvadlo, sprchový kout, klasická vana a topný žebřík a 2.NP koupelna - umyvadlo a klasická vana																	
Toalety	dle sdělení osoby přítomné při prohlídce v 1.NP WC - umyvadlo a klasická toaleta a 2.NP WC - umyvadlo, sprchový kout a klasická toaleta																	
Vstupní dveře	plastové																	
Typ zárubní	nezjištěno																	
Vnitřní dveře	nezjištěno																	
Osvětlovací technika	dle sdělení osoby přítomné při prohlídce stropní svítidla																	
Popis místností a rozměry v m²	Výpočet podlahové plochy včetně příslušenství: • 1.NP podlahová plocha: 135,445 m² (zastavěná plocha dle odečtu z katastrální mapy) – 6,646 = 128,799 * 0,75 = 96,60 m² • 1.NP podlahová plocha: 16,20 (zastavěná plocha dle odečtu z katastrální mapy) x 0,75 = 12,15 m² • 2.NP podlahová plocha: 135,445 m² (zastavěná plocha dle odečtu z katastrální mapy) – 6,646 = 128,799 * 0,75 = 96,60 m² • 2.NP podlahová plocha: 16,20 (zastavěná plocha dle odečtu z katastrální mapy) x 0,75 = 12,15 m² • 1.PP příslušenství: 135,445 m² (zastavěná plocha dle odečtu z katastrální mapy) /2 = 67,723 * 0,75 = 50,79 m² <table><tr><td colspan="3">1.NP</td></tr><tr><td>Podlahová plocha - na základě výpočtu vzorcem</td><td></td><td>96,60 m²</td></tr><tr><td>Podlahová plocha - na základě výpočtu vzorcem</td><td></td><td>12,15 m²</td></tr><tr><td colspan="3">2.NP</td></tr><tr><td>Podlahová plocha - na základě výpočtu vzorcem</td><td></td><td>96,60 m²</td></tr></table>			1.NP			Podlahová plocha - na základě výpočtu vzorcem		96,60 m²	Podlahová plocha - na základě výpočtu vzorcem		12,15 m²	2.NP			Podlahová plocha - na základě výpočtu vzorcem		96,60 m²
1.NP																		
Podlahová plocha - na základě výpočtu vzorcem		96,60 m²																
Podlahová plocha - na základě výpočtu vzorcem		12,15 m²																
2.NP																		
Podlahová plocha - na základě výpočtu vzorcem		96,60 m²																

		Podlahová plocha - na základě výpočtu vzorcem		12,15 m ²
		Příslušenství	Balkón	6,65 m ²
		Příslušenství	Balkón	2,81 m ²
		1.PP		
		Příslušenství – na základě výpočtu vzorcem	Sklep	50,79 m ²
		Podlahová plocha		217,50 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		277,75 m ²
	Elektřina	dle situačního výkresu ČEZ Distribuce a.s. přes oceňované pozemky parc. č. 337/45 a 337/46 vede nadzemní elektrická síť NN, dle sdělení osoby přítomné při prohlídce - neví, zda jsou elektrické rozvody po rekonstrukci		
	Vodovod	dle RÚIAN v katastru nemovitostí - připojení na vodovod (při místním šetření aktuální připojení nezjištěno), dle situačního výkresu OVAK a.s. přes oceňovaný pozemek parc. č. 337/45 vede vodovod mimo správu OVAK a.s., který je napojen na vodovod ve správě OVAK a.s., který se nachází na pozemku parc. č. 337/100, dle sdělení osoby přítomné při prohlídce odběr studené vody		
	Svod splašek	dle RÚIAN v katastru nemovitostí - připojení na kanalizační síť (při místním šetření aktuální připojení nezjištěno), dle situačního výkresu OVAK a.s. přes oceňovaný pozemek parc. č. 337/45 vede kanalizace mimo správu OVAK a.s., která je napojena na jednotnou kanalizaci ve správě OVAK a.s., která se nachází na pozemku parc. č. 337/100, dle sdělení osoby přítomné při prohlídce připojení k veřejné kanalizaci		
	Plynovod	dle RÚIAN v katastru nemovitostí – plyn z veřejné sítě (při místním šetření aktuální připojení nezjištěno), dle sdělení osoby přítomné při prohlídce ano		
	Řešení vytápění v domě	dle RÚIAN způsob vytápění - lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě, při místním šetření aktuální způsob nezjištěno), dle sdělení osoby přítomné při prohlídce 1.NP vytápění pomocí plynového kotle a 2.NP pomocí elektrických přímotopů		
	Topná tělesa	dle sdělení osoby přítomné při prohlídce 1.NP závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v domě	dle sdělení osoby přítomné při prohlídce bojler		
	Podlahy v domě (dle sdělení osoby přítomné při prohlídce)	kuchyně: keramická dlažba, laminátová plovoucí podlaha místnosti: koberce, laminátová plovoucí podlaha koupelna, WC: keramická dlažba		
	Popis stavu	Na základě externí obhlídky lze předpokládat a charakterizovat stav objektu jako dobrý.		

Popis pozemků rodinného domu	Velikost pozemků	1934 m ² Dle územního plánu Ostrava jsou oceňované nemovité věci regulovány jako plochy bydlení v rodinných domech.
	Trvalé porosty	ovocné a okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	Venkovní stavba s garáží • Navazuje na oceňovaný rodinný dům, dispozice – 1.NP a 2.NP (dle pohledu zvenku je 2.NP menší výšky) • Střecha rovná, klempířské prvky, vnější omítky ano a zčásti obklad dlažbou, konstrukce cihla • Dvoukřídle plechové vrata, dveře plechové, původní okno, podlaha betonová, dveře plné • Elektrické rozvody, ostatní nezjištěno • Propadlý strop, okna poškozené, v zadní části chybí okno Dvojgaráž • Dispozice – 1.NP • Střecha pultová, klempířské prvky, vnější omítky břizolit a zčásti obklad dlažbou, konstrukce cihla • 2x vyklápěcí vrata, luxfery, podlaha betonová, dveře plné • Elektrické rozvody, nástěnné svítidlo, ostatní nezjištěno • Zvenku praskliny na zdi, uvnitř mapy a praskliny na zdi Dřevěný altán • Navazuje na dvojgaráž, střecha pultová, základ beton • Dlažba šedá zámková, elektrické rozvody Zemní sklep • Zčásti zabudovaný ve svahu, dispozice – 1.NP • Konstrukce zděná, vnější omítky břizolit, střecha rovná, střešní krytina lepenka • Dveře plné bez zámků, mapy na zdi po vlhkosti, vnější omítky opadané, neudržovaný Zpevněné plochy
	Sklon pozemku	rovinatý až svažitý
	Oplocení	zčásti pletivo do ocelových sloupků (zčásti poškozené) a zčásti ocelový do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami v blízkosti s průmyslovou zónou
	Poloha v obci	severovýchodní část obce

	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v dojezdové vzdálenosti dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v dojezdové vzdálenosti je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost průmyslových objektů; zeleň v podobě lesů v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	kontakt se sousedy nezjištěno; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	<u>Věcná práva zatěžující oceňované nemovité věci:</u> C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů <i>Typ vztahu</i> o Věcné břemeno užívání <i>Oprávnění pro</i> Gálik Petr, Těšínská 138/35, Slezská Ostrava, 71000 Ostrava, RČ/IČO: 610309/1786 Gáliková Maria, Suchá 335/15, Heřmanice, 71300 Ostrava, RČ/IČO: 376214/742 <i>Povinnost k</i> Parcela: St. 351, Parcela: 337/45, Parcela: 337/46 <i>Listina</i> Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - úplatná, o zákazu zcizení a zatížení ze dne 02.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2021 13:40:00. Zápis proveden dne 05.10.2021. V-18608/2021-807 <i>Pořadí k</i> 13.09.2021 13:40 • Dle sdělení povinného, pana Jonáše, paní Gáliková Maria zemřela v roce 2023 • Bude zohledněno ve výpočtu Ostatní věcná práva zatěžující nemovité věci, poznámky a další obdobné údaje, nabývací tituly a jiné podklady zápisu uvedené v katastru nemovitostí, viz. Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, který je přiložen v příloze.
	Další informace	Pozemky se nachází v dobývacím prostoru.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 01.04.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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:

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

Index polohy

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

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

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,070$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,070$

1. Rodinný dům č.p. 335

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ostrava – oblast 3
Stáří stavby:	35 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 574,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

2.NP:	10,30*13,15	=	135,45 m ²
	3,00*5,40	=	16,20 m ²
1.NP:	10,30*13,15	=	135,45 m ²
	3,00*5,40	=	16,20 m ²
1.PP:	(10,30*13,15)/2	=	67,72 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
2.NP:	135,45 m ²	2,80 m
	16,20 m ²	2,80 m
1.NP:	135,45 m ²	2,75 m
	16,20 m ²	2,75 m
1.PP:	67,72 m ²	1,80 m

Obestavěný prostor

2.NP:	((10,30*13,15)*(2,80))+((1,16*2,42)*(1,00))	=	382,05 m ³
	(3,00*5,40)*(2,80)	=	45,36 m ³
1.NP:	(10,30*13,15)*(2,75)	=	372,47 m ³
	(3,00*5,40)*(2,75)	=	44,55 m ³
1.PP:	((10,30*13,15)/2)*(1,80)	=	121,90 m ³
	((10,30*13,15)/2)*(0,65)	=	44,02 m ³
	(3,00*5,40)*(0,65)	=	10,53 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 020,88 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	151,65 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	371,02 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,45

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 B
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 - stanoveno odhadem	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: mírně snižující cenu - 2.NP vytápění pomocí elektrických přímotopů, nesoulad s KN	II	-0,04
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 35 let:

$$s = 1 - 0,005 * 35 = \mathbf{0,825}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,825 = \mathbf{0,916}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,070}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,574,- \text{ Kč/m}^3 * 0,916 = 3\,273,78 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,020,88 \text{ m}^3 * 3\,273,78 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,070 = 3\,576\,086,08 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{3\,576\,086,08 \text{ Kč}}$$

2. Venkovní stavba s garáží

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
2.NP	8,10*7,45 =	60,35	1,85 m
1.NP	8,10*7,45 =	60,35	2,00 m
		120,70 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní stavba (8,10*7,45)*(4,15) =	250,43
Obestavěný prostor - celkem:		250,43 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	pravděpodobně ano	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	ano	S	100
4. Krov	neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	ano	S	100
6. Klempířské práce	ano	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	ano	S	100
10. Okna	ano	S	100
11. Podlahy	ano	S	100
12. Elektroinstalace	motorová	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					96,87
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9687

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9687
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	4 469,58
Plná cena: 250,43 m ³ * 4 469,58 Kč/m ³	=	1 119 316,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 35 / 80 = 43,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 43,8 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,562
=	629 056,11 Kč
*	1,070
=	673 090,04 Kč

Venkovní stavba s garáží - cena zjištěná

=	673 090,04 Kč
---	----------------------

3. Dvojgaráž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	6,80*6,30 =	42,84
		3,10 m
		42,84 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní stavba	$(6,80*6,30)*((3,10-2,40)/2+2,40) =$
		117,81
Obestavěný prostor - celkem:		117,81 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	pravděpodobně ano	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	ano	S	100
4. Krov	neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	ano	S	100
6. Klempířské práce	ano	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	ano	S	100
10. Okna	ano	S	100
11. Podlahy	ano	S	100
12. Elektroinstalace	motorová	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					96,87
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9687

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9687
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	4 469,58
Plná cena: 117,81 m ³ * 4 469,58 Kč/m ³	=	526 561,22 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 35 / 80 = 43,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 43,8 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Dvojgaráž - cena zjištěná

*	0,562
=	295 927,41 Kč
*	1,070
=	316 642,33 Kč
=	316 642,33 Kč

4. Dřevěný altán

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 23. Altán zahradní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 20,00 m² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	3 250,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,6070
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	14 067,30
Plná cena: 20,00 m ² * 14 067,30 Kč/m ²	=	281 346,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 40 = 37,5 %
Koeficient opotřebení: (1 - 37,5 % / 100)

	*	0,625
Nákladová cena stavby CS_N	=	175 841,25 Kč
Koeficient pp	*	1,070
Cena stavby CS	=	188 150,14 Kč

Dřevěný altán - cena zjištěná = **188 150,14 Kč**

5. Zemní sklep zděný nebo betonový

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 15. Zemní sklep zděný nebo betonový
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 24,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	1 800,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,6070
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	7 791,12
Plná cena: 24,00 m ³ * 7 791,12 Kč/m ³	=	186 986,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 35 / 60 = 58,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 58,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,417
=	77 973,53 Kč
*	1,070
=	83 431,68 Kč

Zemní sklep zděný nebo betonový - cena zjištěná

= 83 431,68 Kč

6. Pozemky parc. č. st. 351, 337/45 a 337/46

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 351	78	1 200,00	93 600,-
zahrada	337/45	745	1 200,00	894 000,-
zahrada	337/46	1 111	1 200,00	1 333 200,-
Cenová mapa - celkem		1 934		2 320 800,-

Pozemky parc. č. st. 351, 337/45 a 337/46 - cena zjištěná celkem

= 2 320 800,- Kč

7. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen	30	7 Ks	1 402,-	- 20 %	1 121,60	7 851,20
hrušeň - polokmen	30	6 Ks	1 402,-	- 20 %	1 121,60	6 729,60
Součet:					=	14 580,80 Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]					=	14 580,80

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-	- 20 %	30 roků 1 328,-	4,00 ks 5 312,-
Jehličnaté stromy I	470,-	- 10 %	1 rok 423,-	2,00 ks 846,-
Jehličnaté stromy I	470,-	- 10 %	5 roků 423,-	2,00 ks 846,-
Jehličnaté stromy I	15 840,-	- 20 %	30 roků 12 672,-	3,00 ks 38 016,-
Listnaté stromy I	620,-	- 10 %	5 roků 558,-	1,00 ks 558,-
Součet:				45 578,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):				*
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)				*
Celkem - okrasné rostliny [Kč]				= 41 020,20
Trvalé porosty				= 55 601,- Kč

Věcná břemena a závady vážnouce na majetku

1. Věcné břemeno užívání

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 64 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 16 let.

Suchá č.p. 335/15, Ostrava, okres Ostrava-město						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Suchá č.p. 335/15, Ostrava, okres Ostrava- město	218 m ²	dobrý	1934 m ²	venkovní stavba s garáží, dvojgaráž, dřevěný altán, zemní sklep, trvalé porosty, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně	zateplený, částečně podsklepený, 2x balkon, 2x koupelna, 2x WC, 2x kuchyně
1	Sýkorova, Ostrava, okres Ostrava-město	111 m ²	velmi dobrý	478 m ²	zastřešená terasa, zemní sklep, trvalé porosty, možnosti záplav - lokalita se	zateplení nezjištěno, podsklepený - garáž v RD, 1x lodžie, 1x

					zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně	koupelna s WC, 1x WC, 1x kuchyně
2	Křížkovského, Ostrava, okres Ostrava-město	221 m ²	dobrý	1668 m ²	kůlna, trvalé porosty, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně	zateplení nezjištěno, podsklepený, 2x koupelna, 2x WC, 2x kuchyně
3	Rajská, Ostrava, okres Ostrava-město	200 m ²	dobrý	1842 m ²	hospodářská budova, dřevník, studna, trvalé porosty, možnosti záplav - nezjištěno	zčásti zateplený, půda, podsklepený - garáž, balkon, 1x koupelna s WC, 1x kuchyně
4	Heřmanická, Ostrava, okres Ostrava-město	140 m ²	velmi dobrý	900 m ²	úložný prostor v hospodářské budově, trvalé porosty, možnosti záplav - nezjištěno	zateplení nezjištěno, sklepní prostor, společné úložné prostory, 1x koupelna s WC, 1x společné WC, 1x kuchyně

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	162,16 Kč	1	162,16 Kč	1	1.11	1.1	0.85	0.96	0.97	0.96644592	167,79 Kč
2	131,22 Kč	0.9	118,10 Kč	1.05	1	1.05	0.97	0.96	0.98	1.00611504	117,38 Kč
3	100,00 Kč	0.9	90,00 Kč	1	1.02	1	0.99	0.98	0.94	0.93022776	96,75 Kč
4	132,14 Kč	0.9	118,93 Kč	1	1.08	1.1	0.9	0.96	0.91	0.93405312	127,33 Kč
Celkem průměr											127,31 Kč
Minimum											96,75 Kč
Maximum											167,79 Kč
Směrodatná odchylka - s											29,84 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											97,47 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											157,15 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář k nemovitosti č. 1:

Rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí. Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – velikost pozemku, vybavení a příslušenství. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2:

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

Komentář k nemovitosti č. 3:

Rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí. Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – velikost pozemku, vybavení a příslušenství. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4:

Rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí. Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – velikost pozemku, vybavení a příslušenství. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Obvyklé roční nájemné

Název

výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Věcné břemeno užívání				
218,00 m ²	1 527,72	333 042,96	49 956,44	283 086,52
Součet ročních užitek - celkem: [Kč/rok]				283 086,52
Koeficient míry užítu (podíl užívání nebo výše omezení):				*
Roční užitek: [Kč]				=
Míra kapitalizace: 4,50 %				50 %
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$				
$CB_U = 141\,543,26 * ((1 + 4,5 \%)^{16} - 1) / (4,5 \% * (1 + 4,5 \%)^{16})$				

Hodnota věcného břemene činí = **1 590 099,11 Kč**

Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 335	3 576 086,- Kč
2. Venkovní stavba s garáží	673 090,- Kč
3. Dvojgaráž	316 642,- Kč
4. Dřevěný altán	188 150,- Kč
5. Zemní sklep zděný nebo betonový	83 432,- Kč
6. Pozemky parc. č. st. 351, 337/45 a 337/46	2 320 800,- Kč
7. Trvalé porosty	55 601,- Kč
Ocenění - celkem:	7 213 801,- Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno užívání	-1 590 099,- Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:	-1 590 099,- Kč

Zjištěná cena po odečtení břemen a závad - celkem: **5 623 702,- Kč**

Zjištěná cena - celkem: **5 623 702,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **5 623 700,- Kč**

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Suchá č.p. 335/15, Ostrava, okres Ostrava-město

Suchá č.p. 335/15, Ostrava, okres Ostrava-město						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Suchá č.p. 335/15, Ostrava, okres Ostrava-město	218 m ²	dobrý	1934 m ²	venkovní stavba s garáží, dvojgaráž, dřevěný altán, zemní sklep, venkovní úpravy, trvalé porosty, přístup bezproblémový, parkování - vlastní pozemek, svažitost rovinatý až svažité, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně, chráněná ložisková území (bez vlivu), pozemky se nachází v dobývacím prostoru, nesoulad s KN	zateplený, částečně podsklepený, 2x balkon, okna plastová, 2x koupelna, 2x WC, 2x kuchyně, elektrické rozvody, připojení k vodovodu a veřejné kanalizaci, vytápění 1.NP plynový kotel a 2.NP elektrické přímotopy, topná tělesa 1.NP závěsné radiátory, ohřev vody bojler, připojení k plynu ano, nesoulad s KN
1	Michálkovická č.p. 942, Rychvald, okres Karviná	224 m ²	dobrý	2087 m ²	garáž, venkovní stavba, altán, venkovní úpravy, trvalé porosty, přístup bezproblémový, parkování - vlastní pozemek, svažitost rovinatý, možnosti záplav - z převážné části lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně a z menší části lokalita s nízkým nebezpečím vzniku povodně, chráněná ložisková území (bez vlivu), pozemky se	zateplení nezjištěno, podsklepený - garáž v RD, okna plastová, 2x sociální zařízení, 2x kuchyně, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, dle RÚIAN žumpa/jímka/septik, vytápění nezjištěno, topná tělesa závěsné radiátory, ohřev vody nezjištěno, připojení k plynu ano

					nachází v dobývacím prostoru	
2	Panská č.p. 293/35, Ostrava, okres Ostrava-město	200 m ²	velmi dobrý	716 m ²	venkovní úpravy, trvalé porosty, přístup bezproblémový, parkování - vlastní pozemek, svažitost mírně svažitý, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně, chráněná ložisková území (bez vlivu), pozemky se nachází v dobývacím prostoru	zateplený, zastřešená terasa + technická místnost, okna plastová, 1x koupelna s WC, 1x koupelna, 1x WC, 2x kuchyně, elektrické rozvody, připojení k vodovodu a veřejné kanalizaci, vytápění plynový kotel, topná tělesa závěsné radiátory, ohřev vody nezjištěno, připojení k plynu ano, nesoulad s KN
3	Dalimilova č.p. 1230/22, Ostrava, okres Ostrava-město	135 m ²	dobrý	1143 m ²	venkovní stavba s garáží, venkovní stavba, altán, venkovní úpravy, trvalé porosty, přístup bezproblémový, parkování - vlastní pozemek, svažitost rovinatý až svažitý, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně, chráněná ložisková území (bez vlivu), nesoulad s KN	zateplený, podsklepený, balkon, okna plastová, 1x koupelna, 2x WC, 1x kuchyně, elektrické rozvody, připojení k vodovodu, jímka, vytápění plynový kotel a kamna, topná tělesa závěsné radiátory, ohřev vody nezjištěno, připojení k plynu ano

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	28 437,50 Kč	1	28 437,50 Kč	1	1	1	1.02	1.01	0.99	1.019898	27 882,69 Kč
2	27 750,00 Kč	1	27 750,00 Kč	1	1.02	1.1	0.88	0.89	1	0.8787504	31 578,93 Kč
3	34 074,07 Kč	1	34 074,07 Kč	1	1.08	1	0.92	1.01	0.97	0.97342992	35 004,13 Kč
Celkem průměr											31 488,59 Kč
Minimum											27 882,69 Kč
Maximum											35 004,13 Kč
Směrodatná odchylka - s											3 561,58 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											27 927,01 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											35 050,17 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář k nemovitosti č. 1:

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – velikost pozemku, svažitost a soulad s KN. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2:

Rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí. Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – velikost pozemku a příslušenství. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3:

Rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí. Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – velikost pozemku vybavení a jímka. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

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

31 488,59 Kč/m²

* 218 m²

= 6 864 512 Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno užívání

-1 590 099,- Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:

-1 590 099,- Kč

Celková cena po odečtení břemen a závad - celkem:

5 274 413,- Kč

Celková cena - celkem:

5 274 413,- Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

5 274 000,- Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

5.623.700,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

5.274.000,- 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 rostly, a poté došlo k jejich poklesu, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 335/15 a pozemků parc. č. st. 351 (výměra 78 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba rodinného domu č.p. 335, způsob ochrany chráněná ložisková území), 337/45 (výměra 745 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území a zemědělský půdní fond) a 337/46 (výměra 1111 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území a zemědělský půdní fond) v obci Ostrava, okres Ostrava-město, katastrální území Heřmanice na listu vlastnictví č. 170.

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

5.274.000,- Kč

Slovy: pět milionů dvě stě sedmdesát čtyř tisíc 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 25.04.2025

.....
Ing. Iveta Dofková

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

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 020993/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Ortofoto mapa,
Výřez z povodňové mapy,
Výřez z územního plánu,
Výřez z cenové mapy,
Situační výkresy inženýrských sítí,
Dokumentace k věcnému břemenu,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

prokazující stav evidovaný k datu 21.01.2025 00:06:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 191EX 1631/24 pro Soudní exekutor Beneš Jan, Mgr.

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Opec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714691 Heřmanice

List vlastnictví: 170

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Jonáš Jakub, Třanovského 392, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	020814/5410	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 351		78 zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Heřmanice, č.p. 335, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 351				
337/45		745 zahrada		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
337/46		1111 zahrada		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond

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 Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Gálik Petr, Těšínská 138/35, Slezská Ostrava, 71000

Ostrava, RČ/IČO: 610309/1786

Gáliková Maria, Suchá 335/15, Heřmanice, 71300 Ostrava,

RČ/IČO: 376214/742

Povinnost k

Parcela: St. 351, Parcela: 337/45, Parcela: 337/46

Distina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - úplatná, o zákazu zcizení a zatížení ze dne 02.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2021 13:40:00. Zápis proveden dne 05.10.2021.

V-18608/2021-807

Pofadi k 13.09.2021 13:40

o Zakaz zcizení a zatížení

po dobu trvání služebnosti doživotního užívání

Oprávnění pro

Gálik Petr, Těšinská 138/35, Slezská Ostrava, 71000

Ostrava, RČ/IČO: 610309/1786

Gáliková Maria, Suchá 335/15, Heřmanice, 71300 Ostrava.

RČ/IČO: 376214/742

Povinnost k

Parcela: St. 351, Parcela: 337/45, Parcela: 337/46

Distina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - úplatná, o zákazu zcizení a zatížení ze dne 02.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2021 13:40:00. Zápis proveden dne 05.10.2021.

V-18608/2021-807

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 21.01.2025 00:06:00

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714691 Heřmanice

List vlastnictví: 170

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

Typ vztahu

Pořadí k 13.09.2021 13:40

- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 50.382,00 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Red Stone Now s.r.o., Dlouhá 730/35, Staré Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 06790887

Povinnost k

Parcela: St. 351, Parcela: 337/45, Parcela: 337/46

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha-západ, Mgr. Jan Beneš 191 EX-1632/2024 -17 ze dne
07.10.2024. Právní moc ke dni 17.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
10.12.2024 16:02:12. Zápis proveden dne 02.01.2025.

V-18165/2024-807

Pořadí k 10.12.2024 16:02

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Beneš, Liborova 405/14, Praha, 169 00 Praha 69

Povinnost k

Jonáš Jakub, Třanovského 392, Frýdek, 73801 Frýdek-
Místek, RČ/IČO: 020814/5410

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha-západ,
Mgr. Jan Beneš 191 Ex-1631/2024 -10 ze dne 30.09.2024. Právní účinky zápisu k
okamžiku 30.09.2024 11:10:17. Zápis proveden dne 02.10.2024; uloženo na prac.
Ostrava

Z-10479/2024-807

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Jonáš Jakub, r. č. 020814/5410

Povinnost k

Parcela: St. 351, Parcela: 337/45, Parcela: 337/46

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-západ, Mgr.
Jan Beneš 191 Ex-1631/2024 -15 ze dne 30.09.2024. Právní účinky zápisu k
okamžiku 30.09.2024 11:10:17. Zápis proveden dne 02.10.2024; uloženo na prac.
Ostrava

Z-10480/2024-807

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Jonáš Jakub, Třanovského 392, Frýdek, 73801 Frýdek-
Místek, RČ/IČO: 020814/5410

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr.
Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-5855/2024 - 11 ze dne 24.10.2024. Právní účinky
zápisu k okamžiku 29.10.2024 21:08:28. Zápis proveden dne 01.11.2024; uloženo
na prac. Klatovy

Z-6670/2024-404

Nemovitosti jsou v zlemním 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 21.01.2025 00:06:00

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714691 Heřmanice

List vlastnictví: 170

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

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Jonáš Jakub, r. č. 020814/5410

Povinnost k

Parcela: St. 351, Parcela: 337/45, Parcela: 337/46

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy, JUDr. Dalimil Mika, LL.M. 120 EX-5855/2024 -24 ze dne 29.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2024 11:00:17. Zápis proveden dne 01.11.2024; uloženo na prac. Ostrava

Z-11222/2024-807

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Jonáš Jakub, Třanovského 392, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek, RČ/IČO: 020814/5410

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-17532/2024 -8 ze dne 20.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2024 16:38:39. Zápis proveden dne 23.12.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-20898/2024-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Jonáš Jakub, r. č. 020814/5410

Povinnost k

Parcela: St. 351, Parcela: 337/45, Parcela: 337/46

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián 137 Ex-17532/2024 -18 ze dne 06.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2025 16:48:25. Zápis proveden dne 08.01.2025; uloženo na prac. Ostrava

Z-68/2025-807

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Pavla Nevěřilová, K. H. Máchy 1294/2, Šumperk, 787 01 Šumperk

Povinnost k

Jonáš Jakub, Třanovského 392, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek, RČ/IČO: 020814/5410

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Šumperk, JUDr. Pavla Nevěřilová 225 Ex-17/2025 -15 ze dne 16.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2025 17:01:03. Zápis proveden dne 20.01.2025; uloženo na prac. Ostrava

Z-296/2025-807

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Jonáš Jakub, r. č. 020814/5410

Povinnost k

Parcela: St. 351, Parcela: 337/45, Parcela: 337/46

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk, JUDr.

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

prokazující stav evidovaný k datu 21.01.2025 00:06:00

Obec: 554821 Ostrava

List vlastnictví: 170

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

Typ vztaħu

Pavla Nevěřilová 225 Ex-17/2025 -41 ze dne 17.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2025 17:01:13. Zápis proveden dne 20.01.2025; uloženo na prac. Ostrava

Z-302/2025-807

- o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

Hermanice I

Povinnost k

Parcela: St. 351. Parcela: 337/45. Parcela: 337/46

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - uplatněná, o zákaz zcizení a zatížení ze dne 02.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2021 13:40:00. Zápis proveden dne 05.10.2021.

V-18608/2021-807

Pro: Jonáš Jakub, Třanovského 392, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek

RC/IČO: 020814/5410

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
337/45	64300	731
	64710	14
337/46	64189	24
	64300	261
	64710	826

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

Vyhotovil:

Vytvoreno: 21.01.2025 01:10:14

Český úřad zeměměřický 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://cuzk.gov.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 4

Stavební objekt - detail

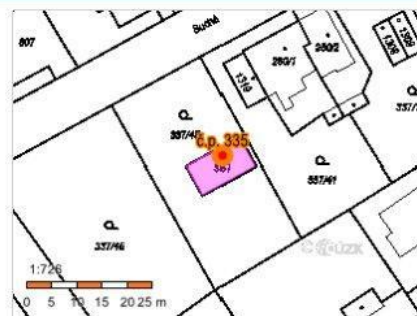
Kód: 3120350

Aktuální údaje Informace k datu

Obec:	Ostrava
Část obce:	Heřmanice
Městská část/obvod:	Slezská Ostrava
Parcela a katastrální území:	st. 351, k.ú. Heřmanice

Údaje o vlastnictví

Číslo popisná nebo evidenční:	335
Typ:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům



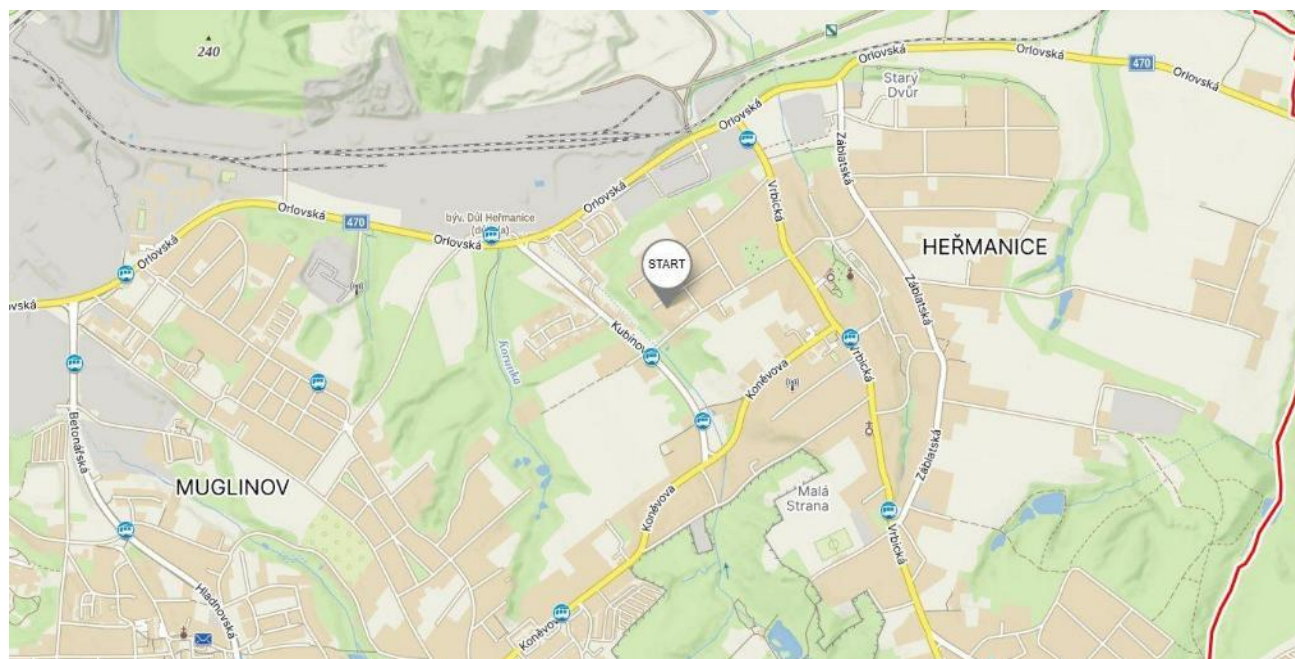
Technicko-ekonomické atributy ⓘ

Datum dokončení:	31.12.1990	Druh svislé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	2	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	78	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)
Počet podlaží:	2	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

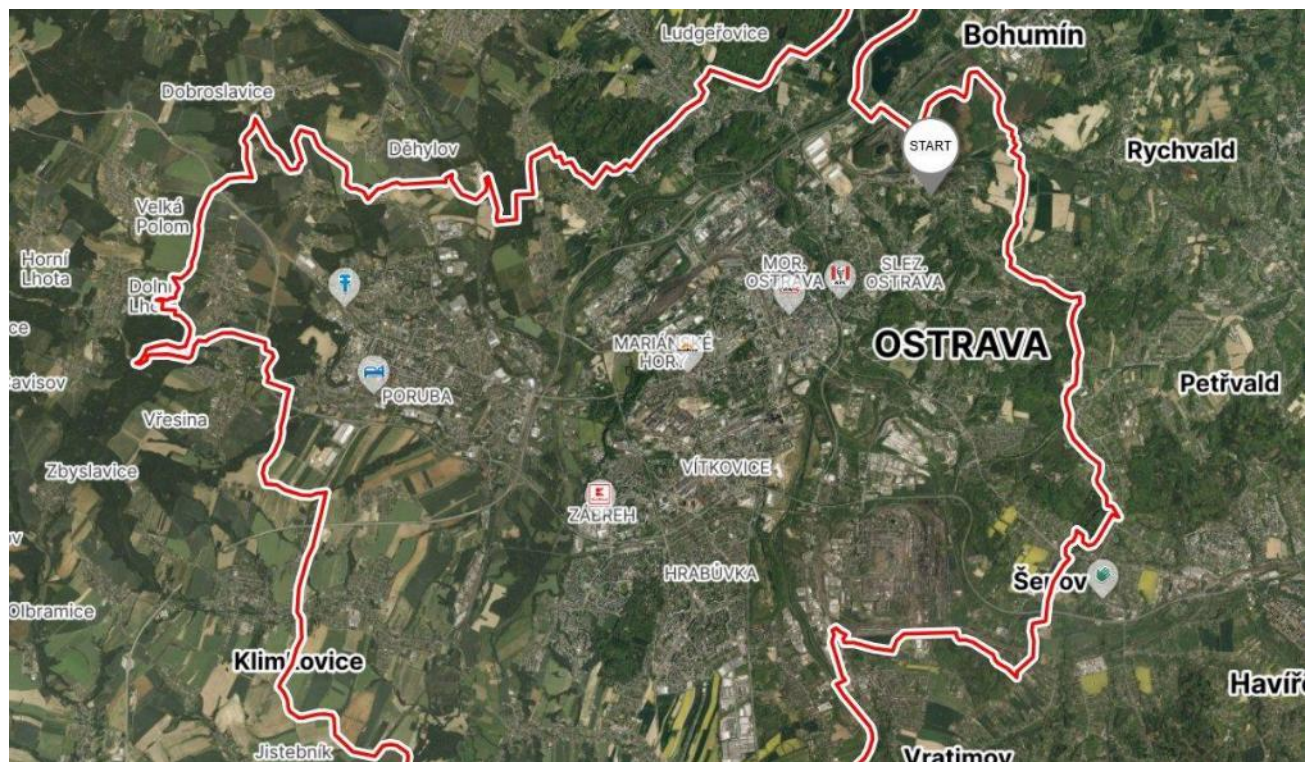
Katastrální mapa



Situační mapa



Ortofoto mapa



Výřez z povodňové mapy



Výřez z územního plánu



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

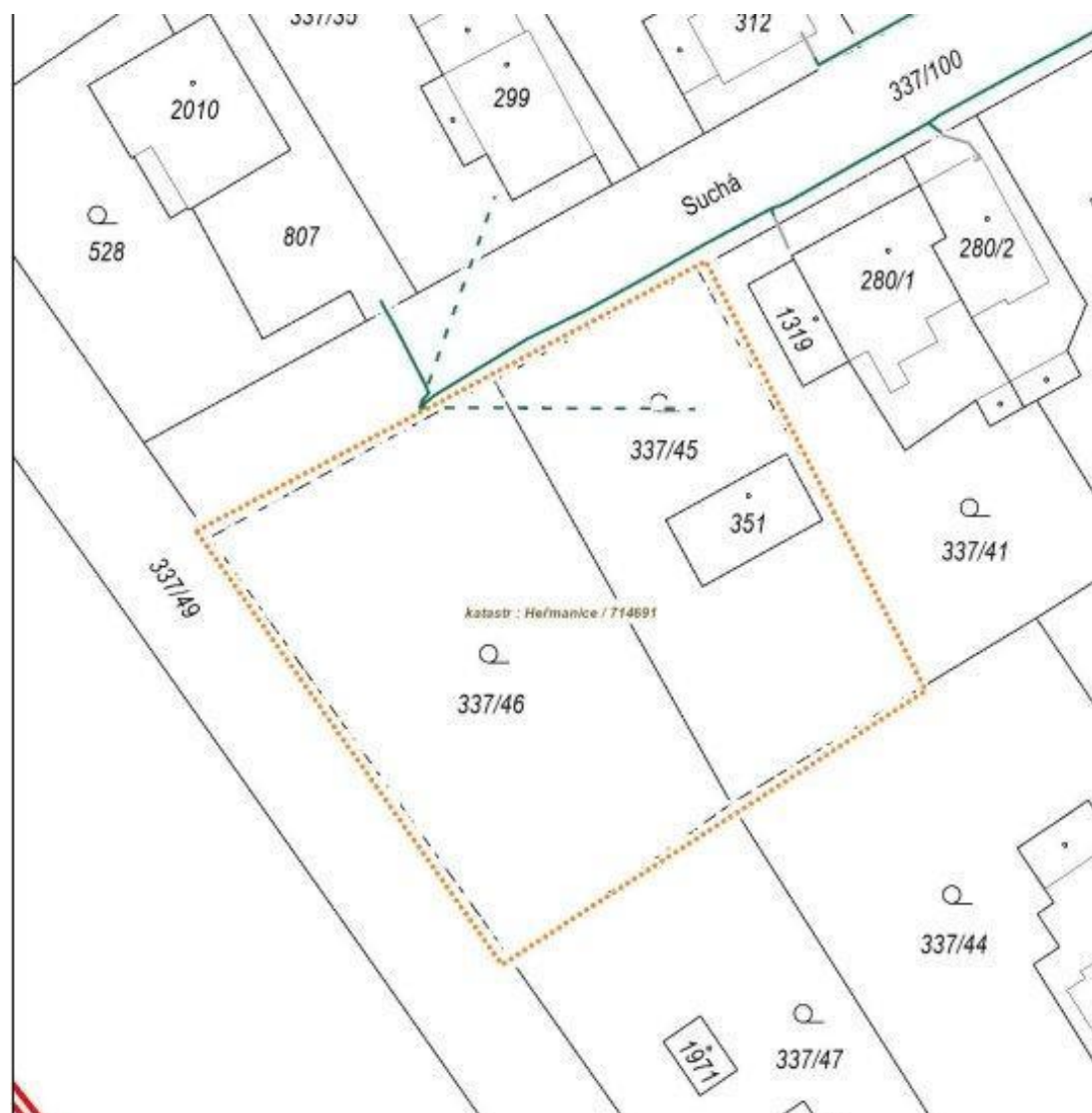
 bydlení v rodinných domech

Výřez z cenové mapy



Situační výkresy inženýrských sítí

ČEZ Distribuce a.s.



LEGENDA

Podzemní vedení NN do 1 kV

Nadzemní vedení NN do 1 kV

Podzemní vedení VN do 35 kV

Nadzemní vedení VN do 35 kV

Podzemní vedení VVN 110 kV

Nadzemní vedení VVN 110 kV

NN přívod odběratele

Zařízení technické infrastruktury

Cizí energetické vedení

Zájemové území

TS

Stanice do 52 kV - stožárová

TS

Stanice do 52 kV - zděná

TR

Transformovna (nad 52 kV)

Probíhající investice ČEZ Distribuce

TS

Stanice ČEZ Distribuce ve výstavbě

Zařízení ČEZ Distribuce ve výstavbě

Hranice katastrálního území

Nadzemní síť pro elektronickou komunikaci

Podzemní síť pro elektronickou komunikaci

HDPE trubka

Souběhy sítí pro elektronickou komunikaci s energetickými sítěmi:

Souběh s podzemním vedením NN do 1 kV

Souběh s nadzemním vedením NN do 1 kV

Souběh s podzemním vedením VN do 35 kV

Souběh s nadzemním vedením VN do 35 kV

Souběh s podzemním vedením VVN 110 kV

Souběh s nadzemním vedením VVN 110 kV

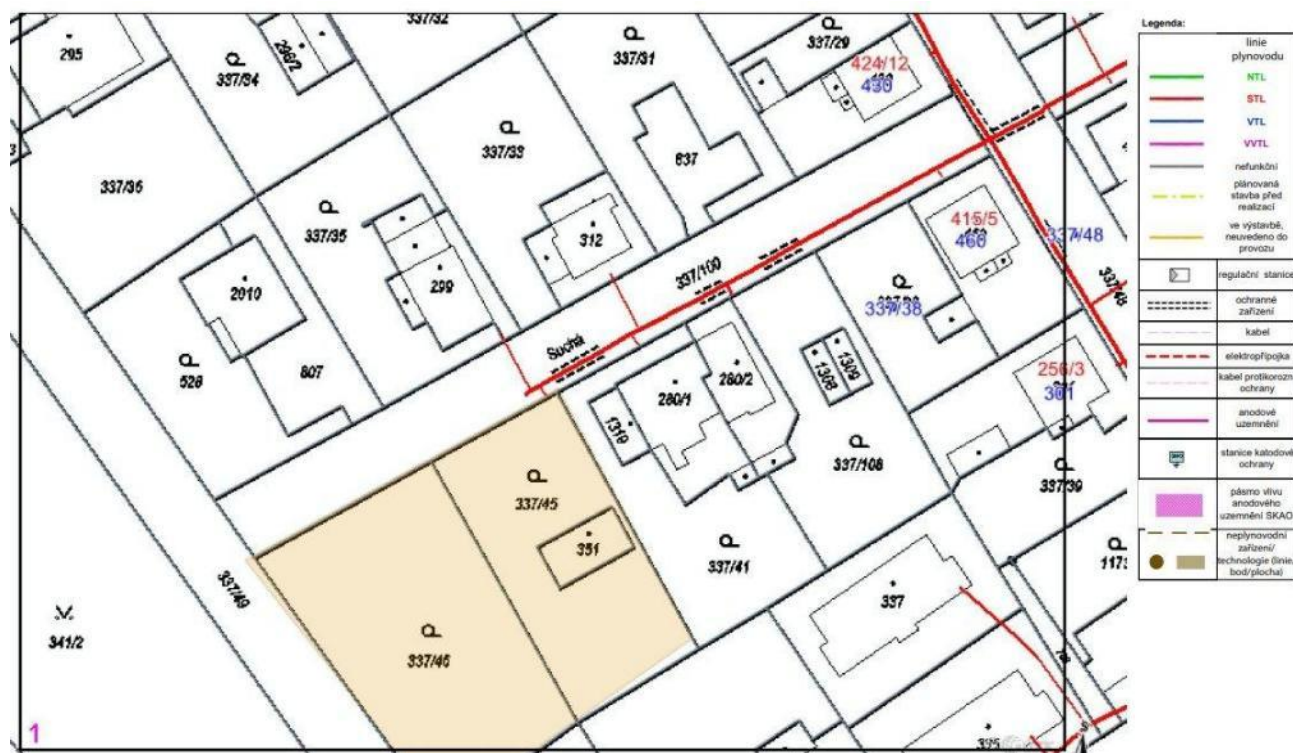
Sít' elektronických komunikací CETIN a.s.

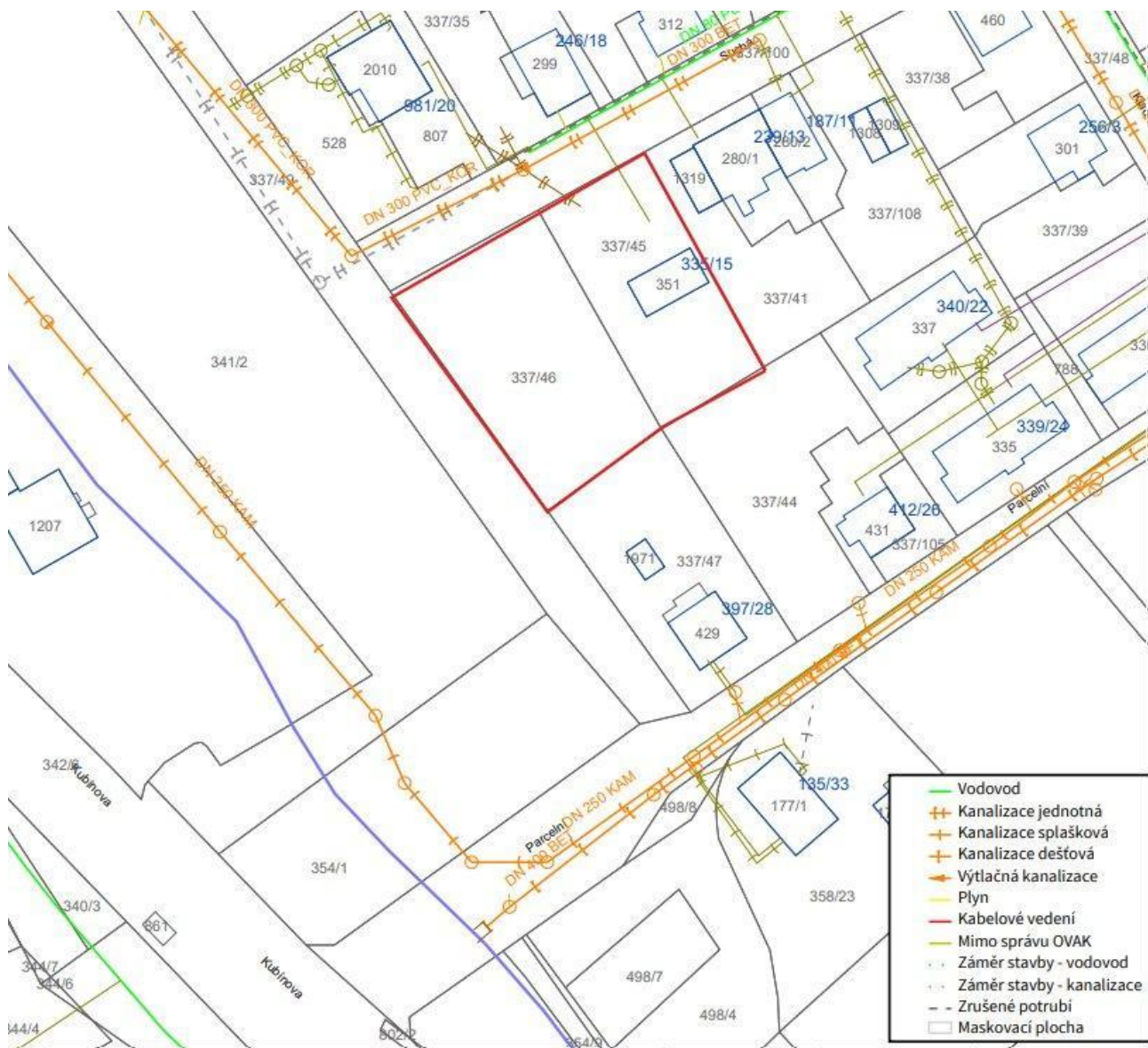


LEGENDA

- hranice zájmového území k vyjádření
- NV přípojka, území s NV přípojkou CETIN
- zaměřený průběh metalického kabelu
- zaměřený průběh optického kabelu, HDPE trubky nebo souběh optického a metalického kabelu
- nezaměřený průběh metalického kabelu
- nadzemní síť cizí

- nezaměřený průběh optického kabelu, HDPE trubky nebo souběh optického a metalického kabelu
- radiové síť, ochranné pásmo radiové sítě
- nadzemní síť
- neprovozovaná síť
- podzemní síť cizí
- síť s NV
- [] kolektor, kabelovod



OVAK a.s.

Dokumentace k věcnému břemenu

V-AGOP/2029-807

JUDr. Jana GLOGAROVÁ
advokátka
IČ: 72013210, DIČ: CZ6254195587

SMLOUVA DAROVACÍ SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI



CUZK 100017514140

uzavřená dle ust. § 2055 a násl. a § 1257 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., obč. zákoník
mezi těmito smluvními stranami:

na straně jedné jako **dárce a oprávněná ze služebnosti:**

Maria Gáliková

rodné číslo: 376214/742

bydliště: Ostrava, Heřmanice, Suchá 335/15, PSČ 713 00

dále ve smlouvě jen jako „dárce“

a

na straně druhé jako **obdarovaný a povinný ze služebnosti:**

Jakub Jonáš

rodné číslo: 020814/5410

bydliště: Frýdek, Místek, Třanovského 392, PSČ 738 01

dále ve smlouvě jen jako „obdarovaný“

na straně třetí jako **oprávněný ze služebnosti:**

Petr Gálik

rodné číslo: 610309/1786

bydliště: Ostrava, Kunčičky, Stavovská 98/2, PSČ 718 00

dále ve smlouvě jen jako „oprávněný ze služebnosti“

takto:

Článek I. Specifikace nemovitostí

1. Dárce prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví číslo 170 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, pro katastrální území Heřmanice, obec Ostrava, a to:
 - pozemek parc.č. st. 351 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 78 m², jehož součástí je stavba č.p. 335, rodinný dům
 - pozemek parc.č. 337/45 - zahrada o výměře 745 m²
 - pozemek parc.č. 337/46 - zahrada o výměře 1111 m²

(dále jen „nemovitosti“).

Článek II. Darování

Dárce touto smlouvou daruje - bezplatně převádí nemovitosti specifikované v článku I. této smlouvy obdarovanému do jeho výlučného vlastnictví a obdarovaný tyto nemovitosti jako dar do svého výlučného vlastnictví přijímá.

Článek III. Služebnost doživotního užívání nemovitostí

1. Dárce jakožto současný vlastník nemovitostí, obdarovaný jako budoucí vlastník nemovitostí a oprávněný ze služebnosti a zřizují touto smlouvou služebnost, kterou bude nadále každý vlastník nemovitostí specifikovaných v článku I. této smlouvy, tedy i obdarovaný, omezen ve prospěch dárce Marie Gálikové a oprávněného ze služebnosti Petra Gálíka tak, že je povinen strpět doživotní užívání všech nemovitostí specifikovaných v článku I. této smlouvy v celém rozsahu těmito osobami.

2. Služebnost se zřizuje za jednorázovou úplatu ve výši Kč 1.000,--.

Článek IV. Zákaz zcizení a zatížení

1. Smluvní strany sjednávají zákaz zcizení a jakékoli zatížení nemovitostí specifikovaných v čl. I. této smlouvy obdarovaným, a to po dobu trvání služebnosti doživotního užívání nemovitostí dárce Marií Gálikovou a oprávněným ze služebnosti Petrem Gálikem. Zákaz zcizení a zatížení sjednávají jakožto věcné právo.

2. Zákaz zatížení obsahuje mimo jiné zákaz zřízení zástavního práva, služebnosti, věcného břemene, nájemního práva, předkupního práva apod.

Článek V. Zvláštní ujednání

1. Dárce výslovně prohlašuje, že předmětné nemovitosti nejsou zatíženy žádnými právy třetích osob, zejména věcnými břemeny, nezávaznou na nich dluhy, zástavní práva ani jiné právní povinnosti.

2. Obdarovaný prohlašuje, že si je všech těchto skutečností vědom a předmětné nemovitosti za tohoto právního stavu bez výhrad přijímá do svého vlastnictví, jak je sjednáno v článku II. této smlouvy.

3. Obdarovaný podpisem této smlouvy potvrzuje, že stav darovaných nemovitostí je mu dobře znám.

Článek VI. Závěrečná ujednání

1. Obdarovaný nabude vlastnictví k darovaným nemovitostem příslušným vkladem do katastru nemovitostí. Vklad do katastru lze na základě této smlouvy provést na návrh kteréhokoli z účastníků smlouvy.

2. Veškeré správní poplatky spojené s uzavřením této smlouvy, jakož i s vkladem všech práv do katastru nemovitostí, hradí na základě dohody smluvních stran obdarovaný.

3. Tato smlouva je sepsána ve 4 vyhotoveních, po jednom pro každou smluvní stranu a zbývající pro příslušný katastrální úřad.

4. Neplatnost nebo neúčinnost některého z ujednání této smlouvy nemá, je-li to vzhledem k účelu smlouvy možné, vliv na platnost a účinnost ujednání ostatních.

5. Ostatní touto smlouvou neupravované vztahy se řídí dotčenými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

6. Měnit nebo doplňovat tuto smlouvu lze toliko po vzájemné dohodě smluvních stran, a to písemně formou pořadově číslovaných dodatků.

7. Všechny smluvní strany tuto smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, na důkaz čehož připojují níže své vlastnoruční podpisy.

v Ostravě dne 2. 9. 2021


.....
Maria Gálíková


.....
Jakub Jonáš


.....
Petr Gálík

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 017561/107, 108, 109/2021/C.

Já, níže podepsaná JUDr. Jana Glogarová, advokátka se sídlem v Ostravě, Masná 1324/1, zapsaná v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 12833, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve čtyřech vyhotoveních podepsali

- 1) Maria Gáliková, nar. 14.12.1937, bytem Ostrava, Heřmanice, Suchá 335/15, jejíž totožnost jsem zjistila z OP číslo 206271853
- 2) Jakub Jonáš, nar. 14.8.2002, bytem Frýdek, Místek, Třanovského 392, jehož totožnost jsem zjistila z OP číslo 210663537
- 3) Petr Gálik, nar. 9.3.1961, bytem Ostrava, Kunčičky, Stavovská 98/2, jehož totožnost jsem zjistila z OP číslo 211803539.

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Ostravě dne 2.9.2021

JUDr. Jana GLOGAROVÁ
advokátka ev. č.: 12833
Masná 1324/1
702 00 Ostrava
IČ: 72015519 / DIČ: CZ72015519
JUDr. Jana Glogarová

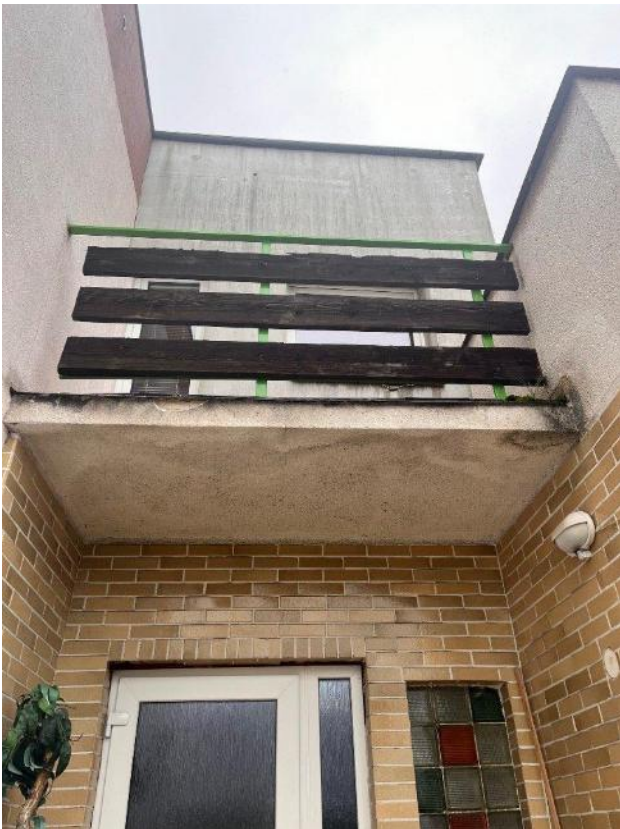
Fotodokumentace předmětu ocenění ze dne 01.04.2025

























Srovnávané nemovitosti – realizované prodeje

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Michálkovická č.p. 942, Rychvald, okres Karviná	Cena dle KS	6 370 000 Kč
Datum podpisu KS	22.02.2025	Číslo řízení	V-1638/2025-803
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Částečně
Počet nadzemních podlaží domu	2	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	2 087 m ²	Podlahová plocha	224 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Typ objektu	Přízemní

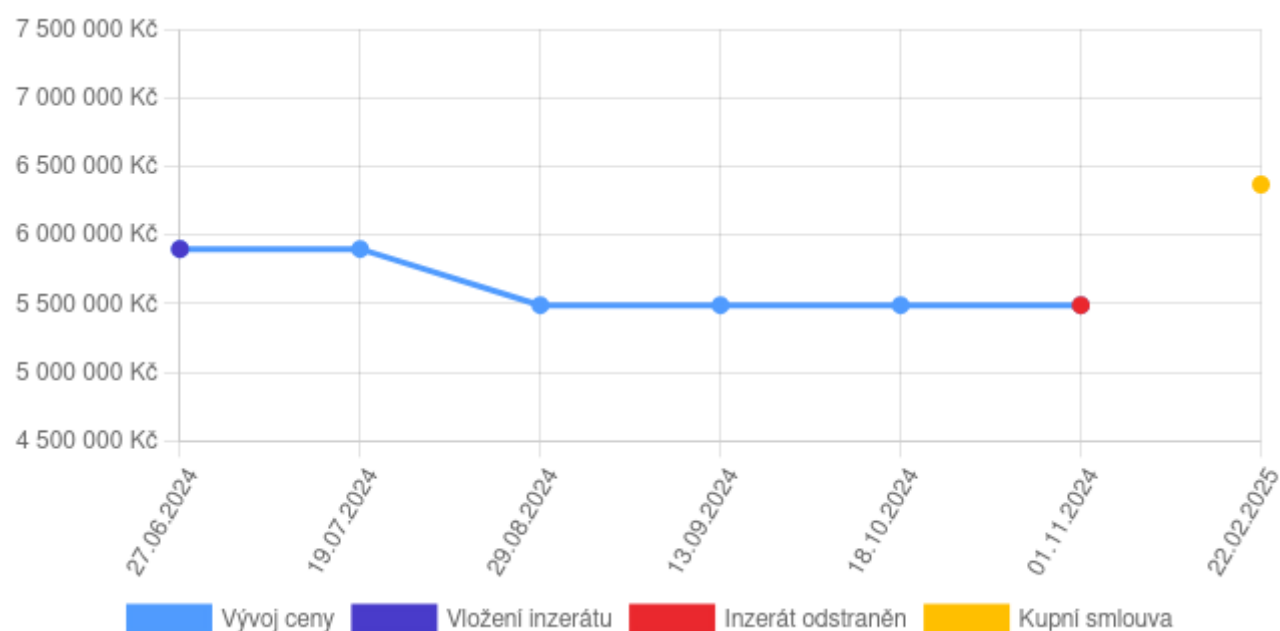
V ocenění srovnávací metodou se vychází ze zastavěné plochy srovnávané nemovitosti dle KN a podlahová plocha je stanovena na základě výpočtu vzorcem.

Nabízíme ke koupi unikátní dvougenerační rodinný dům situovaný v klidné části Rychvaldu. Nemovitost je ideální pro mladé rodiny hledající prostor a možnost vtisknout svůj osobitý rukopis prostřednictvím rekonstrukce. Dům se skládá z jednoho podzemního a dvou nadzemních podlaží. V přízemí je dispozice 3+1, v prvním nadzemním podlaží 4+1. Každá jednotka má vlastní vstup a sociální zařízení, což předkládá širokou škálu možností pro jeho užití. Pozemek o rozloze 2087 m² poskytuje dostatek prostoru jak pro relaxaci, tak i pro rekreaci. Umístění domu v klidné lokalitě garantuje klidné bydlení s vynikajícím spojením s přírodou, avšak stále v dosahu všech městských služeb. Celková užitná plocha domu činí z této nemovitosti příjemně prostorný domov pro vícegenerační bydlení. Pokud hledáte místo, kde budou vaše děti vyrůstat v bezpečném a klidném prostředí, tento dům je tou pravou volbou.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Panská č.p. 293/35, Ostrava, okres Ostrava-město	Cena dle KS	5 550 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.07.2024	Číslo řízení	V-10006/2024-807
Poznámka k ceně	včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Ano
Stav	Velmi dobrý	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus
Konstrukce	Smíšená	Rok rekonstrukce	2006
Plocha pozemku	716 m ²	Podlahová plocha	200 m ²
Typ objektu	Patrový	Vytápění	Plynový kotel
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová

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

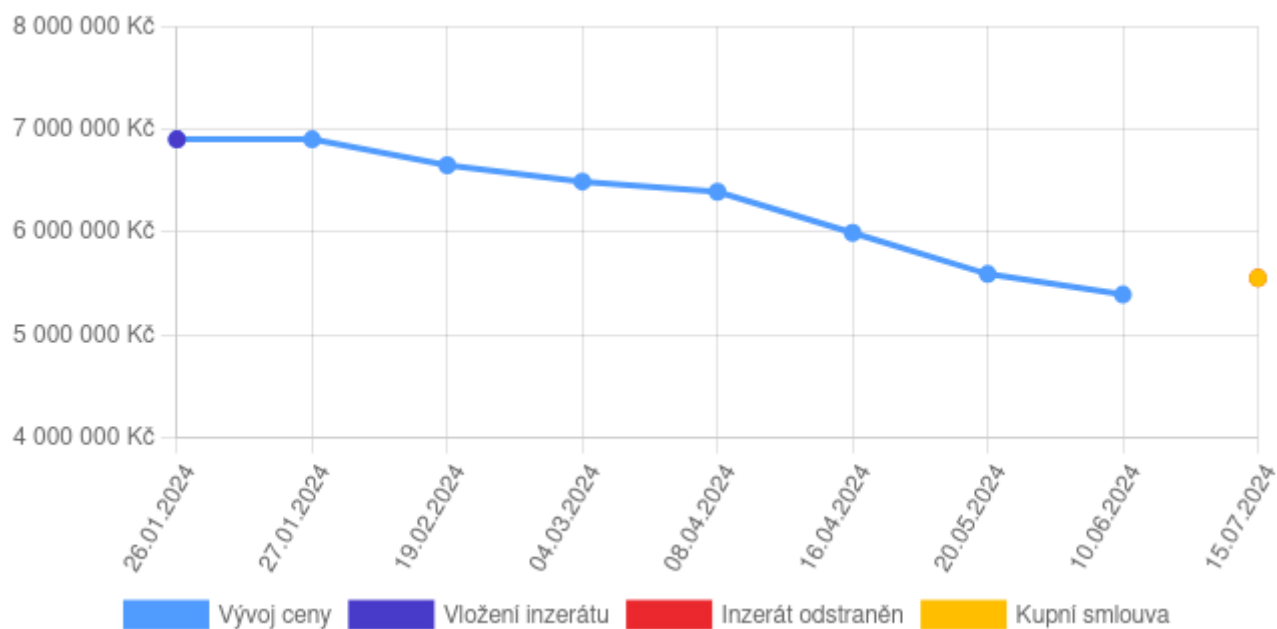
Nabízíme k prodeji rodinný dům s dispozičním řešením 5+2. V přízemí domu se nachází kuchyně se spíží, obývací pokoj, dětský pokoj, sprchovací kout společně s WC. Na 2. NP se nachází zádveří, chodba, prostorná kuchyně spojená s obývacím pokojem, dále ložnice, dětský pokoj, koupelna s vanou a se sprchovacím koutem, samostatné WC a spíž. Součástí stavby je zděná, zastřešená terasa s technickou místností. Nemovitost během let 2005 až 2006 prošla rozsáhlou rekonstrukcí – elektro měď, okna plast, voda plast, topení, zateplení domu, izolace domu proti vlhkosti, 2. NP bylo kompletně nově postavené. K dispozici je zateplený půdní prostor, který může být používán jako úložný, a nebo po přestavbě jako obytný. Vytápění domu je plynovým kotlem. Nemovitost je vhodná pro dvě rodiny, obě patra jsou spojená vnitřním schodištěm a také má dva samostatné vstupy. Součástí prodeje je udržovaný pozemek o celkové výměře 716 m², možnost parkování min. 2 osobní auta. Rodinný dům se nachází v klidné lokalitě, výborná dostupnost do Ostravy. ZŠ, mateřská školka v dosahu chůze, jízdy autem.

2. Fotodokumentace

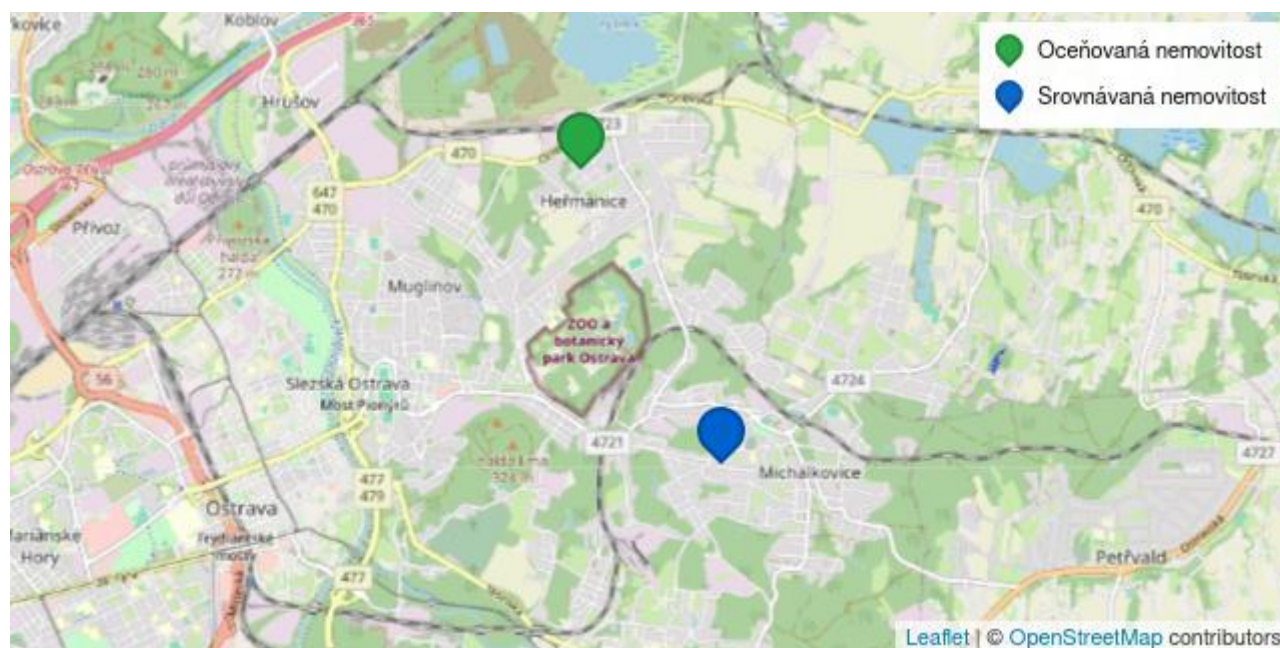




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

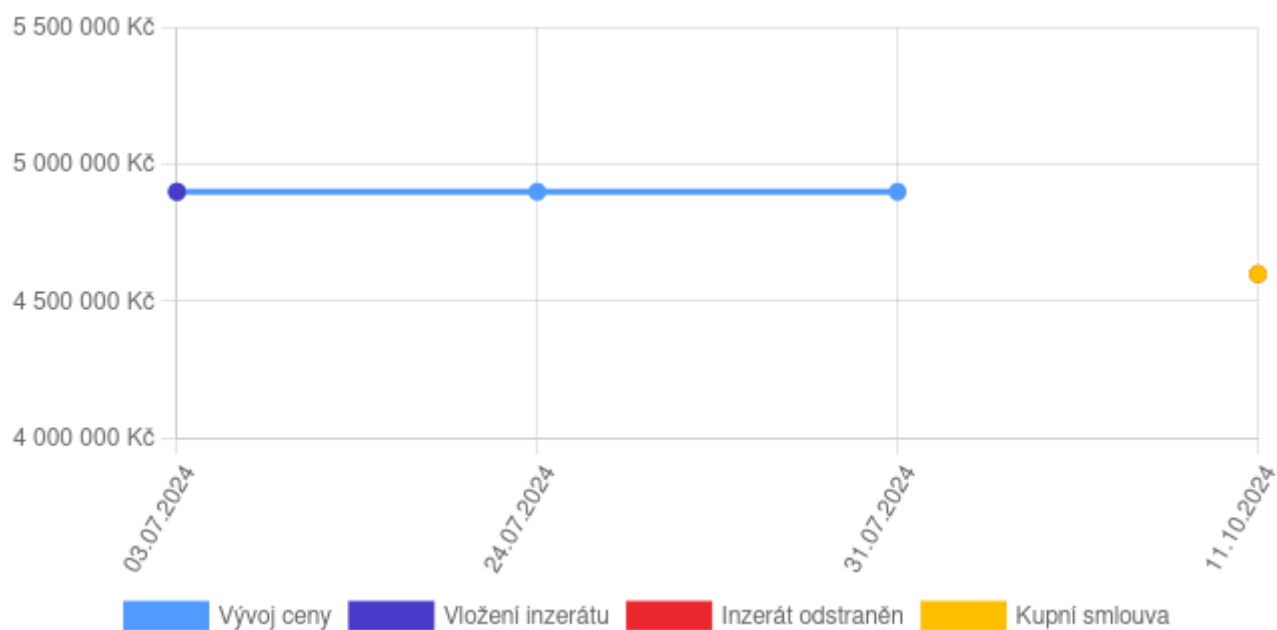
Lokalita	Dalimilova č.p. 1230/22, Ostrava, okres Ostrava-město	Cena dle KS	4 600 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.10.2024	Číslo řízení	V-14741/2024-807
Poznámka k ceně	včetně provize a právního servisu	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Jímka
Vybaveno	Ne	Garáž	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1 143 m ²	Typ objektu	Patrový
Podlahová plocha	135 m ²	Příjezdová cesta	Asfaltová
Vytápění	Plynový kotel, Kotel na tuhá paliva	Poloha nemovitosti	Centrum obce

Dovolte mi vás pozvat na exkluzivní prohlídku rodinného domu nacházejícího se v části Ostravy, konkrétně v Radvanicích. Tento dům, postavený v roce 1982 původními majiteli, je díky své dispozici a uspořádáním pokojů opravdovým pokladem. Dům je řešený jako 6+1, se vstupní halou, garáží, celopodsklepený s hospodářskou budovou a zahradou. Dům prošel částečnou rekonstrukcí nové zateplení, okna, střecha a plynový kotel. Ostatní části domu zachovávají svůj původní stav, což vám dává příležitost přizpůsobit si ho přesně podle vašich představ. Jednou z největších předností tohoto domu je jeho umístění v blízkosti centra Ostravy. Radvanice kdysi zavrhaný ostravská obvod, se neustále zlepšují a investují do kvalitního životního prostředí. Městský obvod aktivně pracuje na snižování znečištění ovzduší, bojuje proti prašnosti prostřednictvím výsadby nové zeleně a stromů, nadlimitním čištěním silnic a podporou rozvoje elektromobility. Stav ovzduší je pravidelně monitorován, a orgány ochrany životního prostředí jsou neustále aktivizovány. Díky kotlíkovým dotacím je také podporována výměna starých kotlů za nové ekologické varianty. Radvanice nejsou jen místem, kde se dbá na čistotu ovzduší, ale také na kvalitu života. Pro děti je zde spousta atrakcí, jako je sportovně rekreační areál Koupark, ozdravné centrum Ještěrka a moderní workoutové hřiště. Je to místo, kde můžete bezpečně a pohodlně vychovávat své děti, s vědomím, že jsou v dobrých rukou. Co se týká samotného domu, tak ten vám poskytne nádherných 135 m² obytné plochy + sklep po celé zastavěné ploše domu. Jako bonus máte dále garáž, hospodář budovu a zahradu. Samotný dům je postavený na dvě nadzemní podlaží. V 1 nadzemním podlaží se nachází vstupní hala, WC, kuchyň a obývací pokoj s jídelnou. Ve druhém podlaží jsou 4 samostatné pokoje + samostatná koupelna a WC. Celým dům je v původním, ale velice zachovalém stavu. Jediná modernizace domu proběhla v roce 2006 výměna oken, v roce 2008 bylo uděláno zateplení celého domu a v roce 2011 nová střešní krytina. Dům je vytápěný plynovým kotlem s možností přitápění v krbových kamnech. Dům není napojený na kanalizaci, je zde jímka. Strategická poloha Radvanic nabízí snadnou dostupnost do centra Ostravy, ať už se potřebujete rychle dostat do práce, na nákupy nebo za zábavou. Je to ideální místo pro ty, kteří chtějí žít v klidné, zelené oblasti, ale zároveň mít vše potřebné na dosah ruky. Pojdte si se mnou projít tímto domem a přesvědčte se sami o jeho kouzlu. Možná právě tady najdete svůj nový domov.

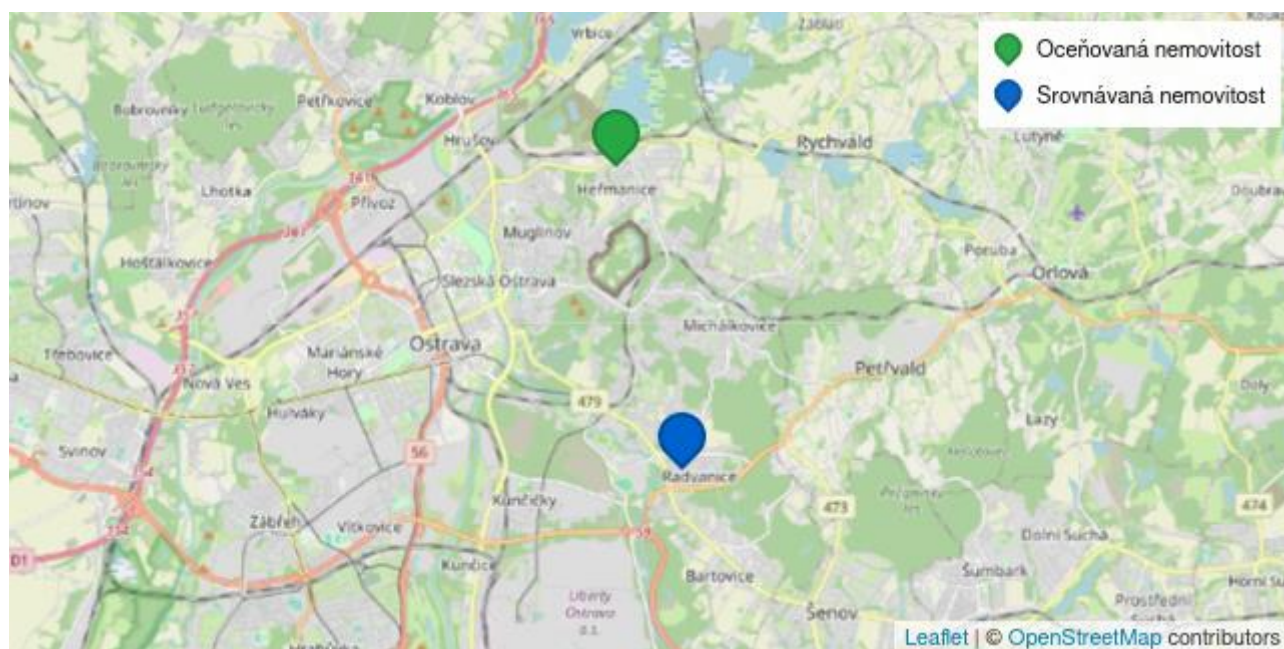
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti určené k pronájmu

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Sýkorova, Ostrava, okres Ostrava-město	Cena	18 000 Kč
Vybaveno	Ano	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Panelová	Plocha pozemku	478 m ²
Typ objektu	Patrový	Podlahová plocha	111 m ²

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

Pronájem rodinného domu 111 m², pozemek 478 m² Sýkorova, Ostrava – Heřmanice. Pronájem udržovaného rodinného domu v klidné venkovské čtvrti v Ostravě – Sýkorova ulice, Heřmanice. Dispozičně se jedná o 4+1. V přízemí zádveří a chodba s vestavěnými skříněmi, kuchyně s kuchyňskou linkou, veškerými spotřebiči a nádobím, jídelna a obývací pokoj, WC a pracovna východy na 2 terasy JV a JZ. Terasa JZ je zastřešená. V prvním patře chodba, 3 samostatné ložnice se skříněmi, 5 postelí s lůžkovinami, lodžie, koupelna se sprchovým koutem a WC. Sklep chodba, garáž, sklad, technická místnost, prádelna. Dům je prakticky vybavený, plně zařízený nábytkem, spotřebiči, koberci atd. Součástí pronájmu jsou 2 parkovací stání na pozemku a zahrada se sadem kolem domu. V okolí do 400 m pěší chůze je zastávka MHD (přímý bus 13 min. centrum Ostravy), dětské hřiště, mateřská škola, kostel a fara se zahradní kavárnou, vyžitím a minizoo, praktický lékař, zubní lékař, lékárna, obchod Hruška, Heřmanický pivovar s restaurací a další. Nemovitost je vhodná pro klienty s dětmi, kteří hledají dlouhodobější vybavené bydlení se službami v příjemném prostředí a nedaleko centra města Ostravy (8 min. autem). Pro více informací nás prosím kontaktujte. Cena: 18.000,- Kč/měsíc _____ Poznámka k ceně: + spotřeby a energie 7.500,- a jistina 60.000,- Kč _____ Příslušenství: Plně zařízený nábytkem i spotřebiči, lůžkoviny, kuchyně.....2x Parkovací stání na pozemku, 2 venkovní terasy JV a JZ _____ Stavba: udržovaná, patrová, podsklepená, Siporex (pórobeton), 4 pokoje + jídelna, 2 WC, 2 sklepní sklady, prádelna, navíc venkovní sklep _____

2. Fotodokumentace

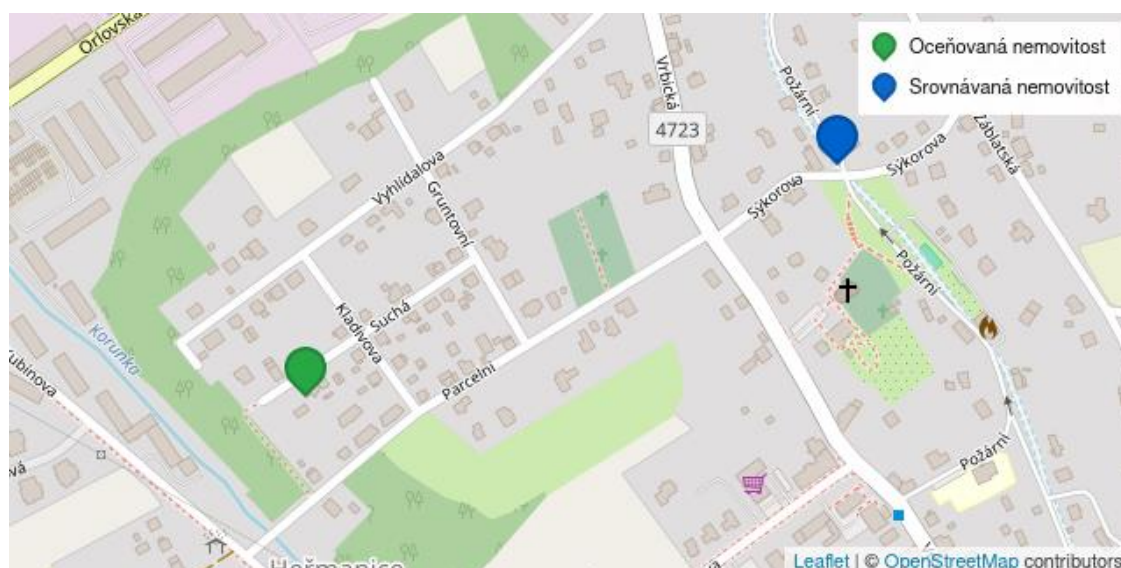




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Křížkovského, Ostrava, okres Ostrava-město	Cena	29 000 Kč
Poznámka k ceně	+ elektřina, plyn a voda	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Vybaveno	Ne
Sklep	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1 668 m ²
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus	Podlahová plocha	221 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

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

Pronájem Dvougeneračního celo podsklepeného rodinného domu v lukrativní lokalitě Ostravy Muglinova na ulici Křížkovského. Dům s oddělenými dvěma plnohodnotnými jednotkami. V 1.NP Bytová jednotka 3+1 s koupelnou a odděleným WC. Prostorná chodba se vstupy do pokojů a sociálního zázemí. Obývací pokoj propojen s kuchyní. Kuchyňská linka s vestavnými spotřebiči a výsuvnou spíží. Součástí kuchyně je barový pult a světelná rampa. V jednom z pokojů se nachází zděná kamna s průduchy do sousedních pokojů, kde proudí teplý vzduch. Zatápění kamen z chodby. Koupelna s oknem, vanou a sprchovým koutem. Přípojka na pračku. Na podlahách v pokojích dřevěné parkety, kuchyň, koupelna a WC dlažba. Další bytová jednotka 3+1 + šatna, koupelna a WC v 2NP. Prostorná kuchyň s vestavnými spotřebiči včetně lednice a spíže. Obývací pokoj částečně propojen s kuchyní. Další dva pokoje neprůchozí. K dispozici také šatní místnost se skříněmi. Vytápění plynovým kotlem. Ohřev vody elektrickým bojlerem. Zahrada s ohništěm a kůlnou. Nutno vidět. Nájem 29.000,- + elektřina a plyn na nájemce. Studená voda bude vyúčtována přes majitele. Vratná jistina 2 nájem. Provize RK 1 nájem. Volný ihned.

2. Fotodokumentace

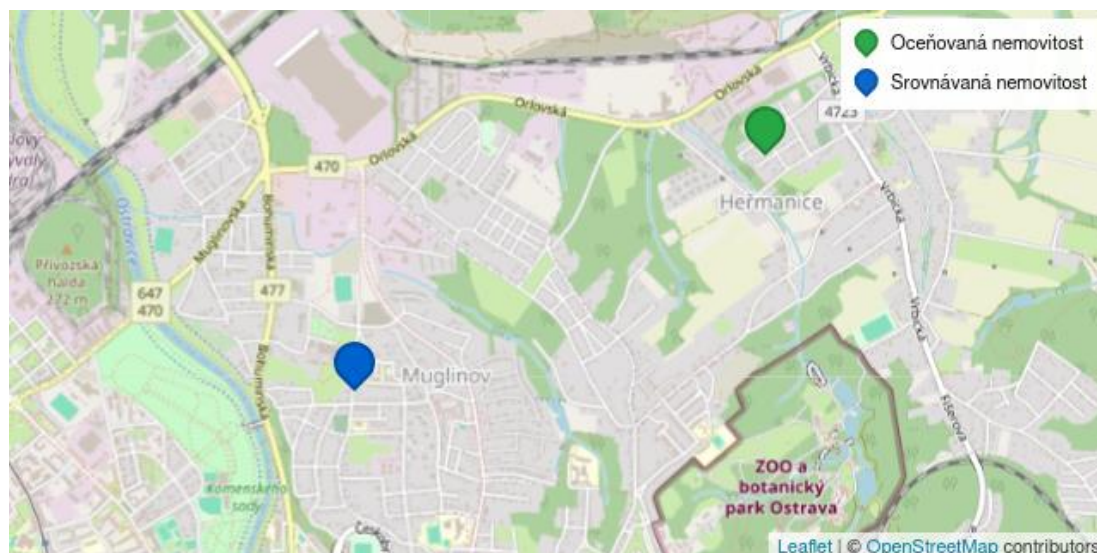




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



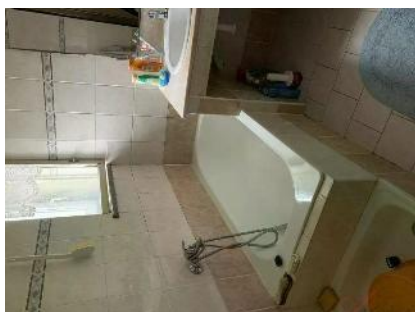
Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

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

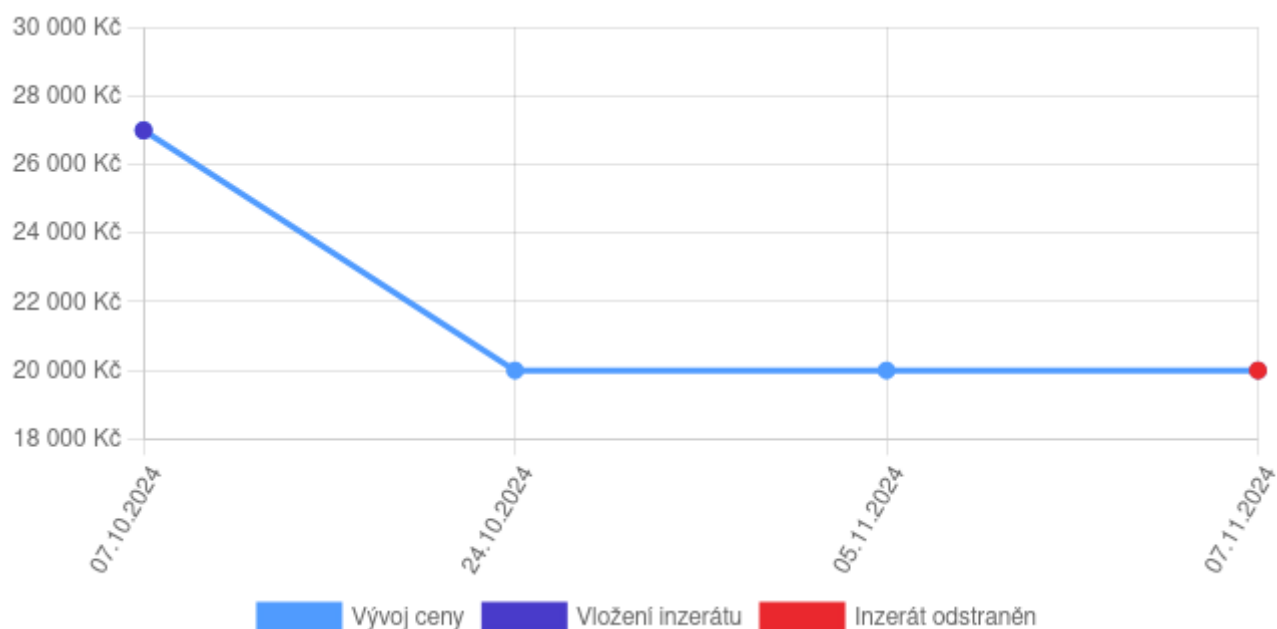
Lokalita	Rajská, Ostrava, okres Ostrava-město	Cena	20 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1 842 m ²
Typ objektu	Přízemní	Podlahová plocha	200 m ²

Se souhlasem majitele nabízíme k nájmu RD, Rajská, Michálkovice, Ostrava. Dům je dispozičně řešen: Sklep- garáž, 2místnosti, komůrka, kotel na plyn, kotel na pelety, bojler. Vstup po schodech do domu není bezbariérový. Přízemí: veranda, koupelna s WC, kuchyně, komora 2x, 2 pokoje, hala, schodiště. Ipatro: chodba, balkon, 3místnosti + komůrka. Půda. Dům má plastová okna, nově vyvložkovaný kotel, zateplený šikminy domu, částečně zateplen, studna, septik, dálkový vodovod, možnost topení plynem nebo peletkami. Zahrada velká, oplocena. Hospodářská budova, dřevník, stromy, parkování. Nájem 20.000 Kč/měs + plyn cca 4-5tis/měs, el. 1.500 Kč, voda 800 Kč. Celkem cca 27.000 Kč/měs. Kauce 2x, provize RK 1x.Volný ihned, TP možný, zvířátko není problém.

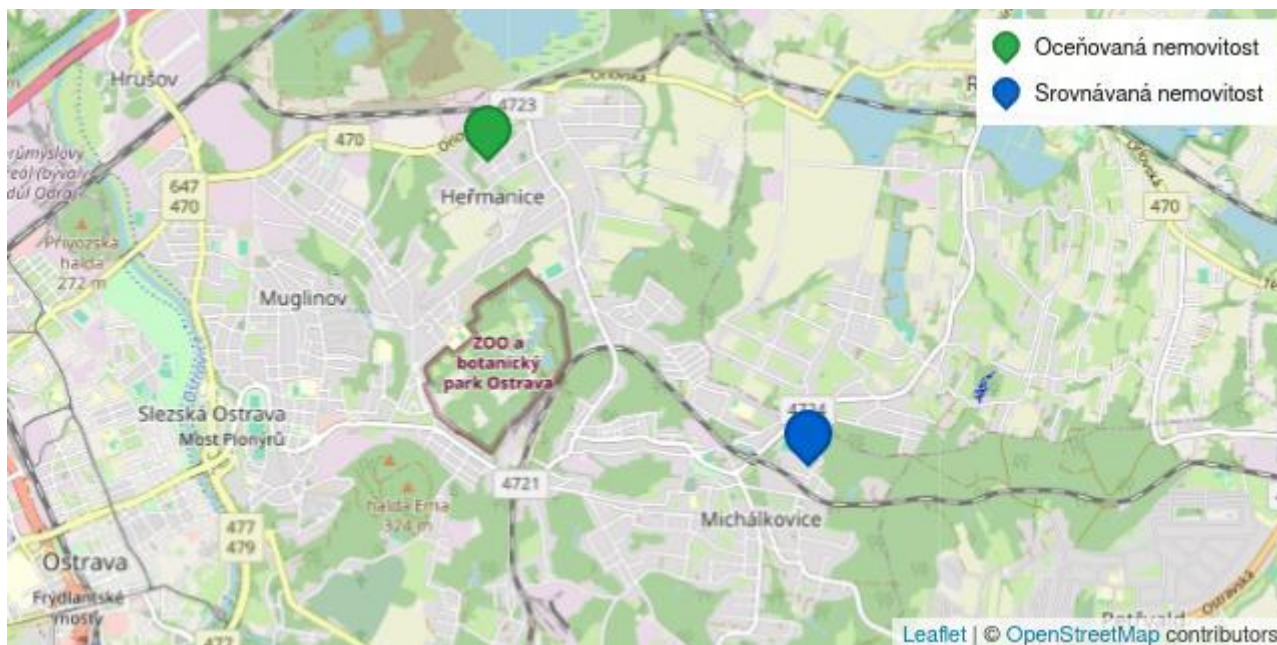
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 4

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

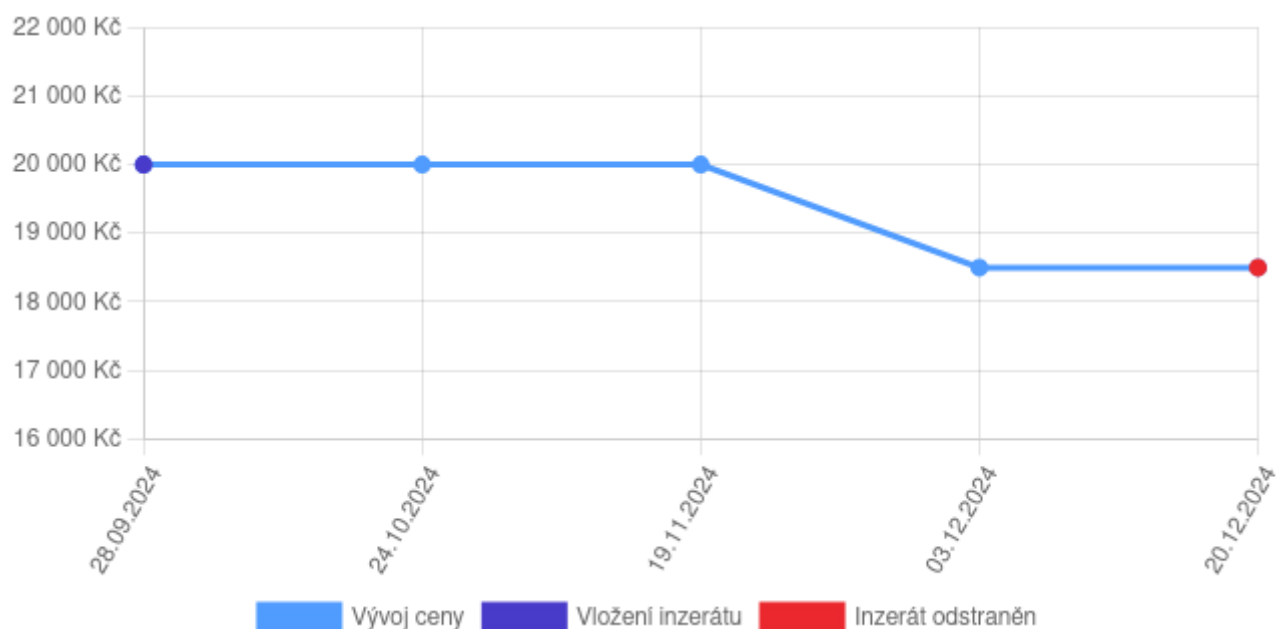
Lokalita	Heřmanická, Ostrava, okres Ostrava-město	Cena	18 500 Kč
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	3
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Patrový
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	900 m ²
Podlahová plocha	140 m ²	Vytápění	Plynový kotel
Příjezdová cesta	Asfaltová		

Nabízíme k pronájmu tento krásný, prostorný a světlý byt o dispozici 3+1 s šatnou a komorou ve zvýšeném přízemí dvougeneračního rodinného domu. V suterénu náleží k bytu ještě garáž a velký sklepní prostor + další úložný prostor na zahradě v hosp. stavbě. Byt prošel kompletní rekonstrukcí - plastová okna, nové podlahy, el. rozvody, koupelna s WC, kuchyňská linka s vestavnými spotřebiči. V domě je ještě další společné WC u dveří na zahradu a další společný prostor pro uskladnění + kotelna s bojlerem a plynovým kotlem, náklady na provoz domu budou rozúčtovány. Zahrada s ovocnými keři a stromy bude užívána společně oběma byty. Dům se nachází v klidné lokalitě Slezské Ostravy u zastávky MHD - Koněvova, autem do centra 5 min. Nájemné 18.500 + zálohy na služby dle počtu osob cca 5.000 (voda, plyn, elektřina). Kauce 37.000. Provize RK 10.000

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

