

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 087224/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	Soudní exekutor Mgr. Bc. Hana Plášilová Kaufmanová Exekutorský úřad v Praze 7 Jankovcova 13, 170 00 Praha 7
Číslo jednací:	228 EX 2405/08
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:	Ochmanova č.p. 466/16, Ostrava, okres Ostrava-město
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	24.11.2023
Zpracováno ke dni:	24.11.2023
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 28 stran textu včetně titulního listu a 30 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 19.12.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 466/16 a pozemku parc. č. st. 839 (výměra 58 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je rodinný dům č.p. 466, způsob ochrany chráněná ložisková území) v obci Ostrava, okres Ostrava-město, katastrální území Heřmanice na listu vlastnictví č. 1306.

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

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, situace v mapě, inženýrské sítě, cenová mapa stavebních pozemků, informace realitních kanceláří, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:

Rodinný dům č.p. 466/16

Adresa předmětu ocenění:

Ochmanova č.p. 466/16, Ostrava, okres

Ostrava-město

Kraj:

Moravskoslezský kraj

Okres:

Ostrava-město

Obec:

Ostrava

Ulice:

Ochmanova

Katastrální území:

Heřmanice

Počet obyvatel:

279 791

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 24.11.2023. Byla provedena pouze částečná prohlídka - v den prohlídky nebyla zpřístupněna půda (vstup zvenku), jelikož povinný sdělil, že se tam nachází sršní hnízdo. Přítomná osoba na prohlídce - Beránek Slavomil a syn.

Dle sdělení osoby přítomné při prohlídce dříve oceňovaný rodinný dům č.p. 466 pod kuchyní podsklepený, ale v době místního šetření zastavěno plovoucí podlahou, nevyužíváno – při výpočtu se 1.PP neuvažuje.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Beránek Slavomil, Ochmanova 466/16, Heřmanice, 71300 Ostrava

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 466/16 a pozemek parc. č. st. 839 (výměra 58 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je rodinný dům č.p. 466, způsob ochrany chráněná ložisková území) v obci Ostrava, okres Ostrava-město, katastrální území Heřmanice na listu vlastnictví č. 1306.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu. Přístavba oceňovaného rodinného domu č.p. 466 se nachází na pozemku parc. č. 650, který je ve vlastnictví Asental Land, s.r.o. Dle sdělení osoby přítomné při prohlídce přístavba není spojená se zemí, bez základů. Oceňovaný pozemek parc. č. st. 839 se nachází v oplocené zahradě s pozemkem parc. č. 650.

Dle sdělení osoby přítomné při prohlídce dříve oceňovaný rodinný dům č.p. 466 pod kuchyní podsklepený, ale v době místního šetření zastavěno plovoucí podlahou, nevyužíváno – při výpočtu se 1.PP neuvažuje.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je část dvojdomku. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dle sdělení osoby přítomné při prohlídce dříve oceňovaný rodinný dům č.p. 466 pod kuchyní podsklepený, ale v době místního šetření zastavěno plovoucí podlahou, nevyužíváno – při výpočtu se 1.PP neuvažuje. V objektu je půda (vstup zvenku) a nemá vybudované podkroví.

Základy původní stavby jsou dle sdělení přítomné osoby hliněné bez izolace a přístavba je bez základů. Objekt je dřevěné konstrukce. Stropy jsou pravděpodobně dřevěné, střecha je sedlová, krytina je pravděpodobně plech a IPA a klempířské prvky se nachází. Zvenku jsou dřevěné obložení a přístavba je obložená polystyrenem.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1963. Rok přístavby osoba přítomná při prohlídce nezná.

V roce 2011 proběhla rekonstrukce oken - částečná.

Vady rodinného domu:

- Dle sdělení osoby přítomné při prohlídce zatéká přes střechu
- Obývací pokoj – mapy na stropě
- Kuchyně – plíseň
- Chodba – svítidlo chybí, díra ve stropě
- WC – popraskaná omítka na stropě
- Koupelna – zčásti opadané omítky, uvolněné obložení na stropě
- Pokoj – zatéká přes strop
- Přístavba – zatéká přes strop, zčásti chybí desky na stropě

rozvody: prvek chybí, zastaralý prvek

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

okna: bez vad

zdivo: poškozený prvek

střecha: poškozený prvek

Stav objektu lze na základě dostupných informací charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Dispozice rodinného domu je 2+1.

Rodinný dům č.p. 466	
Zastavěná plocha 1.NP včetně přístavby	68,00 m ²

Rodinný dům č.p. 466		
Pokoj	Obývací pokoj	15,98 m ²
Kuchyně	Kuchyně	9,79 m ²
Koupelna, WC	WC	0,80 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	4,14 m ²
Pokoj	Pokoj	15,98 m ²
Ostatní prostory	Chodba	3,97 m ²
Ostatní prostory	Místnost	5,80 m ²
Ostatní prostory	Chodba	3,15 m ²
Podlahová plocha 1.NP včetně přístavby		59,62 m ²

Vnitřní povrchy stěn - zčásti tapeta, zčásti dřevěné obložení a zčásti dlažba na zdi. Okna jsou plastová a dřevěná jednoduchá. Příslušenství oken chybí. Obytné místnosti jsou orientované na jih. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů a plynový sporák. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou shrnovací a dřevěné plné, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry, nástěnná svítidla, zářivkové svítidlo a zčásti chybí.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

koupelna, WC: keramická dlažba, lino

chodba: keramická dlažba, lino

kuchyně: laminátová plovoucí podlaha

místnosti: lino

Elektrické rozvody v domě se nachází a elektrická energie je dodávána z rozvodné sítě. Dle sdělení osoby přítomné při prohlídce od doby výměny nového potrubí vodovodu bez přípojky – přívod vody nezajištěn. Svod splašků je řešen jímkou (nachází se pravděpodobně na pozemku parc. č. 650, který je ve vlastnictví Asental Land, s.r.o.). Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno lokálně elektrickými přímotopy, v koupelně se nachází odstavený bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 58 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený, bez porostů.

Dle územního plánu Ostrava je oceňovaný pozemek regulován jako plochy bydlení v rodinných domech.

Přístup přes pozemek parc. č. 650, který je ve vlastnictví Asental Land, s.r.o. - věčné břemeno ve prospěch oceňované nemovité věci nezjištěno. Rodinný dům je postaven na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

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

Kontakt se sousedy nezjištěno a dle znalostí zpracovatele v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Oceňované nemovité věci nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Věcná práva zatěžující nemovitosti:

Předkupní právo

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů	
Typ vztahu	
o Předkupní právo	
Oprávnění pro	Banka CREDITAS a.s., Sokolovská 675/9, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 63492555
Povinnost k	Parcela: St. 839
Listina	Smlouva o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.03.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.03.2004. V-2321/2004-807
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	
o Zástavní právo smluvní	
k zajištění pohledávky ve výši 250.000,- Kč s příslušenstvím	
Oprávnění pro	[redacted], Masarykova 32, 66461 Rajhrad, RČ/IČO:
Povinnost k	Parcela: St. 839
Listina	Smlouva o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.03.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.03.2004. V-2321/2004-807
Listina	Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 31.03.2006. Z-7041/2006-807
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu	
k zajištění pohledávky ve výši 6 107,-Kč s příslušenstvím	
Oprávnění pro	Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Pobřežní 665/23, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO:
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	

Typ vztahu

Oprávnění pro
63998530
Povinnost k
Parcela: St. 839

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 7, JUDr. Vladimír Plášil 063 Ex-2405/2008 -30 (90 Nc
11724/2008-5) ze dne 09.07.2010. Právní moc ke dni 23.07.2010.
Z-13612/2010-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 66 948,- Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Euro Benefit a.s., Letenské náměstí 157/4, Bubenec,
17000 Praha 7, RČ/IČO: 25120514
Povinnost k
Parcela: St. 839

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš 124 EX-674/2009 -51 (94 Nc
12473/2008-4) ze dne 06.01.2011. Právní moc ke dni 20.01.2011.
Z-1835/2011-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 9 000,- Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
RENT & REAL Finance s.r.o., 8. pšího pluku 2380,
Mistek, 73801 Frydek-Mistek, RČ/IČO: 27768783
Povinnost k
Parcela: St. 839

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Tomáš Vrána 103 Ex-17035/2011 -18 ze dne
01.06.2011. Právní moc ke dni 17.06.2011.
Z-13462/2011-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 18 618,74 Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054
Povinnost k
Parcela: St. 839

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Brno-město, Mgr. Lucie Valentová 169EX-5737/2011 -7 ze dne
17.06.2013.
Z-11807/2013-807

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Brno-město, Mgr. Lucie Valentová 169EX-5737/2011 -7. Právní moc ke dni
21.06.2013.
Z-12786/2013-807

Typ vztahu

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 378 287,- Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720
Povinnost k
Parcela: St. 839

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha-východ, JUDr. Marcel Směkal 081 EX-02628/2013 -037 ze
dne 15.11.2013.
Z-25246/2013-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Poznámky a další obdobné údaje uvedené v katastru nemovitostí:

D Poznámky a další obdobné údaje	
Typ vztahu	
o Nařízení exekuce	
Povinnost k	
Beránek Slavomil, [REDACTED] 6/16, Heřmanice, 71300	
Ostrava, RC/ICO: [REDACTED]	
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Ostravě 90Nc-11724/2008 -5 (Ex 2405/08) ze dne 13.08.2008. Právní moc ke dni 08.04.2009; uloženo na prac. Ostrava	
	Z-47591/2008-807
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
Povinnost k	
Beránek Slavomil, [REDACTED] 6/16, Heřmanice, 71300	
Ostrava, RC/ICO: [REDACTED]	
Parcela: St. 839	
Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Praha 7, JUDr. Vladimír Plášil 063 EX-2405/2008 -10 (90 Nc 11724/2008-5) ze dne 20.11.2008.	
	Z-47592/2008-807
o Nařízení exekuce	
Povinnost k	
Beránek Slavomil, [REDACTED] 6/16, Heřmanice, 71300	
Ostrava, RC/ICO: [REDACTED]	
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Ostravě 97 Nc-12456/2008 -9 (115 Ex 50/09-004) ze dne 29.10.2008; uloženo na prac. Ostrava	
	Z-11461/2009-807
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
povinná: Olga Beránková, r. [REDACTED]	
Povinnost k	
Parcela: St. 839	
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Píseň, JUDr. Tomáš Vrána 103 Ex-17035/2011 -16 (52 EXE 11607/2011-9) ze dne 01.06.2011.	

Typ vztahu	
	Z-11316/2011-807
o Nařízení exekuce	
pověřený soudní exekutor: Exekutorský úřad Brno-město, Mgr. Lucie Valentová	
Povinnost k	
Beránek Slavomil, [REDACTED] 6/16, Heřmanice, 71300	
Ostrava, RC/ICO: [REDACTED]	
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Ostravě 51 Nc-11885/2008 -8 ze dne 16.09.2008; uloženo na prac. Ostrava	
	Z-11806/2013-807
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
povinný Beránek Slavomil, [REDACTED] 6/16, Heřmanice, 71300	
povinná Beránková Olga, r. [REDACTED]	
Povinnost k	
Parcela: St. 839	
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město, Mgr. Lucie Valentová 169EX-5737/2011 -7 ze dne 17.06.2013.	
	Z-11807/2013-807
Listina Vyrozmění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Brno-město, Mgr. Lucie Valentová 169EX-5737/2011 -7. Právní moc ke dni 21.06.2013.	
	Z-12786/2013-807
o Zahájení exekuce	
pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavla Fučíková, Slévárenská 410/14, Ostrava, 709 00 Ostrava 9	
Povinnost k	
Beránek Slavomil, [REDACTED] 6/16, Heřmanice, 71300	
Ostrava, RC/ICO: [REDACTED]	
Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Pavla Fučíková 024 EX-4243/2013 -19 ze dne 05.08.2013; uloženo na prac. Ostrava	
	Z-17815/2013-807
Související zápisy	
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
povinný: Beránek Slavomil, r. [REDACTED]	
Povinnost k	
Parcela: St. 839	
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Pavla Fučíková 024 EX-4243/2013 -106 ze dne 26.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2023 11:30:14. Zápis proveden dne 25.10.2023; uloženo na prac. Ostrava	
	Z-7037/2023-807
o Zahájení exekuce	
pověřený soudní exekutor Mgr. Pavla Fučíková, Slévárenská 410/14, Mariánské Hory, Ostrava, 709 00	
Povinnost k	
Beránek Slavomil, [REDACTED] 6/16, Heřmanice, 71300	
Ostrava, RC/ICO: [REDACTED]	
Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad	

Typ vztahu

- Ostrava, Mgr. Pavla Fučíková 024 EX-3609/2013 -25 ze dne 16.08.2013; uloženo na prac. Ostrava
Z-18698/2013-807
- o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Směkal, Michelská 1326/62,
140 00 Praha 4
- Povinnost k
Beránek Slavomil [REDACTED] 66/16, Heřmanice, 71300
Ostrava, RČ/ICO [REDACTED]
- Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce 081 Ex-02628/2013 014 Okresní
soud v Ostravě ze dne 23.04.2013; uloženo na prac. Praha
Z-84172/2013-101
- o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě
- Povinnost k
Beránek Slavomil [REDACTED] 66/16, Heřmanice, 71300
Ostrava, RČ/ICO [REDACTED]
- Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 23085/19-011 ze
dne 09.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2020 16:44:53. Zápis
proveden dne 09.12.2020; uloženo na prac. Šumperk
Z-9033/2020-809
- Související zápisy
- Exekuční příkaz k prodeji nemovité věci [REDACTED]
povinný Beránek Slavomil, r. [REDACTED]
- Povinnost k
Parcela: St. 839
- Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk, Mgr.
Marcel Kubis 139 Ex-23085/2019 -45 ze dne 08.12.2020. Právní účinky zápisu k
okamžiku 08.12.2020 16:59:11. Zápis proveden dne 11.12.2020; uloženo na prac.
Ostrava
Z-11161/2020-807
- Listina Vyrozměnění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Šumperk, Mgr. Marcel Kubis 139 Ex-23085/2019 -45. Právní moc ke dni
28.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2021 16:43:05. Zápis
proveden dne 08.01.2021; uloženo na prac. Ostrava
Z-83/2021-807
- o Exekuční příkaz k prodeji nemovité věci [REDACTED]
povinný: Beránek Slavomil, r. [REDACTED]
- Povinnost k
Parcela: St. 839
- Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Prostějov, Mgr.
Lenka Černošková 018 Ex-8330/2016 -29 ze dne 25.11.2020. Právní účinky zápisu k
okamžiku 25.11.2020 18:16:14. Zápis proveden dne 11.12.2020.
Z-10869/2020-807
-

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: Mgr. Lenka Černošková, Dolní 71, 796 01 Prostějov
- Povinnost k
Beránek Slavomil [REDACTED] 66/16, Heřmanice, 71300
Ostrava, RČ/ICO [REDACTED]
- Listina Usnesení soudního exekutora o změně povinného Exekutorský úřad Prostějov, Mgr.
Lenka Černošková 018 Ex-8330/2016 -20 ze dne 21.10.2020. Právní moc ke dni
21.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2020 18:15:45. Zápis proveden
dne 16.12.2020; uloženo na prac. Ostrava
Z-11328/2020-807
- Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Prostějov,
Mgr. Lenka Černošková 018 EX-8330/2016 -006 ze dne 19.08.2016. Právní účinky
zápisu k okamžiku 14.12.2020 18:15:45. Zápis proveden dne 16.12.2020; uloženo
na prac. Ostrava
Z-11328/2020-807
- o Exekuční příkaz k prodeji nemovité věci [REDACTED]
povinná: Beránková Olga, r. [REDACTED]
- Povinnost k
Parcela: St. 839
- Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš 124 Ex-674/2009
-13 (k č.j. 94 Nc 12473/2008-4) ze dne 30.03.2009.
Z-15563/2009-807
- Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr.
Ondřej Mareš 124 Ex-674/2009 -29 ze dne 23.7.2009.
Exekuční příkaz č.j. 124 Ex 674/09-13 nabytí právní moci dne 16.4.2009.
Z-31431/2009-807
- o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavla Fučíková, Slévárenská 410/14, Ostrava, 709 00
Ostrava 9
- Povinnost k
Beránek Slavomil [REDACTED] 66/16, Heřmanice, 71300
Ostrava, RČ/ICO [REDACTED]
- Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava, Mgr.
Pavla Fučíková 024 Ex-4243/2013 -114 ze dne 23.10.2023. Právní účinky zápisu k
okamžiku 23.10.2023 16:30:24. Zápis proveden dne 25.10.2023; uloženo na prac.
Ostrava
Z-7041/2023-807
-

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.10.2023 13:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714691 Heřmanice List vlastnictví: 1306

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

Listina

o Kupní smlouva V11 2783/1995.

POLVZ:87/1996 Z-400088-1155-000

Pro: Beránek Slavomil, Ochmanova 466/16, Heřmanice, 71300 Ostrava RČ/IC: [REDACTED]

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud v Ostravě, JUDr. Iveta Sladčíková, notarka 99 D-715/2017 -417 ze dne 28.08.2020. Právní moc ke dni 03.10.2020.

Právní účinky zapísali k okamžiku 08.10.2020 15:41:34. Zápis proveden dne 30.10.2020.

V-153 [REDACTED]

Pro: Beránek Slavomil, Ochmanova 466/16, Heřmanice, 71300 Ostrava RČ/IC: [REDACTED]

Pozemek se nachází v dobývacím prostoru Slezská Ostrava IV.

Tabulkový popis				
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	část dvojdomku		
	Počet nadzemních podlaží	1		
	Podsklepení	dle sdělení osoby přítomné při prohlídce dříve pod kuchyní podsklepený, ale v době místního šetření zastavěno plovoucí podlahou, nevyužíváno		
	Dům byl postaven v roce	1963 Rok přístavby osoba přítomna při prohlídce nezná.		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce okna	Rozsah částečná	Rok 2011
	Základy	základy původní stavby jsou dle sdělení přítomné osoby hliněné bez izolace a přístavba je bez základů		
	Konstrukce	dřevěná		
	Stropy	pravděpodobně dřevěné		
	Střecha	sedlová		
	Krytina střechy	pravděpodobně plech, IPA		
	Klempířské prvky	ano		
	Vnější omítky	dřevěné obložení		
	Vnitřní omítky	zčásti tapeta, zčásti dřevěné obložení, zčásti dlažba na zdi		
	Vady domu	- Dle sdělení osoby přítomné při prohlídce zatéká přes střechu - Obývací pokoj – mapy na stropě - Kuchyně – plíseň - Chodba – svítidlo chybí, díra ve stropě - WC – popraskaná omítka na stropě - Koupelna – zčásti opadané omítky, uvolněné obložení na stropě - Pokoj – zatéká přes strop - Přístavba – zatéká přes strop, zčásti chybí desky na stropě rozvody: prvek chybí, zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad zdivo: poškozený prvek střecha: poškozený prvek		

Popis vnitřních prostor	Dispozice	2+1
	Typ oken	plastová, dřevěná jednoduchá
	Příslušenství oken	chybí

	Orientace oken obytných místností	jih																														
	Koupelna	klasická vana, umyvadlo																														
	Toaleta	klasická toaleta																														
	Vstupní dveře	dřevěné																														
	Typ zárubní	dřevěné																														
	Vnitřní dveře	shrnovací, dřevěné plné																														
	Osvětlovací technika	lustry, nástěnná svítidla, zářivkové svítidlo, zčásti chybí																														
<table> <tr> <td colspan="3">Rodinný dům č.p. 466</td></tr> <tr> <td>Zastavěná plocha 1.NP včetně přístavby</td><td></td><td>68,00 m²</td></tr> </table>			Rodinný dům č.p. 466			Zastavěná plocha 1.NP včetně přístavby		68,00 m ²																								
Rodinný dům č.p. 466																																
Zastavěná plocha 1.NP včetně přístavby		68,00 m ²																														
<table> <tr> <td colspan="3">Rodinný dům č.p. 466</td></tr> <tr> <td>Pokoj</td><td>Obývací pokoj</td><td>15,98 m²</td></tr> <tr> <td>Kuchyně</td><td>Kuchyně</td><td>9,79 m²</td></tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td><td>WC</td><td>0,80 m²</td></tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td><td>Koupelna</td><td>4,14 m²</td></tr> <tr> <td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>15,98 m²</td></tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td><td>Chodba</td><td>3,97 m²</td></tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td><td>Místnost</td><td>5,80 m²</td></tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td><td>Chodba</td><td>3,15 m²</td></tr> <tr> <td>Podlahová plocha 1.NP včetně přístavby</td><td></td><td>59,62 m²</td></tr> </table>			Rodinný dům č.p. 466			Pokoj	Obývací pokoj	15,98 m ²	Kuchyně	Kuchyně	9,79 m ²	Koupelna, WC	WC	0,80 m ²	Koupelna, WC	Koupelna	4,14 m ²	Pokoj	Pokoj	15,98 m ²	Ostatní prostory	Chodba	3,97 m ²	Ostatní prostory	Místnost	5,80 m ²	Ostatní prostory	Chodba	3,15 m ²	Podlahová plocha 1.NP včetně přístavby		59,62 m ²
Rodinný dům č.p. 466																																
Pokoj	Obývací pokoj	15,98 m ²																														
Kuchyně	Kuchyně	9,79 m ²																														
Koupelna, WC	WC	0,80 m ²																														
Koupelna, WC	Koupelna	4,14 m ²																														
Pokoj	Pokoj	15,98 m ²																														
Ostatní prostory	Chodba	3,97 m ²																														
Ostatní prostory	Místnost	5,80 m ²																														
Ostatní prostory	Chodba	3,15 m ²																														
Podlahová plocha 1.NP včetně přístavby		59,62 m ²																														
	Elektřina	ano																														
	Vodovod	dle sdělení osoby přítomné při prohlídce od doby výměny nového potrubí vodovodu bez přípojky - přívod vody nezajištěn																														
	Svod splašek	svod splašků je řešen jímkou (nachází se pravděpodobně na pozemku parc. č. 650, který je ve vlastnictví Asental Land, s.r.o.)																														
	Plynovod	ne																														
	Řešení vytápění v domě	elektrické přímotopy																														
	Řešení ohřevu vody v domě	v koupelně se nachází odstavený bojler.																														
	Podlahy v domě	koupelna, WC: keramická dlažba, lino chodba: keramická dlažba, lino kuchyně: laminátová plovoucí podlaha místnosti: lino																														
	Popis stavu	stav objektu lze na základě dostupných informací charakterizovat jako před rekonstrukcí																														

	Velikost pozemku	58 m ²
--	------------------	-------------------

Popis pozemku rodinného domu		Dle územního plánu Ostrava je oceňovaný pozemek regulován jako plochy bydlení v rodinných domech.
	Trvalé porosty	bez porostů
	Vedlejší stavby	-
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	Přístup přes pozemek parc. č. 650, který je ve vlastnictví Asental Land, s.r.o. - věcné břemeno ve prospěch oceňované nemovité věci nezjištěno. Oceňovaný pozemek parc. č. st. 839 se nachází v oplocené zahradě s pozemkem parc. č. 650, který je ve vlastnictví jiného vlastníka.

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	kontakt se sousedy nezjištěno; dle znalostí zpracovatele v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	<u>Věcná práva zatěžující nemovitosti:</u> Předkupní právo

C Věcná práva zajišťující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů	
Typ vztahu	
o Předkupní právo <i>Oprávnění pro</i> Banka CREDITAS a.s., Sokolovská 675/9, Karlín, 18600 Praha 8, ŘČ/ICO: 63492555 <i>Povinnost k</i> Parcela: St. 839 <i>Listina</i> Smouva o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.03.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.03.2004. V-2321/2004-807 <i>Pořadí k</i> datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva o Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 250.000,- Kč s příslušenstvím Masarykova 32, 66461 Rajhrad, ŘČ/ICO: Parcela: St. 839 <i>Listina</i> Smouva o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.03.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.03.2004. V-2321/2004-807 <i>Listina</i> Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupem pohledávky ze dne 31.03.2006. Z-7041/2006-807 <i>Pořadí k</i> datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 6 107,-Kč s příslušenstvím <i>Oprávnění pro</i> Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Pobřeží 665/23, Karlín, 18600 Praha 8, ŘČ/ICO: Amortizační plán v nemovité věci - v rámci výpovědi zřízení úpravy katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 807. Strana 1	
Typ vztahu	
<i>Oprávnění pro</i> 63998330 <i>Povinnost k</i> Parcela: St. 839 <i>Listina</i> Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 7, JUDr. Vladimír Páslík 063 EX-2405/2008 -30 (90 Nc 11724/2008-5) ze dne 09.07.2010. Právní moc ke dni 23.07.2010. Z-13612/2010-807 <i>Pořadí k</i> datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 66 948,-Kč s příslušenstvím <i>Oprávnění pro</i> Euro Benefit a.s., Letenská náměstí 157/4, Bubeneč, 17000 Praha 7, ŘČ/ICO: 25120914 <i>Povinnost k</i> Parcela: St. 839 <i>Listina</i> Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš 124 EX-674/2009 -51 (94 Nc 12473/2008-4) ze dne 06.01.2011. Právní moc ke dni 20.01.2011. Z-1835/2011-807 <i>Pořadí k</i> datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 9 000,-Kč s příslušenstvím <i>Oprávnění pro</i> RENT & REAL Finance s.r.o., 8. páhio pluku 2380, Mladá, 73801 Frydek-Místek, ŘČ/ICO: 27748783 <i>Povinnost k</i> Parcela: St. 839 <i>Listina</i> Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Píseň, JUDr. Tomáš Vrána 103 EX-17035/2011 -18 se dne 01.06.2011. Právní moc ke dni 17.06.2011. Z-13462/2011-807 <i>Pořadí k</i> datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 18 618,74 Kč s příslušenstvím <i>Oprávnění pro</i> Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, ŘČ/ICO: 45317054 <i>Povinnost k</i> Parcela: St. 839 <i>Listina</i> Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Brno-město, Mgr. Lucie Valentová 169EX-5737/2011 -7 se dne 17.06.2013. Z-11807/2013-807 <i>Listina</i> Vyrovnání soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Brno-město, Mgr. Lucie Valentová 169EX-5737/2011 -7. Právní moc ke dni 23.06.2013. Z-12786/2013-807	
Typ vztahu	
<i>Pořadí k</i> datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 378 287,- Kč s příslušenstvím <i>Oprávnění pro</i> MONETA Money Bank, a.s., Vysokého 1442/1b, Michle, 14000 Praha 4, ŘČ/ICO: 25672720 <i>Povinnost k</i> Parcela: St. 839 <i>Listina</i> Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha-východ, JUDr. Marcel Šmákal 081 EX-02628/2013 -037 se dne 15.11.2013. Z-25246/2013-807 <i>Pořadí k</i> datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	

Poznámky a další obdobné údaje uvedené v katastru nemovitostí:

		D Poznámky a další obdobné údaje Typ vztahu o Nařízení exekuce Povinnost k Beránek Slavomír [redacted] /16, Heřmanice, 71300 Ostrava, RČ/IC [redacted] Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Ostravě 90No-11724/2008 -5 (Ex 2405/08) ze dne 13.09.2008. Právní moc ke dni 08.04.2009; uloženo na prac. Ostrava Z-47591/2008-807 o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Povinnost k Beránek Slavomír [redacted] /16, Heřmanice, 71300 Ostrava, RČ/IC [redacted] Parcela: St. 839 Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Praha 7, JUDr. Vladimír Plášil 063 EX-2405/2008 -10 (90 No 11724/2008-5) ze dne 20.11.2008. Z-47592/2008-807 o Nařízení exekuce Povinnost k Beránek Slavomír [redacted] /16, Heřmanice, 71300 Ostrava, RČ/IC [redacted] Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Ostravě 97 No-12456/2008 -9 (115 Ex 50/09-004) ze dne 29.10.2008; uloženo na prac. Ostrava Z-11461/2009-807 o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Povinnost k povinná: Olga Beránková, z [redacted] Povinnost k Parcela: St. 839 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Píseň, JUDr. Tomáš Vrána 103 Ex-17035/2011 -16 (52 EXE 11607/2011-8) ze dne 01.06.2011.
		Typ vztahu Z-11316/2011-807 o Nařízení exekuce pověřený soudní exekutor: Exekutorský úřad Brno-město, Mgr. Lucie Valentová Povinnost k Beránek Slavomír [redacted] /16, Heřmanice, 71300 Ostrava, RČ/IC [redacted] Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Ostravě 51 No-11885/2008 -8 ze dne 16.09.2008; uloženo na prac. Ostrava Z-11806/2013-807 o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Povinnost k povinný: Beránek Slavomír, z [redacted] povinná: Beránková Olga, z [redacted] Povinnost k Parcela: St. 839 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město, Mgr. Lucie Valentová 169EX-5737/2011 -7 ze dne 17.06.2013. Z-11807/2013-807 Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Brno-město, Mgr. Lucie Valentová 169EX-5737/2011 -7. Právní moc ke dni 21.06.2013. Z-12786/2013-807 o Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavla Fučíková, Slávkovská 410/14, Ostrava, 709 00 Ostrava 9 Povinnost k Beránek Slavomír [redacted] /16, Heřmanice, 71300 Ostrava, RČ/IC [redacted] Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Pavla Fučíková 024 Ex-4243/2013 -19 ze dne 05.08.2013; uloženo na prac. Ostrava Z-17815/2013-807 Související zápis Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti povinný: Beránek Slavomír, z [redacted] Povinnost k Parcela: St. 839 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Pavla Fučíková 024 Ex-4243/2013 -106 ze dne 26.09.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2013 11:30:14. Zápis proveden dne 25.10.2013; uloženo na prac. Ostrava Z-7037/2013-807 o Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor Mgr. Pavla Fučíková, Slávkovská 410/14, Mariánská Hora, Ostrava, 709 00 Povinnost k Beránek Slavomír [redacted] /16, Heřmanice, 71300 Ostrava, RČ/IC [redacted] Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad
		Typ vztahu Ostrava, Mgr. Pavla Fučíková 024 EX-3609/2013 -25 ze dne 16.08.2013; uloženo na prac. Ostrava Z-18698/2013-807 o Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Smákal, Michalská 1326/62, 140 00 Praha 4 Povinnost k Beránek Slavomír [redacted] /16, Heřmanice, 71300 Ostrava, RČ/IC [redacted] Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 081 Ex-02628/2013 014 Okresní soud v Ostravě ze dne 23.04.2013; uloženo na prac. Praha Z-84172/2013-101 o Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis, Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě Povinnost k Beránek Slavomír [redacted] /16, Heřmanice, 71300 Ostrava, RČ/IC [redacted] Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 23085/19-011 ze dne 09.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2020 16:44:53. Zápis proveden dne 09.12.2020; uloženo na prac. Šumperk Z-9033/2020-809 Související zápis Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti povinný: Beránek Slavomír, z [redacted] Povinnost k Parcela: St. 839 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk, Mgr. Marcel Kubis 139 Ex-23085/2019 -45 ze dne 08.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2020 16:59:11. Zápis proveden dne 11.12.2020; uloženo na prac. Ostrava Z-11161/2020-807 Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Šumperk, Mgr. Marcel Kubis 139 Ex-23085/2019 -45. Právní moc ke dni 28.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2021 16:43:05. Zápis proveden dne 08.01.2021; uloženo na prac. Ostrava Z-83/2021-807 o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Povinnost k povinný: Beránek Slavomír, z [redacted] Povinnost k Parcela: St. 839 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Prostějov, Mgr. Lenka Černošková 018 Ex-8330/2016 -29 ze dne 25.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2020 18:16:14. Zápis proveden dne 11.12.2020. Z-10869/2020-807

Vyp. vztah		
o Zahájení exekuce pověřeny soudní exekutor: Mgr. Lenka Černoková, Dolní 71, 796 01 Prostějov		
Povinnost k	Beránek Slavomil Ostrava, RC/JM [redacted] 66/16, Heřmanice, 71300	[redacted]
Listina	Unesení soudního exektora o smná povinného Exekutorský úřad Prostějov, Mgr. Lenka Černoková O18 EK-8330/2016 -20 se dne 21.10.2020. Právni moc ke dni 23.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2020 18:15:45. Zápis proveden dne 16.12.2020; uloženo na prac. Ostrava	Z-11328/2020-807
Listina	Vyrozumění soudního exektora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Prostějov, Mgr. Lenka Černoková O18 EK-8330/2016 -006 ze dne 19.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2020 18:15:45. Zápis proveden dne 16.12.2020; uloženo na prac. Ostrava	Z-11328/2020-807
o Exekuční příkaz k prodeji [redacted] povinná Beránková Olga Povinnost k [redacted] Parcela: St. 839		
Listina	Exekuční příkaz Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš 124 Ek-674/2009 -13 (k č.j., 94 Rc 12473/2009-4) se dne 30.03.2009.	Z-15563/2009-807
Listina	Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš 124 Ek-674/2009 -29 se dne 23.7.2009. Exekuční příkaz č.j. 124 Ek 674/09-13 nabyl právní moci dne 16.4.2009.	Z-31431/2009-807
o Zahájení exekuce pověřeny soudní exekutor: Mgr. Pavla Fučíková, Slezská 410/14, Ostrava, 709 00 Ostrava 9 Povinnost k Beránek Slavomil Ostrava, RC/JM [redacted] 66/16, Heřmanice, 71300		
Listina	Vyrozumění soudního exektora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Pavla Fučíková 024 Ek-4243/2013 -114 se dne 23.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2023 16:30:24. Zápis proveden dne 25.10.2023; uloženo na prac. Ostrava	X-7041/2023-807
Floppy a upozornění		
Číslo řízení	Vztah k	
o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou X-7038/2023-807		
K Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu		
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastrů nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj), Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807. Strana 4		
VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokurující stav evidovaný k datu 26.10.2023 13:55:02		
Okres:	CZ0806 Ostrava-město	Obec: 554821 Ostrava
Kat.území:	714691 Heřmanice	List vlastnictví: 1306
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číslech řaděch (St. = stavební parcela)		
Listina		
o Kupní smlouva Vll 2783/1995.		
Pro: Beránek Slavomil, Ochmanova 466/16, Heřmanice, 71300 Ostrava	RČ/JM [redacted]	POLVE:87/1996 Z-40 [redacted]
Slednicková notačka 99 D-715/2017 -417 se dne 28.08.2020. Právní moc ke dni 03.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2020 15:41:34. Zápis proveden dne 30.10.2020.	V-15 [redacted]	Pro: Beránek Slavomil, Ochmanova 466/16, Heřmanice, 71300 Ostrava RČ/JM [redacted]

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 24.11.2023 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle § 1b a je určena tzv. tržní hodnota.

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.

Při výpočtu srovnávací metodou se vychází ze zastavěné plochy 1.NP, která je u každého srovnávaného vzorku ověřena dle katastru nemovitostí.

Dle sdělení osoby přítomné při prohlídce dříve oceňovaný rodinný dům č.p. 466 pod kuchyní podsklepený, ale v době místního šetření zastavěno plovoucí podlahou, nevyužíváno – při výpočtu se 1.PP neuvažuje.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _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: Okrajové části obce	III	-0,05
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku - omezené parkovací možnosti v blízkosti	V	0,00
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: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,02
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01

11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - přístup přes pozemek parc. č. 650, který je ve vlastnictví Asental Land, s.r.o. - věcné břemeno ve prospěch oceňované nemovité věci nezjištěno, chráněná ložisková území, pozemek se nachází v dobývacím prostoru I -0,07

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,890}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,890}$$

1. Rodinný dům č.p. 466

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ostrava – oblast 3
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 260,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$\text{1.NP: } 8,59*6,75+1,58*6,32 = 67,97 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	67,97 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

$$\begin{aligned} \text{1.NP vč. podezdívky: } & (8,59*6,75)*(3,80)+(1,58*6,32)*((3,00-2,50)/2+2,50) = 247,79 \text{ m}^3 \\ \text{půda: } & (8,59*6,75)*(1,60)/2 = 46,39 \text{ m}^3 \\ \text{Obestavěný prostor - celkem: } & = \mathbf{294,18 \text{ m}^3} \end{aligned}$$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	67,97 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	67,97 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ L
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, vlastní studna na pozemku - elektro, odkanalizování RD do jímky	II	-0,05
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: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
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: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: mírně snižující cenu - nesoulad s KN, přístavba oceňovaného rodinného domu č.p. 466 se nachází na pozemku parc. č. 650, který je ve vlastnictví Asental Land, s.r.o.	II	-0,02
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,700 = \mathbf{0,328}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,890}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,260,- \text{ Kč/m}^3 * 0,328 = 741,28 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 294,18 \text{ m}^3 * 741,28 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,890 = 194\,082,08 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{194\,082,08 \text{ Kč}}$$

2. Pozemek parc. č. st. 839

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. 839	58	850,00	49 300,-
Cenová mapa - celkem		58		49 300,-

Pozemek parc. č. st. 839 - zjištěná cena celkem = **49 300,- Kč**

Rekapitulace ocenění podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 466	194 082,- Kč
2. Pozemek parc. č. st. 839	49 300,- Kč

Výsledná cena - celkem: **243 382,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **243 380,- 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 Ochmanova č.p. 466/16, Ostrava, okres Ostrava-město

Ochmanova č.p. 466/16, Ostrava, okres Ostrava-město						
č.	K1 - lokalita	K2 - zastavěná plocha 1.NP	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Ochmanova č.p. 466/16, Ostrava, okres Ostrava- město	68 m ²	před rekonstrukcí	58 m ²	přístup přes pozemek parc. č. 650, který je ve vlastnictví Asental Land, s.r.o. - věcné břemeno ve prospěch oceňované nemovité věci nezjištěno, nesoulad s KN, přístavba oceňovaného rodinného domu č.p. 466 se nachází na pozemku parc. č. 650, který je ve vlastnictví Asental Land, s.r.o., oceňovaný pozemek parc. č. st. 839 se nachází v oplocené zahradě s pozemkem parc. č. 650, omezené parkovací možnosti v blízkosti, svažitost rovinatý, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, chráněná ložisková území, pozemek se nachází v dobývacím prostoru, dle územního plánu Ostrava je pozemek regulován jako plochy bydlení v rodinných domech	část dvojdomku, dle sdělení osoby přítomné při prohlídce dříve pod kuchyní podsklepený, ale v době místního šetření zastavěno plovoucí podlahou - nevyužíváno, půda, okna dřevěná jednoduchá a plastová, koupelna (klasická vana, umyvadlo, odstavený bojler), WC (klasická toaleta), kuchyně (kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů s plynovým sporákem), elektrické rozvody, připojení k vodovodu – není připojen, dle sdělení osoby přítomné při prohlídce od doby výměny nového potrubí vodovodu bez přípojky, jímka (nachází se pravděpodobně na pozemku parc. č. 650), plyn - ne, elektrické přímotopy
1	Ochmanova č.p. 463/10, Ostrava, okres Ostrava- město	69 m ²	dobrý	418 m ²	dřevěný altán, venkovní stavba, trvalé porosty, venkovní úpravy, bezproblémový přístup přes zpevněnou cestu ve vlastnictví	část dvojdomku, podsklepení nezjištěno, půda, okna původní, koupelna (sprchový kout, umyvadlo), WC (nezjištěno), kuchyně (kuchyňská linka bez

					Statutárního města Ostrava, nesoulad s KN, parkovací možnosti – vlastní pozemek, svažitost rovinatý, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, chráněná ložisková území, pozemky se nachází v dobývacím prostoru, dle územního plánu Ostrava jsou pozemky regulovány jako plochy bydlení v rodinných domech	vestavěných spotřebičů se sporákem), elektrické rozvody, připojení k vodovodu a veřejné kanalizaci, plynovod, kotel na tuhá paliva, topná tělesa závěsné radiátory
2	Fišerova č.p. 1537/32, Ostrava, okres Ostrava-město	83 m ²	dobrý	406 m ²	venkovní úpravy, trvalé porosty, přístup přes pozemek parc. č. 5562, který je ve vlastnictví Asental Land, s.r.o. - věcné břemeno ve prospěch oceňované nemovité věci nezjištěno, nesoulad s KN, parkovací možnosti – vlastní pozemek, svažitost mírně svažité, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, chráněná ložisková území, pozemky se nachází v dobývacím prostoru, dle územního plánu Ostrava jsou pozemky regulovány jako plochy bydlení v rodinných domech	část dvojdomku, podsklepení, půda, okna původní, koupelna (klasická vana, umyvadlo), WC (nezjištěno), kuchyně (kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů se sporákem), elektrické rozvody, samostatnou vodovodní přípojku, samostatnou kanalizační přípojku a samostatný septik na kanalizaci, která je ukončena ČOV, plynovod, plynový kotel, topná tělesa závěsné radiátory
3	K Salmovci č.p. 170/15, Ostrava, okres Ostrava-město	57 m ²	před rekonstrukcí	453 m ²	venkovní stavba, trvalé porosty, venkovní úpravy (ve špatném stavu), bezproblémový přístup přes zpevněnou cestu ve vlastnictví Statutárního města Ostrava, soulad s KN, parkovací možnosti – vlastní pozemek, svažitost mírně svažité, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, chráněná ložisková území, pozemky se nachází v dobývacím prostoru, dle územního plánu Ostrava jsou pozemky regulovány jako plochy bydlení v rodinných domech, pozemek parc. č. 3175	část dvojdomku, podsklepení nezjištěno, půda, okna plastová, koupelna (nezjištěno), WC (nezjištěno), kuchyně (nezjištěno), elektrické rozvody, samostatnou vodovodní přípojku a kanalizační přípojku společnou s domem č. p. 1547, který je součástí pozemku parc. č. 3145, plyn ne, ohřev vody nezjištěno, zdroj vytápění nezjištěno, topná tělesa nezjištěno

					– věcné břemeno podle listiny	
4	Václavíkova č.p. 522/12, Ostrava, okres Ostrava-město	58 m ²	velmi dobrý	381 m ²	zastřešená terasa u vstupu, hospodářská budova, trvalé porosty, venkovní úpravy, bezproblémový přístup přes zpevněnou cestu ve vlastnictví Statutárního města Ostrava, nesoulad s KN, parkovací možnosti – vlastní pozemek, svažitost rovinatý, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, chráněná ložisková území, pozemky se nachází v dobývacím prostoru, dle územního plánu Ostrava jsou pozemky regulovány jako plochy bydlení v rodinných domech	část dvojdomku, zateplený, podsklepení, půda, okna, koupelna (klasická vana, sprchový kout, umyvadlo), WC (vybavení nezjištěno), kuchyně (kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů se sporákem a digestoří), elektrické rozvody, připojení k vodovodu a veřejné kanalizaci, plyn ano, plynový kotel, krb, topná tělesa závěsné radiátory

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	20 144,93 Kč	0.9	18 130,43 Kč	1	1	1.1	1.04	1.17	1.02	1.3652496	13 279,94 Kč
2	15 542,17 Kč	1	15 542,17 Kč	1	0.98	1.1	1.03	1.05	1.02	1.18917414	13 069,72 Kč
3	24 561,40 Kč	1	24 561,40 Kč	1	1.01	1	1.04	1.11	1.02	1.18926288	20 652,62 Kč
4	39 655,17 Kč	1	39 655,17 Kč	1	1.01	1.2 ¹	1.03	1.19	1.09	1.619247756	24 489,87 Kč
Celkem průměr											17 873,04 Kč
Minimum											13 069,72 Kč
Maximum											24 489,87 Kč
Směrodatná odchylka - s											5 647,33 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											12 225,71 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											23 520,38 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Komentáře:											
¹ [K3; č.4] oceňovaná nemovitost v době místního šetření se nachází ve stavu před rekonstrukcí, oproti srovnávané nemovitosti, která se nachází ve stavu velmi dobrý											

Komentář k nemovitosti č. 1:

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – stav, velikost pozemku, příslušenství, venkovní úpravy, trvalé porosty, přístup, parkovací možnosti, stavby se nenachází na pozemku jiného vlastníka, připojení k vodovodu a závěsné radiátory. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

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

Výsledek dle cenového předpisu

243.380,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1.215.000,- Kč

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 466/16 a pozemku parc. č. st. 839 (výměra 58 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je rodinný dům č.p. 466, způsob ochrany chráněná ložisková území) v obci Ostrava, okres Ostrava-město, katastrální území Heřmanice na listu vlastnictví č. 1306.

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

1.215.000,- Kč

Slovy: jedenmiliondvěstěpatnácttisíc 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 19.12.2023



Ing. Iveta Dofková

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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

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

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

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 087224/2023.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.10.2023 13:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
 Kat.území: 714691 Heřmanice List vlastnictví: 1306
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

63998530

Povinnost k

Parcela: St. 839

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
 Exekutorský úřad Praha 7, JUDr. Vladimír Plášil 063 Ex-2405/2008 -30 (90 Nc
 11724/2008-5) ze dne 09.07.2010. Právní moc ke dni 23.07.2010.

Z-13612/2010-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 k zajištění pohledávky ve výši 66 948,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Euro Benefit a.s., Letenské náměstí 157/4, Bubeneč,
 17000 Praha 7, RČ/IČO: 25120514

Povinnost k

Parcela: St. 839

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
 Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš 124 EX-674/2009 -51 (94 Nc
 12473/2008-4) ze dne 06.01.2011. Právní moc ke dni 20.01.2011.

Z-1835/2011-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 k zajištění pohledávky ve výši 9 000,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

RENT & REAL Finance s.r.o., 8. pěšího pluku 2380,
 Mistek, 73801 Frýdek-Místek, RČ/IČO: 27768783

Povinnost k

Parcela: St. 839

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
 Exekutorský úřad Píseň, JUDr. Tomáš Vrána 103 EX-17035/2011 -18 ze dne
 01.06.2011. Právní moc ke dni 17.06.2011.

Z-13462/2011-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 k zajištění pohledávky ve výši 18 618,74 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: St. 839

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
 Exekutorský úřad Brno-město, Mgr. Lucie Valentová 169EX-5737/2011 -7 ze dne
 17.06.2013.

Z-11807/2013-807

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
 Brno-město, Mgr. Lucie Valentová 169EX-5737/2011 -7. Právní moc ke dni
 21.06.2013.

Z-12786/2013-807

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.
 strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.10.2023 13:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
Kat.území: 714691 Heřmanice List vlastnictví: 1306
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 378 287,- Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720
Povinnost k
Parcela: St. 839
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha-východ, JUDr. Marcel Směkal 081 EX-02628/2013 -037 ze
dne 15.11.2013.
Z-25246/2013-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Nařízení exekuce
Povinnost k
Beránek Slavomil [redacted] 66/16, Heřmanice, 71300
Ostrava, RČ/IČO: [redacted]
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Ostravě 90Nc-11724/2008 -5 (Ex
2405/08) ze dne 13.08.2008. Právní moc ke dni 08.04.2009; uloženo na prac.
Ostrava
Z-47591/2008-807
- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Beránek Slavomil [redacted] 66/16, Heřmanice, 71300
Ostrava, RČ/IČO: [redacted]
Parcela: St. 839
Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Praha 7, JUDr. Vladimír Plášil 063 EX-
2405/2008 -10 (90 Nc 11724/2008-5) ze dne 20.11.2008.
Z-47592/2008-807
- o Nařízení exekuce
Povinnost k
Beránek Slavomil [redacted] 66/16, Heřmanice, 71300
Ostrava, RČ/IČO: [redacted]
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Ostravě 97 Nc-12456/2008 -9
(115 Ex 50/09-004) ze dne 29.10.2008; uloženo na prac. Ostrava
Z-11461/2009-807
- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinná: Olga Beránková, r. d. [redacted]
Povinnost k
Parcela: St. 839
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Tomáš
Vrána 103 Ex-17035/2011 -16 (52 EXE 11607/2011-9) ze dne 01.06.2011.

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.10.2023 13:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
 Kat.území: 714691 Heřmanice List vlastnictví: 1306
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-11316/2011-807

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Exekutorský úřad Brno-město, Mgr. Lucie Valentová

Povinnost k

Beránek Slavomil, r. 1966/16, Heřmanice, 71300

Ostrava, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Ostravě 51 Nc-11885/2008 -8 ze dne 16.09.2008; uloženo na prac. Ostrava

Z-11806/2013-807

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný Beránek Slavomil, r. [REDACTED]

povinná Beránková Olga, r. [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 839

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město, Mgr. Lucie Valentová 169EX-5737/2011 -7 ze dne 17.06.2013.

Z-11807/2013-807

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Brno-město, Mgr. Lucie Valentová 169EX-5737/2011 -7. Právní moc ke dni 21.06.2013.

Z-12786/2013-807

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavla Fučíková, Slévárenská 410/14, Ostrava, 709 00

Ostrava 9

Povinnost k

Beránek Slavomil, r. 1966/16, Heřmanice, 71300

Ostrava, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Pavla Fučíková 024 EX-4243/2013 -19 ze dne 05.08.2013; uloženo na prac. Ostrava

Z-17815/2013-807

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Beránek Slavomil, r. [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 839

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Pavla Fučíková 024 Ex-4243/2013 -106 ze dne 26.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2023 11:30:14. Zápis proveden dne 25.10.2023; uloženo na prac. Ostrava

Z-7037/2023-807

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Pavla Fučíková, Slévárenská 410/14, Mariánské Hory,

Ostrava, 709 00

Povinnost k

Beránek Slavomil, r. 1966/16, Heřmanice, 71300

Ostrava, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad

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

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.10.2023 13:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
 Kat.území: 714691 Heřmanice List vlastnictví: 1306
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Ostrava, Mgr. Pavla Fučíková 024 EX-3609/2013 -25 ze dne 16.08.2013; uloženo na prac. Ostrava

Z-18698/2013-807

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62, 140 00 Praha 4

Povinnost k

Beránek Slavomil, 466/16, Heřmanice, 71300
 Ostrava, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 081 Ex-02628/2013 014 Okresní soud v Ostravě ze dne 23.04.2013; uloženo na prac. Praha

Z-84172/2013-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis, Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Beránek Slavomil, 466/16, Heřmanice, 71300
 Ostrava, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 23085/19-011 ze dne 09.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2020 16:44:53. Zápis proveden dne 09.12.2020; uloženo na prac. Šumperk

Z-9033/2020-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 povinný Beránek Slavomil, r.č. [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 839

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk, Mgr. Marcel Kubis 139 Ex-23085/2019 -45 ze dne 08.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2020 16:59:11. Zápis proveden dne 11.12.2020; uloženo na prac. Ostrava

Z-11161/2020-807

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Šumperk, Mgr. Marcel Kubis 139 Ex-23085/2019 -45. Právní moc ke dni 28.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2021 16:43:05. Zápis proveden dne 08.01.2021; uloženo na prac. Ostrava

Z-83/2021-807

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Beránek Slavomil, r.č. [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 839

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Prostějov, Mgr. Lenka Černošková 018 Ex-8330/2016 -29 ze dne 25.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2020 18:16:14. Zápis proveden dne 11.12.2020.

Z-10869/2020-807

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.
 strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.10.2023 13:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
Kat.území: 714691 Heřmanice List vlastnictví: 1306
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lenka Černošková, Dolní 71, 796 01 Prostějov

Povinnost k

Beránek Slavomil, Ostrava, 466/16, Heřmanice, 71300
Ostrava, RČ/IČO [REDACTED]

Listina Usnesení soudního exekutora o změně povinného Exekutorský úřad Prostějov, Mgr.
Lenka Černošková 018 Ex-8330/2016 -20 ze dne 21.10.2020. Právní moc ke dni
21.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2020 18:15:45. Zápis proveden
dne 16.12.2020; uloženo na prac. Ostrava

Z-11328/2020-807

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Prostějov,
Mgr. Lenka Černošková 018 EX-8330/2016 -006 ze dne 19.08.2016. Právní účinky
zápisu k okamžiku 14.12.2020 18:15:45. Zápis proveden dne 16.12.2020; uloženo
na prac. Ostrava

Z-11328/2020-807

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinná: Beránková Olga, r.č. [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 839

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš 124 Ex-674/2009
-13 (K č.j. 94 Nc 12473/2008-4) ze dne 30.03.2009.

Z-15563/2009-807

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr.
Ondřej Mareš 124 Ex-674/2009 -29 ze dne 23.7.2009.

Exekuční příkaz č.j. 124 Ex 674/09-13 nabytí právní moci dne 16.4.2009.

Z-31431/2009-807

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavla Fučíková, Slévarenská 410/14, Ostrava, 709 00
Ostrava 9

Povinnost k

Beránek Slavomil, Ostrava, 466/16, Heřmanice, 71300
Ostrava, RČ/IČO [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava, Mgr.
Pavla Fučíková 024 Ex-4243/2013 -114 ze dne 23.10.2023. Právní účinky zápisu k
okamžiku 23.10.2023 16:30:24. Zápis proveden dne 25.10.2023; uloženo na prac.
Ostrava

Z-7041/2023-807

o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

Slezská Ostrava IV

Povinnost k

Parcela: St. 839

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-7038/2023-807

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

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

strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.10.2023 13:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
Kat.území: 714691 Heřmanice List vlastnictví: 1306
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

o Kupní smlouva V11 2783/1995.

POLVZ:87/1996 Z-400087/1996-807

Pro: Beránek Slavomil, Ochmanova 466/16, Heřmanice, 71300 Ostrava RČ/IČO [REDACTED]

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud v Ostravě, JUDr. Iveta Sladčiková, notářka 99 D-715/2017 -417 ze dne 28.08.2020. Právní moc ke dni 03.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2020 15:41:34. Zápis proveden dne 30.10.2020.

V-15378/1996-807

Pro: Beránek Slavomil, Ochmanova 466/16, Heřmanice, 71300 Ostrava RČ/IČO [REDACTED]

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

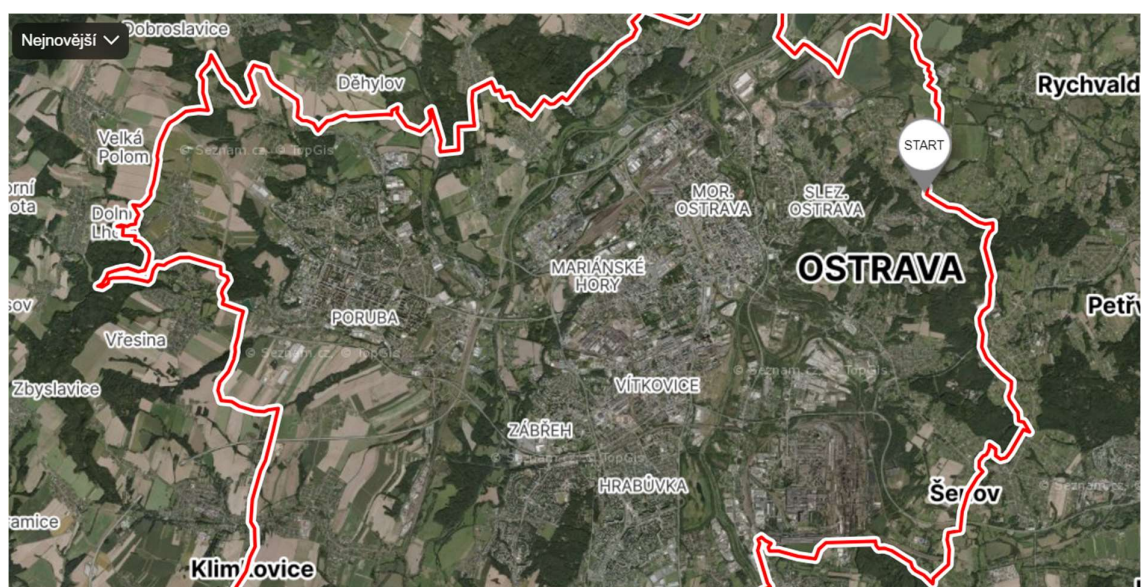
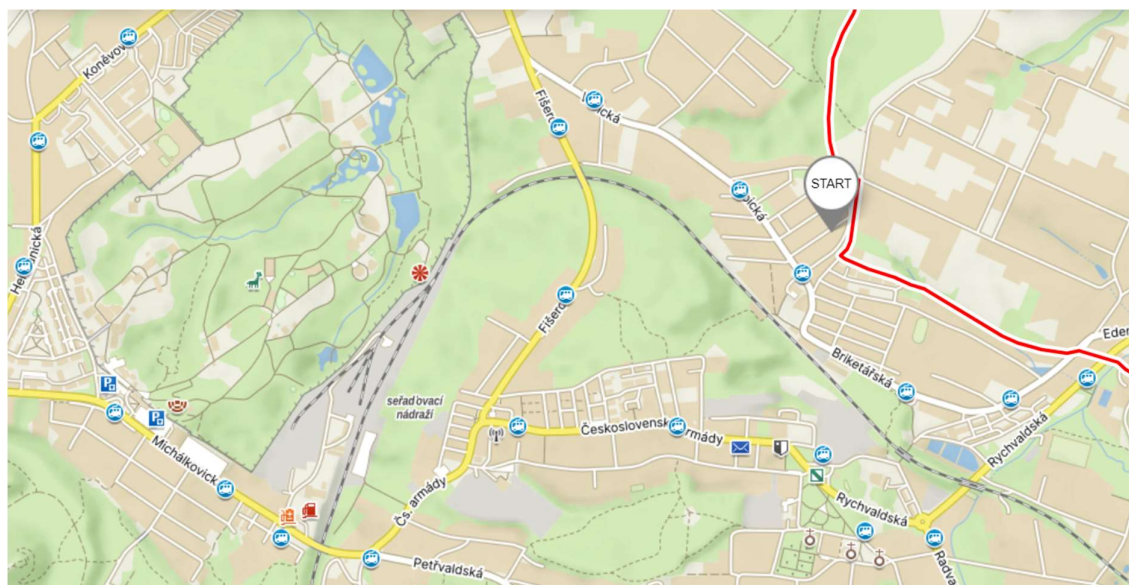
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno: 26.10.2023 14:00:43

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



Situace v mapě, ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



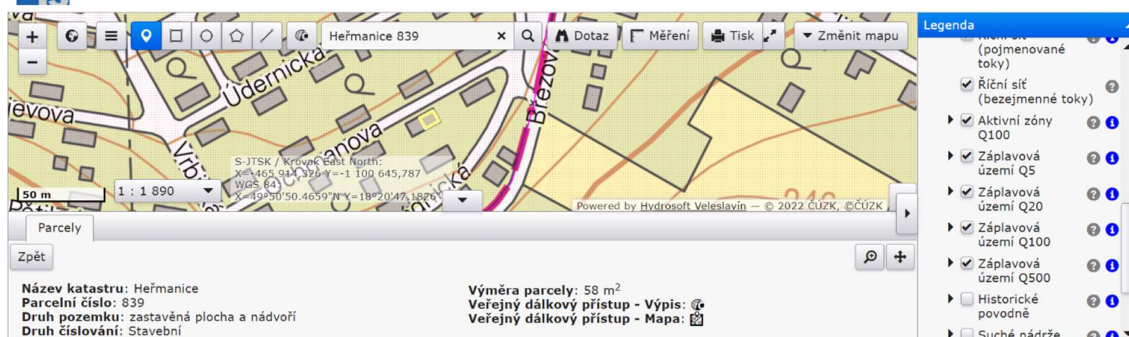
PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

 bydlení v rodinných domech

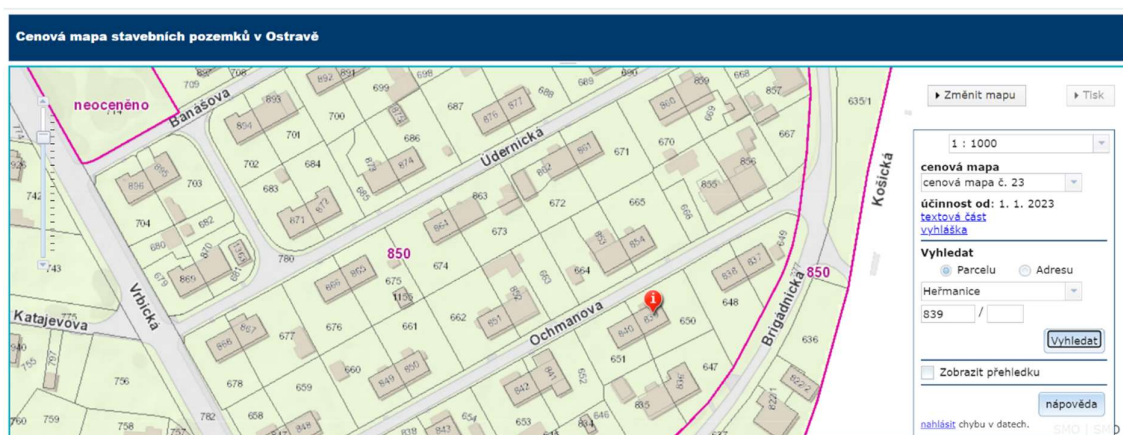
Výřez z povodňové mapy



Povodňový informační systém

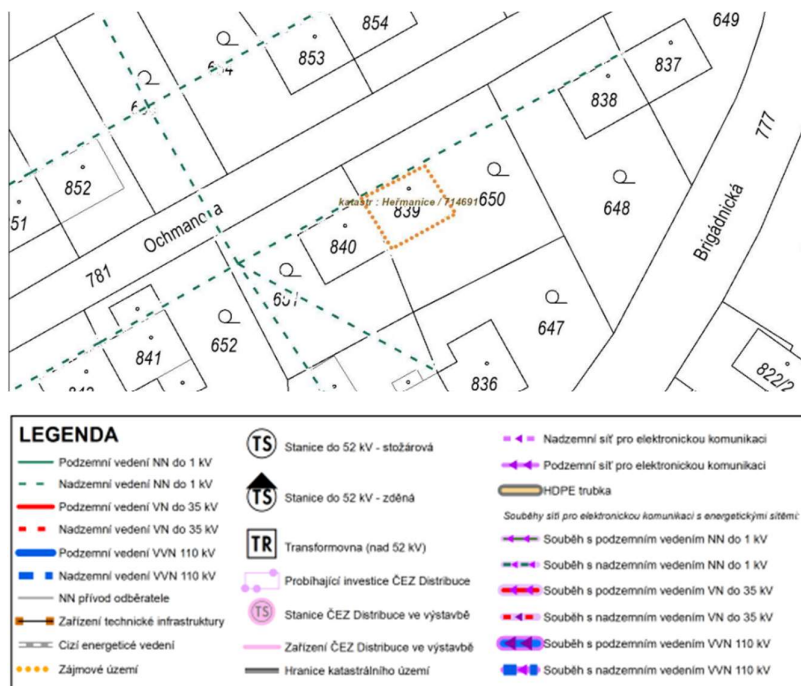


Výřez z cenové mapy

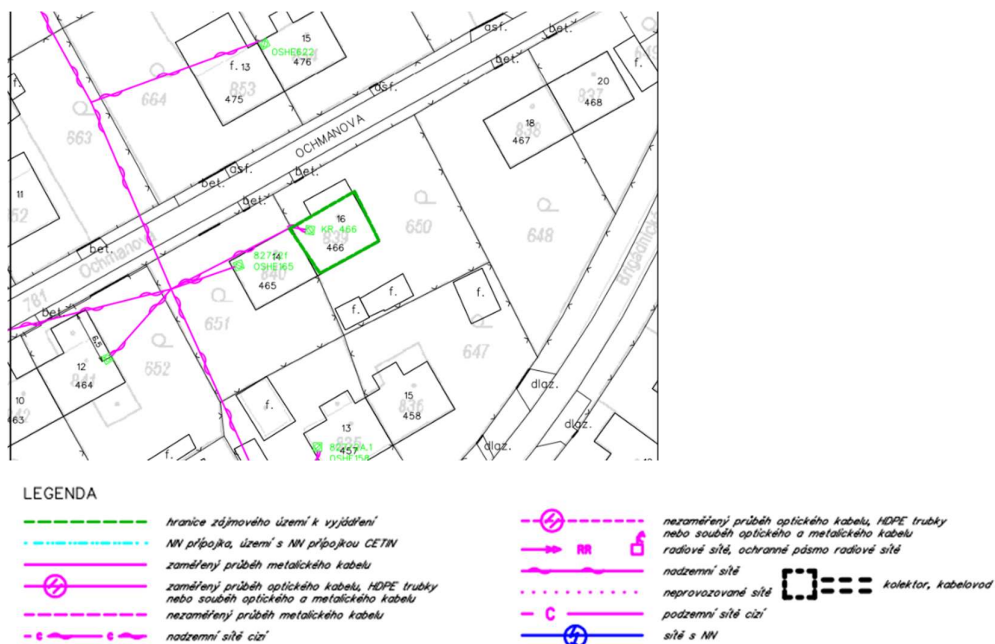


Inženýrské sítě

ČEZ Distribuce a.s.



Síť elektronických komunikací CETIN a.s.



GasNet s.r.o.



OVAK a.s.

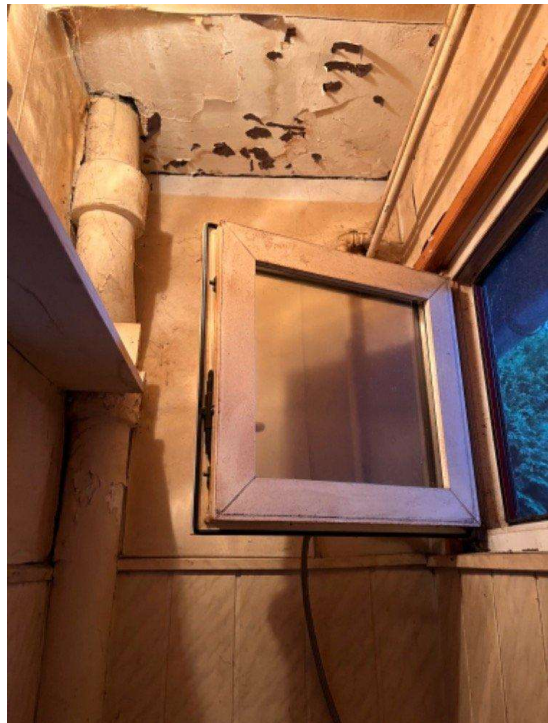
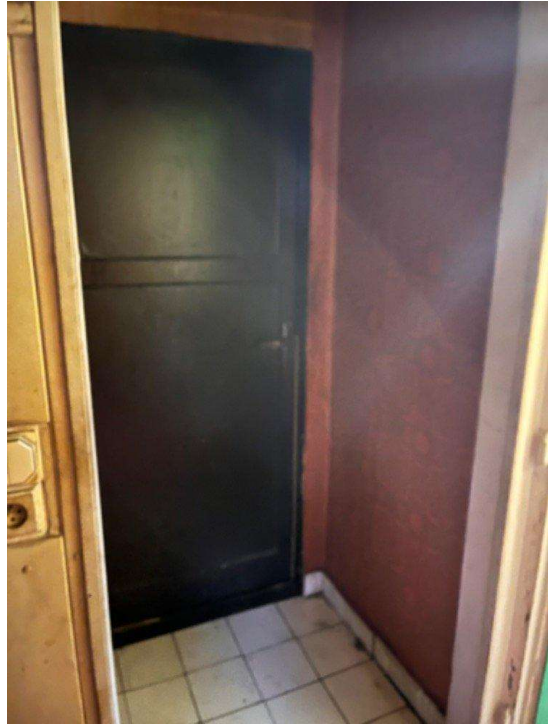


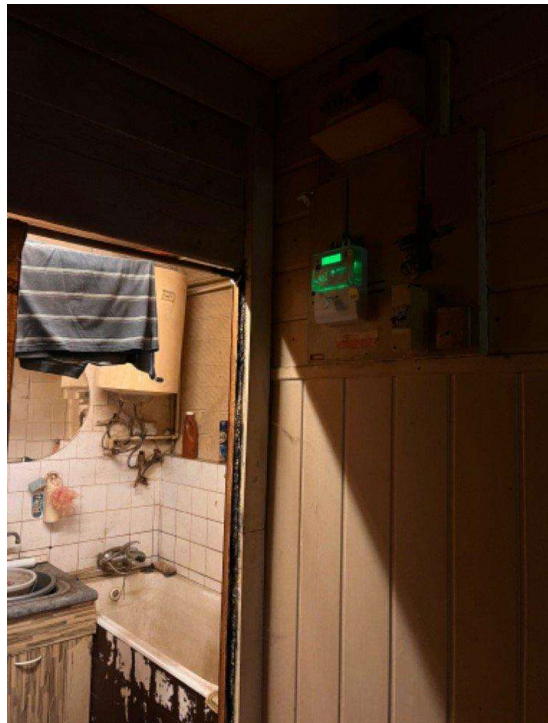
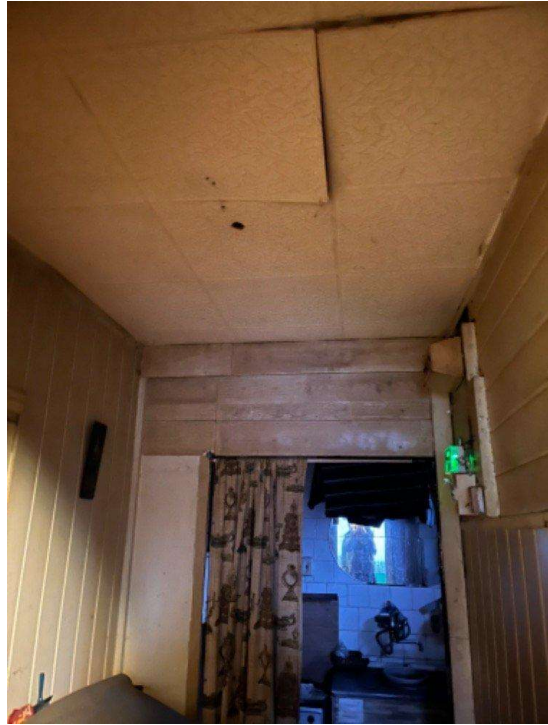
Fotodokumentace předmětu ocenění

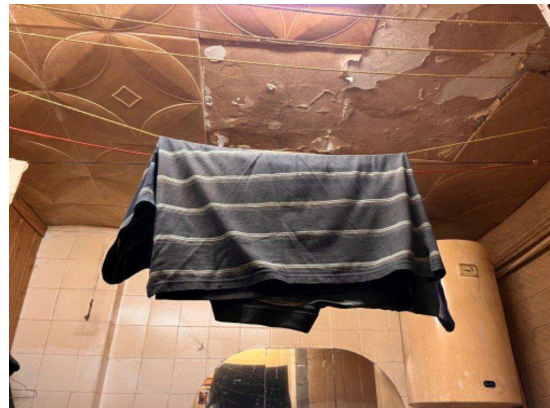




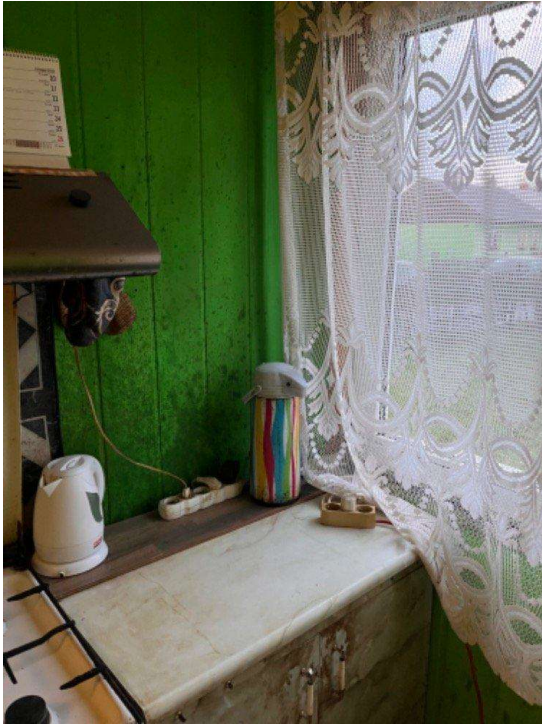












Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

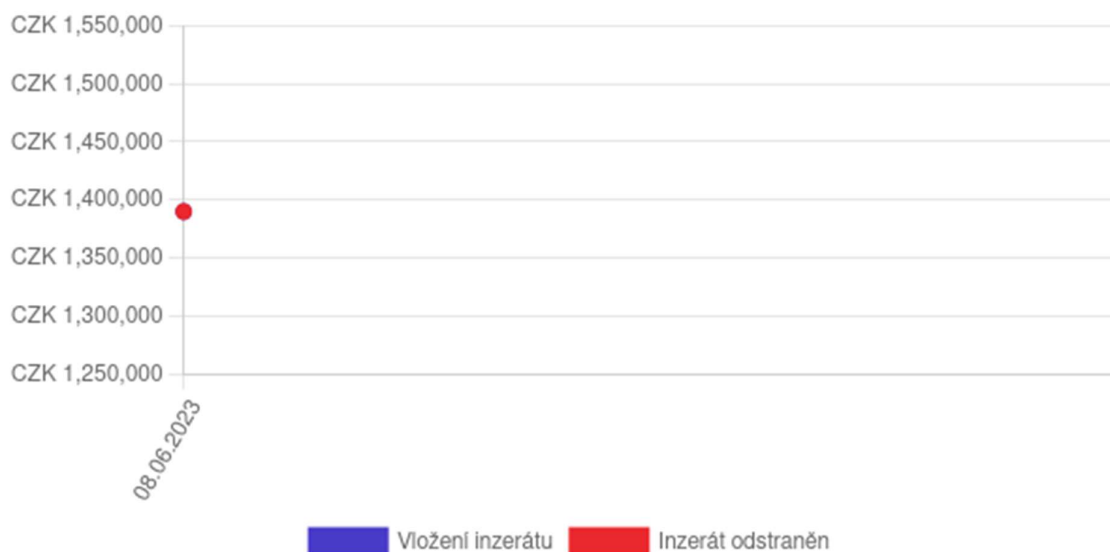


Rodinný dům, 69 m², Ochmanova č.p. 463/10, Ostrava, okres Ostrava-město

Celková cena: 1 390 000 Kč

Lokalita: Ochmanova č.p. 463/10, Ostrava, okres Ostrava-město

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



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

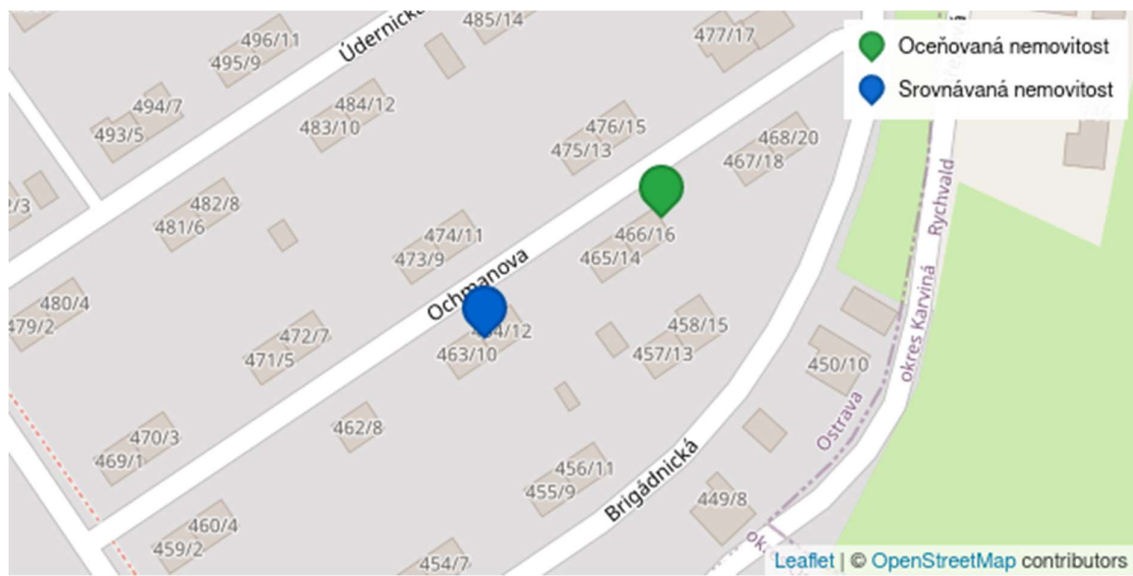
Lokalita	Ochmanova č.p. 463/10, Ostrava, okres Ostrava-město	Cena	1 390 000 Kč
Konstrukce	Dřevěná	Plocha pozemku	418 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Prizemní
Elektrina	230V	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Zastavěná plocha	69 m ²	Voda	Vodovod
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Plyn	Plynovod

Připravujeme elektronickou aukci prodeje 1/2 finského domu s jednou bytovou jednotkou o dispozici 2 + 1, a to na ul. Ochmanova 463/10 Ostrava-Heřmanice. Celková podlahová plocha je 54 m². Součástí prodejní ceny jsou také pozemky vedené jako zahrada o celkové ploše 360 m². Objekt je prodáván jako neobsazený. Dům je situovaný v klidné lokalitě zcela stejných domků.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

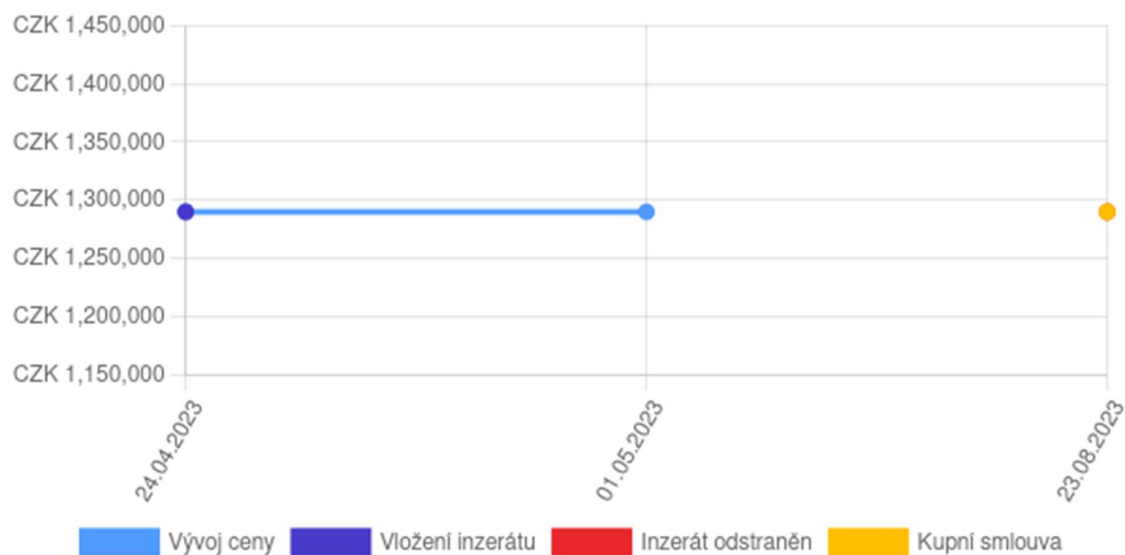


Rodinný dům, 83 m², Fišerova č.p. 1537/32, Ostrava, okres Ostrava-město

Celková cena: 1 290 000 Kč

Lokalita: Fišerova č.p. 1537/32, Ostrava, okres Ostrava-město

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



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

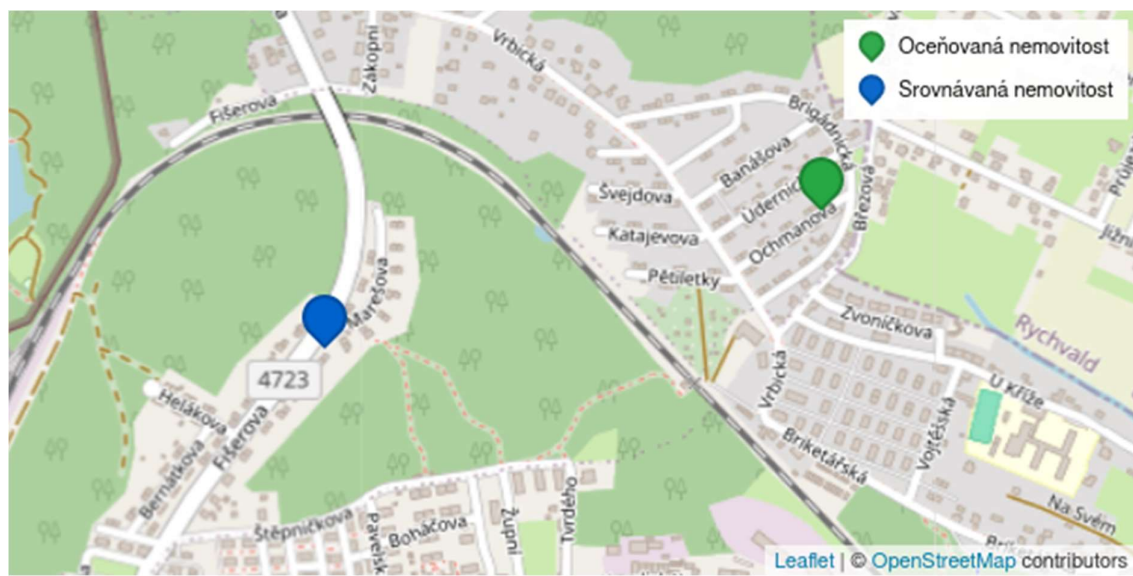
Lokalita	Fišerova č.p. 1537/32, Ostrava, okres Ostrava-město	Cena dle KS	1 290 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.08.2023	Číslo řízení	V-11855/2023-807
Konstrukce	Dřevěná	Plocha pozemku	406 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Přízemní
Elektřina	230V	Vytápění	Plynový kotel, Plynový kotel
Zastavěná plocha	83 m ²	Voda	Vodovod
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Plyn	Plynovod

Připravujeme elektronickou aukci prodeje 1/2 finského domu s jednou bytovou jednotkou o dispozici 1 + 2, a to na ul. Fišerova 1537/32, Ostrava-Slezská Ostrava. Součástí prodejní ceny jsou také pozemky vedené jako zahrada o celkové ploše 345 m². Objekt je prodáván jako neobsazený. Dům je situovaný v klidné lokalitě zcela stejných domků.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

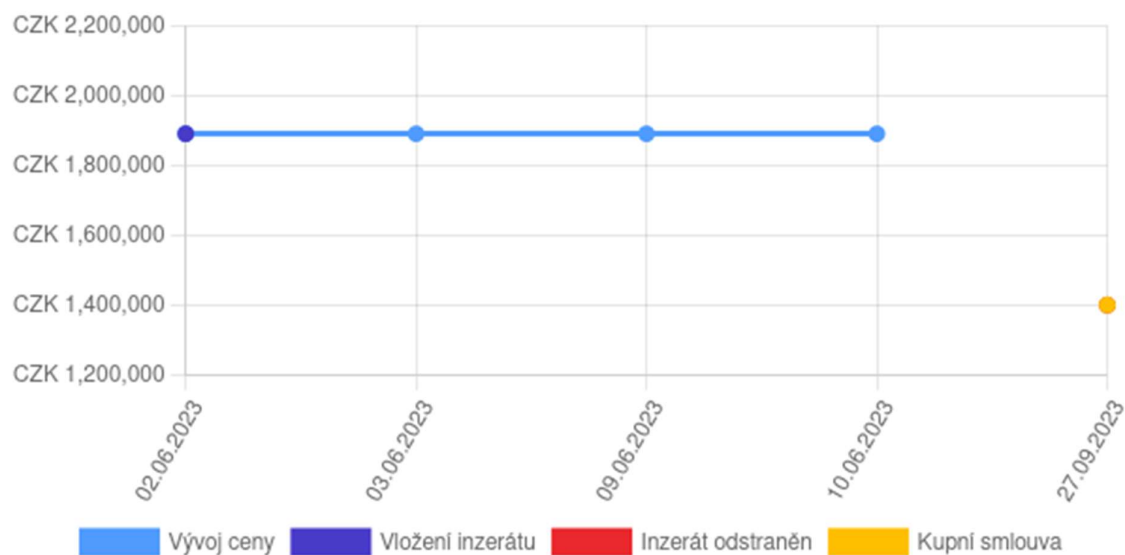


Rodinný dům, 57 m², K Salmovci č.p. 170/15,
Ostrava, okres Ostrava-město

Celková cena: 1 400 000 Kč

Lokalita: K Salmovci č.p. 170/15, Ostrava, okres
Ostrava-město

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



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

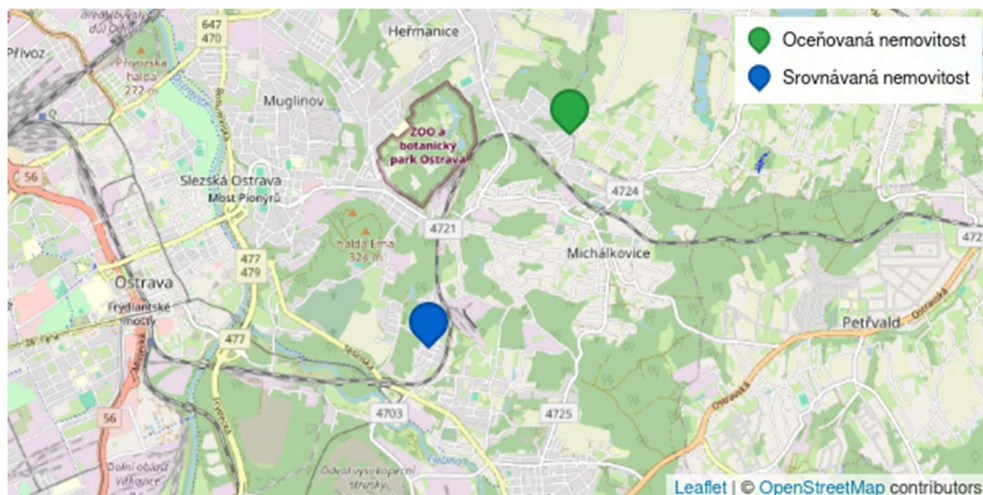
Lokalita	K Salmovci č.p. 170/15, Ostrava, okres Ostrava-město	Cena dle KS	1 400 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.09.2023	Číslo řízení	V-13580/2023-807
Konstrukce	Dřevěná	Plocha pozemku	453 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Přízemní
Elektřina	230V	Vytápění	Jiné
Zastavěná plocha	57 m ²	Voda	Vodovod
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Počet nadzemních podlaží domu	1

Na 16.6.2023 připravujeme elektronickou aukci prodeje 1/2 finského domu s jednou bytovou jednotkou o dispozici 1 + 2, a to na ul. K Salmovci 170/15, Ostrava-Slezská Ostrava. Součástí prodejní ceny jsou také pozemky vedené jako zahrada o celkové ploše 396 m². Objekt je určen k celkové rekonstrukci, není ihned obývatelný a je prodáván jako neobsazený. Některá foto domu zde v inzerci nejsou ze zcela aktuálního stavu domu. Dům je situovaný v klidné lokalitě stejných domků.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

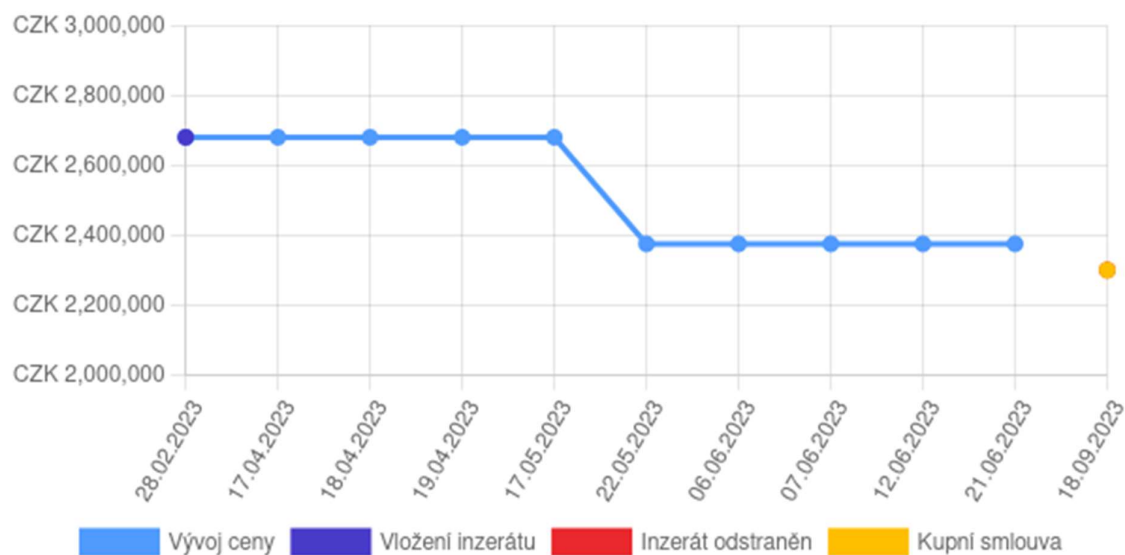


Rodinný dům, 58 m², Václavíkova č.p. 522/12, Ostrava, okres Ostrava-město

Celková cena: 2 300 000 Kč

Lokalita: Václavíkova č.p. 522/12, Ostrava, okres Ostrava-město

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



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

Lokalita	Václavíkova č.p. 522/12, Ostrava, okres Ostrava-město	Cena dle KS	2 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.09.2023	Číslo řízení	V-13167/2023-807
Konstrukce	Dřevěná	Plocha pozemku	381 m ²
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Přízemní
Elektřina	230V	Vytápění	Plynový kotel
Zastavěná plocha	58 m ²	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace		

Nabízíme Vám ke koupi "finský" domek v Ostravě Heřmanicích. V domě se nachází 2 místnosti, kuchyně s jídelnou, koupelna, WC. K domu náleží sklep, půda, pozemek o velikosti 323 m² s hospodářskou budovou. Dům je vytápěn plynovým kotlem (BAXI, pořízen v r. 2022), možnost vytápění krbovými kamny. Dům je zateplen. V místě se nachází veškerá občanská vybavenost.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

