

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 14940-2162/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Zrůstek a partneři v.o.s. Insolvenční správce dlužnice Kateřiny Koldové, Arbesovo nám. 257/7, 150 00 Praha 5 Orlí 542/27 602 00 Brno
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	U Staré školy č.p. 129/10, Ostrava, okres Ostrava-město
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	04.10.2021
Zpracováno ke dni:	04.10.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 21.10.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 rodinného domu č.p. 129/10 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 108/1 (výměra 25 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je jiná stavba stavba bez čp/če, jiná st. která je vedena na LV 621 a je ve vlastnictví jiného vlastníka, proto nebude součástí ocenění), st. 108/2 (výměra 230 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je rodinný dům č.p. 129), 273/14 (výměra 210 m², zahrada, způsob ochrany zemědělský půdní fond)) v obci Ostrava, okres Ostrava-město, katastrální území Hrabůvka.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil základní údaje o oceňovaném objektu.

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 stanovení 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

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, cenová mapa stavebních pozemků, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, fotodokumentace ze dne 04.10.2021.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.129/10, obec Ostrava
Adresa předmětu ocenění:	U Staré školy č.p. 129/10, Ostrava, okres Ostrava-město
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Ostrava-město
Obec:	Ostrava
Ulice:	U Staré školy
Katastrální území:	Hrabůvka
Počet obyvatel:	287 968

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 04.10.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka proběhla za přítomnosti pana Floriána Jakuba.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Florián Jakub, U Staré školy 129/10, Hrabůvka, 70030 Ostrava	1/2
Koldová Kateřina, č. p. 1013, 79802 Mostkovice	1/2

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 129/10 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 108/1 (výměra 25 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je jiná stavba stavba bez čp/če, jiná st. která je vedena na LV 621 a je ve vlastnictví jiného vlastníka, proto nebude součástí ocenění), st. 108/2 (výměra 230 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je rodinný dům č.p. 129), 273/14 (výměra 210 m², zahrada, způsob ochrany zemědělský půdní fond)) v obci Ostrava, okres Ostrava-město, katastrální území Hrabůvka.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je řadový objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům je celkově podsklepený, nachází se zde půda a obytné podkroví není vybudované. Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce 1908. V roce 1996 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: vnější omítky - celková, dále v roce 2004 rozvody elektřiny - modernizace (v mědi) a dále v roce 2016 ohřev vody - modernizace (bojler).

Základy jsou kamenné, objekt je cihlové konstrukce, stěny mají tloušťku 50 cm a stropy jsou dřevěné trámové. Má sedlovou střechu, střešní krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky objekt jsou štukové, z části dlažba a stavba není zateplena.

V domě se nachází chodba o výměře 11,67 m², kuchyně o výměře 9,75 m², spíž o výměře 2,58 m², obývací pokoj o výměře 20,12 m², pokoj o výměře 18,44 m², pracovna o výměře 6,73 m², chodba o výměře 3,21 m², spíž o výměře 1,34 m², kuchyně o výměře 14,70 m², pokoj o výměře 20,86 m², koupelna s WC o výměře 7,62 m², komora (mimo byt) o výměře 1,60 m², půda o výměře 132,31 m², sklep o výměře 132,00 m². Podlahová plocha činí 117,01 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 382,91 m².

Vnitřní omítky jsou vápenné, z části dlažba na zdi. Okna jsou dřevěná zdvojená a kastlová, příslušenství oken chybí. Orientace obytných prostor je na sever a jih. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyňské vybavení tvoří v jedné kuchyni původní kuchyňská linka s elektrickým sporákem a v druhé kuchyni původní kuchyňská linka s elektrickým sporákem. Osvětlovací techniku tvoří lustry a nástěnná svítidla.

V obytných místnostech je podlaha řešena koberci a prkennou podlahou, v kuchyni je na podlaze lino, v koupelně je položeno lino a v chodbě je podlaha řešena koberci, linem a prkennou podlahou. V ostatních místnostech je lino.

Součástí vybavení domu jsou anténní rozvody.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 380V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, odpad je řešen jímkou - z WC a koupelny a veřejnou kanalizací - z kuchyně a zemní plyn není zaveden. Plynová přípojka, se dle přítomné osoby při místním šetření, nachází u oceňovaného objektu, ale rodinný dům k ní není připojen.

Vytápění v domě je lokální pomocí elektrických přímotopů. Ohřev vody zajišťuje bojler a elektrický průtokový ohřivač.

Stěny objektu jsou poškozené, střecha je poškozena, okna jsou zastaralá, podlahy jsou zastaralé, vybavení v domě je zastaralé a rozvody v domě jsou zastaralé. Rodinný dům s pozemky je neudržovaný.

Rodinný dům je před rekonstrukcí.

Na pozemku se nachází okrasné a ovocné dřeviny, oplocení pozemku - nemovitost v zadní části částečně oplocena pletivem do ocelových sloupků. Sklon pozemku je rovinatý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Je zde omezená možnost parkování přímo u objektu. Na pozemku parcely č. st. 108/1 se nachází jiná stavba bez čp/če, která je vedena na LV 621 a je ve vlastnictví jiného vlastníka, proto nebude součástí ocenění.

Dům je situovaný v jižní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i

vysokých škol včetně specializovaných zařízení a je zde kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. Je zde kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v místě je pobočka České pošty.

Dům je postaven z hlediska životního prostředí spíše v nepříznivé lokalitě v blízkosti frekventovaných komunikací a v blízkosti objektu není zeleň - nutnost dojezdu. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti:

Věcné břemeno (podle listiny) svádění okapové vody dle odst.11.smlouvy

- oprávnění pro: parcela st. 108/2
- povinnost k: parcela st. 130
- Z-700032/1974-807

Věcná práva zatěžující nemovitost:

Věcné břemeno (podle listiny) služebnost spojení střechy domu č.pop.129 se střechou domu č.pop.138

- oprávnění pro: parcela st. 130
- povinnost k: parcela st. 108/2
- Z-700032/1974-807
- bez vlivu na cenu

Zástavní právo smluvní

Vady:

- v pokoji suché a vlhké mapy na zdi - popraskaná malba (dle osoby přítomné při místním šetření - z důvodu, že při vydatných deštích nestíhají okapy)
- v chodbě opadaná omítka
- v 1.PP je opadaná omítka na cihlu
- dřevěný krov rodinného domu má mapy po vlhkosti
- vnější omítky z části opadané pod klempířskými prvky – okapem

Tabulkový popis			
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	řadový objekt	
	Počet nadzemních podlaží	1	
	Dům byl postaven v roce	1908	
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah
		ohřev vody	modernizace
		rozvody elektřiny	modernizace
		vnější omítky	celková
	Základy	kamenné	
	Konstrukce	cihlová	
	Stropy	dřevěné trámové	
	Tloušťka stěn	50 cm	
	Střecha	sedlová	
	Krytina střechy	eternitové šablony	
	Klempířské prvky	plechové	
	Vnější omítky	štukové, z části dlažba	
	Vnitřní omítky	vápenné, z části dlažba na zdi	
	Typ oken v domě	dřevěná zdvojená, kastlová	
	Orientace oken obytných místností	sever, jih	
	Vybavení koupelny	klasická vana, umyvadlo	
	Toaleta	klasická toaleta	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	dřevěné	
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené	
	Osvětlovací technika	lustry, nástěnná svítidla	
	Kuchyňská linka	v jedné kuchyni původní kuchyňská linka s elektrickým sporákem v druhé kuchyni původní kuchyňská linka s elektrickým sporákem	
	Dispozice RD	4+2	
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Chodba
		Kuchyně	Kuchyně
		Ostatní prostory	Spíž
		Pokoj	Obývací pokoj

		<table><tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>18,44 m²</td></tr><tr><td>Pokoj</td><td>Pracovna</td><td>6,73 m²</td></tr><tr><td>Ostatní prostory</td><td>Chodba</td><td>3,21 m²</td></tr><tr><td>Ostatní prostory</td><td>Spíž</td><td>1,34 m²</td></tr><tr><td>Kuchyně</td><td>Kuchyně</td><td>14,70 m²</td></tr><tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>20,86 m²</td></tr><tr><td>Koupelna, WC</td><td>Koupelna s WC</td><td>7,62 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha</td><td>117,01 m²</td></tr><tr><td>Příslušenství</td><td>Komora (mimo byt)</td><td>1,60 m²</td></tr><tr><td>Příslušenství</td><td>Půda</td><td>132,31 m²</td></tr><tr><td>Příslušenství</td><td>Sklep</td><td>132,00 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td><td>382,91 m²</td></tr></table>	Pokoj	Pokoj	18,44 m ²	Pokoj	Pracovna	6,73 m ²	Ostatní prostory	Chodba	3,21 m ²	Ostatní prostory	Spíž	1,34 m ²	Kuchyně	Kuchyně	14,70 m ²	Pokoj	Pokoj	20,86 m ²	Koupelna, WC	Koupelna s WC	7,62 m ²	Podlahová plocha		117,01 m ²	Příslušenství	Komora (mimo byt)	1,60 m ²	Příslušenství	Půda	132,31 m ²	Příslušenství	Sklep	132,00 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		382,91 m ²
	Pokoj	Pokoj	18,44 m ²																																			
	Pokoj	Pracovna	6,73 m ²																																			
	Ostatní prostory	Chodba	3,21 m ²																																			
	Ostatní prostory	Spíž	1,34 m ²																																			
	Kuchyně	Kuchyně	14,70 m ²																																			
	Pokoj	Pokoj	20,86 m ²																																			
	Koupelna, WC	Koupelna s WC	7,62 m ²																																			
	Podlahová plocha		117,01 m ²																																			
	Příslušenství	Komora (mimo byt)	1,60 m ²																																			
	Příslušenství	Půda	132,31 m ²																																			
	Příslušenství	Sklep	132,00 m ²																																			
	Podlahová plocha vč. příslušenství		382,91 m ²																																			
	Elektřina	380V																																				
	Vodovod	vodovod																																				
Svod splašek	jímka - z WC a koupelny, veřejná kanalizace - z kuchyně																																					
Plynovod	ne plynová přípojka, se dle přítomné osoby při místním šetření, nachází u oceňovaného objektu, ale rodinný dům k ní není připojen																																					
Řešení vytápění v domě	elektrické přímotopy																																					
Řešení ohřevu vody	bojler, elektrický průtokový ohřivač																																					
Podlahy v domě	místnosti: koberce, prkenná podlaha kuchyně: lino koupelna, WC: lino chodba: koberce, lino, prkenná podlaha ostatní: lino																																					
Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí																																					
Vady rodinného domu	zdivo: poškozený prvek střecha: poškozený prvek okna: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek rozvody: zastaralý prvek																																					
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny																																				
	Venkovní stavby	Na pozemku parcely č. st. 108/1 se nachází jiná stavba bez čp/če, která je vedena na LV 621 a je ve vlastnictví jiného vlastníka, proto nebude součástí ocenění.																																				
	Sklon pozemku	rovinatý																																				

	Oplocení	nemovitost v zadní části částečně oplocena pletivem do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v místě je pobočka České pošty
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací, zeleň není v blízkosti objektu - nutnost dojezdu, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, omezené parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Další informace	<u>Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti:</u> <i>Věcné břemeno (podle listiny) svádění okapové vody dle odst.11.smlouvy</i> • oprávnění pro: parcela st. 108/2 • povinnost k: parcela st. 130 • Z-700032/1974-807 <u>Věcná práva zatěžující nemovitost:</u> <i>Věcné břemeno (podle listiny) služebnost spojení střechy domu č.pop.129 se střechou domu č.pop.138</i> • oprávnění pro: parcela st. 130 • povinnost k: parcela st. 108/2 • Z-700032/1974-807 • bez vlivu na cenu <i>Zástavní právo smluvní</i> <u>Vady:</u> • v pokoji suché a vlhké mapy na zdi - popraskaná malba (dle osoby přítomné při místním šetření - z důvodu, že při vydatných deštích nestíhají okapy) • v chodbě opadaná omítka • v 1.PP je opadaná omítka na cihlu • dřevěný krov rodinného domu má mapy po vlhkosti • vnější omítky z části opadané pod klempířskými prvky - okapem	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 04.10.2021 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:

„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.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

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, omezené parkovací možnosti	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 1,049}$$

1. Rodinný dům č.p. 129

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ostrava – oblast 6
Stáří stavby:	113 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 633,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	146,00 m ²
1.NP:	=	165,00 m ²
půda:	=	146,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	146,00 m ²	1,80 m
1.NP:	165,00 m ²	3,00 m
půda:	146,00 m ²	1,98 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(146)*(1,80)	=	262,80 m ³
1.NP:	(165)*(3,00)	=	495,00 m ³
půda:	(146)*((2,99-0,97)/2+0,97)	=	289,08 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 046,88 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	165,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	457,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,77	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: dvojdoměk, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
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: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 113 let:

$$s = 1 - 0,005 * 113 = \mathbf{0,435}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,510}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,980}$

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 2\,633,- \text{ Kč/m}^3 * 0,510 = 1\,342,83 \text{ Kč/m}^3$$

$$C_{Sp} = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,046,88 \text{ m}^3 * 1\,342,83 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 1,070 = 1\,474\,102,87$$

Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem

Rodinný dům č.p. 129 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

Rodinný dům č.p. 129 - zjištěná cena

$$\begin{array}{rcl}
 & = & \mathbf{1\,474\,102,87 \text{ Kč}} \\
 & = & \mathbf{1\,474\,102,87 \text{ Kč}} \\
 & * & \mathbf{1 / 2} \\
 & = & \mathbf{737\,051,44 \text{ Kč}}
 \end{array}$$

2. Pozemky

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. 108/1	25	1 060,00	26 500,-
zastavěná plocha a nádvoří	st. 108/2	230	1 060,00	243 800,-
zahrada	273/14	210	1 060,00	222 600,-
Cenová mapa - celkem		465		492 900,-
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu			=	492 900,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			*	1 / 2
Pozemky - zjištěná cena celkem			=	246 450,- Kč

3. 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 - vysokokmen (jabloň) na pozemku p.č.: 273/14	40	1 Ks	771,-	- 30 %	539,70	539,70
jabloň - vysokokmen (jabloň) na pozemku p.č.: 273/14	60	1 Ks	140,-	- 35 %	min. 140,-	140,-
orešák vlašský (orešák) na pozemku p.č.: 273/14	22	1 Ks	3 380,-	- 20 %	2 704,-	2 704,-
rybíz červený (rybíz) na pozemku p.č.: 273/14	22	1 Ks	25,-	- 20 %	min. 25,-	25,-
maliník (maliník) na pozemku p.č.: 273/14	22	1,00 m ²	15,-	- 20 %	min. 15,-	15,-
ostružiník (ostružiník) na pozemku p.č.: 273/14	22	1,00 m ²	15,-	- 20 %	min. 15,-	15,-
Součet:					=	3 438,70 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	3 438,70 Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
smrk ztepilý na pozemku p.č.: 273/14			30 roků	1,00 ks		
Jehličnaté stromy I	15 840,-	- 20 %			12 672,-	12 672,-
Součet:						12 672,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):				*		0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)				*		1,200
Celkem - okrasné rostliny				=		11 404,80 Kč

Trvalé porosty - celkem:

14 843,50 Kč

Trvalé porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 14 843,50 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

*** 1 / 2**

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem

= 7 421,75 Kč

Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 129	737 051,- Kč
2. Pozemky	246 450,- Kč
3. Trvalé porosty	7 422,- Kč

Výsledná cena - celkem:

990 923,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

990 920,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. 129/10, obec Ostrava

Rodinný dům č.p. 129/10 v ulici U Staré školy, obec Ostrava					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	U Staré školy, Ostrava, okres Ostrava-město	117.01 m ² , podsklepený: celkové	Před rekonstrukcí	465 m ²	omez. park. možnosti přímo u objektu, jímka, veř. kanalizace, vodovod, vytápění el. přímotopy, trv. porosty
1	Na Července, Ostrava, okres Ostrava-město	130 m ² , Patrový	Dobrý	504 m ²	garáž, jímka, vodovod, trvalé porosty
2	Chamrádova, Ostrava, okres Ostrava-město	120 m ² , Patrový	Dobrý	995 m ²	parkovací možnosti na vlastním pozemku, 2x vedl. stavba, veřejná kanalizace, vodovod, trv. porosty
3	Pospolítá, Ostrava, okres Ostrava-město	150 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1200 m ²	dvojaráž, plynovod, veřejná kanalizace, vytápění - plyn. kotel a kotel na tuhá paliva, trv. porosty

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	26.923,08 Kč	Nepoužit	26.923,08 Kč	1.00	0.93	1.10	1.00	1.04	1.07	1.1384	23.649,93 Kč
2	26.250,00 Kč	Nepoužit	26.250,00 Kč	1.00	0.98	1.10	1.05	1.14	1.07	1.3807	19.012,09 Kč
3	22.000,00 Kč	Nepoužit	22.000,00 Kč	1.00	0.83	1.00	1.07	1.11	1.10	1.0844	20.287,72 Kč
Celkem průměr											20.983,25 Kč
Minimum											19.012,09 Kč
Maximum											23.649,93 Kč
Směrodatná odchylka - s											2.395,87 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											18.587,38 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											23.379,12 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Oceňovaná nemovitost - řadový objekt, podsklepený, půda, 2x kuchyně s původní kuchyňskou linkou s elektrickým sporákem, 2x spíž, 1x koupelna v původním stavu, komora mimo byt, na pozemku parcely č. st. 108/1 - součástí je jiná stavba bez čp/če, která je vedena na LV 621 a je ve vlastnictví jiného vlastníka, vady.

Komentář k nemovitosti č. 1:

K6 srovnávaná nemovitost - samostatný objekt, podsklepený, půda, 1x kuchyně, 1x šatna v pokoji, 1x zánovní koupelna.

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – stav, příslušenství a nenachází se jiná stavba jiného vlastníka na pozemku. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2:

K6 srovnávaná nemovitost - samostatný objekt, podsklepený, sociální zázemí.

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – velikost pozemku, stav, příslušenství, parkovací možnosti a nenachází se jiná stavba jiného vlastníka na pozemku. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3:

K6 srovnávaná nemovitost - samostatný objekt, podsklepený, částečně půda, 2x kuchyně v původním stavu, 1x spíž, 2x koupelna v původním stavu.

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – velikost pozemku, příslušenství, vybavení a nenachází se jiná stavba jiného vlastníka na pozemku. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

20.983,25 Kč/m²

*

117,01 m²

= 2.455.250 Kč

Vlastnický podíl činí 1/2, jehož úpravou je hodnota nemovitosti:

1.227.625,-- Kč

Cena po zaokrouhlení:

1.228.000,-- Kč

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Rodinný dům č.p. 129/10 v ulici U Staré školy, obec Ostrava					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	U Staré školy, Ostrava, okres Ostrava-město	117.01 m ² , podsklepený: celkové	Před rekonstrukcí	465 m ²	omez. park. možnosti přímo u objektu, jímka, veř. kanalizace, vodovod, vytápění el. přímotopy, trv. porosty
1	Na Července, Ostrava, okres Ostrava-město	130 m ² , Patrový	Dobrý	504 m ²	garáž, jímka, vodovod, trvalé porosty
2	Chamrádova, Ostrava, okres Ostrava-město	120 m ² , Patrový	Dobrý	995 m ²	parkovací možnosti na vlastním pozemku, 2x vedl. stavba, veřejná kanalizace, vodovod, trv. porosty
3	Pospolítá, Ostrava, okres Ostrava-město	150 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1200 m ²	dvojgaráž, plynovod, veřejná kanalizace, vytápění - plyn. kotel a kotel na tuhá paliva, trv. porosty

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	26.923,08	-	26.923,08
2	26.250,00	-	26.250,00
3	22.000,00	-	22.000,00
Maximální hodnota		26.923,08	(případ č.1)
Minimální hodnota		22.000,00	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,2238	OK
Aritmetický průměr		25.057,69	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 129/10 v ulici U Staré školy, obec Ostrava						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	U Staré školy, Ostrava, okres Ostrava-město	117.01 m ² , podsklepený: celkové	Před rekonstrukcí	465 m ²	omez. park. možnosti přímo u objektu, jímka, veř. kanalizace, vodovod, vytápění el. přímotopy, trv. porosty	X
1	Na Července, Ostrava, okres Ostrava-město	130 m ² , Patrový	Dobrý	504 m ²	garáž, jímka, vodovod, trvalé porosty	3
2	Chamrádova, Ostrava, okres Ostrava-město	120 m ² , Patrový	Dobrý	995 m ²	parkovací možnosti na vlastním pozemku, 2x vedl. stavba, veřejná kanalizace, vodovod, trv. porosty	1
3	Pospolitá, Ostrava, okres Ostrava-město	150 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1200 m ²	dvojaráž, plynovod, veřejná kanalizace, vytápění - plyn. kotel a kotel na tuhá paliva, trv. porosty	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	26.923,08	-	26.923,08	3	80.769,24
2	26.250,00	-	26.250,00	1	26.250,00
3	22.000,00	-	22.000,00	3	66.000,00

Mezisoučet	7	173.019,24
<u>Celkem</u>		<u>24.717,03</u>

Základní cena: 24.717,03 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$24.717,03 * 0,9200 = 22.739,67 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$22.739,67 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 117,01 \text{ m}^2 \quad \quad \quad}$$

$$= 2.660.768,79 \text{ Kč}$$

Vlastnický podíl činí 1/2, jehož úpravou je hodnota nemovitosti: 1.330.384,-- Kč

Cena po zaokrouhlení:

$$1.330.000,-- \text{ Kč}$$

Výpočet dle metodiky MFČR

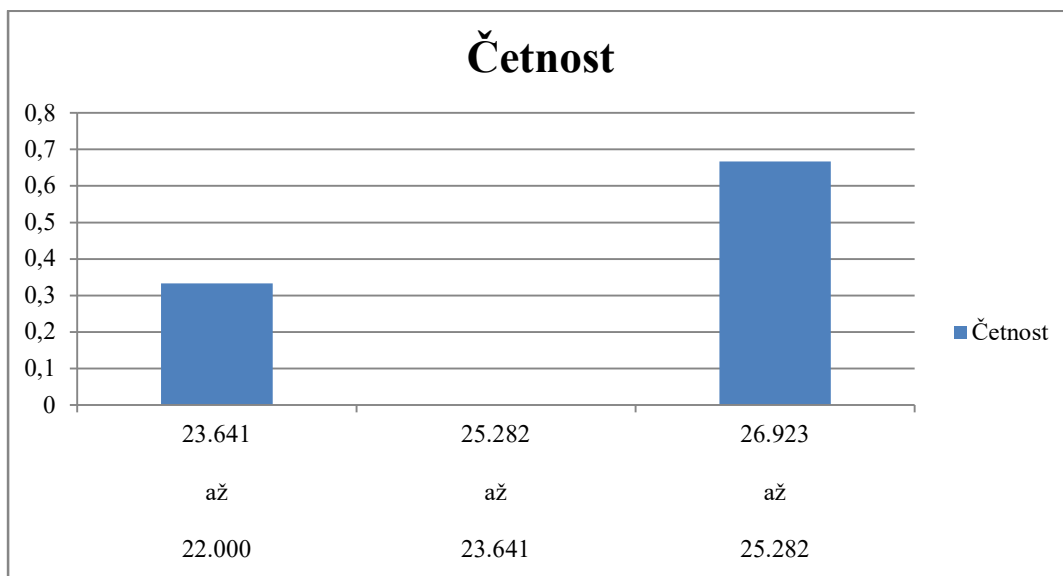
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	26.923	-	26.923,08
2	26.250	-	26.250,00
3	22.000	-	22.000,00

Střední hodnota	25.057,69
Medián	26.250,00
Rozdíl max-min	4.923,08
Minimum	22.000,00
Maximum	26.923,08

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
22.000	až	23.641	1	0.33333333333333
23.641	až	25.282	0	0
25.282	až	26.923	2	0.66666666666667



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 25.282,05 Kč/m² do 26.923,08 Kč/m²

_____ * 117,01 m²

od 2.958.252,67 Kč do 3.150.269,59 Kč

Vlastnický podíl činí 1/2, jehož úpravou je hodnota nemovitosti:

1.479.126,-- Kč do 1.575.135,-- Kč

Cena po zaokrouhlení:

od 1.479.000,-- Kč do 1.575.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

990.920,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

1.228.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.330.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 1.479.000,-- Kč do 1.575.000,-- Kč

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

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši ½ nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

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 stanovena po zaokrouhlení na

1.228.000 Kč

Slovy: jedenmiliondvěstědvacetosmtisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing.
Iveta Dofková, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 21.10.2021



Ing. Iveta Dofková

Martin Málek

František Kořínek

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 14940-2162/2021 znaleckého deníku.

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

H. Seznam příloh

Výpis z katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti, výřez z cenové mapy.

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.10.2021 00:00:00

Okres: CE0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714585 Hrabůvka

List vlastnictví: 383

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

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Florián Jakub, U Staré školy 129/10, Hrabůvka, 70030

721231/5517

1/2

Ostrava

Koldová Kateřina, č.p. 1013, 79802 Mostkovice

655203/0826

1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Spůsob využití

Spůsob ochrany

St. 108/1

25

sastavěná plocha a nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 621

St. 108/2

230

sastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Hrabůvka, č.p. 129, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 108/2

273/14

210

sahrada

zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

svádění okapové vody dle odst.11.smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: St. 108/2

Povinnost k

Parcela: St. 130

Listina Usnesení soudu číslo deníku 1937/1921.

POLVE:32/1974

E-700032/1974-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost spojení střechy domu č.p.p.129 se střechou domu č.p.p.138.

Oprávnění pro

Parcela: St. 130

Povinnost k

Parcela: St. 108/2

Listina Usnesení soudu číslo deníku 1937/1921.

POLVE:32/1974

E-700032/1974-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Sústavní právo smluvní

k zajištění pohledávek ve výši 200 000,-Kč s příslušenstvím a budoucích pohledávek uvedených v čl. II. odst. 1. písm. b) Sústavní smlouvy, které vzniknou do 23.6.2020, a to do výše 300 000,-Kč

Oprávnění pro

Kojetinská prefra s.r.o., Křenovská 789, Kojetín I-Město, 75201 Kojetín, IČO: 06816789

Nemovitosti jsou v územní 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 04.10.2021 00:00:00

Okres: C80806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
 Kat.území: 714585 Hrabůvka List vlastnictví: 383
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 108/1, Parcela: St. 108/2, Parcela: 273/14

Listina Smlouva o zřízení sástavního práva podle obč.s. ze dne 23.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2015 09:06:00. Zápis proveden dne 17.02.2015.

V-1349/2015-807

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby sástavního věřitele postoupením pohledávky. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2021 12:18:00. Zápis proveden dne 21.07.2021.

V-13286/2021-807

Pořadí k 23.01.2015 09:06

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a uposornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Ostravě, notář Mgr. Jan Mihálik 99 D-519/2019 - 171 ze dne 29.06.2021. Právní moc ke dni 29.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2021 15:43:07. Zápis proveden dne 08.07.2021.

V-13503/2021-807

Pro: Florián Jakub, U Staré školy 129/10, Hrabůvka, 70030 Ostrava RČ/IČO: 721231/5517
 Koldová Kateřina, č.p. 1013, 79802 Mostkovice 655203/0826

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
273/14	64300	210

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

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

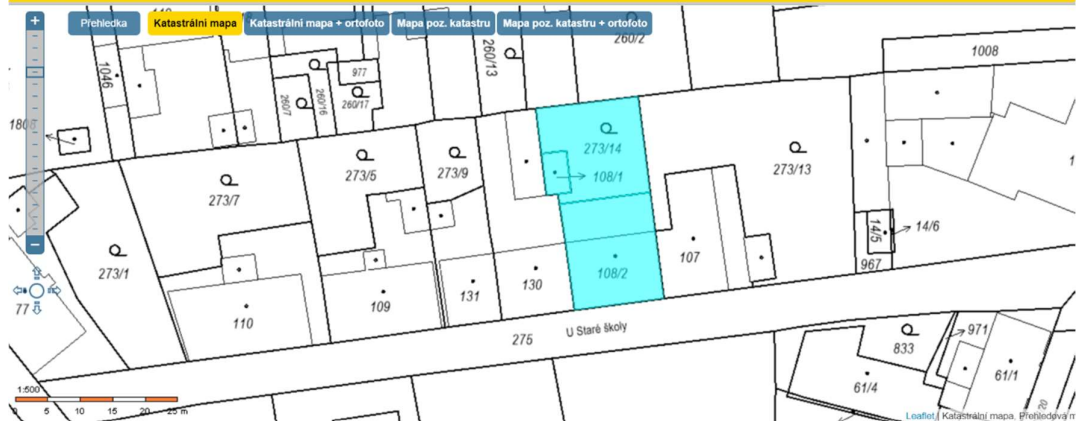
Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
 Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 19.10.2021 03:22:23

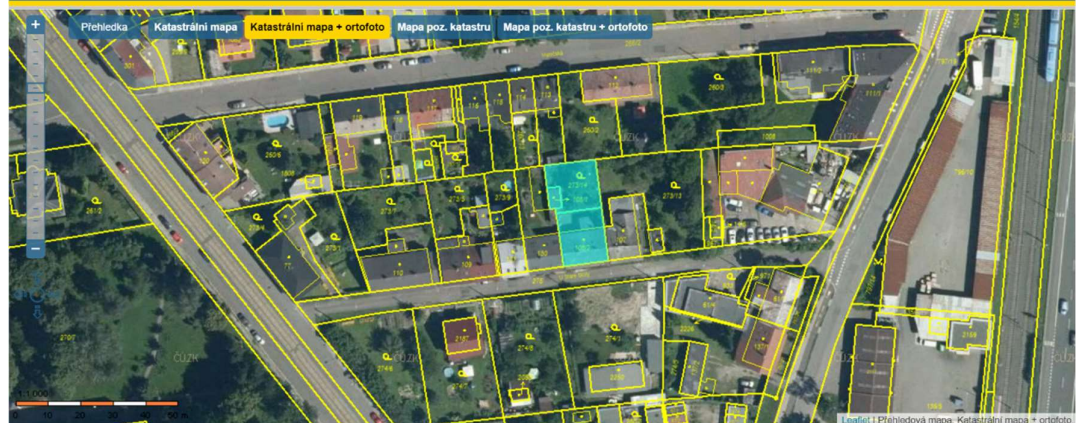
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

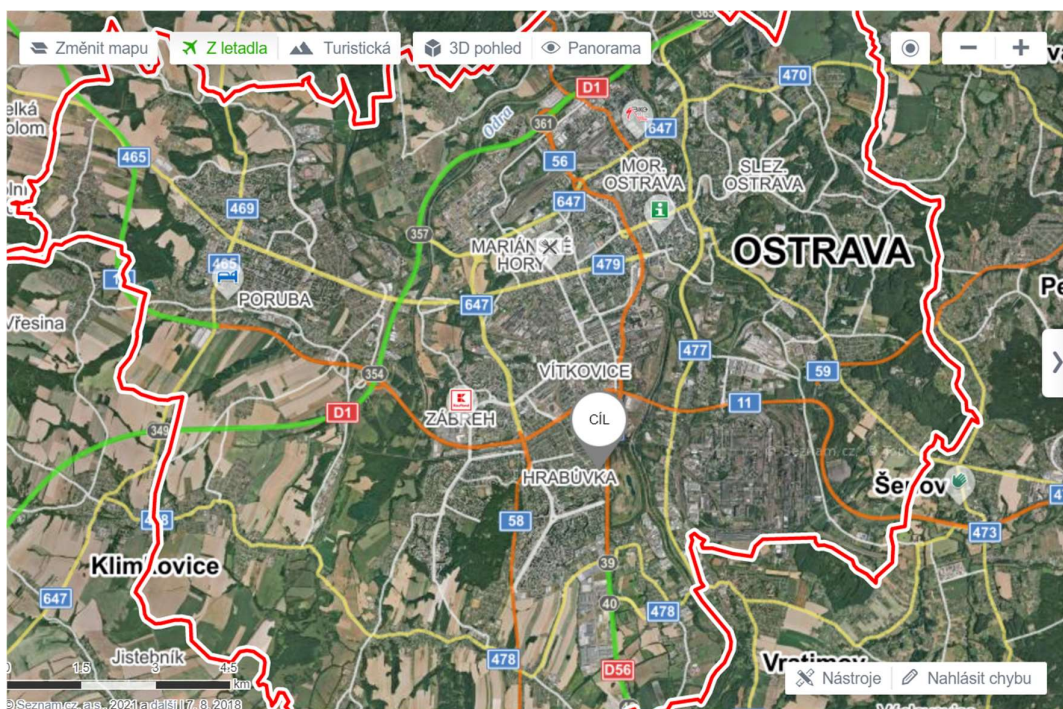
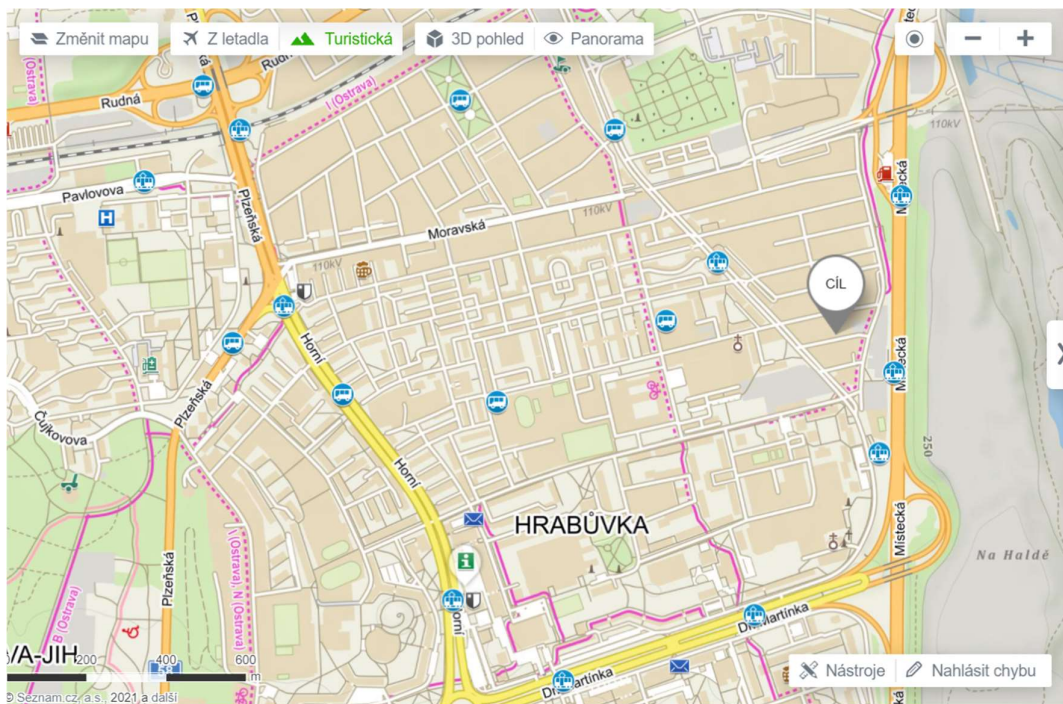
Nahlížení do KN



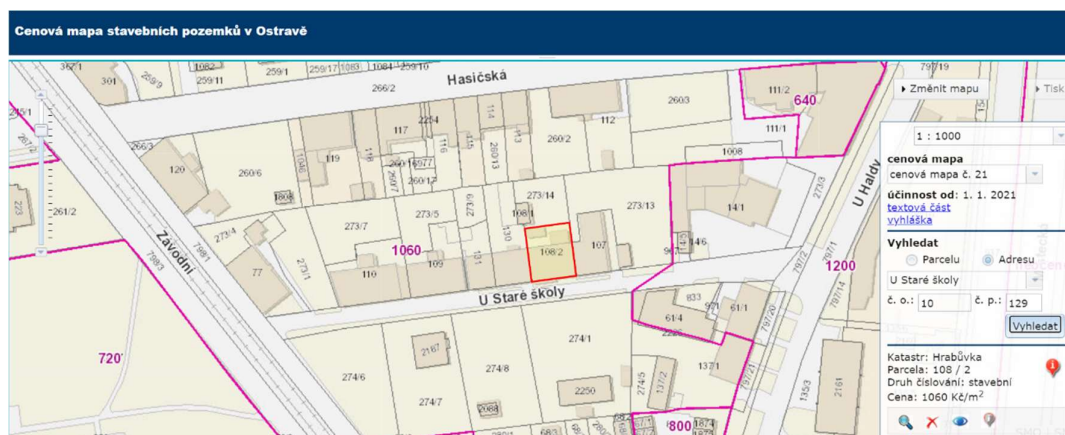
Nahlížení do KN



Mapy – oceňovaná nemovitost



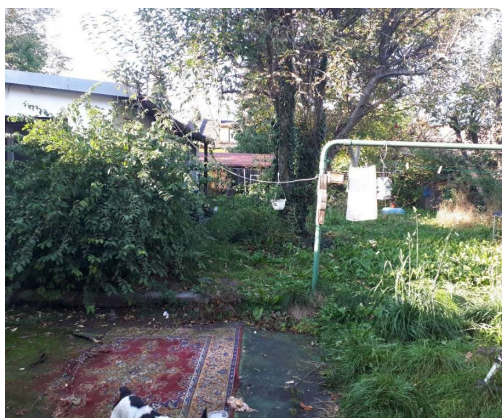
Cenová mapa Ostravy

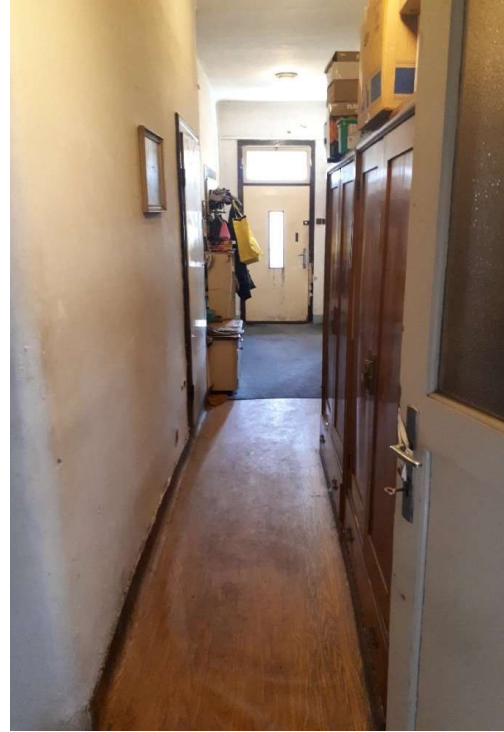


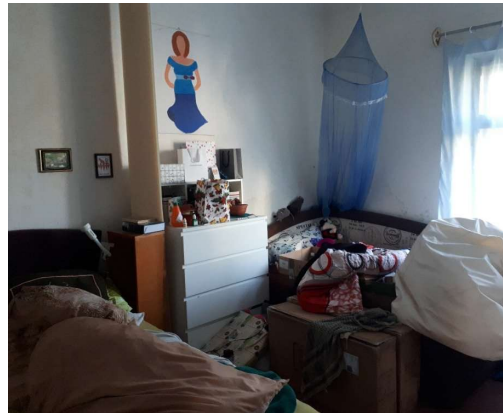
Pořízená fotodokumentace

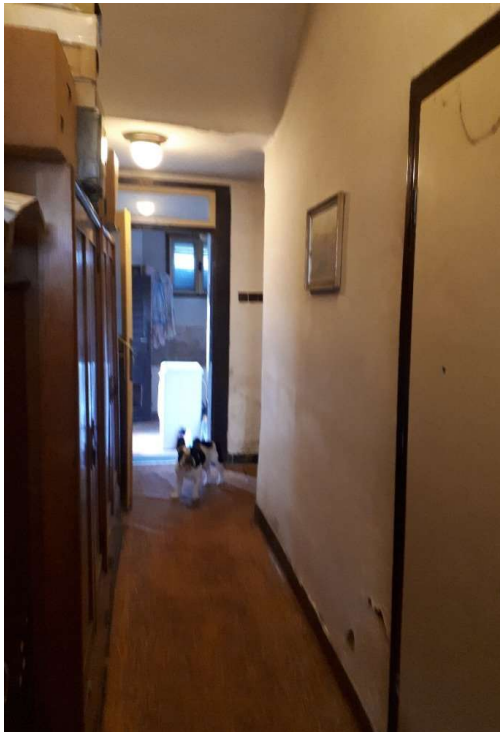
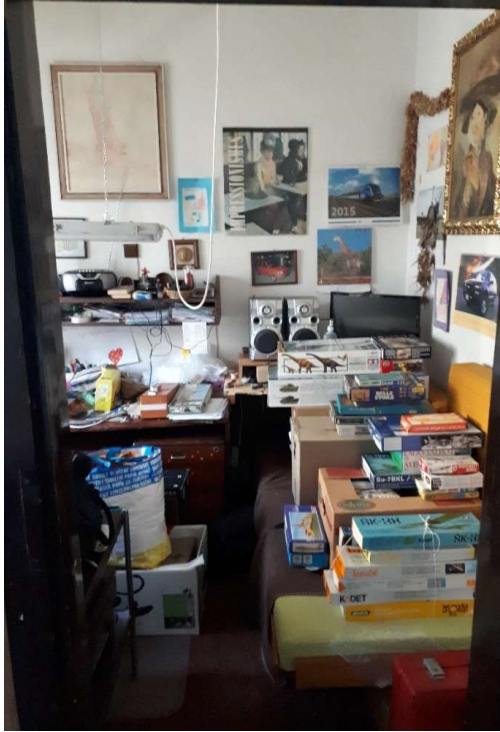


Jiná stavba bez čp/če, která je vedena na LV 621 a je ve vlastnictví jiného vlastníka, proto nebude součástí ocenění.



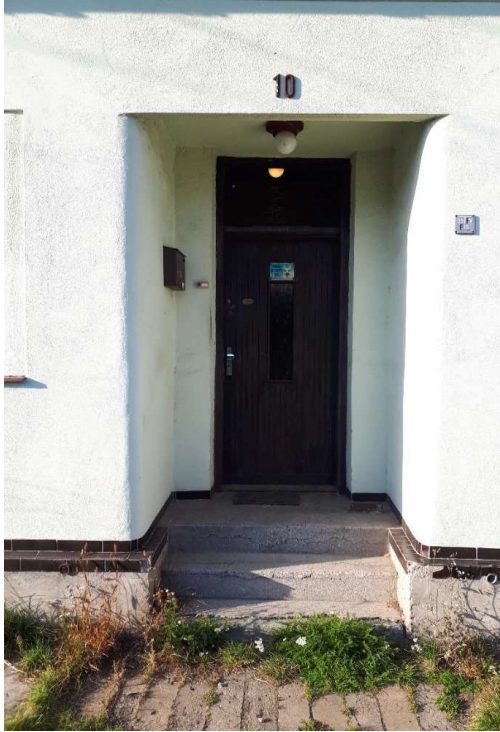












Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

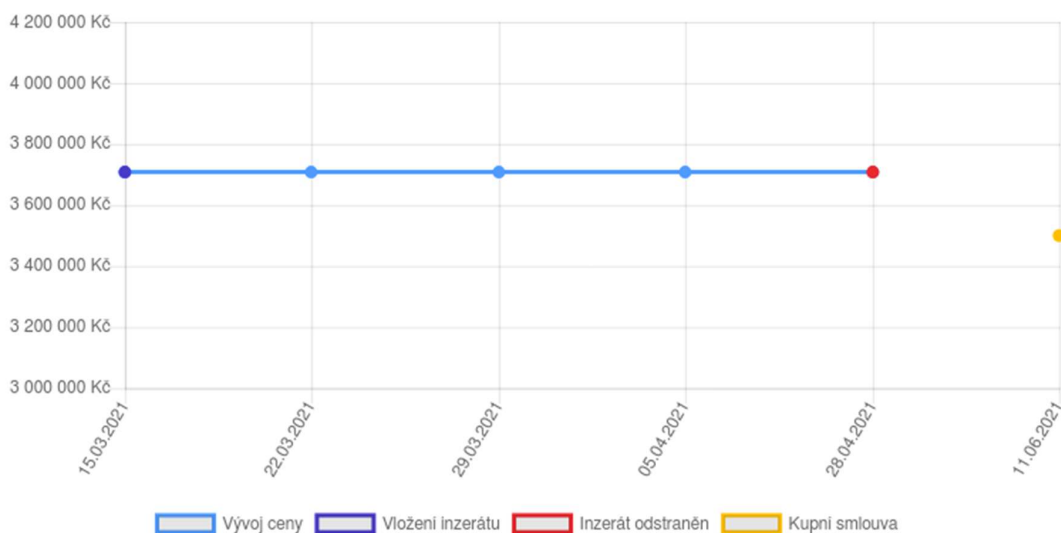


Prodej, Rodinný dům, 130 m², Na Července, Ostrava, okres Ostrava-město

Celková cena: 3.500.000 Kč

Adresa: Na Července, Ostrava, okres Ostrava-město

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



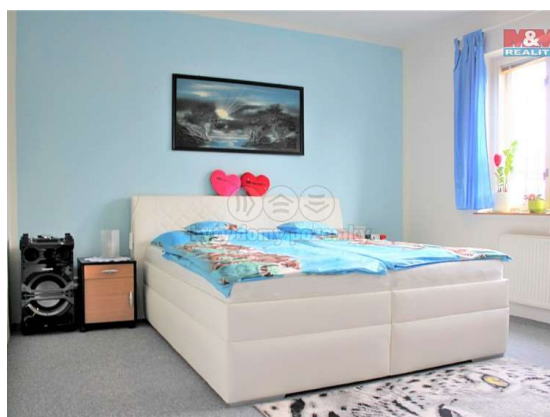
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Na Července, Ostrava, okres Ostrava-město	Zastavěná plocha (m2)	336
Cena dle kupní smlouvy	3 500 000 Kč	Plocha přidruženého pozemku	504
Kupní smlouva podepsaná dne	11.06.2021	Podlahová plocha	130
Číslo řízení	V-13429/2021-807	Umístění objektu	Okraj obce
Stav objektu	Dobrý	Voda	Vodovod
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Jímka
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

Hledáte dům v klidné části města Ostravy? Rádi byste vlastnili zahradu s bazénem, garáží, ale nemáte čas na údržbu? Tak již nemusíte hledat. Nabízíme dvoupatrový podsklepený dům se čtyřmi pokoji. V přízemí se nachází zádveří, vstupní hala se schodištěm, vstupem do sklepních prostor a samostatná toaleta. Dále kuchyně, koupelna, obývací pokoj, ložnice a samostatný pokoj s šatnou. V patře se nachází prozatím pouze pracovna, lze ji využít také jako ložnici nebo dětský pokoj. Po částečné půdní přestavbě, můžete k pokoji vybudovat vlastní koupelnu s toaletou nebo šatnu. Návrh nejvhodnějšího financování Vám bezplatně zpracuje náš hypoteční a úvěrový specialista. V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce. Těšíme se na společnou prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 120 m²,
Chamrádova, Ostrava, okres Ostrava-
město**

Celková cena: 3.150.000 Kč

Adresa: Chamrádova, Ostrava, okres
Ostrava-město

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



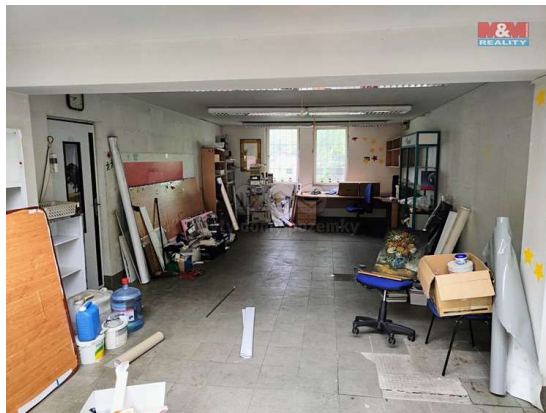
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Chamrádova, Ostrava, okres Ostrava-město	Zastavěná plocha (m2)	179
Cena dle kupní smlouvy	3 150 000 Kč	Plocha užitná	265
Kupní smlouva podepsaná dne	11.08.2021	Podlahová plocha	120
Číslo řízení	V-16511/2021-807	Plocha přidruženého pozemku	995
Stav objektu	Dobrý	Voda	Vodovod
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Nabízíme k prodeji celo podsklepenou nemovitost vedenou v katastru nemovitostí jako rodinný dům 3+1. Dům je vhodný jak k bydlení, tak k podnikání. Dále se na pozemku o velikosti 995 m² nachází další dva objekty o podlahové ploše cca 100 m² a 50 m² postavené na patkách. Všechny objekty jsou po částečné revitalizaci exteriéru. Interiér je určen k rekonstrukci dle vlastních představ. Nejvýhodnější způsob financování zajistí naše hypocentrum.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

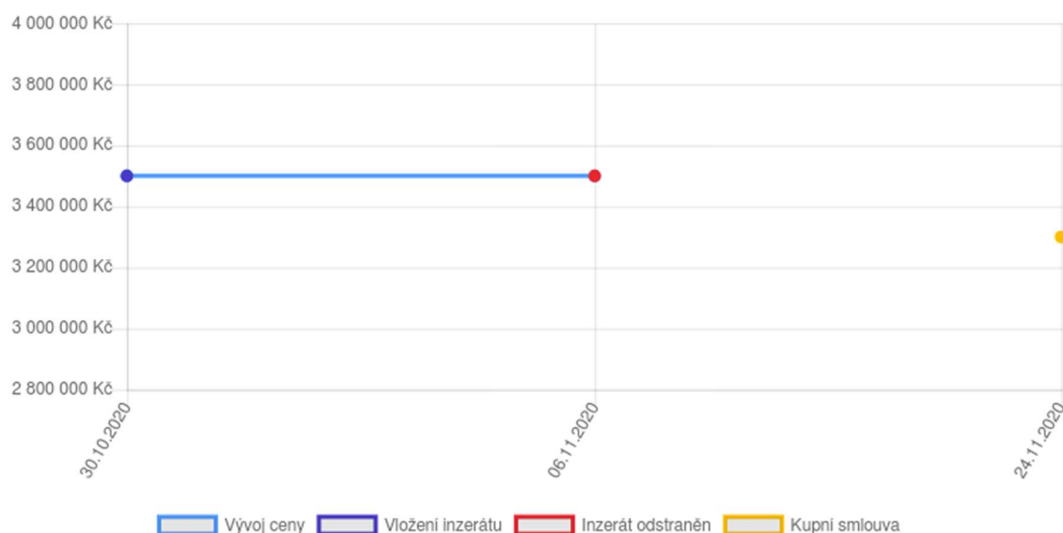


**Prodej, Rodinný dům, 150 m²,
Pospolitá, Ostrava, okres Ostrava-
město**

Celková cena: 3.300.000 Kč

**Adresa: Pospolitá, Ostrava, okres
Ostrava-město**

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



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

Adresa	Pospolitá, Ostrava, okres Ostrava-město	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena dle kupní smlouvy	3 300 000 Kč	Zastavěná plocha (m ²)	122
Kupní smlouva podepsaná dne	24.11.2020	Plocha podlahová	150
Číslo řízení	V-18461/2020-807	Plocha přidruženého pozemku	1200
Počet nadzemních podlaží	2	Odpad	Veřejná kanalizace
Konstrukce budovy	Cihlová	Plyn	Plynovod
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Klidná část obce

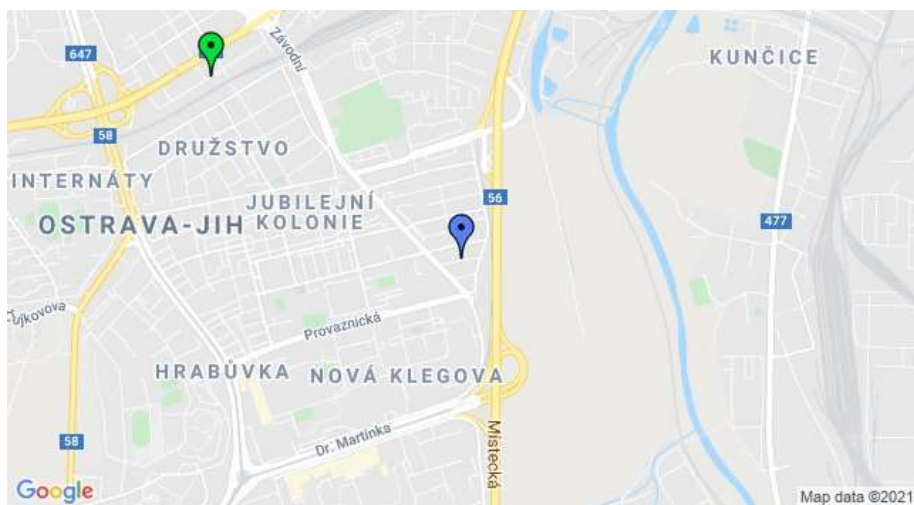
Slovní popis

K prodeji exkluzivně nabízíme prvorepublikovou vilu s velkou zahradou na Pospolité ulici v Ostravě – Zábřehu. Prvorepubliková vila z dvacátých let minulého století se nachází ve vilové čtvrti a je vhodná pro zřízení sídla firmy, ordinace, advokátní či notářské kanceláře a podobně. Zastavěná plocha vily 122 m², podlahová plocha vily 150 m², celková výměra pozemků 1.200 m². Suterén – technická místnost s plynovým kotlem, sklepní místnosti. Přízemí s podlahovou plochou 86 m² – vstupní hala se schodištěm, WC, koupelna, spíž, kuchyň, prostorný pokoj s podlahovou plochou 21 m², prostorný pokoj s podlahovou plochou 21 m². První patro s podlahovou plochou 89 m² – schodiště, chodba, WC, koupelna, pokoj s podlahovou plochou 17 m², pokoj s podlahovou plochou 12 m², pokoj s podlahovou plochou 8,6 m², podkrovní pokoj s podlahovou plochou 10,5 m², podkrovní pokoj 11,7 m² a půdní prostory s podlahovou plochou 15 m². Vytápění domu – plynový kotel + kotel na tuhá paliva. Ohřev vody – plynová Karma. Vila je v původním stavu, k rekonstrukci. V případě vícero zájemců, majitelé upřednostní nejlepší obdrženou nabídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost