

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17871-88/2023

**Zadavatel znaleckého posudku:** Růnová v.o.s.  
Insolvenční správce dlužníka Břetislava  
Kubaly  
Vrbenská 511/25a, 370 01 České Budějovice

**Číslo jednací:** KSOS 14 INS 16614/2022

**Účel znaleckého posudku:** Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých  
věcí pro účely insolvenčního řízení.

**Obor, odvětví, specializace:** Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

**Adresa předmětu ocenění:** Čs. exilu č.p. 473/21,  
Ostrava, okres Ostrava-město

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 16.01.2023

**Zpracováno ke dni:** 16.01.2023

**Zhotovitel:** XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru  
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 30 stran textu včetně titulního listu a 34 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 17.01.2023

# **A. ZADÁNÍ**

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

Určení obvyklé ceny id. spoluvlastnického podílu 1/2 bytové jednotky č. 473/88 (v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/21, LV 2271), k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 4259/329862 (LV 1267) na společných částech budovy č.p. 473/21 a pozemku parc. č. 411 (výměra 1497 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je bytový dům č.p. 473) v obci Ostrava, okres Ostrava-město, katastrální území Poruba.

## **2. Účel znaleckého posudku**

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

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

## **2. Výčet zdrojů**

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

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 473/88 (v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/21)
Adresa předmětu ocenění:	Čs. exilu č.p. 473/21, Ostrava, okres Ostrava-město
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Ostrava-město
Obec:	Ostrava
Ulice:	Čs. exilu
Katastrální území:	Poruba
Počet obyvatel:	279 791

## 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 16.01.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba na prohlídce - Kubala Břetislav.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

### Vlastnické právo:

<b>Kubala Břetislav, Čs. exilu 473/21, Poruba, 70800 Ostrava</b>	<b>1/2</b>
Kubalová Drahomíra, Čs. exilu 473/21, Poruba, 70800 Ostrava	1/2

### Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 473/88 (v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/21, LV 2271), k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 4259/329862 (LV 1267) na společných částech budovy č.p. 473/21 a pozemku parc. č. 411 (výměra 1497 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je bytový dům č.p. 473) v obci Ostrava, okres Ostrava-město, katastrální území Poruba.

## 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis bytového domu**

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém zděném bytovém domě. Stavba má 8 nadzemních podlaží a 2 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví. Bytový dům se samostatnými vchody a venkovním průjezdem.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má pravděpodobně betonové izolované, stropy jsou s rovným podhledem, střecha je rovná, krytinu tvoří pravděpodobně živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště není provedeno. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, schodiště, kolárna a výtah.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1956.

Před 10 až 15 lety proběhla rekonstrukce (pan Kubala si přesný rok nepamatuje): vertikální rozvody – modernizace. V roce 2007 proběhla rekonstrukce výtahu – celková a dále v roce 2014: vstupní prostor - modernizace.

Vady bytového domu:

rozvody: bez zjevných vad  
vybavení: bez zjevných vad  
podlahy: bez zjevných vad  
okna: bez zjevných vad  
střecha: bez zjevných vad  
zdívo: poškozený prvek

Stav objektu na základě dostupných informací lze charakterizovat jako dobrý.

### **Popis bytové jednotky**

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 7. podlaží. Dispozice jednotky je 3+1.

Bytová jednotka č. 473/88		
Ostatní prostory	Zádveří	13,47 m <sup>2</sup>
Pokoj	Ložnice	18,23 m <sup>2</sup>
Kuchyně	Kuchyně	10,47 m <sup>2</sup>
Pokoj	Obývací pokoj	19,61 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	WC	0,69 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna	2,20 m <sup>2</sup>
Pokoj	Dětský pokoj	20,64 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Sklepní kóje	2,62 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha		85,30 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		87,93 m <sup>2</sup>

V roce 2013 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková, dále v roce 2019: rozvody energií - částečná, vchodové dveře - celková, podlahy - částečná, vnitřní dveře - částečná, kuchyňské vybavení - celková, koupelna – celková a WC - celková.

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou vápenné a zčásti dlažba na zdi. Okna jsou eurookna - dřevěná a příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na východ. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (plynová varná deska, digestoř, elektrická trouba, mikrovlnná trouba a myčka na nádobí). V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází závěsná toaleta. Interiérové dveře jsou plně, prosklené a zčásti chybí, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou bezpečnostní. Osvětlovací techniku tvoří nástěnná a zářivková svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: cementový potěr  
koupelna, WC: keramická dlažba  
místnosti: vlýsky, koberce  
kuchyně: lino  
chodba: cementový potěr, koberce, lino

Další vybavení bytové jednotky tvoří anténní a síťové rozvody, vestavěné skříně.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

Vady bytové jednotky:

- Zádveří – kolem vchodových dveří opadaná omítka
- Dětský pokoj – suché mapy na zdi po plísni

rozvody: bez zjevných vad  
vybavení: bez zjevných vad  
podlahy: zastaralý prvek  
okna: bez zjevných vad  
střecha: bez zjevných vad  
zdívo: poškozený prvek

Stav bytové jednotky na základě dostupných informací lze charakterizovat jako velmi dobrý.

### **Popis pozemku a lokality**

Sklon pozemku je rovinný. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Bytový objekt je postaven v západní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě s administrativní zónou.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřady jsou v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

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

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a omezené parkovací možnosti jsou přímo u objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

### **Nabývací tituly a další údaje:**

***Smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru V4 5436/1999 ze dne 20.10.1999. Právní účinky vkladu ke dni 20.10.1999. v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/21***

- POLVZ:219/2001, Z-2300219/2001-807
- Pro: Kubalová Drahomíra, Čs. exilu 473/21, Poruba, 70800 Ostrava

***Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud v Ostravě, notářka Mgr. Eva Studentová 99 D-596/2022 -80 ze dne 10.06.2022. Právní moc ke dni 10.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2022 13:37:19. Zápis proveden dne 12.07.2022***

- V-10834/2022-807
- Pro: Kubalová Drahomíra, Čs. exilu 473/21, Poruba, 70800 Ostrava Kubala Břetislav, Čs. exilu 473/21, Poruba, 70800 Ostrava

***Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) – Kubala Břetislav***

***Vlastnictví jednotek byty jsou z důvodu jejich zápisu do KN katastrálním úřadem pomocně očíslovány***

- Povinnost k: Stavba: Poruba, č.p. 473
- Prohlášení vlastníka budovy V9 5287/1997
- POLVZ:109/1998, Z-2300109/1998-807

***Vlastnictví jednotek***

- Povinnost k: Stavba: Poruba, č.p. 473
- Smlouva o převodu vlastnictví bytu RIV 512/1991, POLVZ:220/2001, Z-2300220/2001-807
- Změna prohlášení vlastníka budovy 2611/1999 ze dne 26.11.1999, POLVZ:685/1999, Z-2300685/1999-807

### **Změna výměr obnovou operátu**

- Povinnost k: Parcela: 411

### **Vznik společenství vlastníků prokázán**

- Povinnost k: Stavba: Poruba, č.p. 473

## **Tabulkový popis bytového domu**

Typ bytového domu	typový zděný bytový dům												
Počet nadzemních podlaží	8												
Počet podzemních podlaží	2												
Dům byl postaven v roce	1956												
Rozsah rekonstrukce domu	<table border="1"><thead><tr><th>Konstrukce</th><th>Rozsah</th><th>Rok</th></tr></thead><tbody><tr><td>výtah</td><td>celková</td><td>2007</td></tr><tr><td>vstupní prostor</td><td>modernizace</td><td>2014</td></tr><tr><td>vertikální rozvody</td><td>celková</td><td>před 10 až 15 lety proběhla rekonstrukce (pan Kubala si přesný rok nepamatuje)</td></tr></tbody></table>	Konstrukce	Rozsah	Rok	výtah	celková	2007	vstupní prostor	modernizace	2014	vertikální rozvody	celková	před 10 až 15 lety proběhla rekonstrukce (pan Kubala si přesný rok nepamatuje)
Konstrukce	Rozsah	Rok											
výtah	celková	2007											
vstupní prostor	modernizace	2014											
vertikální rozvody	celková	před 10 až 15 lety proběhla rekonstrukce (pan Kubala si přesný rok nepamatuje)											
Základy	pravděpodobně betonové izolované												
Konstrukce	cihlová												
Stropy	s rovným podhledem												
Střecha	rovná												
Krytina střechy	pravděpodobně živičná lepenka												
Klempířské prvky	pozinkované												
Vnější omítky	břizolitové												
Vnitřní omítky	vápenné, zčásti dlažba na zdi												
Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, kolárna, výtah,												
Popis stavu bytového domu	dle dostupných informací dobrý												
Vady bytového domu	rozvody: bez zjevných vad vybavení: bez zjevných vad podlahy: bez zjevných vad												

okna: bez zjevných vad  
 střecha: bez zjevných vad  
 zdivo: poškozený prvek

## Tabulkový popis bytové jednotky

Dispozice bytové jednotky	3+1
Podlaží bytové jednotky	7
Bytové jádro	vyzděné
Typ oken v jednotce	eurookna - dřevěná
Orientace oken obytných místností	východ
Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo
Toaleta(y)	závěsná toaleta
Vstupní dveře	bezpečnostní
Typ zárubní	ocelové
Vnitřní dveře	zčásti chybí, plné, prosklené
Osvětlovací technika	nástěnná svítidla, zářivková svítidla

Popis místností a rozměry v m<sup>2</sup>

Bytová jednotka č. 473/88		
Ostatní prostory	Zádveří	13,47 m <sup>2</sup>
Pokoj	Ložnice	18,23 m <sup>2</sup>
Kuchyně	Kuchyně	10,47 m <sup>2</sup>
Pokoj	Obývací pokoj	19,61 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	WC	0,69 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna	2,20 m <sup>2</sup>
Pokoj	Dětský pokoj	20,64 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Sklepní kóje	2,62 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha		85,30 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		87,93 m <sup>2</sup>

Elektřina	230V
Vodovod	vodovod
Svod splašek	veřejná kanalizace
Plynovod	ano
Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění
Topná tělesa	závěsné radiátory
Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově



Podlahy v bytě

ostatní: cementový potěr  
koupelna, WC: keramická dlažba  
místnosti: vlýsky, koberce  
kuchyně: lino  
chodba: cementový potěr, koberce, lino

Popis stavu bytové jednotky

Dle dostupných informací velmi dobrý

Rekonstrukce

Konstrukce	Rozsah	Rok
rozvody energií	částečná	2019
vchodové dveře	celková	2019
podlahy	částečná	2019
vnitřní dveře	částečná	2019
okna	celková	2013
kuchyňské vybavení	celková	2019
koupelna	celková	2019
WC	celková	2019

Vady bytové jednotky

- Zádveří – kolem vchodových dveří opadaná omítka
- Dětský pokoj – suché mapy na zdi po plísní

rozvody: bez zjevných vad  
vybavení: bez zjevných vad  
podlahy: zastaralý prvek  
okna: bez zjevných vad  
střecha: bez zjevných vad  
zdivo: poškozený prvek

## **Tabulkový popis pozemku bytového domu**

Trvalé porosty

bez porostů

Sklon pozemku

rovinatý

Oplocení

neoploceno

Přístupová cesta k objektu

přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

## **Tabulkový popis okolí**

Popis okolí

rezidenční zástavba s administrativní zónou

Poloha v obci

západní část obce

Vybavenost	<p>úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody;</p> <p>v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení;</p> <p>v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení;</p> <p>v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití;</p> <p>nejdůležitější úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti;</p> <p>v obci je pobočka České pošty</p>
Životní prostředí	<p>klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů;</p> <p>zeleň v docházkové vzdálenosti;</p> <p>lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav</p>
Spojení a parkovací možnosti	<p>zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; omezené parkovací možnosti přímo u objektu</p>
Sousedé a kriminalita	<p>vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu;</p> <p>dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné</p>

## **Tabulkový popis ostatní**

Věcná břemena	<p>oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny</p>
Další informace	<p><b><u>Nabývací tituly a další údaje:</u></b></p> <p><b><i>Smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru V4 5436/1999 ze dne 20.10.1999. Právní účinky vkladu ke dni 20.10.1999. v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/21</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• POLVZ:219/2001, Z-2300219/2001-807</li> <li>• Pro: Kubalová Drahomíra, Čs. exilu</li> </ul>

473/21, Poruba, 70800 Ostrava

***Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud v Ostravě, notářka Mgr. Eva Studentová 99 D-596/2022 -80 ze dne 10.06.2022. Právní moc ke dni 10.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2022 13:37:19. Zápis proveden dne 12.07.2022***

- V-10834/2022-807
- Pro: Kubalová Drahomíra, Čs. exilu 473/21, Poruba, 70800 Ostrava Kubala Břetislav, Čs. exilu 473/21, Poruba, 70800 Ostrava

***Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) – Kubala Břetislav***

***Vlastnictví jednotek byty jsou z důvodu jejich zápisu do KN katastrálním úřadem pomocně očíslovány***

- Povinnost k: Stavba: Poruba, č.p. 473
- Prohlášení vlastníka budovy V9 5287/1997
- POLVZ:109/1998, Z-2300109/1998-807

***Vlastnictví jednotek***

- Povinnost k: Stavba: Poruba, č.p. 473
- Smlouva o převodu vlastnictví bytu RIV 512/1991, POLVZ:220/2001, Z-2300220/2001-807
- Změna prohlášení vlastníka budovy 2611/1999 ze dne 26.11.1999, POLVZ:685/1999, Z-2300685/1999-807

***Změna výměr obnovou operátu***

- Povinnost k: Parcela: 411

***Vznik společenství vlastníků prokázán***

- Povinnost k: Stavba: Poruba, č.p. 473

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 16.01.2023 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 majtkové, 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.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majtkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majtkových (ÚZSVM).

## 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 <sub>i</sub>
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 <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: 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: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,029}$$

## 1. Bytová jednotka č. 473/88 (v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/21)

### 1.1. byt

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ostrava – oblast 9
Stáří stavby:	67 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	32 204,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
zádveří:	13,47 *	1,00 =	13,47 m <sup>2</sup>
ložnice:	18,23 *	1,00 =	18,23 m <sup>2</sup>
kuchyně:	10,47 *	1,00 =	10,47 m <sup>2</sup>

obývací pokoj:	19,61 * 1,00 =	19,61 m <sup>2</sup>
WC:	0,69 * 1,00 =	0,69 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,20 * 1,00 =	2,20 m <sup>2</sup>
dětský pokoj:	20,64 * 1,00 =	20,64 m <sup>2</sup>
sklepní kóje:	2,62 * 0,10 =	0,26 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>85,57 m<sup>2</sup></u>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 67 let:

$$s = 1 - 0,005 * 67 = \mathbf{0,665}$$

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_V} = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,665 = \mathbf{0,725}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku  $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,050}$

#### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 32\,204,- \text{ Kč/m}^2 * 0,725 = 23\,347,90 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 85,57 \text{ m}^2 * 23\,347,90 \text{ Kč/m}^2 * 0,980 * 1,050 = 2\,055\,818,32 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 055 818,32 Kč**



## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

### 1.2. Pozemek parc. č. 411

#### Ocenění

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

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	411	1 497	1 540,00	2 305 380,-
Cenová mapa - celkem		1 497		<u>2 305 380,-</u>

**Pozemek parc. č. 411 - zjištěná cena celkem** = **2 305 380,- Kč**

#### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc. č. 411 = 2 305 380,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **2 305 380,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = **2 055 818,32 Kč**

#### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 305 380,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 4 259 / 329 862

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 305 380,- Kč \* 4 259 / 329 862 = 29 765,82 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 29 765,82 Kč

**Bytová jednotka č. 473/88 (v prohlášení vlastníka jednotka**

= **2 085 584,14 Kč**

**označena 21/21) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

\* 1 / 2

**Bytová jednotka č. 473/88 (v prohlášení vlastníka jednotka= 1 042 792,07 Kč**  
**označena 21/21) - zjištěná cena**

#### Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 473/88 (v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/21) 1 042 792,- Kč

1.1. Oceňovaný byt 1 027 909,16 Kč

1.2. Pozemek parc. č. 411 14 882,91 Kč

= 1 042 792,- Kč

**Výsledná cena - celkem:** **1 042 792,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **1 042 790,- 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.

### **Bytová jednotka č. 473/88 (v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/21)**

Bytová jednotka č. 473/88 (v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/21), Čs. exilu č.p. 473/21, Ostrava, okres Ostrava-město							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K7 - Stáří nabídky/uskutečněního prodeje
Oceňovaný objekt	Čs. exilu č.p. 473/21, Ostrava, okres Ostrava-město	85.3032 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	7.NP - výtah, nezateplený, eurookna - dřevěná, zděné bytové jádro, sklepní kóje, podíl na společných částech domu a pozemku 4259/329862	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (plynová varná deska, digestoř, elektrická trouba, mikrovlnná trouba a myčka na nádobí), vestavěné skříně, koupelna (sprchový kout, umyvadlo), WC (závěsná toaleta)	
1	Čs. exilu, Ostrava, okres Ostrava-město	57 m <sup>2</sup>	cihlová	před rekonstrukcí	7.NP - výtah, nezateplený, okna po rekonstrukci, zděné bytové jádro, sklepní kóje, podíl na společných částech domu a pozemku (nezjištěno)	kuchyňská linka s plynovým sporákem, koupelna (nezjištěno), WC (nezjištěno)	
2	Hlavní třída č.p. 893/8,	84 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	3.NP - výtah, zateplený, plastová	kuchyňská linka s vestavěnými	

	Ostrava, okres Ostrava- město				okna, zděné bytové jádro, balkon, sklep, podíl na společných částech domu a pozemku 833/45892	spotřebiči (plynová varná deska, digestoř, elektrická trouba), koupelna (sprchový kout, umyvadlo), WC (nezjištěno)	
3	Porubská, Ostrava, okres Ostrava- město	64 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	2.NP - výtah, nezateplený, plastová okna, zděné bytové jádro, balkon, lodžie, sklepní kóje, podíl na společných částech domu a pozemku (nezjištěno)	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (elektrická varná deska, elektrická trouba, další nezjištěno), vestavěné skříně, koupelna (sprchový kout, umyvadlo), WC (nezjištěno)	
4	Hlavní třída, Ostrava, okres Ostrava- město	80 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	1.NP, nezateplený, okna po rekonstrukci, zděné bytové jádro, podíl na společných částech domu a pozemku (nezjištěno)	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (plynová varná deska, digestoř, elektrická trouba a myčka na nádobí), koupelna (rohová vana, umyvadlo), WC (ano - samostatná)	
5	Porubská, Ostrava, okres Ostrava- město	60 m <sup>2</sup>	cihlová	před rekonstrukcí	3.NP - výtah, nezateplený, plastová okna, zděné bytové jádro, balkon, sklep, podíl na společných částech domu a pozemku (nezjištěno)	kuchyňská linka s plynovým sporákem a digestoří, pravděpodobně vestavěné skříně, koupelna (klasická vana, umyvadlo), WC (klasická toaleta)	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K7 Stáří nabídky/uskutečněního prodeje	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	47 524,56 Kč	0.9	42 772,11 Kč	1	1.28	1	0.82	1	0.95	1	0.99712	42 895,65 Kč
2	46 428,57 Kč	1	46 428,57 Kč	1	1.01	1	1.02	1.03	0.97	1.05	1.080736461	42 960,12 Kč
3	53 125,00 Kč	0.9	47 812,50 Kč	1	1.21	1	1.02	1.04	1.02	1	1.30923936	36 519,30 Kč
4	46 125,00 Kč	0.9	41 512,50 Kč	1	1.05	1	1.02	1	0.99	1	1.06029	39 152,02 Kč
5	40 000,00 Kč	0.9	36 000,00 Kč	1	1.25	1	0.82	1.02	0.97	1	1.014135	35 498,23 Kč
Celkem průměr											39 405,07 Kč	
Minimum											35 498,23 Kč	
Maximum											42 960,12 Kč	
Směrodatná odchylka - s											3 481,29 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											35 923,78 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											42 886,36 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita												
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha												
K3 - Koeficient úpravy: konstrukce												
K4 - Koeficient úpravy: stav												
K5 - Koeficient úpravy: jiné												
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce												
K7 - Koeficient úpravy: Stáří nabídky/uskutečněního prodeje												
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší												

### **Komentář k nemovitosti č. 1:**

Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitostí, stav a vybavení. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

### **Komentář k nemovitosti č. 2:**

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitostí, zateplený, příslušenství a stáří uskutečněního prodeje. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

### **Komentář k nemovitosti č. 3:**

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

### **Komentář k nemovitosti č. 4:**

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

### **Komentář k nemovitosti č. 5:**

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

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

39 405,07 Kč/m<sup>2</sup>

---

\* 85 m<sup>2</sup>

= 3 349 431 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**3 349 000 Kč**

## Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 473/88 (v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/21), Čs. exilu č.p. 473/21, Ostrava, okres Ostrava-město							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K7 - Stáří nabídky/uskučtěněného prodeje
Oceňovaný objekt	Čs. exilu č.p. 473/21, Ostrava, okres Ostrava-město	85.3032 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	7.NP - výtah, nezateplený, eurookna - dřevěná, zděné bytové jádro, sklepní kóje, podíl na společných částech domu a pozemku 4259/329862	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (plynová varná deska, digestoř, elektrická trouba, mikrovlnná trouba a myčka na nádobí), vestavěné skříně, koupelna (sprehový kout, umyvadlo), WC (závěsná toaleta)	
1	Čs. exilu, Ostrava, okres Ostrava-město	57 m <sup>2</sup>	cihlová	před rekonstrukcí	7.NP - výtah, nezateplený, okna po rekonstrukci, zděné bytové jádro, sklepní kóje, podíl na společných částech domu a pozemku (nezjištěno)	kuchyňská linka s plynovým sporákem, koupelna (nezjištěno), WC (nezjištěno)	
2	Hlavní třída č.p. 893/8, Ostrava, okres Ostrava-město	84 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	3.NP - výtah, zateplený, plastová okna, zděné bytové jádro, balkon, sklep, podíl na společných částech domu a pozemku 833/45892	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (plynová varná deska, digestoř, elektrická trouba), koupelna (sprehový kout, umyvadlo), WC (nezjištěno)	
3	Porubská,	64 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	2.NP - výtah,	kuchyňská	

	Ostrava, okres Ostrava- město				nezateplený, plastová okna, zděné bytové jádro, balkon, lodžie, sklepní kóje, podíl na společných částech domu a pozemku (nezjištěno)	linka s vestavěnými spotřebiči (elektrická varná deska, elektrická trouba, další nezjištěno), vestavěné skříně, koupelna (sprchový kout, umyvadlo), WC (nezjištěno)	
4	Hlavní třída, Ostrava, okres Ostrava- město	80 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	1.NP, nezateplený, okna po rekonstrukci, zděné bytové jádro, podíl na společných částech domu a pozemku (nezjištěno)	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (plynová varná deska, digestoř, elektrická trouba a myčka na nádobí), koupelna (rohová vana, umyvadlo), WC (ano - samostatná)	
5	Porubská, Ostrava, okres Ostrava- město	60 m <sup>2</sup>	cihlová	před rekonstrukcí	3.NP - výtah, nezateplený, plastová okna, zděné bytové jádro, balkon, sklep, podíl na společných částech domu a pozemku (nezjištěno)	kuchyňská linka s plynovým sporákem a digestoří, pravděpodobně vestavěné skříně, koupelna (klasická vana, umyvadlo), WC (klasická toaleta)	

### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	47 524,56 Kč	0.9	42 772,11 Kč
2	46 428,57 Kč	1	46 428,57 Kč
3	53 125,00 Kč	0.9	47 812,50 Kč
4	46 125,00 Kč	0.9	41 512,50 Kč
5	40 000,00 Kč	0.9	36 000,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.5)	36 000,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	47 812,50 Kč

Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.33
Střední hodnota		42 905,14 Kč
Medián		46 428,57 Kč
Rozdíl max-min		11 812,50 Kč

Základní cena: 42 905,14 Kč/m<sup>2</sup>

Úprava ceny: 42 905,14 Kč \* 1,0000 = 42 905,14 Kč/m<sup>2</sup>

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

42 905,14 Kč/m<sup>2</sup>

\* 85 m<sup>2</sup>

= 3 646 937 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**3 647 000 Kč**



## Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 473/88 (v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/21), Čs. exilu č.p. 473/21, Ostrava, okres Ostrava-město							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K7 - Stáří nabídky/uskučtěněného prodeje
Oceňovaný objekt	Čs. exilu č.p. 473/21, Ostrava, okres Ostrava-město	85.3032 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	7.NP - výtah, nezateplený, eurookna - dřevěná, zděné bytové jádro, sklepní kóje, podíl na společných částech domu a pozemku 4259/329862	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (plynová varná deska, digestoř, elektrická trouba, mikrovlnná trouba a myčka na nádobí), vestavěné skříně, koupelna (sprehový kout, umyvadlo), WC (závěsná toaleta)	
1	Čs. exilu, Ostrava, okres Ostrava-město	57 m <sup>2</sup>	cihlová	před rekonstrukcí	7.NP - výtah, nezateplený, okna po rekonstrukci, zděné bytové jádro, sklepní kóje, podíl na společných částech domu a pozemku (nezjištěno)	kuchyňská linka s plynovým sporákem, koupelna (nezjištěno), WC (nezjištěno)	
2	Hlavní třída č.p. 893/8, Ostrava, okres Ostrava-město	84 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	3.NP - výtah, zateplený, plastová okna, zděné bytové jádro, balkon, sklep, podíl na společných částech domu a pozemku 833/45892	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (plynová varná deska, digestoř, elektrická trouba), koupelna (sprehový kout, umyvadlo), WC (nezjištěno)	
3	Porubská,	64 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	2.NP - výtah,	kuchyňská	

	Ostrava, okres Ostrava- město				nezateplený, plastová okna, zděné bytové jádro, balkon, lodžie, sklepní kóje, podíl na společných částech domu a pozemku (nezjištěno)	linka s vestavěnými spotřebiči (elektrická varná deska, elektrická trouba, další nezjištěno), vestavěné skříně, koupelna (sprchový kout, umyvadlo), WC (nezjištěno)	
4	Hlavní třída, Ostrava, okres Ostrava- město	80 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	1.NP, nezateplený, okna po rekonstrukci, zděné bytové jádro, podíl na společných částech domu a pozemku (nezjištěno)	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (plynová varná deska, digestoř, elektrická trouba a myčka na nádobí), koupelna (rohová vana, umyvadlo), WC (ano - samostatná)	
5	Porubská, Ostrava, okres Ostrava- město	60 m <sup>2</sup>	cihlová	před rekonstrukcí	3.NP - výtah, nezateplený, plastová okna, zděné bytové jádro, balkon, sklep, podíl na společných částech domu a pozemku (nezjištěno)	kuchyňská linka s plynovým sporákem a digestoří, pravděpodobně vestavěné skříně, koupelna (klasická vana, umyvadlo), WC (klasická toaleta)	

## Vyloučení extrémní hodnoty

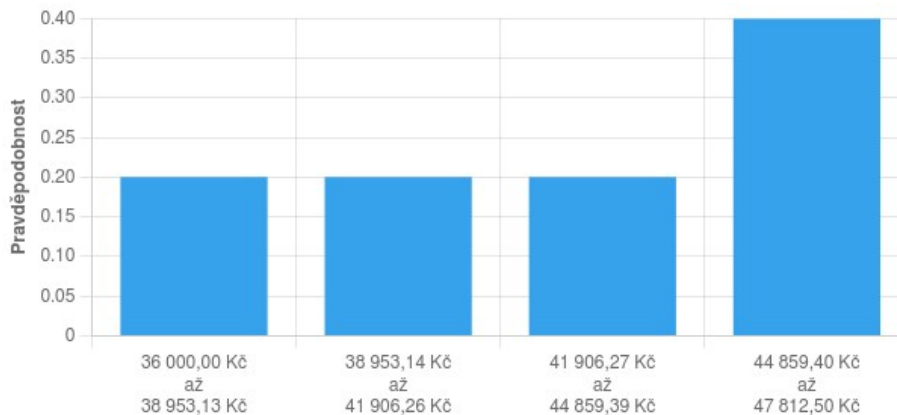
### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	47 524,56 Kč	0.9	42 772,11 Kč
2	46 428,57 Kč	1	46 428,57 Kč
3	53 125,00 Kč	0.9	47 812,50 Kč
4	46 125,00 Kč	0.9	41 512,50 Kč
5	40 000,00 Kč	0.9	36 000,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.5)	36 000,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	47 812,50 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.33
<b>Aritmetický průměr</b>			<b>42 905,14 Kč</b>

### Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
36 000,00 Kč	až	38 953,13 Kč	1	0.2
38 953,14 Kč	až	41 906,26 Kč	1	0.2
41 906,27 Kč	až	44 859,39 Kč	1	0.2
44 859,40 Kč	až	47 812,50 Kč	2	0.4

### Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 44 859,40 Kč/m<sup>2</sup> do 47 812,50 Kč/m<sup>2</sup>  
\_\_\_\_\_ \* 85 m<sup>2</sup>  
od 3 813 049,00 Kč do 4 064 063,00 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**od 3 813 000 Kč do 4 064 000 Kč**

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

**Výsledek dle cenového předpisu**

1.042.790,- Kč

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

3 349 000 Kč

**Cena podílu id. 1/2**

1 675 000 Kč

**Výsledek dle metodiky ÚZSVM**

3 647 000 Kč

**Cena podílu id. 1/2**

1 823 000 Kč

**Výsledek dle metodiky MFČR**

od 3 813 000 Kč do 4 064 000 Kč

**Cena podílu id. 1/2**

od 1 907 000 Kč do 2 032 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 10 %. Odůvodnění: ocenění id. spoluvlastnického podílu 1/2.

## **Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

1 507 000 Kč

## **Výsledná cena podílu dle metodiky ÚZSVM**

1 641 000 Kč

## **Výsledná cena podílu dle metodiky MFČR**

od 1 716 000 Kč do 1 829 000 Kč

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 id. spoluvlastnického podílu 1/2 bytové jednotky č. 473/88 (v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/21, LV 2271), k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 4259/329862 (LV 1267) na společných částech budovy č.p. 473/21 a pozemku parc. č. 411 (výměra 1497 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je bytový dům č.p. 473) v obci Ostrava, okres Ostrava-město, katastrální území Poruba.

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.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

1.507.000,- Kč

Slovy: jedenmilionpětsetsedmtisíc korun českých

## Vypracoval:

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

V Praze, dne 17.01.2023



Ing. Iveta Dofková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

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 17871-88/2023 znaleckého deníku.

# H. SEZNAM PŘÍLOH

srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, výřez z povodňové mapy, ortofoto mapa, mapy oblasti, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z cenové mapy

## I. PŘÍLOHY

### Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2022 00:00:00				
Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.				
Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: kubala pro Růnová, v.o.s.				
Okres: CZ0806 Ostrava-město		Obec: 554821 Ostrava		
Kat.území: 715174 Poruba		List vlastnictví: 2271		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Kubala Břetislav, Čs. exilu 473/21, Poruba, 70800		781213/5584		1/2
Ostrava				
Kubalová Drahomira, Čs. exilu 473/21, Poruba, 70800		555415/1548		1/2
Ostrava				
B Nemovitosti				
Jednotky				
Č.p./	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
473/88	byt		byt.z.	4259/329862
v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/21				
Vymezeno v:				
Budova	Poruba, č.p. 473, byt.dům, LV 1267			
	na parcele	411, LV 1267		
Parcela	411	zastavěná plocha a nádvoří		1497m2
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu				
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu				
Plomby a upozornění - Bez zápisu				
E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu				
Listina				
o Smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru V4 5436/1999 ze dne 20.10.1999. Právní účinky vkladu ke dni 20.10.1999.				
v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/21.				
	POLVZ:219/2001	Z-2300219/2001-807		
Pro: Kubalová Drahomira, Čs. exilu 473/21, Poruba, 70800 Ostrava		RČ/IČO: 555415/1548		
o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud v Ostravě, notářka Mgr. Eva Studentová 99 D-596/2022 -80 ze dne 10.06.2022. Právní moc ke dni 10.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2022 13:37:19. Zápis proveden dne 12.07.2022.				
	V-10834/2022-807			
Pro: Kubalová Drahomira, Čs. exilu 473/21, Poruba, 70800 Ostrava		RČ/IČO: 555415/1548		
Kubala Břetislav, Čs. exilu 473/21, Poruba, 70800 Ostrava		781213/5584		
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu				
Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.				
strana 1				





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2022 00:00:00

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.  
Vyhoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: kubała pro Růnová, v.o.s.

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 715174 Poruba

List vlastnictví: 1267

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>			
	Bartoň František, Řijnová 1327/2, Prostřední Suchá, 73564 Haviřov	580228/0154	725/164931
	Bartoň Jiří, Na Lhotce 399, 68708 Buchlovice	670729/1646	725/164931
	Bartonec Pavel, Čs. exilu 473/19, Poruba, 70800 Ostrava	800322/5516	913/109954
SJM	Bařina Vítězslav a Bařinová Jiřina, Čs. exilu 473/21, Poruba, 70800 Ostrava	550126/0732 575512/1944	632/54977
	Bedáňová Šárka, Čs. exilu 473/21, Poruba, 70800 Ostrava	745906/4349	1259/109954
	Bezdek Ondřej Ing., Čs. exilu 473/19, Poruba, 70800 Ostrava	860727/6205	6743/1319448
	Bezdeková Barbora Ing., Čs. exilu 473/19, Poruba, 70800 Ostrava	865718/6208	6743/1319448
	Bohác Libor, Čs. exilu 473/17, Poruba, 70800 Ostrava	540424/1612	8183/659724
	Boyko Barbora Mgr., Horní 1430/64, Hrabůvka, 70030 Ostrava	785426/5672	110/12687
	Bůřil Martin, Slavíkova 1747/11, Poruba, 70800 Ostrava	730201/5534	725/54977
	Chovanec Miroslav, Čs. exilu 473/19, Poruba, 70800 Ostrava	791008/5480	913/109954
	Čížková Miluše, Čs. exilu 473/17, Poruba, 70800 Ostrava	495524/265	8585/659724
	Daňková Irena Ing., Požární 727/36, Heřmanice, 71300 Ostrava	615115/0764	7469/659724
SJM	Drozd Anton a Drozdová Mária, Čs. exilu 473/21, Poruba, 70800 Ostrava	490327/343 505627/159	632/54977
	Ducháček Miroslav Ing., Čs. exilu 473/15, Poruba, 70800 Ostrava	640629/0627	541/50748
	Dvořáková Jiřina, Odborářská 708/20, Hrabůvka, 70030 Ostrava	735317/4961	1804/164931
	Džurmanová Marcela, Čs. exilu 473/17, Poruba, 70800 Ostrava	645102/1148	527/25374
	Fárek Vit, Čs. exilu 473/21, Poruba, 70800 Ostrava	920915/5912	4345/329862
	Fialová Jana Ing., U Hrušek 872, 66401 Bilovice nad Svitavou	666209/1711	1870/164931
	Filgas Ondřej, Čs. exilu 473/19, Poruba, 70800 Ostrava	810516/5552	913/109954
	Friedrich Lucie, Čs. exilu 473/19, Poruba, 70800 Ostrava	726020/5590	590/54977
	Gavlik Michal, Alšovo náměstí 691/4, Poruba, 70800 Ostrava	820413/5533	632/54977
	Gembalová Lucie Ing. Ph.D., Fonovická 114, Václavovice, 74283 Klimkovice	756025/5527	661/50748
	Halamičková Alena Ing., Čs. exilu 473/19, Poruba, 70800 Ostrava	575819/0889	6743/659724
	Heřik Miroslav, Čs. exilu 473/21, Poruba, 70800 Ostrava	720706/5547	4249/329862
	Hluchník Jiří, Čs. exilu 473/15, Poruba, 70800 Ostrava	870108/5899	1949/219908
	Horňák Lukáš, Čs. exilu 473/21, Poruba, 70800 Ostrava	871024/6017	725/54977
	Horňáková Zdeňka, Čs. exilu 473/17, Poruba, 70800 Ostrava	615128/0663	8225/659724
	Hrušková Helena, Čs. exilu 473/17, Poruba, 70800 Ostrava	725423/5560	8887/659724
	Jarešová Markéta, Čs. exilu 473/15, Poruba, 70800 Ostrava	755317/5520	1310/164931
	Jemelková Eva Ing., Čs. exilu 473/21, Poruba, 70800 Ostrava	596022/1113	8473/659724
	Jupová Dagmar, Čs. exilu 473/15, Poruba, 70800 Ostrava	525601/096	1065/109954

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.  
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2022 00:00:00

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 715174 Poruba

List vlastnictví: 1267

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

	Kalina Marek, Čs. exilu 473/17, Poruba, 70800 Ostrava	840116/5553	1757/329862
	Kalinová Marie, Čs. exilu 473/17, Poruba, 70800 Ostrava	865530/6022	1757/329862
	Klabusayová Eva MUDr., Tábor 177/32c, Žabovřesky, 60200 Brno	925718/5971	4123/659724
	Klapuch Tomáš, Nádražní 849, 74283 Klimkovice	950202/5687	1450/164931
	Kohut Vojtěch, Čs. exilu 473/15, Poruba, 70800 Ostrava	590712/1583	541/50748
SJM	Kojdecký Milan Ing. a Kojdecká Pavla Mgr., Čs. exilu 473/21, Poruba, 70800 Ostrava	521128/062 455527/410	4259/329862
SJM	Kolder Milan Ing. a Kolderová Renata Ing., Čs. exilu 473/17, Poruba, 70800 Ostrava	620424/0317 665916/0794	142/12687
SJM	Koleno Martin a Kolenová Veronika MUDr., Dvorní 760/13, Poruba, 70800 Ostrava	670526/0738 675401/0912	110/12687
	Kopřiva Martin Ing., Ukrajinská 1439/16, Poruba, 70800 Ostrava	910413/5843	913/109954
SJM	Korejz Vojtěch a Korejzová Iva, Čs. exilu 473/17, Poruba, 70800 Ostrava	610224/1123 636128/0926	4283/329862
	Krejčí Jaroslav, Čs. exilu 473/21, Poruba, 70800 Ostrava	550408/1968	725/54977
	Kubala Břetislav, Čs. exilu 473/21, Poruba, 70800 Ostrava	781213/5584	4259/659724
	Kubalová Drahomíra, Čs. exilu 473/21, Poruba, 70800 Ostrava	555415/1548	4259/659724
	Kubánková Monika, Čs. exilu 473/21, Poruba, 70800 Ostrava	865728/3800	725/109954
	Kučera Jan MUDr., Čs. exilu 473/21, Poruba, 70800 Ostrava	660623/0774	725/54977
SJM	Kvasnička Lukáš a Kvasničková Kamila, Čs. exilu 473/15, Poruba, 70800 Ostrava	880523/6077 835519/5530	3265/329862
	Lembard Petr, Na Jizdárně 3018/24, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	610602/0932	725/54977
	Leštinský Mojmír, Čs. exilu 473/19, Poruba, 70800 Ostrava	560531/1261	590/54977
	Lišková Marcela, Čs. exilu 473/21, Poruba, 70800 Ostrava	745529/5551	1735/164931
SJM	Malant Petr a Malantová Lenka Mgr., Čs. exilu 473/21, Poruba, 70800 Ostrava	830925/5515 796129/5540	632/54977
	Mazurová Markéta Mgr., Nádražní 486, 74741 Hradec nad Moravicí	736130/5754	913/109954
	Michlová Hana, Čs. exilu 473/21, Poruba, 70800 Ostrava	585525/2183	4259/329862
	Míčková Libuše, Otakara Jeremiáše 1995/19, Poruba, 70800 Ostrava	555216/1989	110/12687
	Minaříková Jiřina, Čs. exilu 473/19, Poruba, 70800 Ostrava	515826/300	6743/659724
	Musiol Tomáš, Borovského 2339/39, Mizerov, 73401 Karviná	790903/5607	1525/164931
	Navarová Milena, Vlasty Vlasákové 970/22, Bělský Les, 70030 Ostrava	546028/0155	590/54977
	Nekorancová Lenka Ing., Marie Majerové 1693/3, Poruba, 70800 Ostrava	795513/5628	1450/164931
	Nezvalová Zuzana Mgr., Čs. exilu 473/21, Poruba, 70800 Ostrava	785309/4953	632/54977
	Novotný Pavel František Ing., Hlohová 329/8, Lhotka, 72528 Ostrava	521004/010	7391/659724
SJM	Pastyřniak Roman a Pastyřniaková Vladimíra, Hornopolní 2958/41, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, Čs. exilu 473/19, Poruba, 70800 Ostrava	651005/0811 665302/0825	45/4229
	Pelánek Tadeáš, Čs. exilu 473/17, Poruba, 70800 Ostrava	060713/3560	7705/659724
	Peřínová Miroslava Mgr., Čs. exilu 473/19, Poruba, 70800 Ostrava	835824/4939	12503/659724

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 01.11.2022 00:00:00

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 715174 Poruba

List vlastnictví: 1267

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

SJM	Pírek Jan a Pirková Magdalena, Čs. exilu 473/17, Poruba, 70800 Ostrava	800131/5443 835711/5250	7411/659724
SJM	Porzer Martin MUDr. a Porzerová Miroslava MUDr., Čs. exilu 473/17, Poruba, 70800 Ostrava	801015/5538 816130/9266	7465/659724
	Prnka Tasilo Ing., Čs. exilu 473/15, Poruba, 70800 Ostrava	630629/1882	4634/164931
	Romme Hana JUDr. Ing., Čs. exilu 473/17, Poruba, 70800 Ostrava	875528/6034	3179/164931
SJM	Sauerstrom Tomáš a Sauerstromová Ivana, Čs. exilu 473/17, Poruba, 70800 Ostrava	720209/5582 716013/5598	1375/109954
	Sliva Marek Ing., Čs. exilu 473/17, Poruba, 70800 Ostrava	721002/5537	1072/164931
	Slivová Lenka Ing., Čs. exilu 473/17, Poruba, 70800 Ostrava	835130/3125	1072/164931
SJM	Slovák František a Slovákova Jaroslava, Čs. exilu 473/21, Poruba, 70800 Ostrava	601130/1252 665507/2017	7195/659724
	Smetanová Lucie, Čs. exilu 473/21, Poruba, 70800 Ostrava	765828/5536	632/54977
SJM	Solanský Pavel Ing. a Solanská Věra, Čs. exilu 473/17, Poruba, 70800 Ostrava	590222/1512 605715/0429	8263/659724
	Szarowska Lenka Ing., Čs. exilu 473/15, Poruba, 70800 Ostrava	845129/4951	3265/494793
	Szarowski Zbyněk Mgr., Čs. exilu 473/15, Poruba, 70800 Ostrava	751102/5247	3265/989586
	Ščurek Tomáš Ing., Na Rakovci 1773/2, Slezská Ostrava, 71000 Ostrava	681114/0138	6943/659724
SJM	Šmerda Daniel a Šmerdová Lenka, K Maliňáku 754/21, Heřmanice, 71300 Ostrava	700117/5203 705616/5578	6743/659724
	Šmerda Daniel, K Maliňáku 754/21, Heřmanice, 71300 Ostrava	700117/5203	55/12687
	Šmerdová Lenka, K Maliňáku 754/21, Heřmanice, 71300 Ostrava	705616/5578	55/12687
SJM	Špaček Ivo MUDr. a Špačková Davidová Ivana Bc., Čs. exilu 473/17, Poruba, 70800 Ostrava	570516/2210 635703/1274	1431/109954
	Tůma Petr, Patrice Lumumby 2212/62, Zábřeh, 70030 Ostrava	830821/5553	8621/659724
	Tycar Ondřej, č.p. 142, 74256 Sedlnice	831127/5522	6743/659724
	Tycarová Marcela, Hraničky 158, 74266 Štramberk	545308/1282	1789/659724
SJM	Vala Martin a Valová Hana, Čs. exilu 473/15, Poruba, 70800 Ostrava	730909/4991 775914/5515	541/50748
	Vaněk Štěpán, Čs. exilu 473/15, Poruba, 70800 Ostrava	450830/431	3265/329862
	Vavříček Zbyněk Ing., Čs. exilu 473/17, Poruba, 70800 Ostrava	660120/0265	554/54977
	Venzl Antonín Ing., Josefa Kainara 917/30, Svinov, 72100 Ostrava	800430/5617	2491/219908
SJM	Veselý Jaroslav Ing. a Veselá Pavlína Ing., Gustava Broma 106/19, Sadová, 61200 Brno	721122/5538 795619/5412	110/12687
SJM	Vorobel Vit a Vorobelová Jana, Čs. exilu 480/7, Poruba, 70800 Ostrava, Čs. exilu 473/15, Poruba, 70800 Ostrava	820909/5532 826019/5306	541/50748
	Vozar Martin, Bezručova 421/22, 74101 Nový Jičín	761127/7894	6743/659724
	Wenglarzyová Kateřina Mgr., Čs. exilu 473/19, Poruba, 70800 Ostrava	745420/5550	590/54977
	Wzatková Sylva Ing., Čs. exilu 473/21, Poruba, 70800 Ostrava	565325/2011	4357/329862
	Zapletal Jan Ing. Ph.D., Čs. exilu 473/21, Poruba, 70800 Ostrava	870727/6028	725/109954
SJM	Žůrek Břetislav a Žůrková Anna, Čs. exilu 473/21, Poruba, 70800 Ostrava	611004/1344 635201/1622	4259/329862

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 01.11.2022 00:00:00

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava  
Kat.území: 715174 Poruba List vlastnictví: 1267

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Žůrková Kamila, Matěje Kopeckého 484/13, Poruba, 70800 825712/5613 590/54977  
Ostrava

SJM = společně jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
411	1497	zastavěná plocha a nádvoří			
Na pozemku stojí stavba: Poruba, č.p. 473, byt.dům					
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany	
Poruba, č.p. 473		byt.dům	411		
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
473/1	byt	2078	byt.z.	1450/164931	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 15/1 Spoluvlastníci 795513/5628; Nekorancová Lenka Ing.					
473/2	byt	2190	byt.z.	110/12687	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 15/2 Spoluvlastníci 555216/1989; Mičková Libuše					
473/3	byt	2191	byt.z.	1310/164931	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 15/3 Spoluvlastníci 755317/5520; Jarešová Markéta					
473/4	byt	2192	byt.z.	3265/329862	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 15/4 Spoluvlastníci 450830/431; Vaněk Štěpán					
473/5	byt	4392	byt.z.	5800/659724	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 15/5 Spoluvlastníci 630629/1882; Prnka Tasilo Ing.					
473/6	byt	2194	byt.z.	110/12687	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 15/6 Spoluvlastníci 721122/5538 795619/5412; Veselý Jaroslav Ing. a Veselá Pavlna Ing.					
473/7	byt	2195	byt.z.	541/50748	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 15/7 Spoluvlastníci 730909/4991 775914/5515; Vala Martin a Valová Hana					
473/8	byt	2196	byt.z.	3265/329862	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 15/8 Spoluvlastníci 845129/4951; Szarowska Lenka Ing. 2/3 751102/5247; Szarowski Zbyněk Mgr. 1/3					
473/9	byt	2197	byt.z.	1450/164931	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 15/9 Spoluvlastníci 580228/0154; Bartoň František 1/2 670729/1646; Bartoň Jiří 1/2					

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2022 00:00:00

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava  
Kat.území: 715174 Poruba List vlastnictví: 1267

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby		Způsob využití	Na parcele na LV	Typ jednotky	Způsob ochrany	Podíl na		
Část obce, č. budovy	Č.p./ Č.jednotky					společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce	
	473/10	byt	2198	byt.z.	110/12687			
	v prohlášení vlastníka jednotka označena 15/10							
	Spoluvlastníci 700117/5203; Šmerda Daniel						1/2	
	705616/5578; Šmerdová Lenka						1/2	
	473/11	byt	2199	byt.z.	541/50748			
	v prohlášení vlastníka jednotka označena 15/11							
	Spoluvlastníci 590712/1583; Kohut Vojtěch							
	473/12	byt	2200	byt.z.	3265/329862			
	v prohlášení vlastníka jednotka označena 15/12							
	Spoluvlastníci 880523/6077 835519/5530; Kvasnička Lukáš a Kvasničková Kamila							
	473/13	byt	2201	byt.z.	1450/164931			
	v prohlášení vlastníka jednotka označena 15/13							
	Spoluvlastníci 950202/5687; Klapuch Tomáš							
	473/14	byt	2202	byt.z.	110/12687			
	v prohlášení vlastníka jednotka označena 15/14							
	Spoluvlastníci 670526/0738 675401/0912; Koleno Martin a Kolenová Veronika MUDr.							
	473/15	byt	2203	byt.z.	541/50748			
	v prohlášení vlastníka jednotka označena 15/15							
	Spoluvlastníci 820909/5532 826019/5306; Vorobel Vit a Vorobelová Jana							
	473/16	byt	4392	byt.z.	6530/659724			
	v prohlášení vlastníka jednotka označena 15/16							
	Spoluvlastníci 630629/1882; Prnka Tasilo Ing.							
	473/17	byt	2193	byt.z.	5847/659724			
	v prohlášení vlastníka jednotka označena 15/17							
	Spoluvlastníci 870108/5899; Hluchník Jiří							
	473/18	byt	2204	byt.z.	110/12687			
	v prohlášení vlastníka jednotka označena 15/18							
	Spoluvlastníci 785426/5672; Boyko Barbora Mgr.							
	473/19	byt	2205	byt.z.	541/50748			
	v prohlášení vlastníka jednotka označena 15/19							
	Spoluvlastníci 640629/0627; Ducháček Miroslav Ing.							
	473/20	byt	2206	byt.z.	1065/109954			
	v prohlášení vlastníka jednotka označena 15/20							
	Spoluvlastníci 525601/096; Jupová Dagmar							
	473/21	byt	2207	byt.z.	1757/164931			
	v prohlášení vlastníka jednotka označena 17/1							
	Spoluvlastníci 840116/5553; Kalina Marek						1/2	
	865530/6022; Kalinová Marie						1/2	

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

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
 prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2022 00:00:00

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava  
 Kat.území: 715174 Poruba List vlastnictví: 1267  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany		
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce	
473/22	byt	2208	byt.z.	1804/164931		
v prohlášení vlastníka jednotka označena 17/2 Spoluvlastníci 735317/4961; Dvořáková Jiřina						
473/23	byt	4396	byt.z.	6648/659724		
v prohlášení vlastníka jednotka označena 17/3 Spoluvlastníci 660120/0265; Vavříček Zbyněk Ing.						
473/24	byt	2209	byt.z.	1525/164931		
v prohlášení vlastníka jednotka označena 17/4 Spoluvlastníci 790903/5607; Musiol Tomáš						
473/25	byt	2210	byt.z.	142/12687		
v prohlášení vlastníka jednotka označena 17/5 Spoluvlastníci 620424/0317 665916/0794; Kolder Milan Ing. a Kolderová Renata Ing.						
473/26	byt	2211	byt.z.	8621/659724		
v prohlášení vlastníka jednotka označena 17/6 Spoluvlastníci 830821/5553; Tůma Petr						
473/27	byt	2212	byt.z.	661/50748		
v prohlášení vlastníka jednotka označena 17/7 Spoluvlastníci 756025/5527; Gembalová Lucie Ing. Ph.D.						
473/28	byt	2213	byt.z.	7705/659724		
v prohlášení vlastníka jednotka označena 17/8 Spoluvlastníci 060713/3560; Pelánek Tadeáš						
473/29	byt	2214	byt.z.	8183/659724		
v prohlášení vlastníka jednotka označena 17/9 Spoluvlastníci 540424/1612; Boháč Libor						
473/30	byt	2215	byt.z.	661/50748		
v prohlášení vlastníka jednotka označena 17/10 Spoluvlastníci 875528/6034; Romme Hana JUDr. Ing.						
473/31	byt	2216	byt.z.	7465/659724		
v prohlášení vlastníka jednotka označena 17/11 Spoluvlastníci 801015/5538 816130/9266; Porzer Martin MUDr. a Porzerová Miroslava MUDr.						
473/32	byt	2217	byt.z.	4123/329862		
v prohlášení vlastníka jednotka označena 17/12 Spoluvlastníci 925718/5971; Klabusayová Eva MUDr. 875528/6034; Romme Hana JUDr. Ing.						
473/33	byt	2218	byt.z.	1431/109954		
v prohlášení vlastníka jednotka označena 17/13 Spoluvlastníci 570516/2210 635703/1274; Špaček Ivo MUDr. a Špačková Davidová Ivana Bc.						
473/34	byt	2219	byt.z.	7391/659724		

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2022 00:00:00

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava  
Kat.území: 715174 Poruba List vlastnictví: 1267  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby		Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
Část obce, č. budovy					
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
v prohlášení vlastníka jednotka označena 17/14 Spoluvlastníci 521004/010; Novotný Pavel František Ing.					
473/35	byt	2220	byt.z.	8225/659724	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 17/15 Spoluvlastníci 615128/0663; Hornáková Zdeňka					
473/36	byt	2221	byt.z.	2144/164931	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 17/16 Spoluvlastníci 721002/5537; Sliva Marek Ing. 835130/3125; Slivová Lenka Ing.					
473/37	byt	2222	byt.z.	7469/659724	1/2 1/2
v prohlášení vlastníka jednotka označena 17/17 Spoluvlastníci 615115/0764; Daňková Irena Ing.					
473/38	byt	2223	byt.z.	8263/659724	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 17/18 Spoluvlastníci 590222/1512 605715/0429; Solanský Pavel Ing. a Solanská Věra					
473/39	byt	2224	byt.z.	8887/659724	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 17/19 Spoluvlastníci 725423/5560; Hrušková Helena					
473/40	byt	2225	byt.z.	1870/164931	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 17/20 Spoluvlastníci 666209/1711; Fialová Jana Ing.					
473/41	byt	2226	byt.z.	1375/109954	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 17/21 Spoluvlastníci 720209/5582 716013/5598; Sauerstrom Tomáš a Sauerstromová Ivana					
473/42	byt	2227	byt.z.	4283/329862	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 17/22 Spoluvlastníci 610224/1123 636128/0926; Korejz Vojtěch a Korejzová Iva					
473/43	byt	2228	byt.z.	7411/659724	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 17/23 Spoluvlastníci 800131/5443 835711/5250; Pírek Jan a Pírková Magdalena					
473/44	byt	2229	byt.z.	2056/164931	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 17/24 Spoluvlastníci 645102/1148; Džurmanová Marcela					
473/45	byt	2230	byt.z.	8585/659724	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 17/25 Spoluvlastníci 495524/265; Čížková Miluše					
473/46	byt	4390	byt.z.	6943/659724	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 19/1					

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.  
strana 7





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
 prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2022 00:00:00

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava  
 Kat.území: 715174 Poruba List vlastnictví: 1267  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby		Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany	Podíl na	
Část obce, č. budovy	Č.p./ Č.jednotky				Typ jednotky	společných částech domu a pozemku
v prohlášení vlastníka jednotka označena 19/14 Spoluvlastníci 910413/5843; Kopřiva Martin Ing.						
473/60	byt		2245 byt.z.		590/54977	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 19/15 Spoluvlastníci 726020/5590; Friedrich Lucie						
473/61	byt		2246 byt.z.		6743/659724	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 19/16 Spoluvlastníci 575819/0889; Halamičková Alena Ing.						
473/62	byt		2247 byt.z.		913/109954	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 19/17 Spoluvlastníci 736130/5754; Mazurová Markéta Mgr.						
473/63	byt		2248 byt.z.		590/54977	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 19/18 Spoluvlastníci 560531/1261; Leštinský Mojmir						
473/64	byt		2249 byt.z.		6743/659724	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 19/19 Spoluvlastníci 515826/300; Minaříková Jiřina						
473/65	byt		2250 byt.z.		913/109954	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 19/20 Spoluvlastníci 800322/5516; Bartonec Pavel						
473/66	byt		2251 byt.z.		45/4229	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 19/21 Spoluvlastníci 651005/0811 665302/0825; Pastyrniak Roman a Pastyrniaková Vladimira						
473/67	byt		3793 byt.z.		1789/659724	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 19/22 Spoluvlastníci 545308/1282; Tycarová Marcela						
473/68	byt		4392 byt.z.		6206/659724	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/1 Spoluvlastníci 630629/1882; Prnka Tasilo Ing.						
473/69	byt		2252 byt.z.		1735/164931	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/2 Spoluvlastníci 745529/5551; Lišková Marcela						
473/70	byt		2253 byt.z.		2491/219908	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/3 Spoluvlastníci 800430/5617; Venzl Antonín Ing.						
473/71	byt		2254 byt.z.		7195/659724	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/4 Spoluvlastníci 601130/1252 665507/2017; Slovák František a Slováková Jaroslava						

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.  
 strana 9

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2022 00:00:00

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava  
Kat.území: 715174 Poruba List vlastnictví: 1267

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany		
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce	
473/72	byt	2255	byt.z.	725/54977		
v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/5						
Spoluvlastníci 865728/3800; Kubánková Monika 1/2						
870727/6028; Zapletal Jan Ing. Ph.D. 1/2						
473/73	byt	2256	byt.z.	4259/329862		
v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/6						
Spoluvlastníci 585525/2183; Michlová Hana						
473/74	byt	2257	byt.z.	1259/109954		
v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/7						
Spoluvlastníci 745906/4349; Bedáňová Šárka						
473/75	byt	2258	byt.z.	725/54977		
v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/8						
Spoluvlastníci 550408/1968; Krejčí Jaroslav						
473/76	byt	2259	byt.z.	4249/329862		
v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/9						
Spoluvlastníci 720706/5547; Heřik Miroslav						
473/77	byt	2260	byt.z.	632/54977		
v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/10						
Spoluvlastníci 490327/343 505627/159; Drozd Anton a Drozdová Mária						
473/78	byt	2261	byt.z.	725/54977		
v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/11						
Spoluvlastníci 730201/5534; Bůřil Martin						
473/79	byt	2262	byt.z.	8473/659724		
v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/12						
Spoluvlastníci 596022/1113; Jemelková Eva Ing.						
473/80	byt	2263	byt.z.	632/54977		
v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/13						
Spoluvlastníci 830925/5515 796129/5540; Malant Petr a Malantová Lenka Mgr.						
473/81	byt	2264	byt.z.	725/54977		
v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/14						
Spoluvlastníci 660623/0774; Kučera Jan MUDr.						
473/82	byt	2265	byt.z.	4259/329862		
v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/15						
Spoluvlastníci 611004/1344 635201/1622; Žůrek Břetislav a Žůrková Anna						
473/83	byt	2266	byt.z.	632/54977		
v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/16						
Spoluvlastníci 765828/5536; Smetanová Lucie						
473/84	byt	2267	byt.z.	725/54977		
v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/17						

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.  
strana 10

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2022 00:00:00

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava  
Kat.území: 715174 Poruba List vlastnictví: 1267  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
Spoluvlastníci 871024/6017; Horňák Lukáš					
473/85	byt	2268	byt.z.	4259/329862	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/18					
Spoluvlastníci 521128/062 455527/410; Kojdecký Milan Ing. a Kojdecká Pavla Mgr.					
473/86	byt	2269	byt.z.	632/54977	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/19					
Spoluvlastníci 785309/4953; Nezvalová Zuzana Mgr.					
473/87	byt	2270	byt.z.	725/54977	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/20					
Spoluvlastníci 610602/0932; Lombard Petr					
473/88	byt	2271	byt.z.	4259/329862	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/21					
Spoluvlastníci 781213/5584; Kubala Břetislav 1/2					
555415/1548; Kubalová Drahomira 1/2					
473/89	byt	2272	byt.z.	632/54977	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/22					
Spoluvlastníci 550126/0732 575512/1944; Bařina Vítězslav a Bařinová Jiřina					
473/90	byt	2273	byt.z.	4357/329862	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/23					
Spoluvlastníci 565325/2011; Wzatková Sylva Ing.					
473/91	byt	4389	byt.z.	8690/659724	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/24					
Spoluvlastníci 920915/5912; Fárek Vit					
473/92	byt	7036	byt.z.	7584/659724	
v prohlášení vlastníka jednotka označena 21/25					
Spoluvlastníci 820413/5533; Gavlík Michal					

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

**o Vlastnictví jednotek**

byty jsou z důvodu jejich zápisu do KN katastrálním úřadem  
pomocně očíslovány

Povinnost k

Stavba: Poruba, č.p. 473

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

strana 11

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2022 00:00:00

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava  
Kat.území: 715174 Poruba List vlastnictví: 1267  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Prohlášení vlastníka budovy V9 5287/1997.  
POLVZ:109/1998 Z-2300109/1998-807

o Vlastnictví jednotek  
Povinnost k  
Stavba: Poruba, č.p. 473

Listina Smlouva o převodu vlastnictví bytu RIV 512/1991.  
POLVZ:220/2001 Z-2300220/2001-807

Listina Změna prohlášení vlastníka budovy 2611/1999 ze dne 26.11.1999.  
POLVZ:685/1999 Z-2300685/1999-807

o Změna výměr obnovou operátu  
Povinnost k  
Parcela: 411

o Vznik společenství vlastníků prokázán  
Povinnost k  
Stavba: Poruba, č.p. 473

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

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

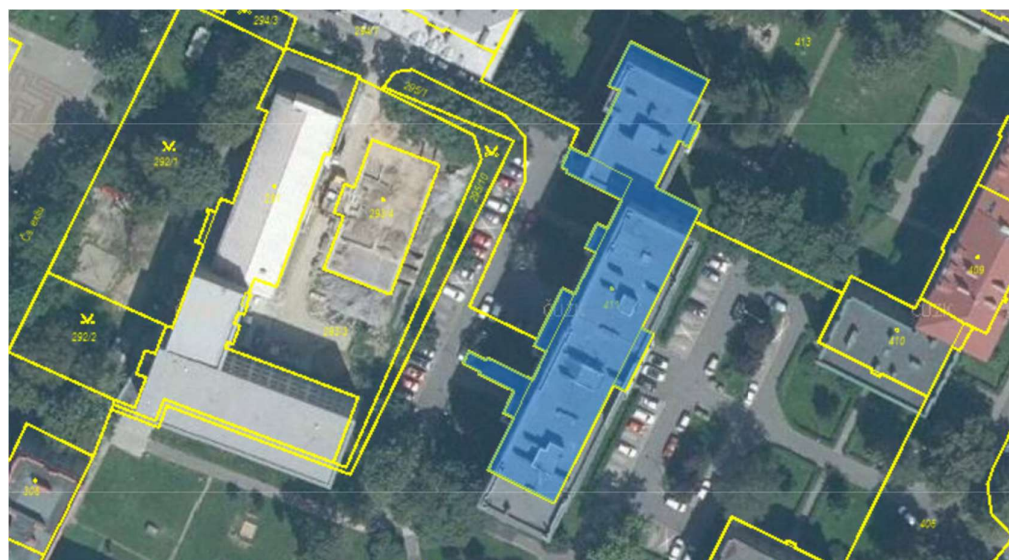
Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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

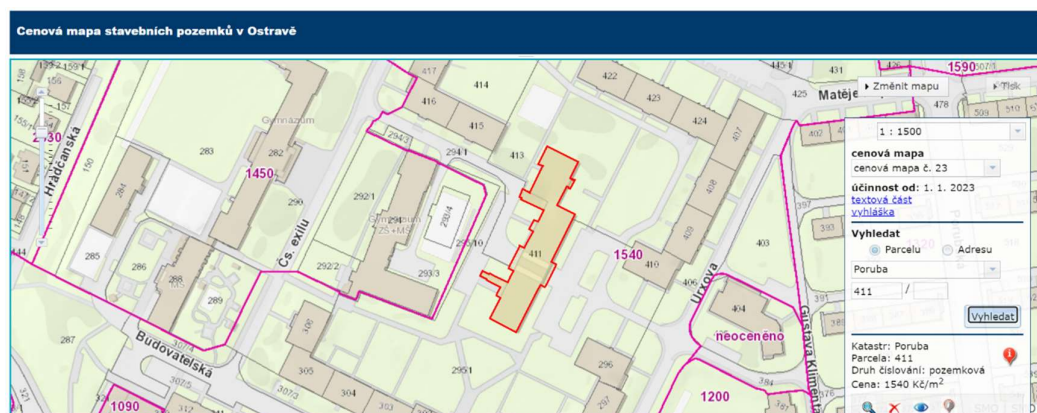
Vyhotovil: Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD Vyhotoveno: 07.11.2022 14:32:55

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

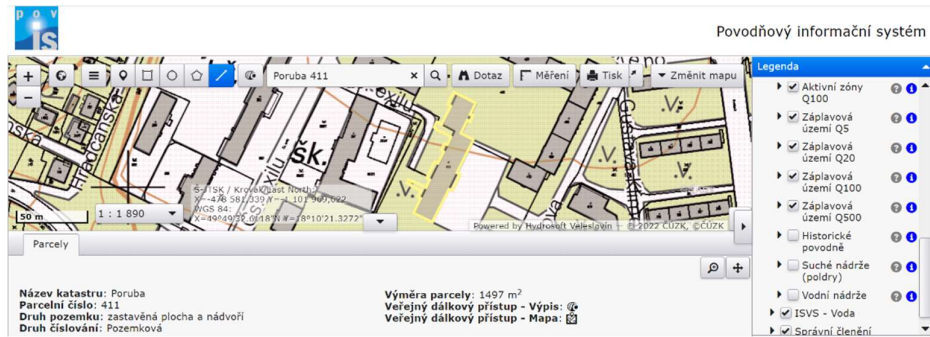
## Ortofoto mapa



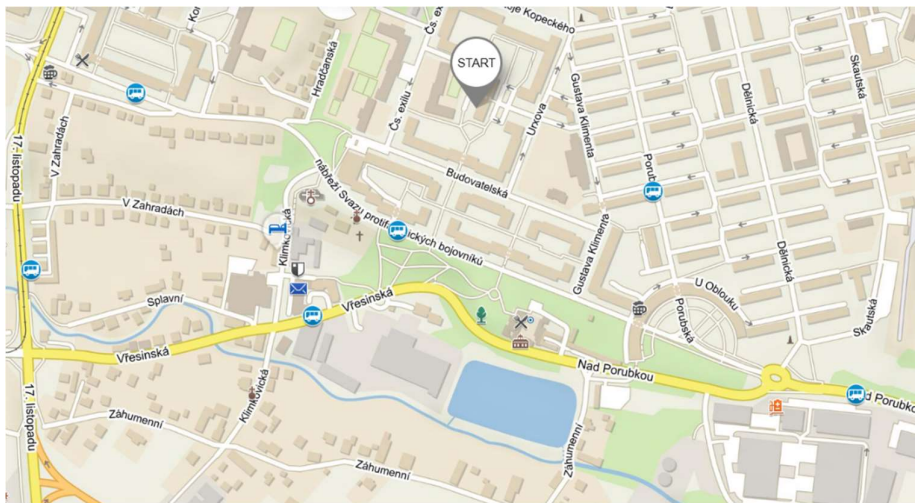
## Cenová mapa Ostrava



## Výřez z povodňové mapy



## Mapy oblasti

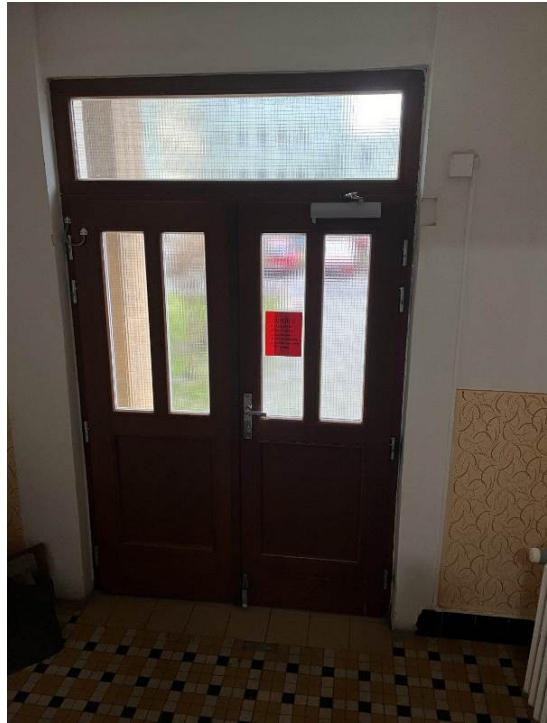


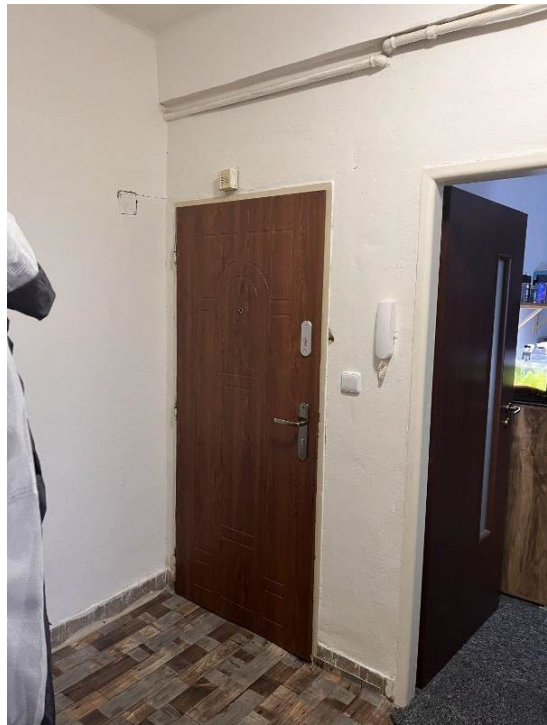
## Fotodokumentace předmětu ocenění







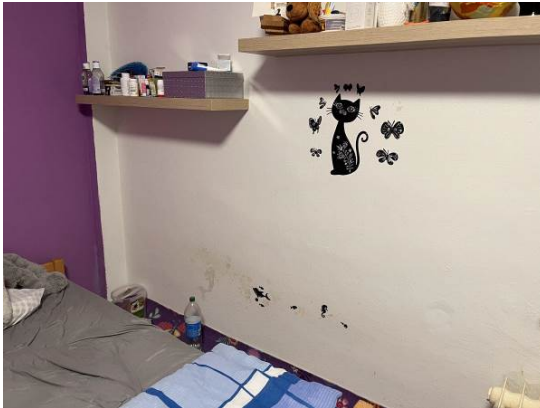












## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

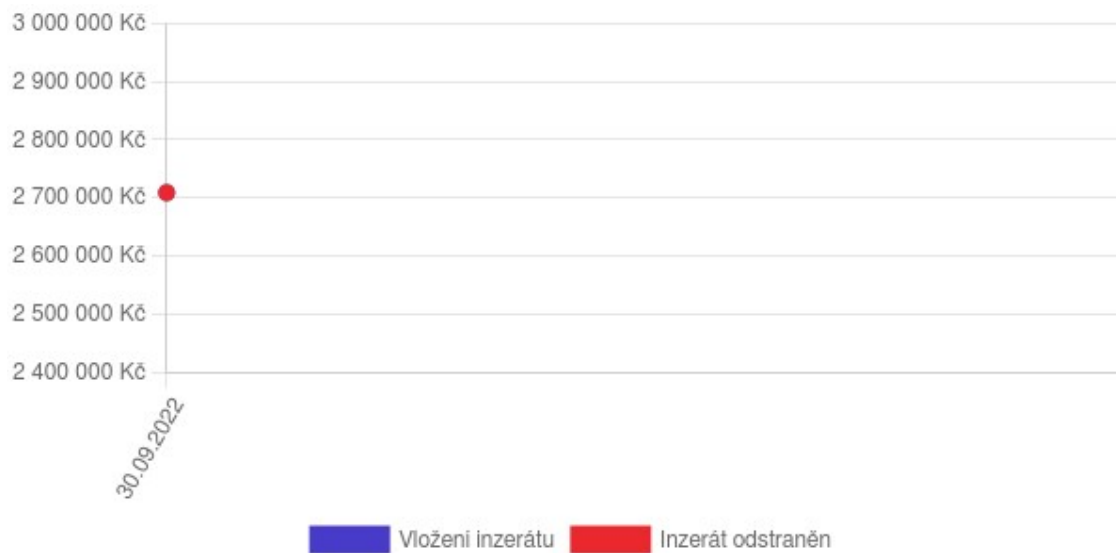


Byt, 57 m<sup>2</sup>, Čs. exilu, Ostrava, okres Ostrava-město

Celková cena: 2 708 900 Kč

Lokalita: Čs. exilu, 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)

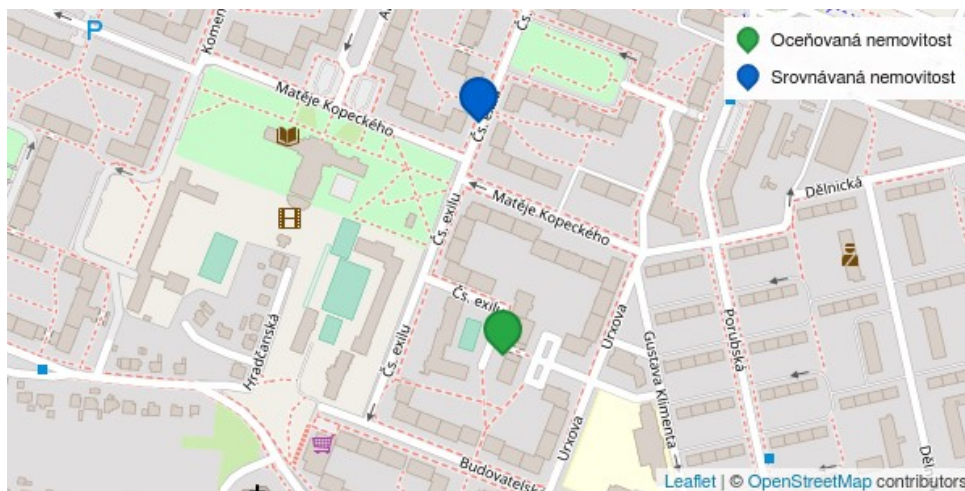
<b>Lokalita</b>	Čs. exilu, Ostrava, okres Ostrava-město	<b>Cena</b>	2 708 900 Kč
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Podlaží bytu</b>	7	<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění
<b>Podlahová plocha</b>	57 m <sup>2</sup>	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Dispozice</b>	2+1	<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	8
<b>Plyn</b>	Plynovod		

Nabízíme k prodeji byt 2+1 v osobním vlastnictví na ulici ČS Exilu v Ostravě - Porubě. Byt s podlahovou plochou 57 m<sup>2</sup> je v původním stavu vhodný k rekonstrukci. Byt se nachází v obydlené zóně dostatkem zeleně. V pěší dostupnosti na MHD, škola, školka, park, obchody v a zdravotní středisko a FNO v pěší dostupnosti. Náklady na bydlení činí 3500,-. Velmi dobře fungující sdružení vlastníků. V domě je nový výťah. K bytu náleží sklepní kóje.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

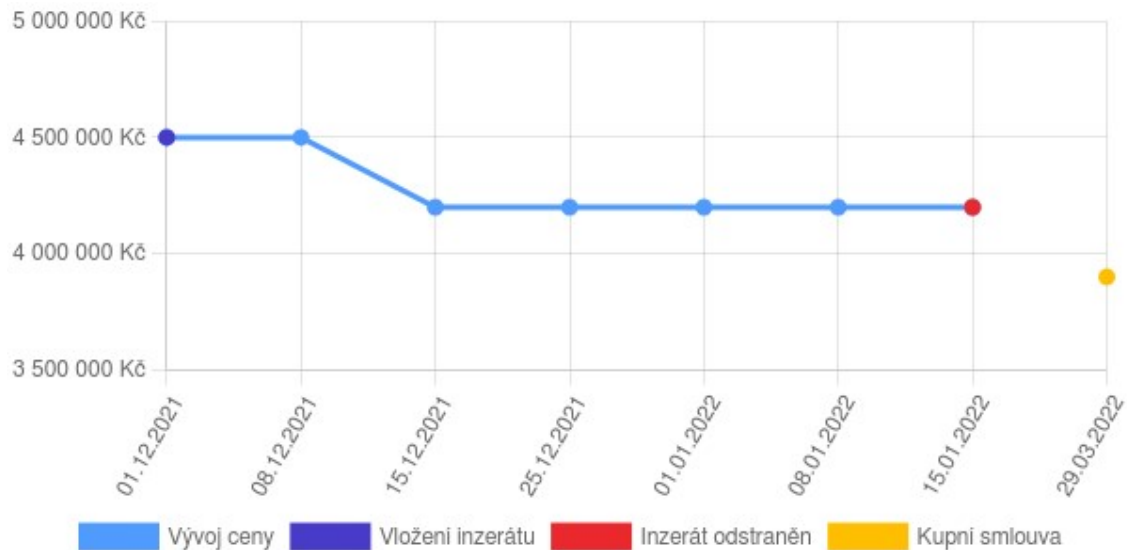


**Byt, 84 m<sup>2</sup>, Hlavní třída č.p. 893/8, Ostrava, okres Ostrava-město**

**Celková cena:** 3 900 000 Kč

**Lokalita:** Hlavní třída č.p. 893/8, Ostrava, okres Ostrava-město

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



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

<b>Lokalita</b>	Hlavní třída č.p. 893/8, Ostrava, okres Ostrava-město	<b>Cena dle KS</b>	3 900 000 Kč
<b>Číslo řízení</b>	V-5819/2022-807	<b>Datum podpisu KS</b>	29.03.2022
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Stav</b>	Velmi dobrý
<b>Podlahová plocha</b>	84 m <sup>2</sup>	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Dispozice</b>	3+1		

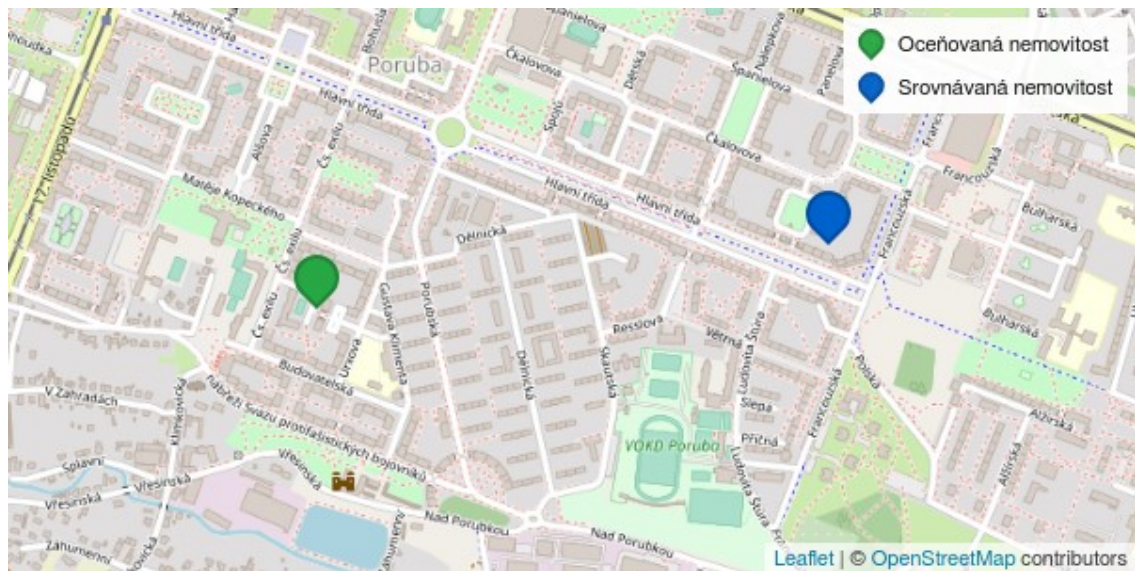
Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji byt dispozičně řešen jako 3+1 v žádané lokalitě Ostrava – Poruba na ulici Hlavní třída nacházející se v 3 NP/7 cihlového domu s výtahem . Byt je výborně dispozičně řešený s neprůchozími pokoji. Podlahová výměra činí 84 m<sup>2</sup> + sklep 3 m<sup>2</sup> a nachází se zde prostorná chodba, pokoje o rozměrech 14 m<sup>2</sup>, 20 m<sup>2</sup> a 22 m<sup>2</sup>, kuchyně, koupelna se sprchovým koutem, samostatná toaleta, dvě šatny, popř. komory a také balkon. Byt prošel celkovou rekonstrukcí a je připraven k okamžitému nastěhování. Celý dům je

také po celkové revitalizaci (zateplená fasáda, plastová okna). Parkování je možné u domu a veškerá občanská vybavenost v dosahu: MHD, obchody, restaurace, škola, školka, kulturní zařízení. Jedná se o byt v osobním vlastnictví, lze tedy bez problémů financovat hypotékou.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace



Byt, 64 m<sup>2</sup>, Porubská, Ostrava, okres Ostrava-město

Celková cena: 3 400 000 Kč

Lokalita: Porubská, 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)

<b>Lokalita</b>	Porubská, Ostrava, okres Ostrava-město	<b>Cena</b>	3 400 000 Kč
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Poznámka k ceně</b>	Cena je včetně realitních a právních služeb, advokátní úschovy a provize RK.
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Stav</b>	Velmi dobrý
<b>Elektřina</b>	230V	<b>Podlaží bytu</b>	2
<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění	<b>Podlahová plocha</b>	64 m <sup>2</sup>
<b>Plyn</b>	Plynovod	<b>Dispozice</b>	2+kk
<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	5		

Nabízíme ke koupi byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+kk, který je o celkové rozloze 64,40 m<sup>2</sup> a je situovaný ve 2.NP z 5.NP cihlového domu s výtahem. Předmětná nemovitost se nachází ve velmi žádané a klidné lokalitě na ulici Porubská, Ostrava – Poruba. K bytu dále náleží sklepní kóje, která se nachází v 1.PP a

balkon a lodžie. Dům prošel revitalizací: nová plastová okna, vchody, střecha, výtah. Samotný byt je po celkové rekonstrukci, která proběhla cca před 7 lety. Je zde nová elektrika v mědi, nové odpady, koupelna a WC, zasouvací vnitřní dveře do pouzdra, omítky, kuchyňská linka a vestavěné skříně. Možnost parkování je u domu zdarma, není nutno mít rezidenční kartu. Veškerá občanská vybavenost v dosahu: MHD, obchody, škola, školka, pošta. Energetický štítek zatím nebyl vyhotoven, proto v souladu se zákonem musí být nemovitost označena písmenem G.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

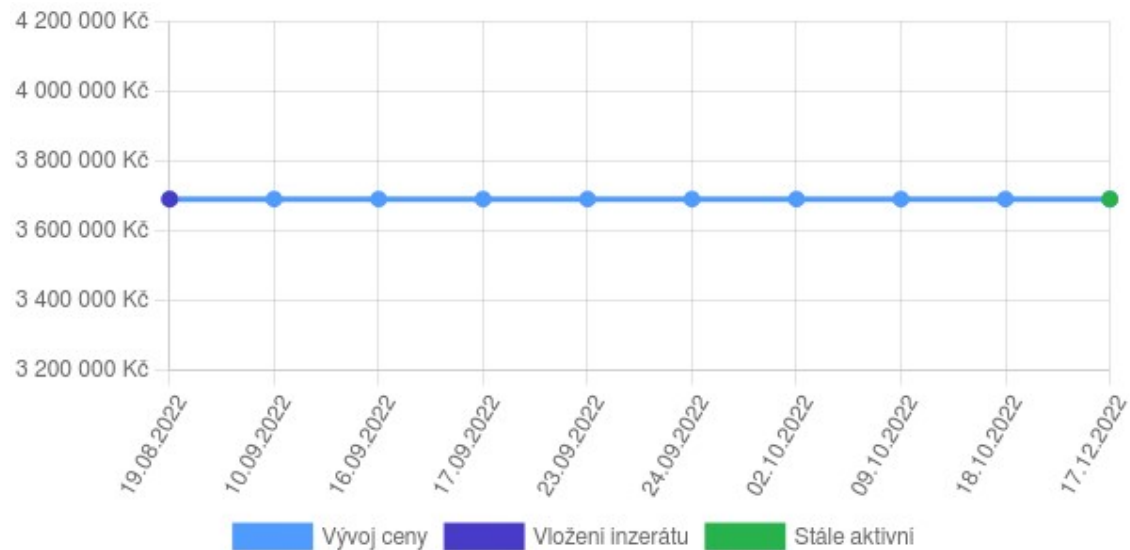


Byt, 80 m<sup>2</sup>, Hlavní třída, Ostrava, okres Ostrava-město

Celková cena: 3 690 000 Kč

Lokalita: Hlavní třída, 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)

<b>Lokalita</b>	Hlavní třída, Ostrava, okres Ostrava-město	<b>Cena</b>	3 690 000 Kč
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Stav</b>	Velmi dobrý	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Podlaží bytu</b>	1	<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění
<b>Podlahová plocha</b>	80 m <sup>2</sup>	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Dispozice</b>	3+1	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	7		

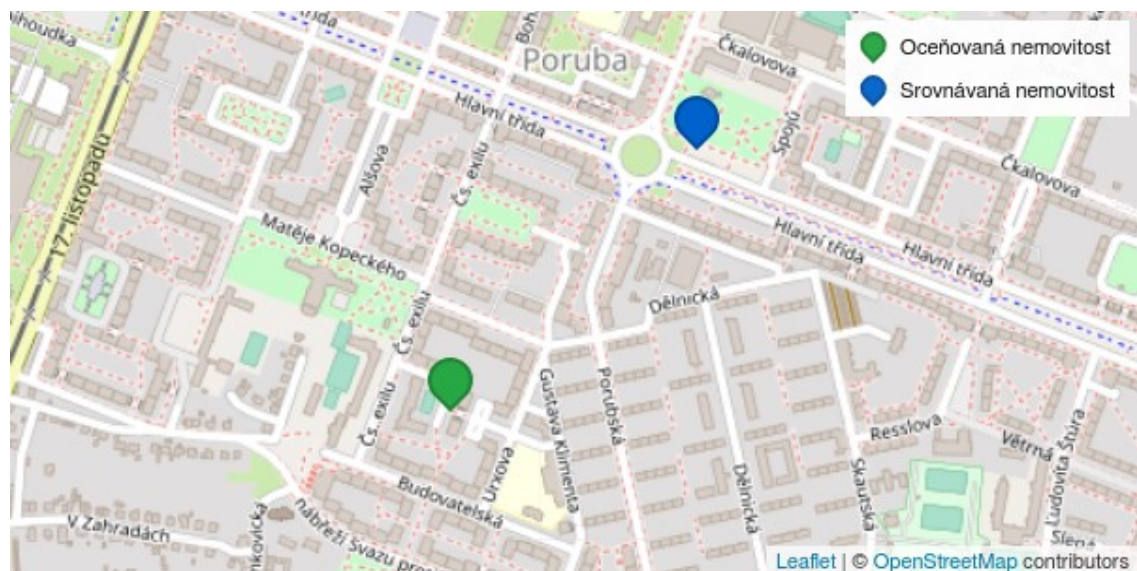
Nabízíme k prodeji byt v osobním vlastnictví o velikosti 3+1 (80 m<sup>2</sup>) s komorou, na ulici Hlavní třída v Ostravě-Porubě. Nemovitost se nachází v 1.NP revitalizovaného cihlového domu. Byt prošel kompletní a velmi zdařilou rekonstrukcí. Dominantou je prostorný obývací pokoj s jídelnou. Kuchyňská linka na míru s vestavnými

spotřebiči. Koupelna vybavena vanou, WC zvlášť. Všechny pokoje jsou neprůchozí. Nemovitost se prodává včetně veškerého vybavení. V blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost. Doporučujeme prohlídku.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

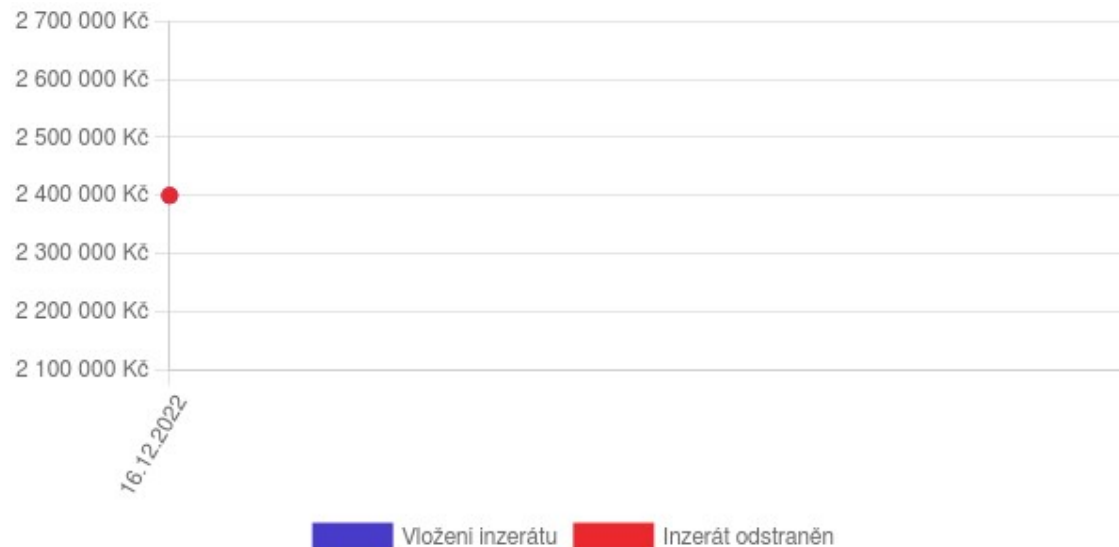


Byt, 60 m<sup>2</sup>, Porubská, Ostrava, okres Ostrava-město

Celková cena: 2 400 000 Kč

Lokalita: Porubská, 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)

<b>Lokalita</b>	Porubská, Ostrava, okres Ostrava-město	<b>Cena</b>	2 400 000 Kč
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí	<b>Podlaží bytu</b>	3
<b>Podlahová plocha</b>	60 m <sup>2</sup>	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	5
<b>Dispozice</b>	2+1		

Naše společnost nabízí ke koupi byt ve velmi atraktivní části Poruby u věžiček ve starší cihlové zástavbě po revitalizaci – plastová okna, nový vchod, euro výtah, stoupačky v plastu. Bezbariérový přístup do domu i bytu. Jedná se o byt větších rozměrů v původním stavu, kdy je ideální propojení kuchyně a obývacího pokoje. Možnost neprůchozích pokojů. Z obývacího pokoje je vstup na balkon s pěkným výhledem do okolí a zeleně. Byt disponuje prostornou dlouhou předsní a praktickou uzavíratelnou spižírnou. Koupelna je zděná s vanou,

toaleta zvlášť. Všechny místnosti jsou situovány do klidné části do dvora. K bytu náleží prostorný sklep. Pod domem jsou nebytové prostory - obchody. V okolí domu se nachází Hlavní třída, zimní stadion, školy, MHD aj. Doporučuji prohlídku.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení

