

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12862-84/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	PROKONZULTA, a.s. dražební společnost, Křenová 299/26, 602 00 Brno
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely realizace dražby.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Těšínská č.p. 196/507, Ostrava, okres Ostrava-město
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	08.01.2021
Zpracováno ke dni:	08.01.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 27 stran textu včetně titulního listu a 28 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 23.01.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 196/507 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 179 (součástí je stavba bez čp/če - garáž), 180, 181 (součástí je stavba Bartovice, č.p. 196, bydlení), 182, 183 v obci Ostrava, okres Ostrava-město, katastrální území Bartovice.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely realizace dražby.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel poskytl základní údaje o dlužníkovi a list vlastnictví nemovitých věcí.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, cenová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, fotodokumentace ze dne 08.01.2021.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.196/507, obec Ostrava
Adresa předmětu ocenění:	Těšínská č.p. 196/507, Ostrava, okres Ostrava-město
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Ostrava-město
Obec:	Ostrava
Ulice:	Těšínská
Katastrální území:	Bartovice
Počet obyvatel:	287 968

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 08.01.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka proběhla za přítomnosti pana Charváta Jaromíra, manželky paní Charvátové, zástupce insolvenčního správce Gestore v.o.s., místostarostky Radvanic a Bartovic Bc. Martiny Stankušové a příslušníků POLICIE ČR.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Charvát Jaromír, Těšínská 196/507, Bartovice, 71700 Ostrava

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 196/507 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 179 (součástí je stavba bez čp/če – garáž), 180, 181 (součástí je stavba Bartovice, č.p. 196, bydlení), 182, 183 v obci Ostrava, okres Ostrava-město, katastrální území Bartovice.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený, v části je půda a v části je vybudováno obytné podkroví – dětský pokoj. Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven v roce 1920. V roce 2002 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků, a to střechy - celková, střešní krytiny - celková, zateplení pláště - celková, vnějších omítek - celková, oken - celková, koupelny s WC - modernizace, vchodových dveří - celková, kuchyně - celková, rozvodů elektřiny a vody, vnitřních dveří - částečná, dále v roce 2015 nový zdroj vytápění – kamna a v roce 2017 dva nové bojler pro ohřev vody.

Základy jsou tvořeny betonem bez izolace, objekt je cihlové konstrukce, převážně stěny mají tloušťku 55 cm a stropy jsou cihlové, klenuté. Tvar střechy je sedlový, střešní krytina je tvořena betonovou taškou a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápnocementové a plášť je zateplen polystyrenem.

Oceňovaný objekt je dispozičně řešen jako 4+1. V domě se nachází v 1.PP schodiště o výměře 2,04 m², v 1.NP chodba o výměře 7,78 m², schodiště o výměře 2,91 m², zádveří o výměře 3,24 m², chodba o výměře 5,34 m², kuchyně o výměře 14,71 m², ložnice o výměře 18,86 m², pokoj o výměře 14,17 m², spíž o výměře 1,06 m², koupelna s WC o výměře 5,84 m², obývací pokoj o výměře 31,89 m², v podkroví dětský pokoj o výměře 40,27 m², sklep o výměře 28,49 m², půda o výměře 71,88 m², garáž o výměře 68,89 m². Podlahová plocha činí 148,12 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 317,36 m².

Vnitřní omítky jsou vápenné, z části obložení dlažbou v koupelně a WC. Jsou zde instalována plastová okna s dvojsklem, v celém objektu s žaluziemi. Obytné prostory mají orientaci na severovýchod. Vybavení koupelny s WC tvoří rohová vana, sprchový kout, umyvadlo a závěsné WC. Jsou zde použity tyto dřevěné plně, dřevěné prosklené a posuvné dveře, zárubně dveří jsou z části ocelové, z části dřevěné a nachází se zde přední a zadní vchodové dveře. Vybavení kuchyně zahrnuje kuchyňskou linku s vestavěnými spotřebiči (elektrická trouba, varná deska). Osvětlovací techniku tvoří lustry, bodová svítidla, nástěnná svítidla a žárovky.

V obytných místnostech je podlaha řešena laminátovou plovoucí podlahou, koberci, v kuchyni je na podlaze lino, v koupelně s WC a na chodbě je položena keramická dlažba. Ostatní místnosti mají na podlaze keramickou dlažbu.

Dalším vybavením domu je vestavěná skříň, digestoř, anténní a síťové rozvody.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 380V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, odpadní vody jsou svedeny do jímky a dle sdělení majitele objektu je zde rozvod zemního plynu, ale není připojen (nebylo ověřeno na místním šetření). Dům je vytápěn lokálně pomocí kamen a topná tělesa představují závěsné radiátory. Ohřev vody zajišťují dva bojler.

Stěny objektu jsou poškozené, střecha je bez vad, okna jsou bez vad, podlahy v domě jsou zastaralé, vady vybavení nejsou a v objektu jsou rozvody bez vad. Stav rodinného domu je dobrý.

Na pozemku se nachází okrasné a ovocné dřeviny, plot pozemku tvoří pletivo do ocelových sloupků a dřevěný plot s podezdívkou. Samotný pozemek je mírně svažité. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby, a to hospodářská budova, kotec pro psa a venkovní gril.

Dům je postaven na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven z hlediska životního prostředí spíše v nepříznivé lokalitě v blízkosti průmyslové výroby a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

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

V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Věcná práva zatěžující nemovitost:

- Zástavní právo smluvní V-5998/2007-807
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu V-7677/2019-807
- Zahájení exekuce Z-19609/2015-702
- Zahájení exekuce Z-3880/2016-804
- Zahájení exekuce Z-10529/2016-807
- Zahájení exekuce Z-268/2017-807
- Zahájení exekuce Z-1596/2018-811
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona), insolvenční správce: Insolvenční Project v.o.s. Z-10329/2019-807

Vady:

- 1.PP - původní stav, opadaná omítka
- chodba v 1.NP, která se nachází u vstupu do sklepa a schodiště vedoucí na půdu je v původním stavu, opadaná omítka
- půda je v původním stavu, částečně ve fázi rekonstrukce
- v kuchyni se na stropě v rohu nachází suché skvrny
- v ložnici se nachází plíseň na zdi

Tabulkový popis				
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt		
	Počet nadzemních podlaží	1		
	Dům byl postaven v roce	1920		
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		střecha	celková	2002
		střešní krytina	celková	2002
		zateplení pláště	celková	2002
		vnější omítky	celková	2002
		okna	celková	2002
		koupelna	modernizace	2002
		WC	modernizace	2002
		vchodové dveře	celková	2002
		kuchyně	celková	2002
		rozvody elektřiny	celková	2002
		rozvody vody	celková	2002
		zdroj vytápění	modernizace	2015
		ohřev vody	modernizace	2017
		vnitřní dveře	částečná	2002
	Základy	betonové bez izolace		
	Konstrukce	cihlová		
	Stropy	cihlové, klenuté		
	Tloušťka stěn	Převážně 55 cm		
	Střecha	sedlová		
	Krytina střechy	betonová taška		
Klempířské prvky	plechové			
Vnější omítky	vápenocementové			
Vnitřní omítky	vápenné, z části obložení dlažbou v koupelně a WC			
Typ oken v domě	plastová s dvojsklem			
Orientace oken obytných místností	severovýchod			
Vybavení koupelny s WC	rohová vana, sprchový kout, umyvadlo, závěsné WC			
Vstupní dveře	2x			
Typ zárubní	z části ocelové, z části dřevěné			
Vnitřní dveře	dřevěné plné a prosklené, posuvné dveře			
Osvětlovací technika	lustry, bodová a nástěnná svítidla, žárovky			

	Kuchyňská linka	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (elektrická trouba, varná deska)		
	Dispozice RD	4+1		
	Popis místností a rozměry v m ²	1.PP Ostatní prostory	Schodiště	2,04 m ²
		1.NP Ostatní prostory	Chodba	7,78 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště	2,91 m ²
		Ostatní prostory	Zádveří	3,24 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	5,34 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	14,71 m ²
		Pokoj	Ložnice	18,86 m ²
		Pokoj	Pokoj	14,17 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	1,06 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	5,84 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	31,89 m ²
		Podkrovní Pokoj	Dětský pokoj	40,27 m ²
		Podlahová plocha 148,12 m ²		
		Příslušenství	Sklep	28,49 m ²
		Příslušenství	Půda	71,88 m ²
		Příslušenství	Garáž	68,89 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství 317,36 m ²		
	Elektrina	380V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	jímka		
	Plynovod	dle sdělení majitele objektu je zde rozvod zemního plynu, ale není připojen (nebylo ověřeno na místním šetření)		
	Řešení vytápění v domě	kamna		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody	2x bojler		
	Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha, koberce kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba ostatní: keramická dlažba		
	Popis stavu rodinného domu	dobrý		
	Vady rodinného domu	podlahy: zastaralý prvek vybavení: bez vad rozvody: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad		

		zdívo: poškozený prvek
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny
	Venkovní stavby	hospodářská budova, kotec pro psa, venkovní gril
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot s podezdívkou
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost průmyslových objektů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	<p>Věcná práva zatěžující nemovitost: Zástavní právo smluvní V-5998/2007-807 Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu V-7677/2019-807 Zahájení exekuce Z-19609/2015-702 Zahájení exekuce Z-3880/2016-804 Zahájení exekuce Z-10529/2016-807 Zahájení exekuce Z-268/2017-807 Zahájení exekuce Z-1596/2018-811 Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona), insolvenční správce: Insolvency Project v.o.s. Z-10329/2019-807</p> <p>Vady: 1.PP – původní stav, opadaná omítka chodba v 1.NP, která se nachází u vstupu do sklepa a schodiště vedoucí na půdu je v původním stavu, opadaná omítka půda je v původním stavu, částečně ve fázi rekonstrukce v kuchyni se na stropě v rohu nachází suché skvrny v ložnici se nachází plíseň na zdi</p>	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 08.01.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

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

Volba metody:

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

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: 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 případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,100}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce - východní okraj 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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,980}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 1,078}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 0,980}$$

1. Rodinný dům č.p. 196

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ostrava – oblast 3
Stáří stavby:	101 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2002
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 777,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podkroví a půda:	=	133,80 m ²
	=	1,65 m ²
1.NP:	=	141,47 m ²
1.PP:	=	28,50 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Podkroví a půda:	133,80 m ²	4,40 m
	1,65 m ²	4,16 m
1.NP:	141,47 m ²	2,67 m
1.PP:	28,50 m ²	1,96 m

Obestavěný prostor

Podkroví a půda:	$(133,80) \cdot (0,98 + (4,40 - 0,98) / 2)$	=	359,92 m ³
	$(1,65) \cdot (1,00 + (4,16 - 1,00) / 2)$	=	4,26 m ³
1.NP:	$(141,47) \cdot (2,67)$	=	377,72 m ³
1.PP:	$(28,50) \cdot (1,96)$	=	55,86 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>797,76 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	141,47 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	305,42 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,16	

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 A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ² - pouze kotec pro psa a hospodářská budova, která bude oceněna samostatně, neboť se jedná o vedlejší stavbu nad 25m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - v 1.PP v původním stavu a opadaná omítka, chodba v 1.NP, která se nachází u vstupu do sklepa a schodiště vedoucí na půdu je v původním stavu a opadaná omítka, půda je v původním stavu a částečně ve fázi rekonstrukce, v kuchyni se na stropě v rohu nachází suché skvrny, v ložnici se nachází plíseň na zdi	III	0,85

Koeficient pro stavby 19 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (19 + 15) = \mathbf{0,830}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,830 = \mathbf{0,727}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,980}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,777,- \text{ Kč/m}^3 * 0,727 = 1\,291,88 \text{ Kč/m}^3$$

$$CSP = OP * ZCU * I_T * I_P = 797,76 \text{ m}^3 * 1\,291,88 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,980 = 1\,009\,997,99 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,009\,997,99 \text{ Kč}}$$

2. Dvoigaráž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec nad 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 298,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: = 74,85 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	74,85 m ²	2,37 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(74,85)*(2,37)	=	177,39 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	177,39 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 60 let:

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

5

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,700 = \mathbf{0,595}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,980**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,298,- \text{ Kč/m}^3 * 0,595 = 772,31 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 177,39 \text{ m}^3 * 772,31 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,980 = 134\,260,07 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{134\,260,07 \text{ Kč}}$$

3. Hospodářská budova

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	55,40	4,43 m
		55,40 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$55,40 \cdot (3,59 + (5,26 - 3,59) / 2) =$
		245,15
Obestavěný prostor - celkem:		245,15 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné	P	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	P	100
3. Stropy	s rovným podhledem	P	100
4. Krov	dřevěný umožňující podkroví	S	100
5. Krytina	betonová taška	P	100
6. Klempířské práce	plechové	P	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště	chybí	C	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	P	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	cementový potěr	P	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	6,20	100	0,46	2,85
2. Obvodové stěny	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	P	19,30	100	0,46	8,88
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	P	6,90	100	0,46	3,17
6. Klempířské práce	P	1,90	100	0,46	0,87
7. Úprava povrchů	C	4,90	100	0,00	0,00
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	P	3,10	100	0,46	1,43
10. Okna	C	1,00	100	0,00	0,00
11. Podlahy	P	6,80	100	0,46	3,13
12. Elektroinstalace	C	4,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					45,11
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4511

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,4511
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 546,15
Plná cena: 245,15 m ³ * 1 546,15 Kč/m ³	=	379 038,67 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 101 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 101 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 101 / 101 = 100,0 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	56 855,80 Kč
Koeficient pp	*	0,980
Cena stavby CS	=	55 718,68 Kč
Hospodářská budova - zjištěná cena	=	55 718,68 Kč

4. Pozemky

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	179	108	500,00	54 000,-
zahrada	180	547	500,00	273 500,-
zastavěná plocha a nádvoří	181	394	500,00	197 000,-
zahrada	182	149	500,00	74 500,-
zahrada	183	1 052	500,00	526 000,-
Cenová mapa - celkem		2 250		1 125 000,-

Pozemky - zjištěná cena celkem = **1 125 000,- Kč**

5. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen (jabloň) na pozemku p.č.: 183						
	20	2 Ks	2 033,-	- 15 %	1 728,05	3 456,10
Součet:					=	3 456,10 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	3 456,10 Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Typ				
zerav západní na pozemku p.č.: 183				
Živé ploty z jehl. dřevin (zerav, cypřišek, smrk omorika)	4 310,-	- 15 %	15 roků 3 663,50	16,00 m 58 616,-
bez černý na pozemku p.č.: 181				
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	520,-	- 10 %	10 roků 468,-	1,00 ks 468,-
břečťan popínavý na pozemku p.č.: 182				
Pnouch dřeviny I	100,-	- 10 %	10 roků 90,-	2,00 ks 180,-
smrk ztepilý na pozemku p.č.: 182				
Jehličnaté stromy I	7 620,-	- 15 %	20 roků 6 477,-	1,00 ks 6 477,-
ořešák královský na pozemku p.č.: 182				
Listnaté stromy II	660,-	- 0 %	5 roků 660,-	2,00 ks 1 320,-
Součet:				67 061,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,200
Celkem - okrasné rostliny				= 60 354,90 Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem				= 63 811,- Kč

Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 196	1 009 998,- Kč
2. Dvojgaráž	134 260,- Kč
3. Hospodářská budova	55 719,- Kč
4. Pozemky	1 125 000,- Kč
5. Trvalé porosty	63 811,- Kč

Výsledná cena - celkem:**2 388 788,- Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****2 388 790,- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. 196/507, obec Ostrava

Rodinný dům č.p. 196/507 v ulici Těšínská, obec Ostrava					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Těšínská, Ostrava, okres Ostrava-město	317.36 m ² , 4+1, podsklepený: částečné	Dobrý	2250 m ²	pozemek - mírně svažitý
1	Sousedská, Ostrava, okres Ostrava-město	240 m ² , Patrový	Dobrý	1561 m ²	pozemek - rovinatý
2	Kaštanová, Šenov, okres Ostrava-město	285 m ² , Patrový	Dobrý	1465 m ²	pozemek - rovinatý
3	Zahrádkářů, Ostrava, okres Ostrava-město	320 m ² , Přízemní	Dobrý	1811 m ²	pozemek - rovinatý

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	15.000,00 Kč	Nepoužit	15.000,00 Kč	1.00	1.04	1.00	0.93	1.02	0.98	0.9668	15.515,10 Kč
2	15.438,60 Kč	Nepoužit	15.438,60 Kč	1.00	1.02	1.00	0.92	1.02	1.10	1.0529	14.662,93 Kč
3	15.593,75 Kč	Nepoužit	15.593,75 Kč	1.00	1.00	1.00	0.96	1.02	1.25	1.2240	12.739,99 Kč
Celkem průměr											14.306,01 Kč
Minimum											12.739,99 Kč
Maximum											15.515,10 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.421,57 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											12.884,44 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											15.727,58 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší											

Oceňovaná nemovitost: rodinný dům – v roce 2002 provedeno zateplení, plastová okna, střecha a střešní krytina, částečně podsklepený, z části podkroví zrekonstruováno jako dětský pokoj, z části půda v původním stavu a ve fázi rekonstrukce, 1x koupelna s WC, 1x kuchyně, jímka, plyn - ano, ale dle sdělení majitele nepřipojeno, vady - v 1.PP a z části v 1.NP opadaná omítka, v kuchyni na stropě suché skvrny a v ložnici na zdi plíseň, dvojgaráž s vnitřním přechodem do rodinného domu, hospodářská stavba - dezolátní stav, zahrada - neudržovaná, kotec, venkovní gril.

Komentář k nemovitosti č. 1:

K6 - srovnávaná nemovitost (rodinný dům - nezateplený, původní dřevěná okna, balkon, podsklepený, veřejná kanalizace, samostatná garáž, zahrada - udržovaná).

Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – rekonstrukce, velikost srovnávané nemovitosti a pozemku. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2:

K6 - srovnávaná nemovitost (rodinný dům - 2x balkon, terasa, podsklepený, 2x koupelna, krbová kamna, veřejná kanalizace, bazén, hospodářská budova s garáží, studna, zahrada - udržovaná).

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti - příslušenství rodinného domu a venkovní stavby. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3:

K6 - srovnávaná nemovitost (rodinný dům - balkon, zimní zahrada, krbová kamna, sauna, podsklepený s letní kuchyní, 2x koupelna, 2x kuchyně, jímka, tepelné čerpadlo, podlahové vytápění v kuchyni, garáž v rodinném domě a samostatná, pergola, zahradní domek, zastřešený bazén, zahrada - udržovaná, kamerový systém).

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti - stav, příslušenství rodinného domu a venkovní stavby. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

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

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

14.306,01 Kč/m²

*

317,36 m²

= 4.540.155 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4.540.000,-- Kč

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Rodinný dům č.p. 196/507 v ulici Těšínská, obec Ostrava					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Těšínská, Ostrava, okres Ostrava-město	317.36 m ² , 4+1, podsklepený: částečné	Dobrý	2250 m ²	pozemek - mírně svažité
1	Sousedská, Ostrava, okres Ostrava-město	240 m ² , Patrový	Dobrý	1561 m ²	pozemek - rovinatý
2	Kaštanová, Šenov, okres Ostrava-město	285 m ² , Patrový	Dobrý	1465 m ²	pozemek - rovinatý
3	Zahrádkářů, Ostrava, okres Ostrava-město	320 m ² , Přízemní	Dobrý	1811 m ²	pozemek - rovinatý

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

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	15.000,00	-	15.000,00
2	15.438,60	-	15.438,60
3	15.593,75	-	15.593,75
Maximální hodnota		15.593,75	(případ č.3)
Minimální hodnota		15.000,00	(případ č.1)
Relace min vs. max hodnoty		1,0396	OK
Aritmetický průměr		15.344,12	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 196/507 v ulici Těšínská, obec Ostrava						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Těšínská, Ostrava, okres Ostrava-město	317.36 m ² , 4+1, podsklepený: částečné	Dobrý	2250 m ²	pozemek - mírně svažité	X
1	Sousedská, Ostrava, okres Ostrava-město	240 m ² , Patrový	Dobrý	1561 m ²	rovinatý pozemek	3
2	Kaštanová, Šenov, okres Ostrava-město	285 m ² , Patrový	Dobrý	1465 m ²	pozemek - rovinatý	3
3	Zahrádkářů, Ostrava, okres Ostrava-město	320 m ² , Přízemní	Dobrý	1811 m ²	pozemek - rovinatý	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	15.000,00	-	15.000,00	3	45.000,00
2	15.438,60	-	15.438,60	3	46.315,80
3	15.593,75	-	15.593,75	3	46.781,25
Mezisoučet				9	138.097,05
<u>Celkem</u>					<u>15.344,12</u>

Základní cena: 15.344,12 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$15.344,12 * 0,8900 = \mathbf{13.656,26 \text{ Kč/m}^2}$$

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

$$\mathbf{13.656,26 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\mathbf{* 317,36 \text{ m}^2}$$

$$\mathbf{= 4.333.950,67 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{4.330.000,-- \text{ Kč}}$$

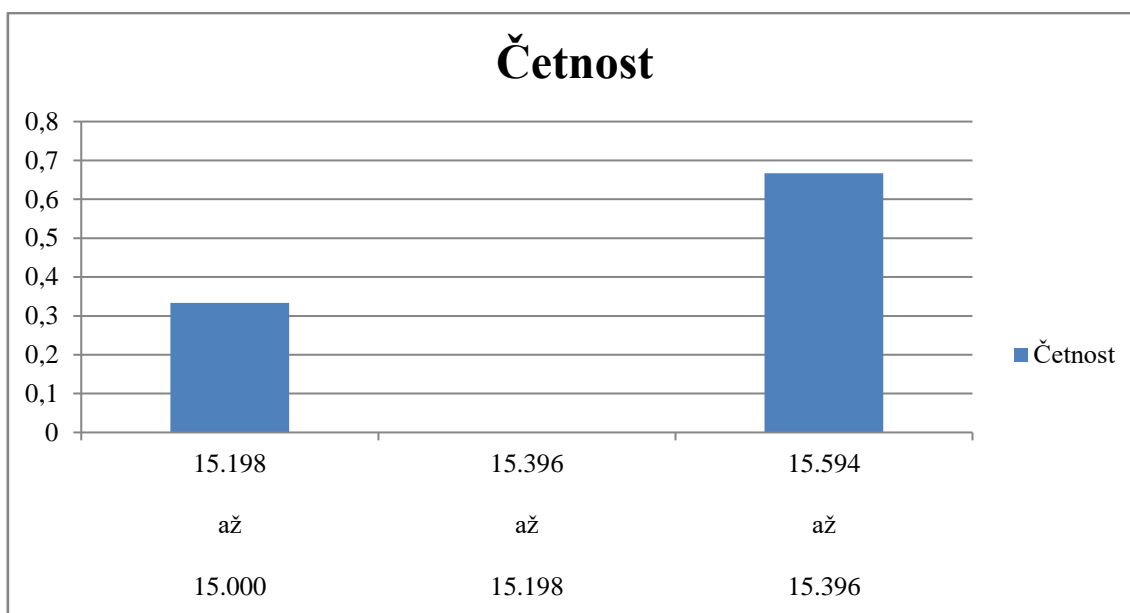
Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	15.000	-	15.000,00
2	15.439	-	15.438,60
3	15.594	-	15.593,75
Střední hodnota			15.344,12
Medián			15.438,60
Rozdíl max-min			593,75
Minimum			15.000,00
Maximum			15.593,75

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
15.000	až	15.198	1	0.33333333333333
15.198	až	15.396	0	0
15.396	až	15.594	2	0.66666666666667



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **15.395,83 Kč/m²** do **15.593,75 Kč/m²**

* 317,36 m²

od **4.886.020,61 Kč** do **4.948.832,50 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **4.890.000,-- Kč** do **4.950.000,-- Kč**

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

2.388.790,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

4.540.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

4.330.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 4.890.000,-- Kč do 4.950.000,-- Kč

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

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely realizace dražby.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

4.540.000 Kč

Slovy: čtyřmiliónpětsetčtyřicettisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

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

V Praze, dne 23.01.2021

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 12862-84/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

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

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.11.2020 10:35:03

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 715085 Bartovice

List vlastnictví: 232

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Charvát Jaromír, Těšínská 196/507, Bartovice, 71700 Ostrava	720611/5554	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
Parcela				
179	108	sastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 179				
180	547	sahrada		zemědělský půdní fond
181	394	sastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bartovice, č.p. 196, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 181				
182	149	sahrada		zemědělský půdní fond
183	1052	sahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Sástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 1.200.000,-Kč a budoucích a jiných pohledávek uvedených v článku I, odst. 1, písm. b) Sástavní smlouvy, které vzniknou do 25.4.2036, a to do výše 1.200.000,-Kč

Oprávnění pro

IFIS investiční fond, a.s., Čechyňská 419/14a, Trnitá, 60200 Brno, ŘČ/IČO: 24316717

Povinnost k

Parcela: 179, Parcela: 180, Parcela: 181, Parcela: 182, Parcela: 183

Listina Smlouva o zřízení sástavního práva podle obč.s. ze dne 21.05.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.06.2007.

V-5998/2007-807

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby sástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 28.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2019 15:43:12. Zápis proveden dne 27.03.2019.

V-3436/2019-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Sástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 5 970,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

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

Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Na Jízdárně 3162/3, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

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 26.11.2020 10:35:03	
Okres: CE0806 Ostrava-město	Obec: 554821 Ostrava
Kat.území: 715085 Bartovice	List vlastnictví: 232
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
Typ vztahu	
Povinnost k Parcela: 179, Parcela: 180, Parcela: 181, Parcela: 182, Parcela: 183 Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení sástavního práva Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, ÚsP Ostrava I -/ 2451813/19/3201-00540-801738 se dne 20.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2019 16:48:58. Zápis proveden dne 11.06.2019; uloženo na prac. Ostrava Pořadí k 20.05.2019 16:48 V-7677/2019-807 Související zápisy Sázavek nezajistit sást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh Listina Roshodnutí správce daně o zřízení sástavního práva Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, ÚsP Ostrava I -/ 2451813/19/3201-00540-801738 se dne 20.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2019 16:48:58. Zápis proveden dne 11.06.2019; uloženo na prac. Ostrava V-7677/2019-807 Související zápisy Sázavek neumožnit zápis nového sást. práva namísto starého Listina Roshodnutí správce daně o zřízení sástavního práva Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, ÚsP Ostrava I -/ 2451813/19/3201-00540-801738 se dne 20.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2019 16:48:58. Zápis proveden dne 11.06.2019; uloženo na prac. Ostrava V-7677/2019-807	
D Poznámky a další obdobné údaje	
Typ vztahu	
o Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00 Povinnost k Charvát Jaromír, Těšínská 196/507, Bartovice, 71700 Ostrava, RE/ICO: 720611/5554 Listina Vyrosumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-6188/2015 -10 Exekutorský úřad Brno - město se dne 10.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2015 12:23:54. Zápis proveden dne 27.11.2015; uloženo na prac. Brno-město E-19609/2015-702 Související zápisy Exekuční příkas k prodeji nemovitosti povinný: Charvát Jaromír, r. č. 720611/5554 Povinnost k Parcela: 179, Parcela: 180, Parcela: 181, Parcela: 182, Parcela: 183 Listina Exekuční příkas k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město, JUDr. Karel Urban 097 Ex-6188/2015 -15 se dne 26.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2015 07:51:39. Zápis proveden dne 03.12.2015; uloženo na prac. Ostrava E-11585/2015-807 Listina Vyrosumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Brno-město, JUDr. Karel Urban 097 Ex-6188/2015 -15. Právní moc ke dni	
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 26.11.2020 10:35:03	
Okres: CE0806 Ostrava-město	Obec: 554821 Ostrava
Kat.území: 715085 Bartovice	List vlastnictví: 232
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
Typ vztahu	
11.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2019 16:19:12. Zápis proveden dne 22.05.2019; uloženo na prac. Ostrava	
E-3927/2019-807	
o Zahájení exekuce	
pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Monika Michlová, Štefánikova 9, 741 01 Nový Jičín	
Povinnost k	
Charvát Jaromír, Těšínská 196/507, Bartovice, 71700	
Ostrava, RC/ICO: 720611/5554	
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 163 EX 410/2016-9 se dne 27.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2016 20:39:27. Zápis proveden dne 20.07.2016; uloženo na prac. Nový Jičín	
E-3880/2016-804	
Související zápisy	
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
povinný: Charvát Jaromír, r.č. 720611/5554	
Povinnost k	
Parcela: 179, Parcela: 180, Parcela: 181, Parcela: 182, Parcela: 183	
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Nový Jičín, Mgr. Ing. Monika Michlová 163 Ex-410/2016 -25 se dne 18.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2016 20:38:09. Zápis proveden dne 25.07.2016; uloženo na prac. Ostrava	
E-5958/2016-807	
o Zahájení exekuce	
pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Seifertova 455/17, Praha, 130 00 Praha 3	
Povinnost k	
Charvát Jaromír, Těšínská 196/507, Bartovice, 71700	
Ostrava, RC/ICO: 720611/5554	
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 3, JUDr. Ingrid Švecová 091 Ex-12217/2016 -6 se dne 21.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2016 21:01:45. Zápis proveden dne 23.12.2016; uloženo na prac. Ostrava	
E-10529/2016-807	
Související zápisy	
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
povinný: Charvát Jaromír, r.č. 720611/5554	
Povinnost k	
Parcela: 179, Parcela: 180, Parcela: 181, Parcela: 182, Parcela: 183	
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 3, JUDr. Ingrid Švecová 091 Ex-12217/2016 -9 se dne 21.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2016 21:01:45. Zápis proveden dne 29.12.2016; uloženo na prac. Ostrava	
E-10530/2016-807	
o Zahájení exekuce	
pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Seifertova 455/17, Praha, 130 00 Praha 3	
Povinnost k	

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokasující stav evidovaný k datu 26.11.2020 10:35:03	
Okres: CE0806 Ostrava-město	Obec: 554821 Ostrava
Kat.území: 715085 Bartovice	List vlastnictví: 232
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
Typ vztahu	
Povinnost k Charvát Jaromír, Těšínská 196/507, Bartovice, 71700 Ostrava, RC/ICO: 720611/5554	
Listina Vyrosumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 3, JUDr. Ingrid Švecová 091 Ex-12218/2016 -8 ze dne 10.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2017 21:01:11. Zápis proveden dne 12.01.2017; uloženo na prac. Ostrava	
E-268/2017-807	
Související zápisy Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti povinný: Charvát Jaromír, r.č. 720611/5554 Povinnost k Parcela: 179, Parcela: 180, Parcela: 181, Parcela: 182, Parcela: 183	
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 3, JUDr. Ingrid Švecová 091 Ex-12218/2016 -10 ze dne 10.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2017 21:01:11. Zápis proveden dne 13.01.2017; uloženo na prac. Ostrava	
E-269/2017-807	
o Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Alan Havlice, Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník	
Povinnost k Charvát Jaromír, Těšínská 196/507, Bartovice, 71700 Ostrava, RC/ICO: 720611/5554	
Listina Vyrosumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník 197-EX 2463/2018 -8 ze dne 27.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2018 12:34:14. Zápis proveden dne 02.07.2018; uloženo na prac. Jeseník	
E-1596/2018-811	
Související zápisy Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti povinný: Charvát Jaromír, r. č. 720611/5554 Povinnost k Parcela: 179, Parcela: 180, Parcela: 181, Parcela: 182, Parcela: 183	
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jeseník, Mgr. Alan Havlice 197 EX-2463/2018 -13 ze dne 28.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2018 12:36:29. Zápis proveden dne 03.07.2018; uloženo na prac. Ostrava	
E-5546/2018-807	
o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) insolvenční správce: Insolvenční Project v.o.s.	
Povinnost k Charvát Jaromír, Těšínská 196/507, Bartovice, 71700 Ostrava, RC/ICO: 720611/5554	
Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku KSOS 39 INS-16403/2019 -A-11 ze dne 25.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2019 13:17:36. Zápis proveden dne 28.11.2019; uloženo na prac. Ostrava	
E-10329/2019-807	
Související zápisy 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 26.11.2020 10:35:03

Okres: CE0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
Kat.území: 715085 Bartovice List vlastnictví: 232
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona
insolvenční správce: Insolvency Project v.o.s.

Povinnost k

Charvát Jaromír, Těšínská 196/507, Bartovice, 71700
Ostrava, RČ/IČO: 720611/5554

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2
a §.182/2006 Sb.), o úpadku KSOS 39 INS-16403/2019 -A-11 ze dne 25.11.2019.
Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2019 13:17:36. Zápis proveden dne
28.11.2019; uloženo na prac. Ostrava

E-10329/2019-807

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kупní smlouva V11 2411/1998.

POLVE:220/1998

E-200220/1998-807

Pro: Charvát Jaromír, Těšínská 196/507, Bartovice, 71700 Ostrava

RČ/IČO: 720611/5554

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

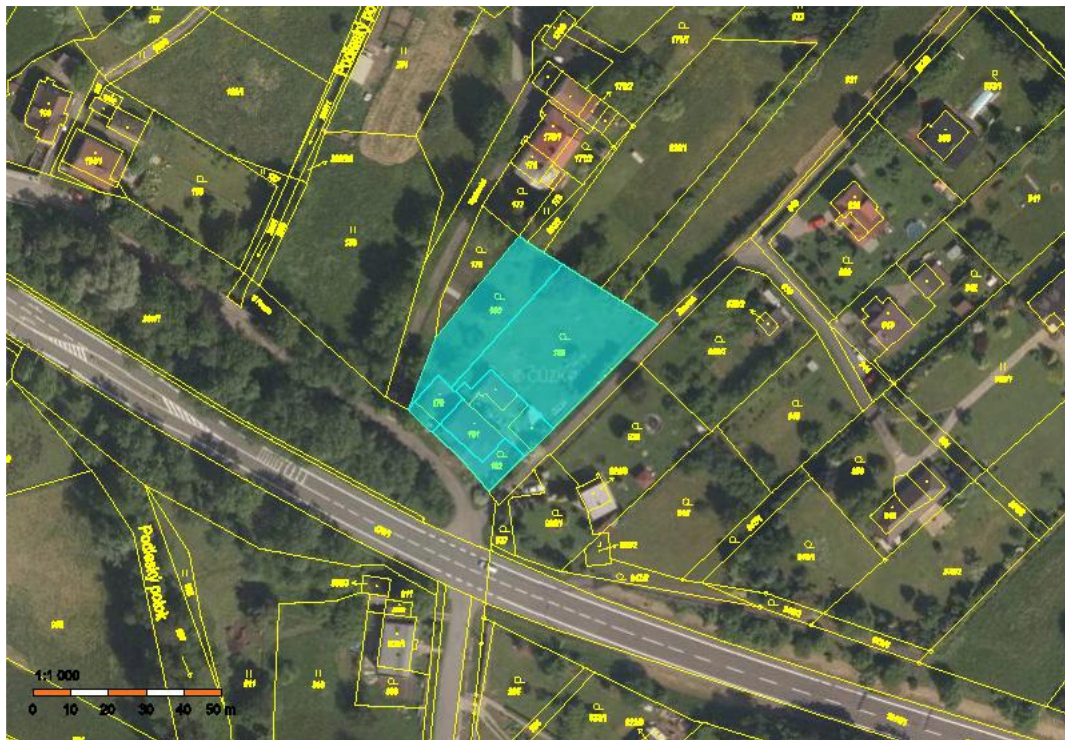
Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
180	64410	547
182	64410	149
183	64410	1052

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

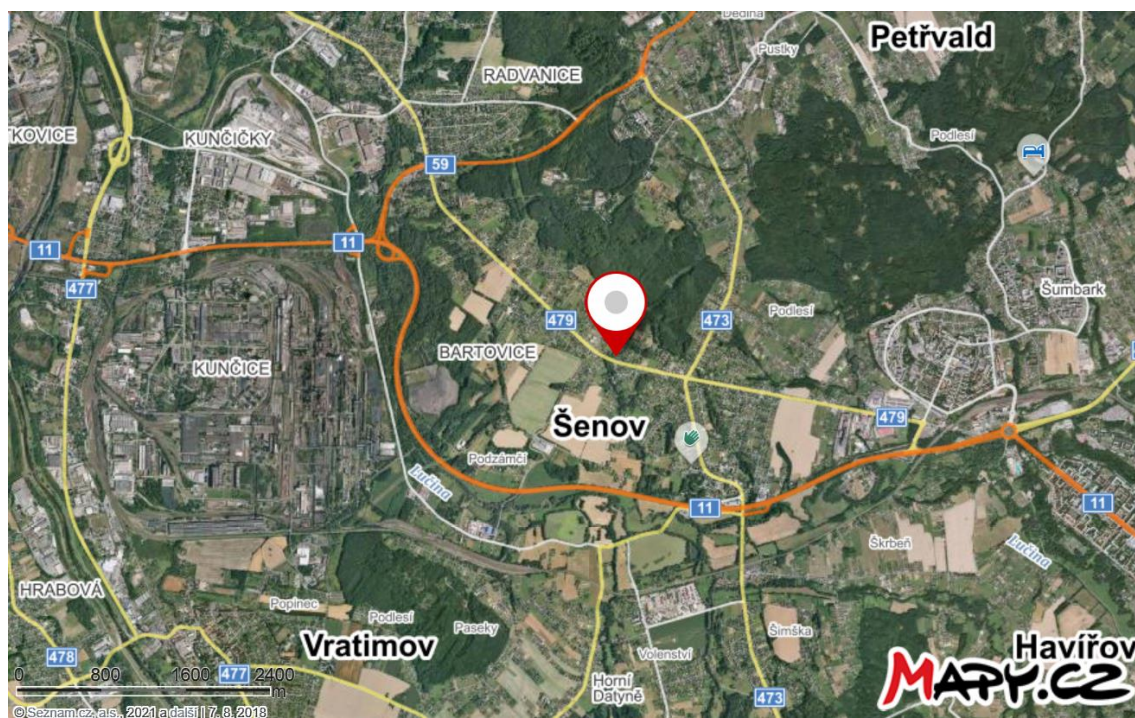
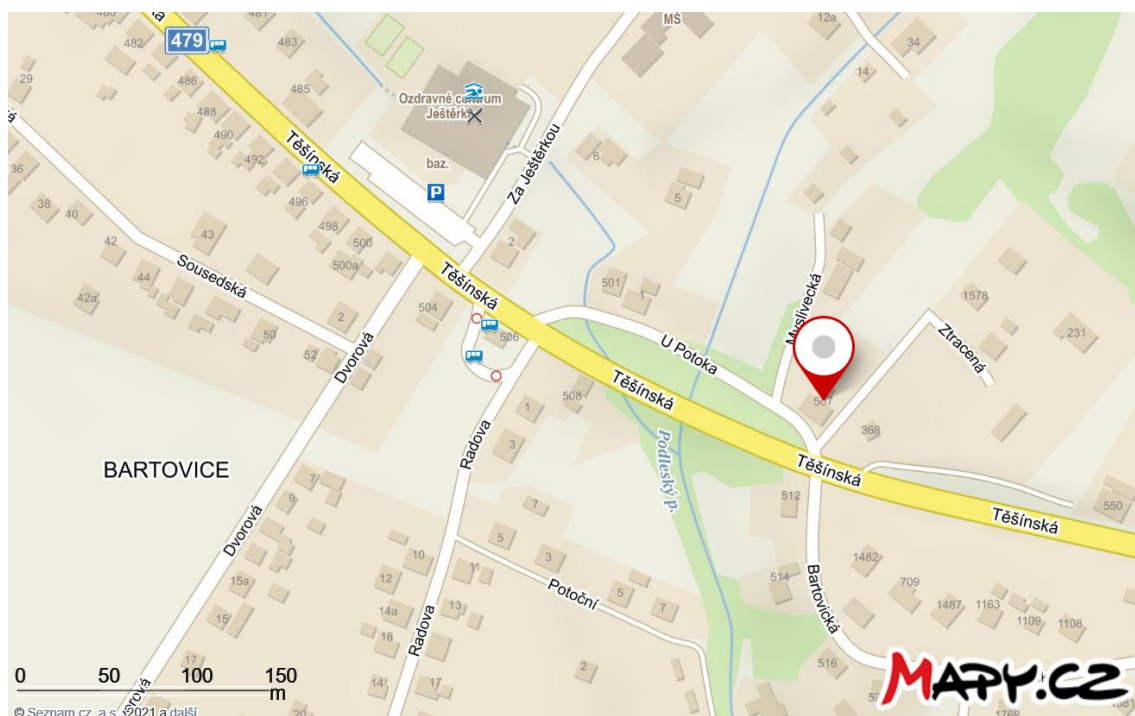
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

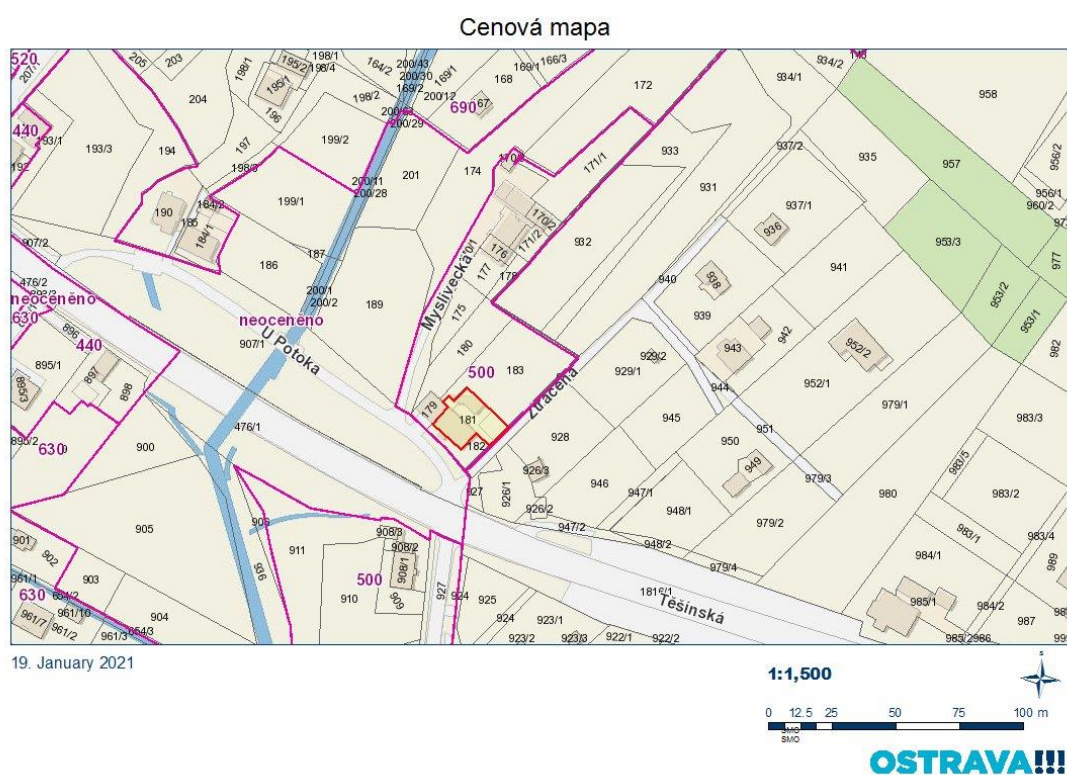
Vyhotoveno: 26.11.2020 10:49:30



Mapy – oceňovaná nemovitost



Cenová mapa Ostravy



Pořízená fotodokumentace



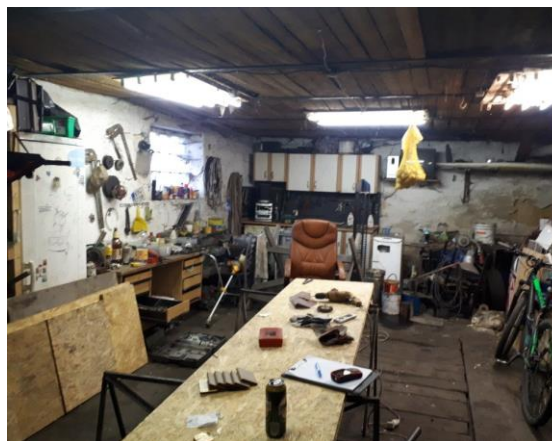








1.PP



Dvojgaráž



Dvojgaráž



1.PP



1.PP



1.PP



Schodiště z 1.PP do 1.NP



1.NP



1.NP



Půda



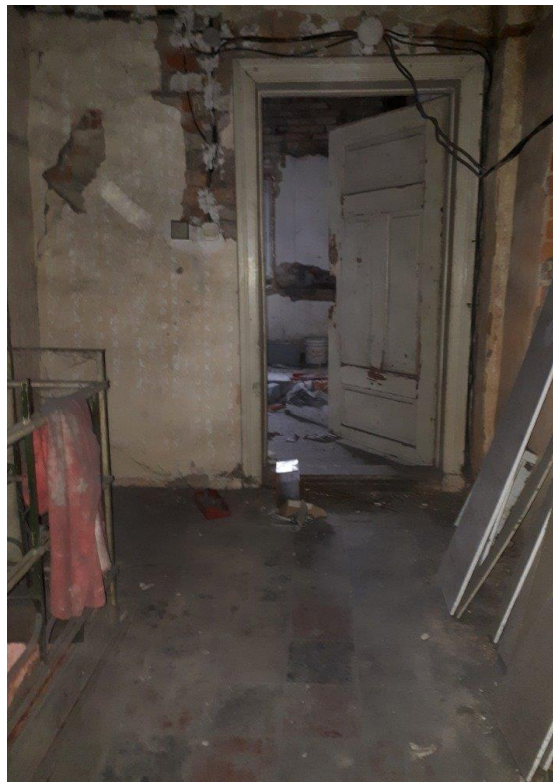
Půda



Půda



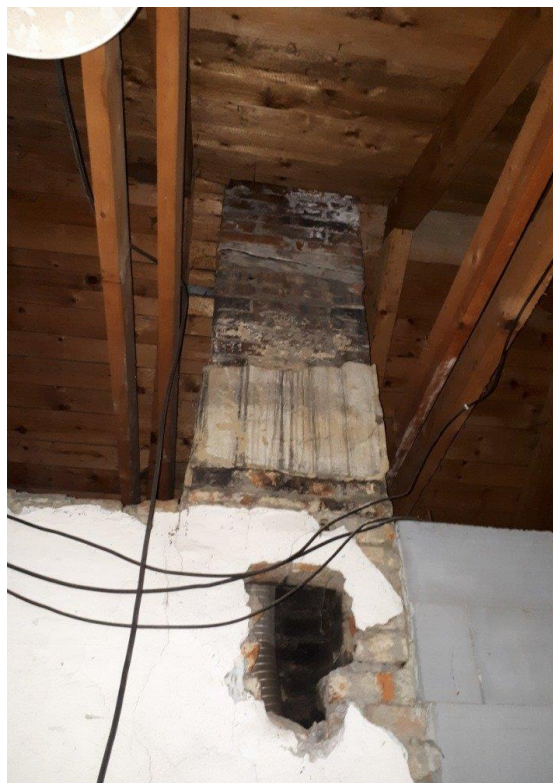
Pūda



Pūda



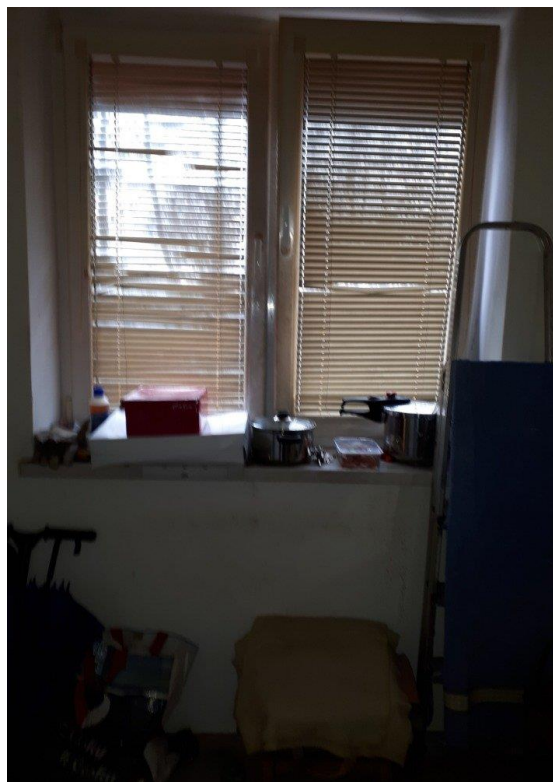
Pūda



Pūda



1.NP chodba



1.NP zádveří



1.NP kuchyně



1.NP kuchyně



1.NP kuchyně - vady



1.NP



1.NP koupelna



1.NP koupelna s WC



1.NP obývací pokoj



1.NP koupelna s WC



1.NP schodiště do podkroví



1.NP obývací pokoj



Podkroví - dětský pokoj



Podkroví - dětský pokoj

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

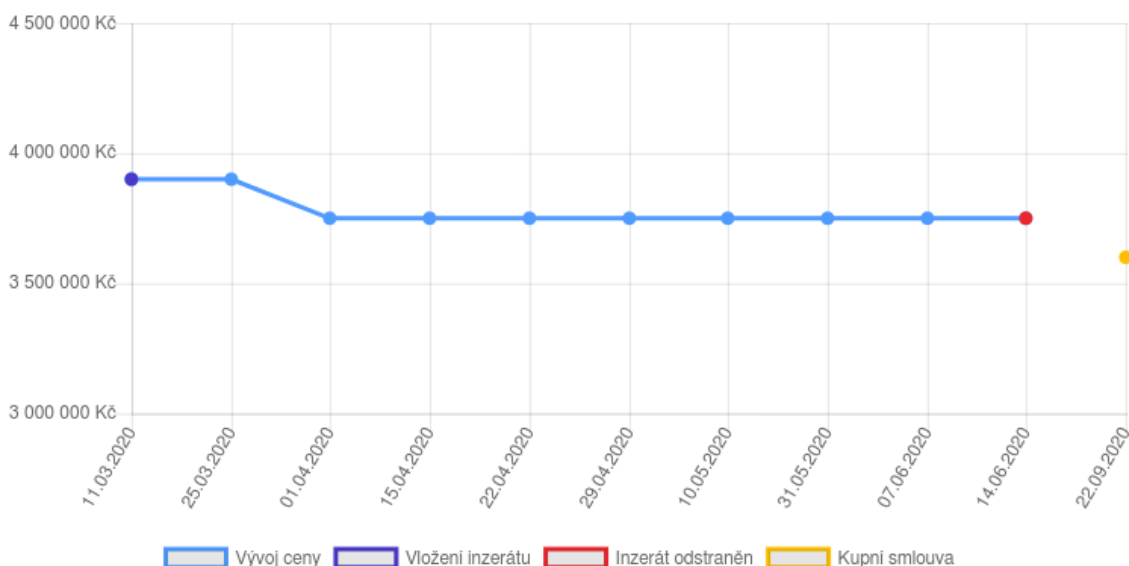


**Prodej, Rodinný dům, 240 m²,
Sousedská č.p. 308/8, Ostrava, okres
Ostrava-město**

Celková cena: 3.600.000 Kč

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

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



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

Adresa	Sousedská, Ostrava, okres Ostrava-město	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	3 600 000 Kč	Plocha užitná	240
Kupní smlouva podepsaná dne	22.09.2020	Podlahová plocha	220
Číslo řízení	V-17410/2020-807	Plocha přidruženého pozemku	1561
		Voda	Vodovod
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	Plyn	Plynovod

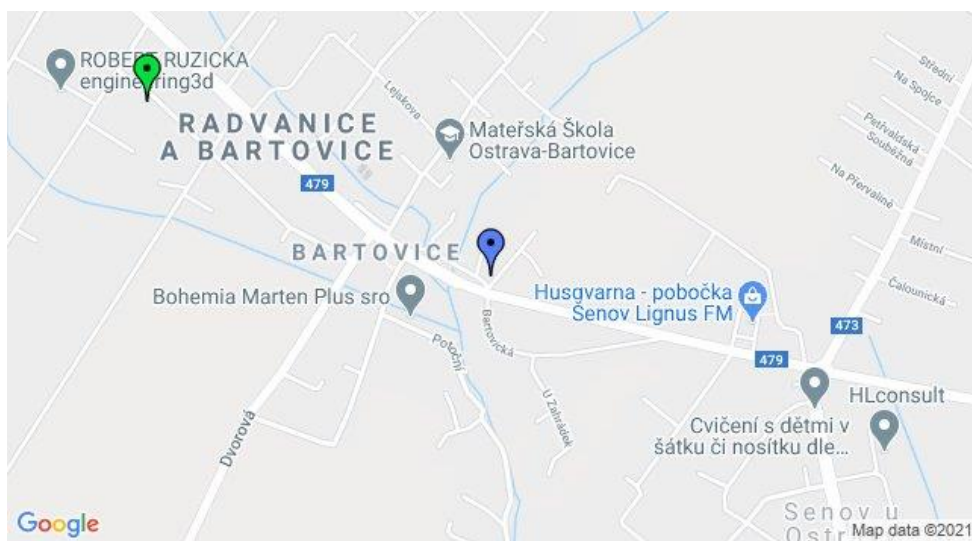
Slovní popis

Prodej rodinného domu v dobrém stavu z roku 1960 ve městě Ostrava v ulici Sousedská. Jedná se o samostatně stojící patrovou stavbu. Objekt má pět pokojů. Užitná plocha rodinného domu je 240 m², podlahová plocha 220 m² a plocha pozemku 1 561 m². U rodinného domu je bezproblémové parkování. Součástí je také garáž a sklep. Jedná se o moc pěknou nemovitost, doporučujeme prohlídku. tel. 603842247. Kód nemovitosti REA4748.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

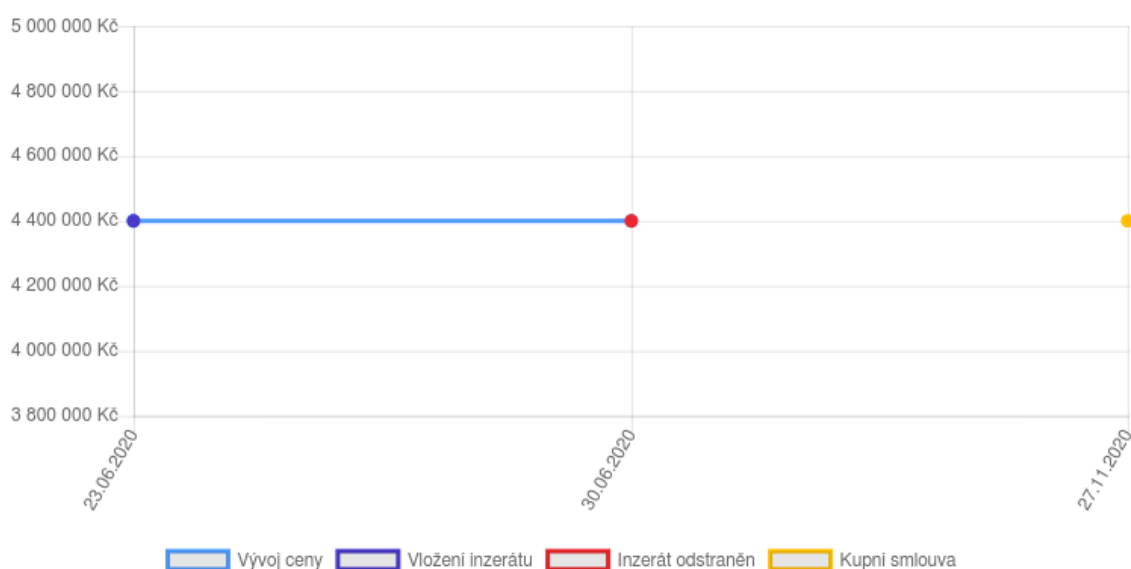


**Prodej, Rodinný dům, 285 m²,
Kaštanová č.p. 762, Šenov, okres
Ostrava-město**

Celková cena: 4.400.000 Kč

**Adresa: Kaštanová, Šenov, okres Ostrava-
město**

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



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

Adresa	Kaštanová, Šenov, okres Ostrava-město	Počet nadzemních podlaží	2
Cena dle kupní smlouvy	4 400 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	27.11.2020	Zastavěná plocha (m2)	155
Číslo řízení	V-19370/2020-807	Plocha užitná	285
Poznámka k ceně	4 400 000 Kč za nemovitost, včetně provize		
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	1465
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

Exkluzivně Vám nabízím rodinný dům se zahradou v blízkosti centra obce Šenov. Dům byl průběžně modernizován a rekonstruován. Je podsklepený, dispozičně obsahuje v přízemí zádveří halu se schodištěm, kuchyň, obývací pokoj (36 m²), koupelnu, WC, spíž, komoru a prostornou terasu. V 2. nadzemním podlaží se nachází 4 pokoje (z nichž jeden je možno použít jako kuchyň - jsou přípojky vody a kanalizace), koupelna, WC a 2 lodžie s výhledem na Beskydy. Vytápění je ústřední kotlem na zemní plyn, v rezervě je kotel na tuhá paliva. El 230/400V. Na zahradě je vrtaná studna sloužící jako zdroj užitkové vody na zalévání zahrady apod. Užívání rod. domu doplňuje v nádvoří postavena hospodářská budova, v jejíž jedné části je garáž. Pozemek zahrady je oplocen a osázen okrasnými a ovocnými porosty. Dům je napojen na veřejný vodovodní řád, elektrorozvod, rozvod zemního plynu a veřejnou kanalizaci. Průkaz energetické náročnosti (PENB) se zpracovává, proto uvádím Třída G - Mimořádně ne hospodárná podle vyhlášky č. 148/2007 Sb. Doporučuji ke klidnému bydlení s blízkou dostupností občanské vybavenosti města Šenov (obchody, zdravotní středisko, škola, školka, městský úřad) a výborným spojením MHD do Ostravy a Havířova. Kdo hledá klidné bydlení v prostorném domě je na správné adrese. Se zajištěním financování pomůžu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

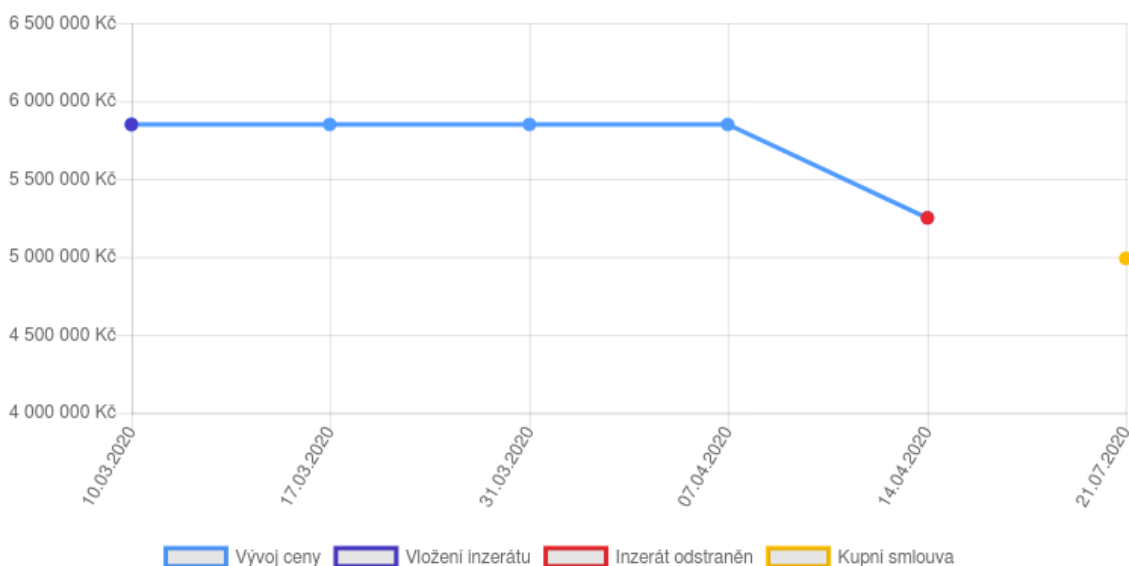


**Prodej, Rodinný dům, 320 m²,
Zahrádkářů č.p. 522/4, Ostrava, okres
Ostrava-město**

Celková cena: 4.990.000 Kč

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

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



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

Adresa	Zahrádkářů, Ostrava, okres Ostrava-město	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	4 990 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	169
Kupní smlouva podepsaná dne	21.07.2020	Plocha užitná	320
Číslo řízení	V-11255/2020-807		
Poznámka k ceně	5 850 000 Kč	Plocha přidruženého pozemku	1811
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Vodovod
Typ domu	Prizemní	Odpad	Jímka
Počet nadzemních podlaží	1		

Slovní popis

POZOR, i v době nouzového stavu umožňujeme prohlídky dle usnesení vlády č. 264 z 19.3.2020. Blízkost Ostravy, přitom venkovský klid a soukromí, vzrostlá zahrada, zastřešený bazén, garáž a sauna. To všechno poskytuje svému majiteli rodinný dům v Bartovicích. Tento dům byl postaven v 80. letech minulého století. Na tehdejší dobu byl postaven velkoryse s použitím tehdy hůře dostupných materiálů. Je zde poznat rukopis architekta, který dal domu do vínku prostor a nadčasovost. Dominantou domu je vstupní hala s klavírem a prostorným dřevěným schodištěm. Odtud povedou vaše kroky do dalších obytných místností. Za zmínku stojí zimní zahrada a bytelný krb v obývacím pokoji. Dům prošel částečnou rekonstrukcí, což je nejvíce poznat v kuchyni a koupelnách. Tam došlo ke sladění s dnešním standardem na tyto prostory. Další aspekty rekonstrukce nejsou sice tak viditelné na první pohled, ale jsou neméně důležité. Týkají se hlavně zlepšení energetického komfortu domu. Dům má nová okna a je napojen na tepelné čerpadlo (NIBE, 40 m vrt – země - voda). V 1.NP se nachází zádveří, velká hala s prostorným schodištěm a vchodem jak do kuchyně, tak do hlavního pokoje. Pokud věnujete dost času vaření, tak zrekonstruovaná kuchyň s mramorovou deskou a podlahovým vytápěním pro vás budete to pravé místo kde budete vytvářet své kuchyňské kreace. Obývací pokoj s krbem, na který navazuje zimní zahrada, dýchá pocitem útulnosti a rodinné pohody. Dále zde najdete další pokoj, který může sloužit jako jídelna, čítárna, nebo ho lze propojit s obývacím pokojem. V tomto patře taky najdete zrekonstruovanou koupelnu s velkou vanou a WC. V 2.NP se nachází 4 pokoje, + WC a koupelna. Celý dům je podsklepen. Součástí sklepa je letní kuchyň, prádelna, dílna a velká sauna pro 6 osob. Pozemek se vzrostlými stromy a naprostým soukromím má rozlohu 1811 m². Najdete zde 8 m bazén a pergolu s zavedenou elektřinou. Přimo v domě je garáž, před branou dvě parkovací stání, a na pozemku je další garáž pro 3 vozy. Dále se zde nachází dílna a další prostory vhodné třeba k podnikání. Celý objekt je střežen kamerovým systémem. Pokud vás tento dům zaujal, tak jsem přesvědčena, že na osobní prohlídce nebudete zklamáni. Zavolejte mi a domluvíme si termín. Dokážeme vám zajistit komplexní služby na úrovni, proto se na mě můžete obrátit i s financováním, kde vám doporučíme nejvhodnější variantu.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost