ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 064285/2025

dodatek č. 1 – nahrazení původního posudku v celém rozsahu

č. dodatku 085964/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Indra - Šebesta v.o.s. insolvenční správce dlužníka Neubauerová Marcela Proskovická 659/55, 70030 Ostrava - Výškovice
Číslo jednací:	KSOS 39 INS 8645/2025
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Proskovická č.p. 659/55, Ostrava, okres Ostrava-město
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	25.09.2025
Zpracováno ke dni:	25.09.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 26 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 30.10.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 659/4, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 805/16594 na společných částech budovy č.p. 659/55 a pozemku parc. č. 793/207 (výměra 499 m^2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bytového domu č.p. 658 a 659, způsob ochrany chráněná ložisková území, LV 1035) v obci Ostrava, okres Ostrava-město, katastrální území Výškovice u Ostravy na listu vlastnictví č. LV 2619.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

V rámci vyhotovení znaleckého posudku zadavatel žádá o stanovení ceny obvyklé, nepožaduje stanovení ceny zjištěné, a to dle jeho sdělení s ohledem na minimalizaci ceny za zpracování znaleckého posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, situační mapa, ortofoto mapa, povodňová mapa, územní plán, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, informace realitních kanceláří, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, objednávka.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	**Bytová jednotka č. 659/4**
Adresa předmětu ocenění:	Proskovická č.p. 659/55, Ostrava, okres Ostrava-město
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Ostrava-město
Obec:	Ostrava
Ulice:	Proskovická
Katastrální území:	Výškovice u Ostravy
Počet obyvatel:	284 765

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 25.09.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Iveta Dofková. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba na prohlídce - paní Neubauerová Marcela.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJ Neubauer Martin a Neubauerová Marcela, Proskovická 659/55, Výškovice, 70030 Ostrava

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 659/4, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 805/16594 na společných částech budovy č.p. 659/55 a pozemku parc. č. 793/207 (výměra 499 m^2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bytového domu č.p. 658 a 659, způsob ochrany chráněná ložisková území, LV 1035) v obci Ostrava, okres Ostrava-město, katastrální území Výškovice u Ostravy na listu vlastnictví č. LV 2619.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 4 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je panelové konstrukce, základy nezjištěno, stropy nezjištěno, střecha je rovná, krytina je pravděpodobně živičná lepenka a klempířské prvky ano. Vnější omítky jsou s probarvenou omítkou a zateplení pláště ano. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, schodiště, chodby, kočárkárna.

Objekt byl postaven dle katastru nemovitostí v roce 1990.

Proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: vstupní prostor (dle sdělení osoby přítomné při prohlídce před 8 - 10 lety), zateplení pláště + fasáda (dle sdělení osoby přítomné při prohlídce před 8 - 10 lety), okna (dle sdělení osoby přítomné při prohlídce před 8 - 10 lety), dále v roce 2023: proběhla celková rekonstrukce 1.PP.

Vady bytového domu:

rozvody: bez zjevných vad
vybavení: bez zjevných vad
podlahy: bez zjevných vad
okna: bez zjevných vad
střecha: nelze stanovit
zdivo: bez zjevných vad

Stav objektu lze na základě dostupných informací charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 2. podlaží. Dispozice jednotky je 3+1.

Dle sdělení paní Neubauerové oceňovaná bytová jednotka prošla v roce 2017 celkovou rekonstrukcí.

Bytová jednotka č. 659/4		
Ostatní prostory	Předsíň	10,86 m^2
Koupelna, WC	WC	0,78 m^2
Koupelna, WC	Koupelna	2,58 m^2
Pokoj	Pokoj	19,33 m^2
Pokoj	Obývací pokoj	19,32 m^2
Pokoj	Ložnice	13,78 m^2
Příslušenství	Balkón	3,20 m^2
Kuchyně	Kuchyně	8,66 m^2
Příslušenství	Sklep	4,38 m^2
Podlahová plocha		75,31 m^2
Podlahová plocha vč. příslušenství		82,89 m^2

Bytové jádro je zděné a vnitřní povrchy stěn - ano, zčásti dlažba na zdi a zčásti tapeta. Okna jsou plastová a příslušenství oken tvoří žaluzie DEN a NOC. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (elektrická indukční deska, elektrická trouba, mikrovlnná trouba, myčka na nádobí a nefunkční digestoř). V koupelně se nachází umyvadlo, klasická vana a odvětrávání prostoru a na toaletě se nachází závěsná toaleta a odvětrávání prostoru. Interiérové dveře jsou laminátové prosklené dveře, zárubně jsou obložkové a vchodové dveře jsou bezpečnostní. Osvětlovací techniku tvoří bodová svítidla, lustry a zčásti pouze žárovka.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

kuchyně: keramická dlažba
místnosti: koberce
koupelna, WC: keramická dlažba
chodba: keramická dlažba

Elektřina v jednotce - ano, v mědi a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Bytová jednotka k plynu není připojena. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

Vady bytové jednotky:

rozvody: bez zjevných vad
vybavení: poškozený prvek (nefunkční digestoř)
podlahy: bez zjevných vad
okna: bez zjevných vad
střecha: nelze stanovit
zdivo: bez zjevných vad

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

Popis pozemku a lokality

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

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
793/245	ostatní plocha	Statutární město Ostrava
793/244	ostatní plocha	Statutární město Ostrava

Bytový objekt je postaven v jižní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

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 úřad je 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 v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Věcná práva zatěžující nemovité věci, poznámky a další obdobné údaje, uvedené v katastru nemovitostí viz. Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, který je přiložen v příloze.

Oceňované nemovité věci jsou regulované jako plochy bydlení v bytových domech.

<table>
<tr><th colspan="3">Tabulkový popis</th></tr>
<tr><td rowspan="15">Popis bytového domu</td><td>Typ bytového domu</td><td>typový panelový bytový dům</td></tr>
<tr><td>Počet nadzemních podlaží</td><td>4</td></tr>
<tr><td>Počet podzemních podlaží</td><td>1</td></tr>
<tr><td>Dům byl postaven v roce</td><td>1990</td></tr>
<tr><td>Rozsah rekonstrukce domu</td><td>
<table>
<tr><td>Konstrukce</td><td>Rok</td></tr>
<tr><td>vstupní prostor</td><td>dle sdělení osoby přítomné při prohlídce před 8 - 10 lety</td></tr>
<tr><td>zateplení pláště + fasáda</td><td>dle sdělení osoby přítomné při prohlídce před 8 - 10 lety</td></tr>
<tr><td>okna</td><td>dle sdělení osoby přítomné při prohlídce před 8 - 10 lety</td></tr>
<tr><td>celková rekonstrukce 1.PP</td><td>2023</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Základy</td><td>nezjištěno</td></tr>
<tr><td>Konstrukce</td><td>panelová</td></tr>
<tr><td>Stropy</td><td>nezjištěno</td></tr>
<tr><td>Střecha</td><td>rovná</td></tr>
<tr><td>Krytina střechy</td><td>pravděpodobně živičná lepenka</td></tr>
<tr><td>Klempířské prvky</td><td>ano</td></tr>
<tr><td>Vnější omítky</td><td>s probarvenou omítkou</td></tr>
<tr><td>Vnitřní omítky</td><td>ano, zčásti dlažba na zdi, zčásti tapeta</td></tr>
<tr><td>Společně užívané prostory</td><td>vstupní prostor, schodiště, chodby, kočárkárna</td></tr>
<tr><td>Popis stavu bytového domu</td><td>Stav objektu lze na základě dostupných informací charakterizovat jako dobrý.</td></tr>
<tr><td>Vady bytového domu</td><td>rozvody: bez zjevných vad
vybavení: bez zjevných vad
podlahy: bez zjevných vad
okna: bez zjevných vad
střecha: nelze stanovit
zdivo: bez zjevných vad</td></tr>
</table>

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1
	Podlaží bytové jednotky	2
	Bytové jádro	vyzděné
	Typ oken v jednotce	plastová
	Koupelna	umyvadlo, klasická vana a odvětrávání prostoru

<table>
<tr><td></td><td>Toaleta</td><td>závěsná toaleta a odvětrávání prostoru</td></tr>
<tr><td></td><td>Vstupní dveře</td><td>ano, bezpečnostní</td></tr>
<tr><td></td><td>Typ zárubní</td><td>obložkové</td></tr>
<tr><td></td><td>Vnitřní dveře</td><td>laminátové prosklené dveře</td></tr>
<tr><td></td><td>Osvětlovací technika</td><td>bodová svítidla, lustry, zčásti pouze žárovka</td></tr>
<tr><td></td><td>Popis místností a rozměry v m²</td><td>
<table>
<tr><td colspan="3">Bytová jednotka č. 659/4</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Předsíň</td><td>10,86 m²</td></tr>
<tr><td>Koupelna, WC</td><td>WC</td><td>0,78 m²</td></tr>
<tr><td>Koupelna, WC</td><td>Koupelna</td><td>2,58 m²</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>19,33 m²</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Obývací pokoj</td><td>19,32 m²</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Ložnice</td><td>13,78 m²</td></tr>
<tr><td>Příslušenství</td><td>Balkón</td><td>3,20 m²</td></tr>
<tr><td>Kuchyně</td><td>Kuchyně</td><td>8,66 m²</td></tr>
<tr><td>Příslušenství</td><td>Sklep</td><td>4,38 m²</td></tr>
<tr><td colspan="2">Podlahová plocha</td><td>75,31 m²</td></tr>
<tr><td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td><td>82,89 m²</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td></td><td>Elektřina</td><td>ano, v mědi</td></tr>
<tr><td></td><td>Vodovod</td><td>vodovod</td></tr>
<tr><td></td><td>Svod splaškových vod</td><td>veřejná kanalizace</td></tr>
<tr><td></td><td>Plynovod</td><td>bytová jednotka k plynu není připojena</td></tr>
<tr><td></td><td>Řešení vytápění v bytě</td><td>ústřední vytápění</td></tr>
<tr><td></td><td>Topná tělesa</td><td>závěsné radiátory</td></tr>
<tr><td></td><td>Řešení ohřevu vody v bytě</td><td>dálkově</td></tr>
<tr><td></td><td>Podlahy v bytě</td><td>kuchyně: keramická dlažba
místnosti: koberce
koupelna, WC: keramická dlažba
chodba: keramická dlažba</td></tr>
<tr><td></td><td>Popis stavu bytové jednotky</td><td>Stav bytové jednotky lze na základě dostupných informací charakterizovat jako velmi dobrý.</td></tr>
<tr><td></td><td>Rekonstrukce</td><td>Dle sdělení paní Neubauerové oceňovaná bytová jednotka prošla v roce 2017 celkovou rekonstrukcí.</td></tr>
<tr><td></td><td>Vady bytové jednotky</td><td>rozvody: bez zjevných vad
vybavení: poškozený prvek (nefunkční digestoř)
podlahy: bez zjevných vad
okna: bez zjevných vad
střecha: nelze stanovit
zdivo: bez zjevných vad</td></tr>
</table>

Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	mírně svažitý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	kontakt se sousedy nezjištěno; dle znalostí zpracovatele v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Věcná práva zatěžující nemovité věci, poznámky a další obdobné údaje, uvedené v katastru nemovitostí viz. Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, který je přiložen v příloze. Oceňované nemovité věci jsou regulované jako plochy bydlení v bytových domech.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 25.09.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Volba metody:

- 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 majetkových (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 majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

V rámci vyhotovení znaleckého posudku zadavatel žádá o stanovení ceny obvyklé, nepožaduje stanovení ceny zjištěné.

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. 659/4

Bytová jednotka č. 659/4,Proskovická č.p. 659/55, Ostrava, okres Ostrava-město						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Proskovická č.p. 659/55, Ostrava, okres Ostrava-město	75 m^2	panelová	velmi dobrý	zateplený, 2.NP - bez výtahu, plastová okna, nezasklený balkon, sklep, spoluvlastnický podíl na pozemku - ano	zděné bytové jádro, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, koupelna (umyvadlo a klasická vana), WC (závěsná toaleta)
1	Proskovická č.p. 660/57, Ostrava, okres Ostrava-město	72 m^2	panelová	po rekonstrukci	nezateplený, 3.NP - bez výtahu, plastová okna, nezasklený balkon, sklep, spoluvlastnický podíl na pozemku - ano	zděné bytové jádro, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, koupelna (umyvadlo a klasická vana se sprchovou zástěnou), WC (závěsná toaleta), vestavěné skříně
2	Na Výspě č.p. 646/8, Ostrava, okres Ostrava-město	77 m^2	panelová	dobrý	zateplení nezjištěno, 4.NP - bez výtahu, plastová okna, zasklená lodžie, sklep, spoluvlastnický podíl na pozemku - ano	bytové jádro s obkladem, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, koupelna (umyvadlo a klasická vana), WC (klasická toaleta), vestavěné skříně
3	Břustkova č.p. 594/9, Ostrava, okres Ostrava-město	60 m^2	skeletová	velmi dobrý	zateplení nezjištěno, 4.NP - bez výtahu, plastová okna, sklep, spoluvlastnický podíl na pozemku - ne	bytové jádro s obkladem, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, koupelna (umyvadlo a sprchový kout), WC (závěsná toaleta)

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	56 944,44 Kč	1	56 944,44 Kč	1	1.01	1	1	0.97	1.03	1.009091	56 431,42 Kč
2	48 701,30 Kč	1	48 701,30 Kč	1	0.99	1	0.9	1.01	0.97	0.8729127	55 791,72 Kč
3	57 333,33 Kč	1	57 333,33 Kč	1	1.07	1	1	0.95	1	1.0165	56 402,69 Kč

Celkem průměr	56 208,61 Kč
Minimum	55 791,72 Kč
Maximum	56 431,42 Kč
Směrodatná odchylka - s	361,32 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	55 847,29 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	56 569,94 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Komentář k nemovitosti č. 1:

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

Komentář k nemovitosti č. 2:

Rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí. Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – stav, 4.NP bez výtahu a stav bytového jádra. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3:

Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – 4.NP bez výtahu a příslušenství, ale z důvodu rozdílné velikosti podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

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

56 208,61 Kč/m^2

* 75 m^2

= 4 215 646 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 216 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 659/4,Proskovická č.p. 659/55, Ostrava, okres Ostrava-město						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Proskovická č.p. 659/55, Ostrava, okres Ostrava-město	75 m^2	panelová	velmi dobrý	zateplený, 2.NP - bez výtahu, plastová okna, nezasklený balkon, sklep, spoluvlastnický podíl na pozemku - ano	zděné bytové jádro, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, koupelna (umyvadlo a klasická vana), WC (závěsná toaleta)
1	Proskovická č.p. 660/57, Ostrava, okres Ostrava-město	72 m^2	panelová	po rekonstrukci	nezateplený, 3.NP - bez výtahu, plastová okna, nezasklený balkon, sklep, spoluvlastnický podíl na pozemku - ano	zděné bytové jádro, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, koupelna (umyvadlo a klasická vana se sprchovou zástěnou), WC (závěsná toaleta), vestavěné skříně
2	Na Výspě č.p. 646/8, Ostrava, okres Ostrava-město	77 m^2	panelová	dobrý	zateplení nezjištěno, 4.NP - bez výtahu, plastová okna, zasklená lodžie, sklep, spoluvlastnický podíl na pozemku - ano	bytové jádro s obkladem, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, koupelna (umyvadlo a klasická vana), WC (klasická toaleta), vestavěné skříně
3	Břustkova č.p. 594/9, Ostrava, okres Ostrava-město	60 m^2	skeletová	velmi dobrý	zateplení nezjištěno, 4.NP - bez výtahu, plastová okna, sklep, spoluvlastnický podíl na pozemku - ne	bytové jádro s obkladem, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, koupelna (umyvadlo a sprchový kout), WC (závěsná toaleta)

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	56 944,44 Kč	1	56 944,44 Kč
2	48 701,30 Kč	1	48 701,30 Kč
3	57 333,33 Kč	1	57 333,33 Kč

Minimální hodnota	(případ č.2)	48 701,30 Kč
Maximální hodnota	(případ č.3)	57 333,33 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.18
Střední hodnota		54 326,36 Kč
Medián		57 333,33 Kč
Rozdíl max-min		8 632,03 Kč

Základní cena: 54 326,36 Kč/m^2

Úprava ceny: 54 326,36 Kč * 1,0000 = 54 326,36 Kč/m^2

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

54 326,36 Kč/m^2

* 75 m^2

= 4 074 477 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 074 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 659/4,Proskovická č.p. 659/55, Ostrava, okres Ostrava-město						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Proskovická č.p. 659/55, Ostrava, okres Ostrava-město	75 m^2	panelová	velmi dobrý	zateplený, 2.NP - bez výtahu, plastová okna, nezasklený balkon, sklep, spoluvlastnický podíl na pozemku - ano	zděné bytové jádro, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, koupelna (umyvadlo a klasická vana), WC (závěsná toaleta)
1	Proskovická č.p. 660/57, Ostrava, okres Ostrava-město	72 m^2	panelová	po rekonstrukci	nezateplený, 3.NP - bez výtahu, plastová okna, nezasklený balkon, sklep, spoluvlastnický podíl na pozemku - ano	zděné bytové jádro, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, koupelna (umyvadlo a klasická vana se sprchovou zástěnou), WC (závěsná toaleta), vestavěné skříně
2	Na Výspě č.p. 646/8, Ostrava, okres Ostrava-město	77 m^2	panelová	dobrý	zateplení nezjištěno, 4.NP - bez výtahu, plastová okna, zasklená lodžie, sklep, spoluvlastnický podíl na pozemku - ano	bytové jádro s obkladem, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, koupelna (umyvadlo a klasická vana), WC (klasická toaleta), vestavěné skříně
3	Břustkova č.p. 594/9, Ostrava, okres Ostrava-město	60 m^2	skeletová	velmi dobrý	zateplení nezjištěno, 4.NP - bez výtahu, plastová okna, sklep, spoluvlastnický podíl na pozemku - ne	bytové jádro s obkladem, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, koupelna (umyvadlo a sprchový kout), WC (závěsná toaleta)

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

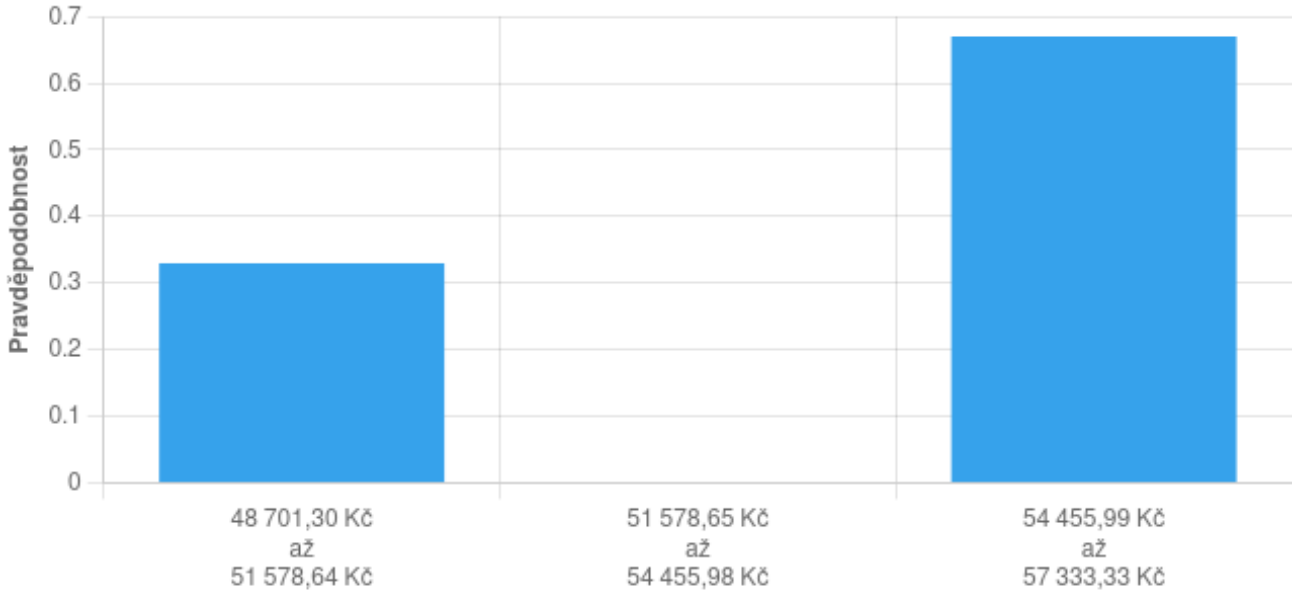
č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	56 944,44 Kč	1	56 944,44 Kč
2	48 701,30 Kč	1	48 701,30 Kč
3	57 333,33 Kč	1	57 333,33 Kč

Minimální hodnota	(případ č.2)	48 701,30 Kč
Maximální hodnota	(případ č.3)	57 333,33 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.18
Aritmetický průměr		**54 326,36 Kč**

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
48 701,30 Kč	až	51 578,64 Kč	1	0.33
51 578,65 Kč	až	54 455,98 Kč	0	0
54 455,99 Kč	až	57 333,33 Kč	2	0.67

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 54 455,99 Kč/m^2 do 57 333,33 Kč/m^2

* 75 m^2

od 4 084 199,00 Kč do 4 300 000,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 4 084 000 Kč do 4 300 000 Kč

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

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

4.216.000,- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

4.074.000,- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 4.084.000,- Kč do 4.300.000,- Kč

Na základě požadavku zadavatele, nebyla stanovena cena zjištěná.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 659/4, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 805/16594 na společných částech budovy č.p. 659/55 a pozemku parc. č. 793/207 (výměra 499 m^2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bytového domu č.p. 658 a 659, způsob ochrany chráněná ložisková území, LV 1035) v obci Ostrava, okres Ostrava-město, katastrální území Výškovice u Ostravy na listu vlastnictví č. LV 2619.

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

4.216.000,- Kč

Slovy: čtyřimilionydvěstěšestnácttisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Iveta Dofková, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2025.10.30 17:48:16 +01'00'

V Praze, dne 30.10.2025

Ing. Iveta Dofková
Digitálně podepsal Ing. Iveta Dofková
Datum: 2025.10.30 21:04:45 +01'00'

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2025.10.30 17:47:33 +01'00'

František Kořínek
Digitálně podepsal František Kořínek
Datum: 2025.10.30 18:07:01 +01'00'

……. ……. …….

Ing. Iveta Dofková | Martin Málek | František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována 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.

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 064285/2025. Dodatek zapsán pod č. 085964/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Ortofoto mapa,
Výřez z povodňové mapy,
Výřez z územního plánu,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	**659/4**
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 658, 659
Katastrální území:	Výškovice u Ostravy [715620]
Číslo LV:	2619
Podíl na společných částech:	805/16594

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJ Neubauer Martin a Neubauerová Marcela, Proskovická 659/55, Výškovice, 70030 Ostrava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Neubauerová Marcela

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.05.2025 00:00:00*

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 39 INS 8645/2025 pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **554821 Ostrava**

Kat.území: **715620 Výškovice u Ostravy** List vlastnictví: **2619**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJ Neubauer Martin a Neubauerová Marcela, Proskovická 659/55, Výškovice, 70030 Ostrava	**761118/5483 795511/5190**	

SJ - společné jmění manželů nebo partnerů

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
659/4	**byt**		**byt.z.**	**805/16594**
Vymezeno v:				
Budova	**Výškovice, č.p. 658, 659, byt.dům, LV 1035**			
na parcele	**793/207, LV 1035**			
Parcela	**793/207**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**499m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí 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 *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva darovací ze dne 07.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2018 08:21:27. Zápis proveden dne 04.04.2018.**

  V-4073/2018-807

  Pro: **Neubauer Martin a Neubauerová Marcela, Proskovická 659/55, Výškovice, 70030 Ostrava; společné jmění** *RČ/IČO:* **761118/5483 795511/5190**

- **Dohoda vlastníků jednotek podle § 1169 zák. č. 89/2012 Sb. ze dne 05.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2021 10:18:00. Zápis proveden dne 27.10.2021.**

  V-20012/2021-807

  Pro: **Neubauer Martin a Neubauerová Marcela, Proskovická 659/55, Výškovice, 70030 Ostrava; společné jmění** *RČ/IČO:* **761118/5483 795511/5190**

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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.05.2025 00:00:00*

Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **554821 Ostrava**

Kat.území: **715620 Výškovice u Ostravy** List vlastnictví: **2619**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 14.07.2025 12:45:58*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.05.2023 00:00:00*

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 39 INS 8645/2025 pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **554821 Ostrava**

Kat.území: **715620 Výškovice u Ostravy** List vlastnictví: **1035**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJ Adamuščin Timotej MUDr. a Adamuščinová Lucie DiS., Proskovická 659/55, Výškovice, 70030 Ostrava	900813/9437 925623/5373	777/16594
Brabenec Jan, Otavská 607/16, Čakovice, 19600 Praha 9	611001/1809	421/16594
SJ Brychlec Pavel a Brychlecová Kateřina, Proskovická 659/55, Výškovice, 70030 Ostrava	670515/0573 775831/5433	375/8297
Januszová Terezie, Proskovická 658/53, Výškovice, 70030 Ostrava	515810/258	493/8297
Kajzar Petr, Výškovická 448/155, Výškovice, 70030 Ostrava	530720/062	94/8297
Klosko Jaroslav, Proskovická 658/53, Výškovice, 70030 Ostrava	550216/1555	817/16594
Kolková Irena, Proskovická 659/55, Výškovice, 70030 Ostrava	595114/0349	743/16594
SJ Konvička Vladimír a Konvičková Zlatuše, Proskovická 658/53, Výškovice, 70030 Ostrava	611209/0369 615208/0924	809/16594
SJ Leikep Tomáš a Leikepová Olga Ing., Proskovická 659/55, Výškovice, 70030 Ostrava	701025/5527 735610/1896	369/8297
SJ Lepiarz Vitězslav Ing. a Lepiarzová Libuše, Staňkova 242/32, Výškovice, 70030 Ostrava	480308/462 495412/174	94/8297
SJ Mlčák Jozef a Mlčáková Magdaléna, Proskovická 659/55, Výškovice, 70030 Ostrava	570926/7465 636027/6417	801/16594
SJ Neubauer Martin a Neubauerová Marcela, Proskovická 659/55, Výškovice, 70030 Ostrava	761118/5483 795511/5190	805/16594
Plotica Jaroslav, Proskovická 658/53, Výškovice, 70030 Ostrava	550405/1685	211/8297
SJ Sikora Jiří a Sikorová Věra, Proskovická 659/55, Výškovice, 70030 Ostrava	570219/2155 585422/0922	759/16594
Stavební bytové družstvo Nová huť /zkratka SBD NH/, Hýlova 26/40, Výškovice, 70030 Ostrava	00050831	605/8297
SJ Sviták Zdeněk a Svitáková Marta, Proskovická 655/47, Výškovice, 70030 Ostrava	451030/410 535112/234	241/16594
Šimečka Roman, Proskovická 658/53, Výškovice, 70030 Ostrava	730620/4939	360/8297
Šlahařová Renata, Proskovická 658/53, Výškovice, 70030 Ostrava	615704/1110	399/8297
Šonovský Pavel Ing., Proskovická 658/53, Výškovice, 70030 Ostrava	721224/5513	465/8297
SJ Švidrnoch Jiří a Švidrnoch Konečná Lenka DiS., Proskovická 658/53, Výškovice, 70030 Ostrava	830220/5538 845101/5540	713/16594
Uhliariková Eva Ing., Svazácká 2141/10, Zábřeh, 70030 Ostrava	685921/2030	425/16594
SJ Urban Miroslav Ing. a Urbanová Eva, Proskovická 661/59, Výškovice, 70030 Ostrava	610606/0972 585608/1561	221/16594
SJ Voznica Miroslav PhDr. a Voznicová Milana, Proskovická 659/55, Výškovice, 70030 Ostrava	491202/168 515925/234	490/8297
Zavadilová Hana, Proskovická 658/53, Výškovice, 70030 Ostrava	545425/2947	719/16594
Zavřelová Miroslava, Proskovická 659/55, Výškovice, 70030 Ostrava	515710/283	433/16594

SJ - společné jmění manželů nebo partnerů

B *Nemovitosti*

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.05.2023 00:00:00*

Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **554821 Ostrava**

Kat.území: **715620 Výškovice u Ostravy** List vlastnictví: **1035**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
793/207	**499**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Na pozemku stojí stavba: **Výškovice, č.p. 658, 659, byt.dům**

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy *Způsob využití* *Na parcele* *Způsob ochrany*

Výškovice, č.p. 658, 659 **byt.dům** **793/207**

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*	*Podíl na jednotce*
658/1	**byt**	**3161**	**byt.z.**	**930/16594**	
Spoluvlastníci	**721224/5513; Šonovský Pavel Ing.**				
658/2	**byt**	**2618**	**byt.z.**	**809/16594**	
Spoluvlastníci	**611209/0369 615208/0924; Konvička Vladimír a Konvičková Zlatuše**				
658/3	**byt**	**2614**	**byt.z.**	**713/16594**	
Spoluvlastníci	**830220/5538 845101/5540; Švidrnoch Jiří a Švidrnoch Konečná Lenka DiS.**				
658/4	**byt**	**2670**	**byt.z.**	**421/16594**	
Spoluvlastníci	**611001/1809; Brabenec Jan**				
658/5	**byt**	**3853**	**byt.z.**	**817/16594**	
Spoluvlastníci	**550216/1555; Klosko Jaroslav**				
658/6	**byt**	**4127**	**byt.z.**	**719/16594**	
Spoluvlastníci	**545425/2947; Zavadilová Hana**				
658/7	**byt**	**3852**	**byt.z.**	**422/16594**	
Spoluvlastníci	**550405/1685; Plotica Jaroslav**				
658/8	**byt**	**3082**	**byt.z.**	**798/16594**	
Spoluvlastníci	**515810/258; Januszová Terezie**				
658/9	**byt**	**4125**	**byt.z.**	**720/16594**	
Spoluvlastníci	**730620/4939; Šimečka Roman**				
658/10	**byt**	**3647**	**byt.z.**	**425/16594**	
Spoluvlastníci	**685921/2030; Uhliariková Eva Ing.**				
658/11	**byt**	**3413**	**byt.z.**	**798/16594**	
Spoluvlastníci	**615704/1110; Šlahařová Renata**				
658/12	**garáž**	**2003**	**byt.z.**	**221/16594**	
Spoluvlastníci	**610606/0972 585608/1561; Urban Miroslav Ing. a Urbanová Eva**				
658/13	**garáž**	**3984**	**byt.z.**	**241/16594**	
Spoluvlastníci	**451030/410 535112/234; Sviták Zdeněk a Svitáková Marta**				
658/14	**garáž**	**2622**	**byt.z.**	**188/16594**	
Spoluvlastníci	**530720/062; Kajzar Petr**				
658/15	**garáž**	**2802**	**byt.z.**	**188/16594**	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.05.2023 00:00:00*

Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **554821 Ostrava**

Kat.území: **715620 Výškovice u Ostravy** List vlastnictví: **1035**

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	480308/462 495412/174; Lepiarz Vítězslav Ing. a Lepiarzová Libuše				
659/1	byt	4828	byt.z.	801/16594	
Spoluvlastníci	570926/7465 636027/6417; Mlčák Jozef a Mlčáková Magdaléna				
659/2	byt	3688	byt.z.	433/16594	
Spoluvlastníci	515710/283; Zavřelová Miroslava				
659/3	byt	3670	byt.z.	759/16594	
Spoluvlastníci	570219/2155 585422/0922; Sikora Jiří a Sikorová Věra				
659/4	byt	2619	byt.z.	805/16594	
Spoluvlastníci	761118/5483 795511/5190; Neubauer Martin a Neubauerová Marcela				
659/5	byt	1353	byt.z.	402/16594	
Spoluvlastníci	00050831; Stavební bytové družstvo Nová huť /zkratka SBD NH/				
659/6	byt	2712	byt.z.	743/16594	
Spoluvlastníci	595114/0349; Kolková Irena				
659/7	byt	2613	byt.z.	792/16594	
Spoluvlastníci	491202/168 515925/234; Voznica Miroslav PhDr. a Voznicová Milana				
659/8	byt	1353	byt.z.	406/16594	
Spoluvlastníci	00050831; Stavební bytové družstvo Nová huť /zkratka SBD NH/				
659/9	byt	2681	byt.z.	750/16594	
Spoluvlastníci	670515/0573 775831/5433; Brychlec Pavel a Brychlecová Kateřina				
659/10	byt	2615	byt.z.	777/16594	
Spoluvlastníci	900813/9437 925623/5373; Adamuščin Timotej MUDr. a Adamuščinová Lucie DiS.				
659/11	byt	1353	byt.z.	402/16594	
Spoluvlastníci	00050831; Stavební bytové družstvo Nová huť /zkratka SBD NH/				
659/12	byt	3412	byt.z.	738/16594	
Spoluvlastníci	701025/5527 735610/1896; Leikep Tomáš a Leikepová Olga Ing.				
659/13	garáž	3082	byt.z.	188/16594	
Spoluvlastníci	515810/258; Januszová Terezie				
659/14	garáž	2613	byt.z.	188/16594	
Spoluvlastníci	491202/168 515925/234; Voznica Miroslav PhDr. a Voznicová Milana				

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.05.2023 00:00:00*

Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **554821 Ostrava**

Kat.území: **715620 Výškovice u Ostravy** List vlastnictví: **1035**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Vlastnictví jednotek**

Povinnost k

Stavba: Výškovice, č.p. 658, 659

Listina **Prohlášení vlastníka budovy V9 1017/1999.**

POLVZ:108/1999 Z-3300108/1999-807

Listina **Dohoda vlastníků jednotek podle § 1169 zák. č. 89/2012 Sb. ze dne 05.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2021 10:18:00. Zápis proveden dne 27.10.2021.**

V-20012/2021-807

o **Vznik společenství vlastníků prokázán**

Povinnost k

Stavba: Výškovice, č.p. 658, 659

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací 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.

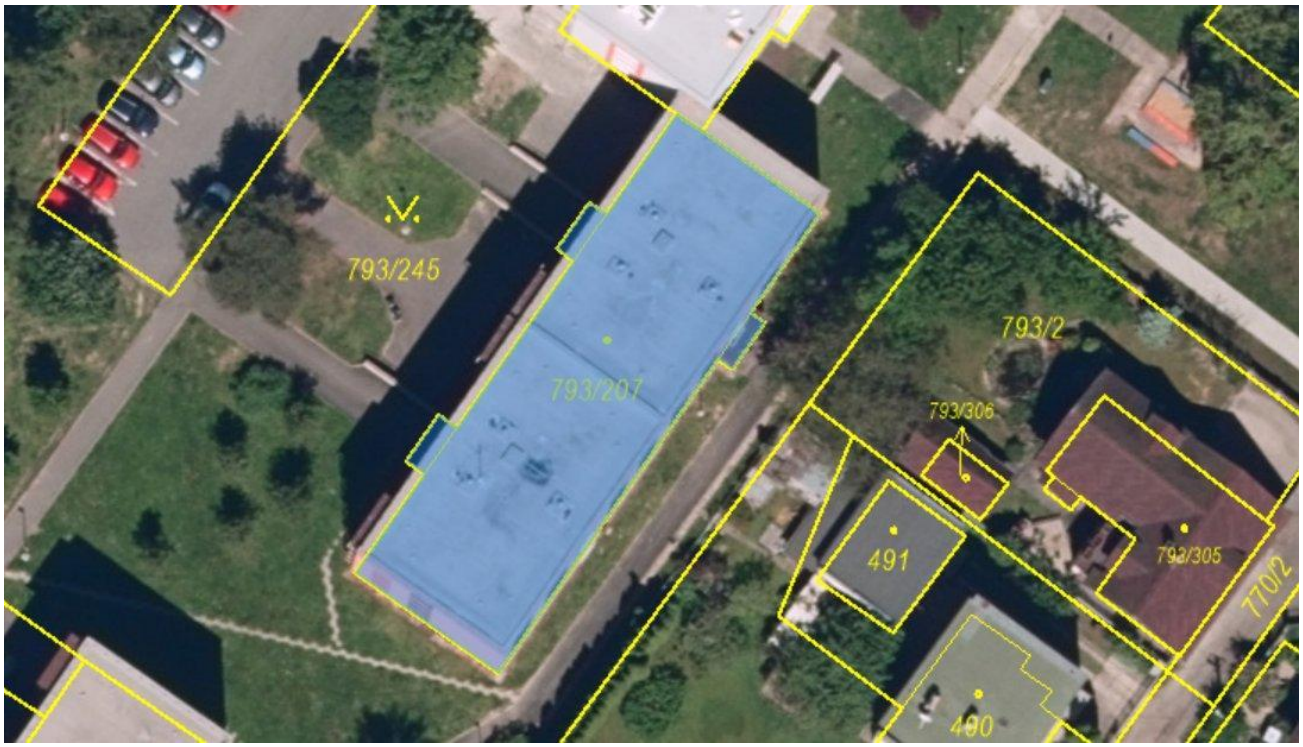
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 14.07.2025 12:41:47*

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Katastrální mapa

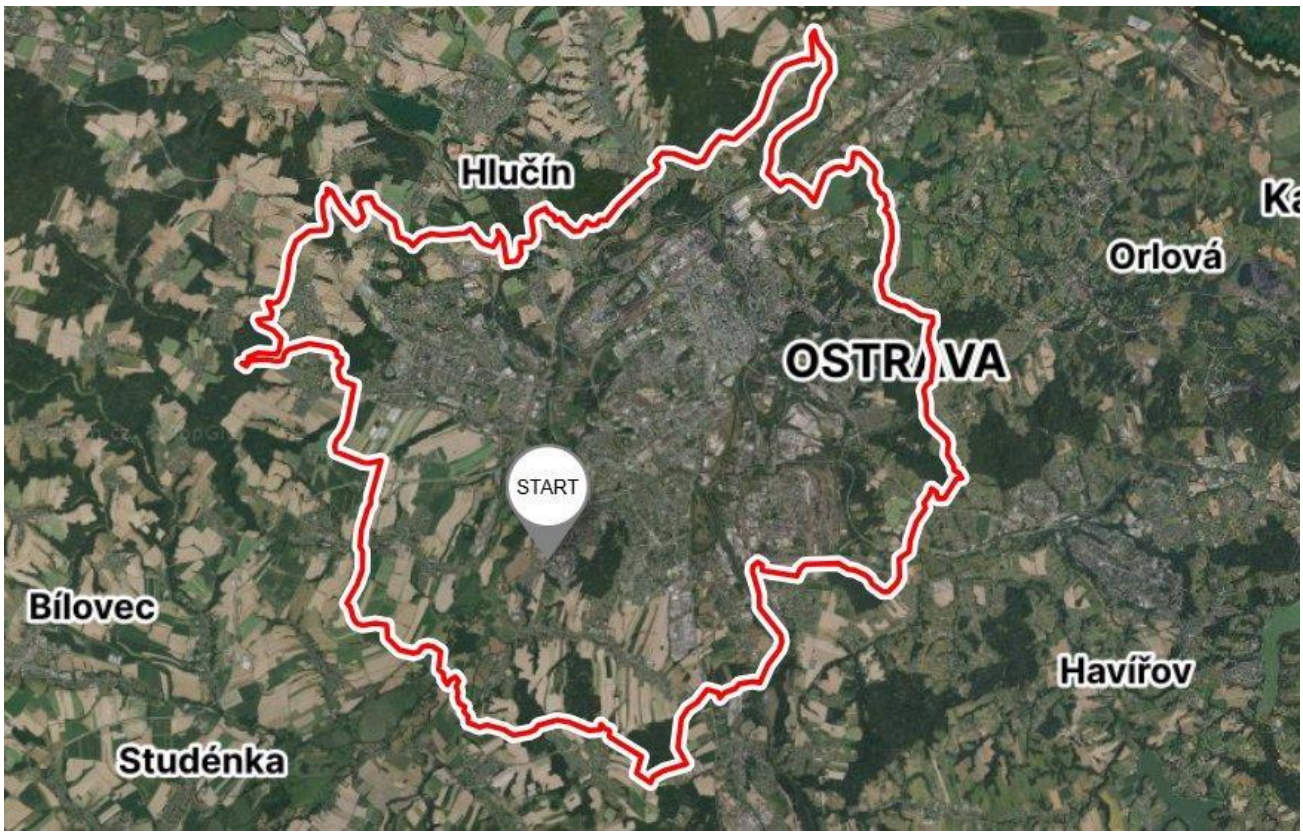




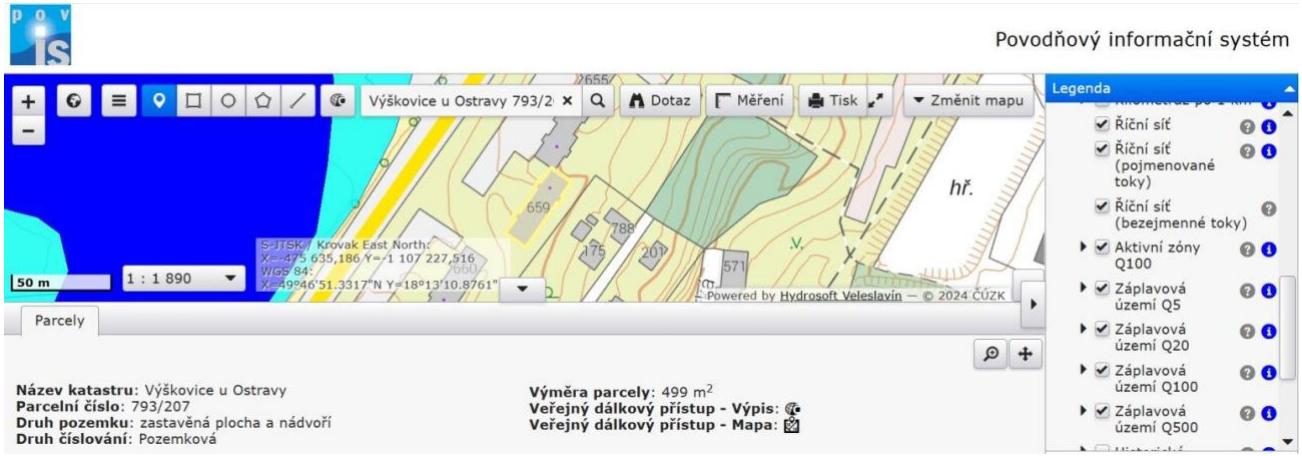
Situační mapa



Ortofoto mapa

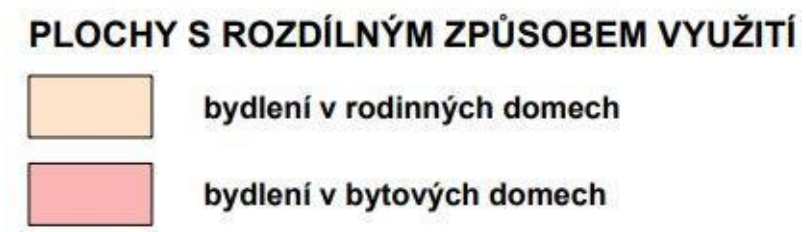


Výřez z povodňové mapy



Výřez z územního plánu





Fotodokumentace předmětu ocenění





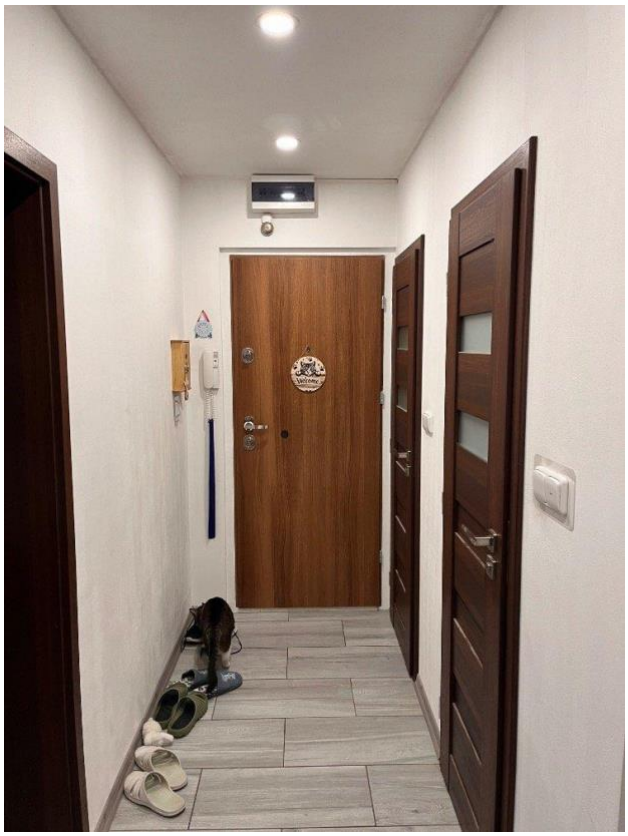






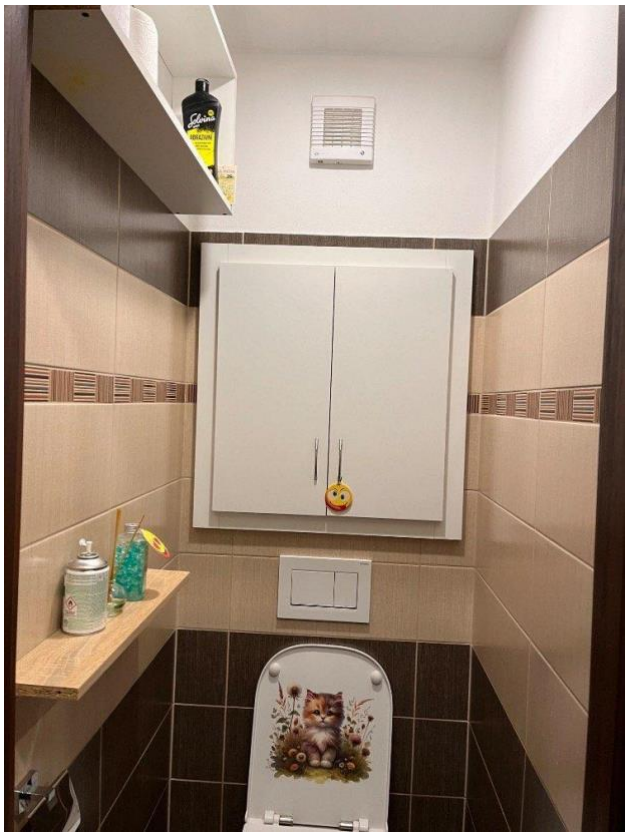






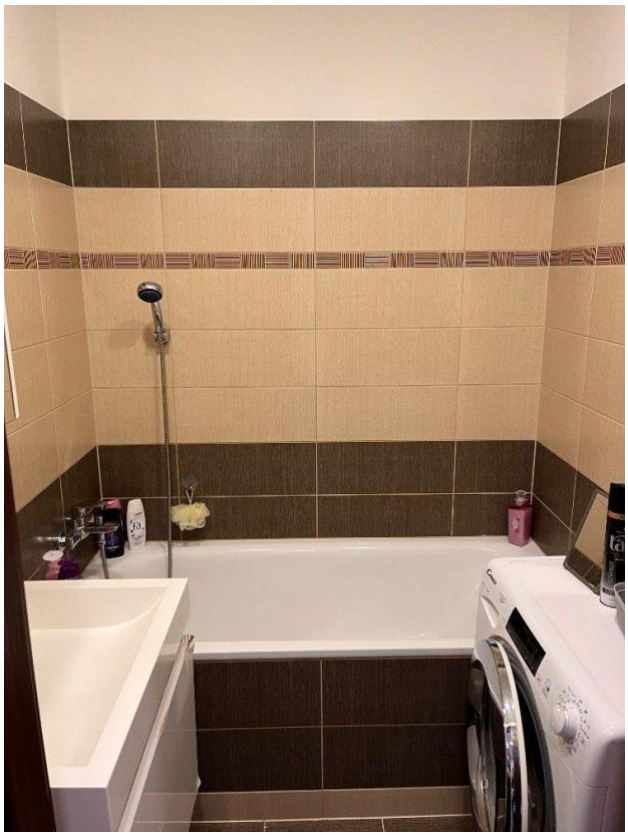

Welcome

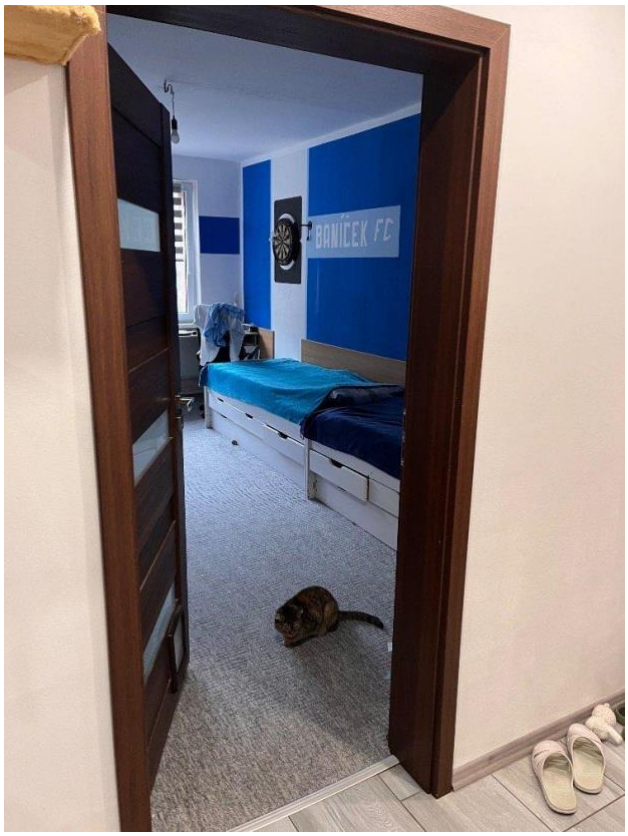


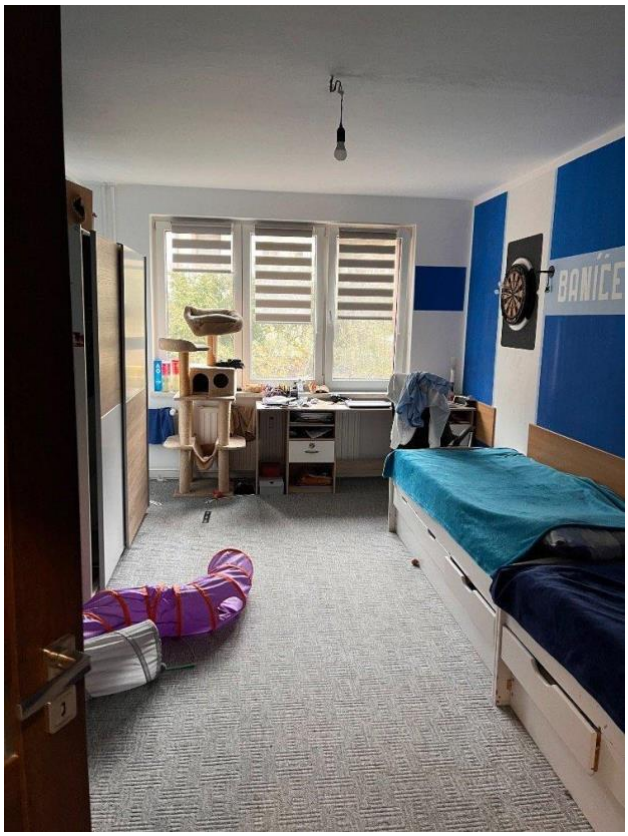









BANÍČEK FC


BANÍČE

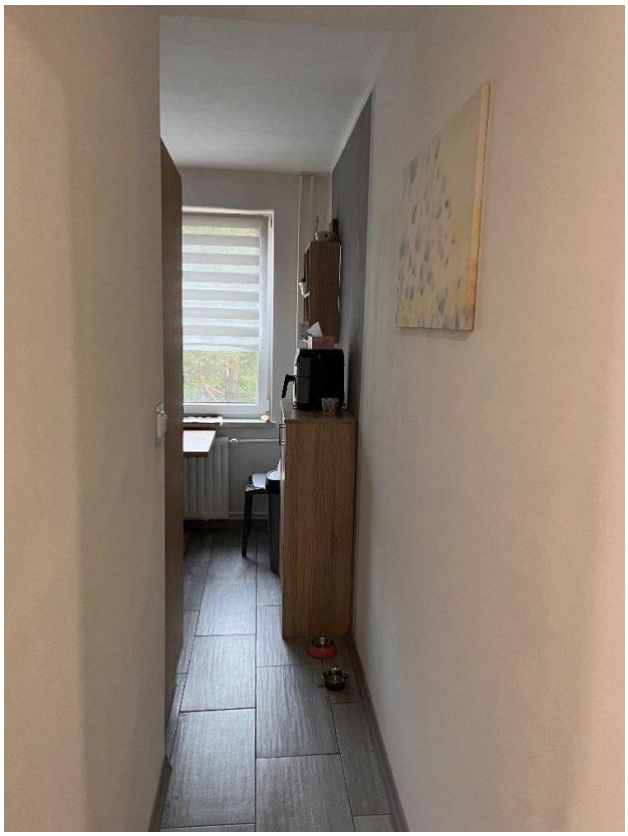




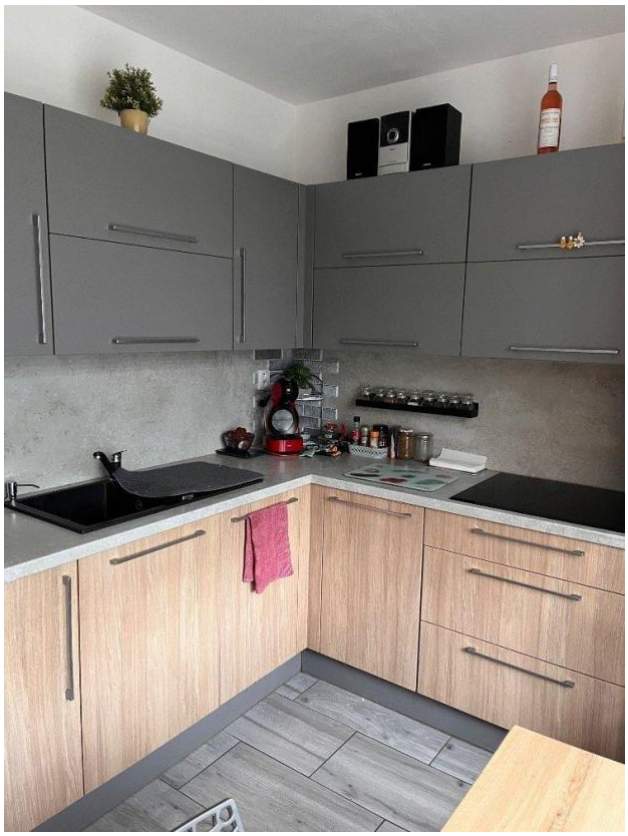




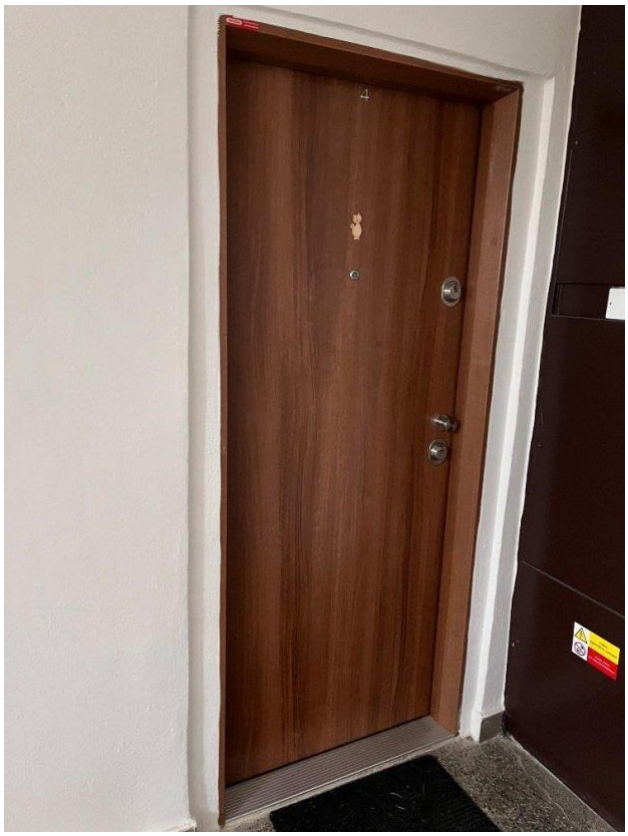










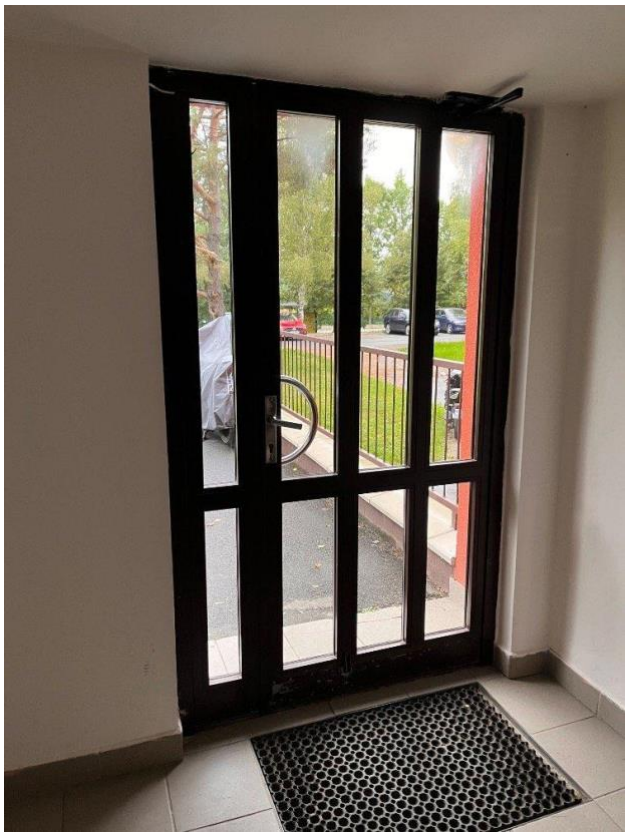





Canon
30W
Digital
GUITAR AMPLIFIER


Canon
PIXMA TS505
JOYO
30W
Digital
GUITAR AMPLIFIER
DETRIX
DETRIX
MASCHIO
PROSECCO
MASCHIO


REMAL
expert
DETRIX



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Proskovická č.p. 660/57, Ostrava, okres Ostrava-město	**Cena dle KS**	4 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.12.2024	**Číslo řízení**	V-17876/2024-807
Vlastnictví	Osobní	**Vybaveno**	Ano
Garáž	Ne	**Parkovací místo**	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	4	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Po rekonstrukci	**Konstrukce**	Panelová
Podlahová plocha	72 m^2	**Dispozice**	3+1
Podlaží bytu	3		

Exkluzivně nabízíme velkometrážní byt 3+1 s balkónem, v nízké zástavbě, ve velmi žádané a krásné lokalitě ve Vyškovicích. V celém domě je pouze 12 bytů. Byt prošel celkovou nadstandartní rekonstrukcí. Kuchyňská linka je rohová a velice moderní (značka Oresi). V kuchyni zůstane plynová varná deska Beko, digestoř Whirpool a vestavná myčka Zanussi. Koupelna je zděná. V koupelně je vana se sprchovou zástěnou a je zvětšená oproti standardu a veškeré vybavení v koupelně je značky Ravak. WC je zvlášť. Nová elektroinstalace v okruhu kuchyně a koupelny. V kuchyni a předsíni je vinyl. V obývacím pokoji a dětském pokojíčku lino. V ložnici koberec. U skříní v předsíni a v ložnici se dá domluvit na odkoupení. Pokoje i kuchyň jsou velmi prostorné. Okna jsou situována na tři světové strany. Ložnice je na východ, obývací pokoj na sever a kuchyň s dětským pokojem na západ. V domě není výtah. K bytu naleží sklep. Do 10 minut pěšky se nachází obchody, škola, školka, pošta, tramvaj. Přímo před domem je autobusová zastávka. V nedaleké blízkosti je také nákupní středisko Kotva a Kino Luna. Avion shopping park je 5 minut autem. Před domem se nachází parkoviště, cesta a pak už jen louky, zahrádky a zeleň. Za domem jsou rodinné domy. V příštím roce projde dům kompletním zateplením a budou revitalizované balkóny. Úvěr se nebude navyšovat.

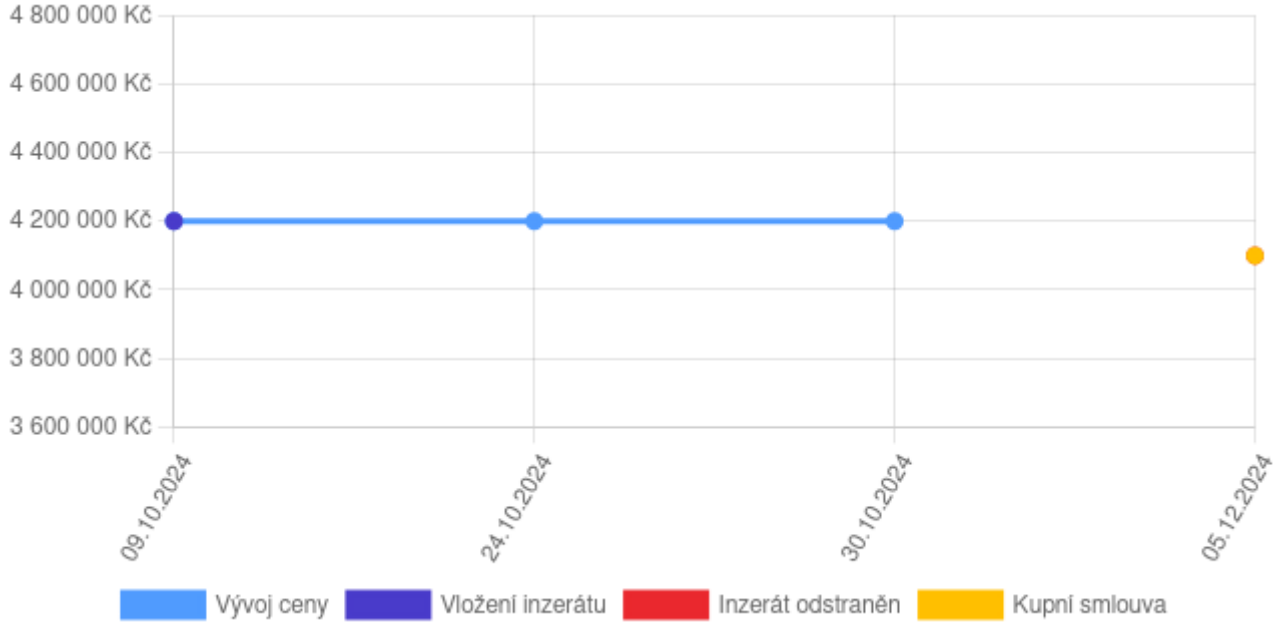
2. Fotodokumentace



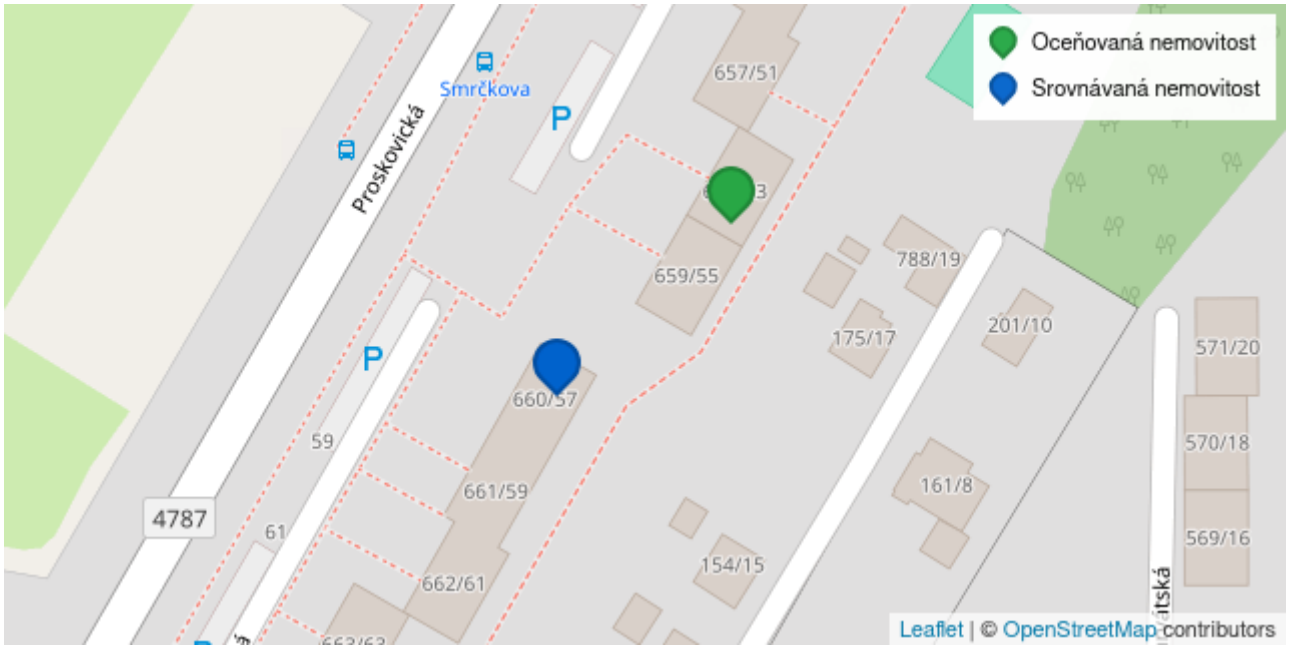





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Na Výspě č.p. 646/8, Ostrava, okres Ostrava-město	**Cena dle KS**	3 750 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.03.2025	**Číslo řízení**	V-3679/2025-807
Vlastnictví	Osobní	**Voda**	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Vybaveno**	Částečně
Garáž	Ne	**Parkovací místo**	Ne
Sklep	Ano	**Plocha sklepa**	3 m^2
Počet nadzemních podlaží domu	4	**Lodžie**	Ano
Plocha lodžie	3 m^2	**Elektřina**	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Plyn**	Plynovod
Stav	Dobrý	**Konstrukce**	Panelová
Příjezdová cesta	Asfaltová	**Podlahová plocha**	77 m^2
Dispozice	3+1	**Podlaží bytu**	4
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

Bo!reality nabízí k prodeji prostorný byt 3+1 v osobním vlastnictví s lodžií, nacházející se na ulici Na Výspě ve Výškovicích v Ostravě. Tento byt je ideálním řešením pro rodiny s dětmi, neboť poskytuje všechno, co moderní rodina potřebuje pro pohodlný a bezpečný život. Byt o podlahové ploše 77 m² se nachází ve čtvrtém patře panelového domu, který se pyšní dobrým stavem. V rámci vybavení se nabízí částečně zařízený interiér, jež je připraven na individuální úpravy, které by vyhovovaly vašim potřebám a vkusu, ideální pro uskladnění věcí, které běžně nepotřebujete na očích. Jednou z největších výhod této nemovitosti je její poloha. Okolí je bohaté na občanskou vybavenost, v blízkosti se nachází několik škol, což jistě oceníte jako rodiče školáků. Rychlý přístup na veřejnou dopravu usnadňuje každodenní dojíždění. Okolí domu je klidné a bezpečné, což vytváří ideální podmínky pro dětské hry a rodinné aktivity. V blízkosti se nacházejí parky a dětská hřiště, kde si vaše děti budou moci hrát a trávit čas na čerstvém vzduchu. Velká zahrada, která patří k bytovému domu, nabízí další prostor pro venkovní aktivity a relaxaci, což oceníte zejména v teplejších měsících. V samotném bytě se nacházejí prostorné pokoje, které lze snadno přizpůsobit potřebám vaší rodiny. Dětské pokoje mohou být snadno zařízeny tak, aby se staly oblíbenými místy pro vaše děti.

2. Fotodokumentace



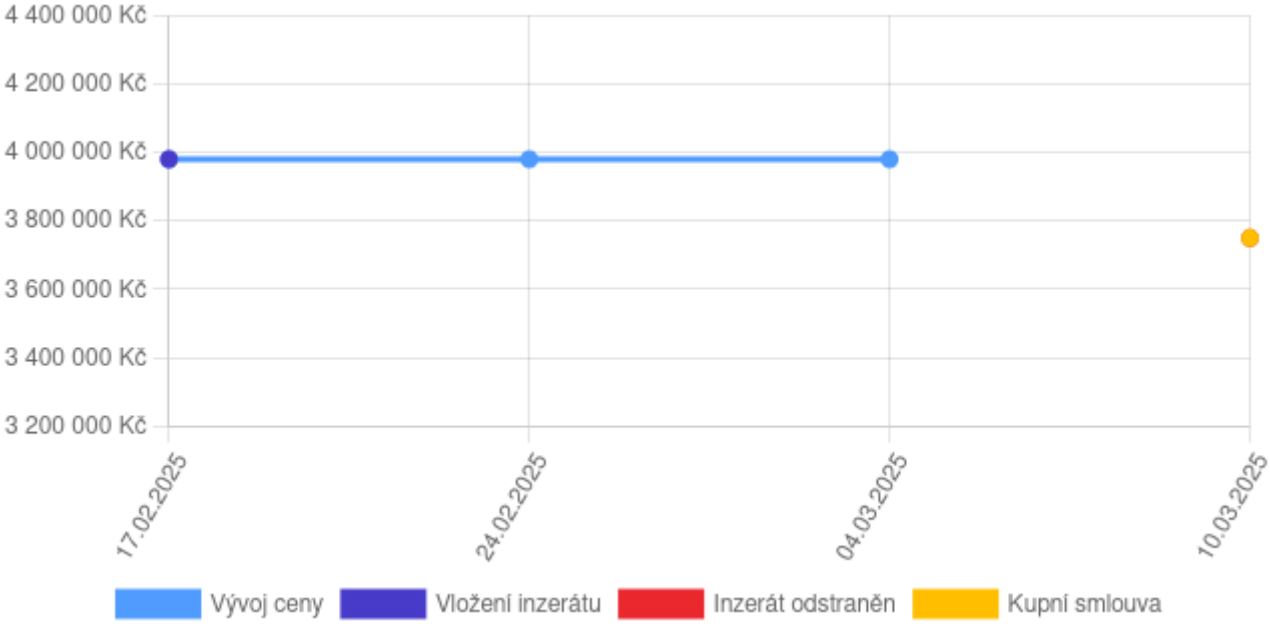








3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Břustkova č.p. 594/9, Ostrava, okres Ostrava-město	**Cena dle KS**	3 440 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.03.2025	**Číslo řízení**	V-4686/2025-807
Poznámka k ceně	včetně provize RK	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Vodovod	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ne	**Sklep**	Ano
Plocha sklepa	3 m^2	**Počet nadzemních podlaží domu**	4
Elektřina	230V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	**Stav**	Velmi dobrý
Konstrukce	Skeletová	**Příjezdová cesta**	Asfaltová
Podlahová plocha	60 m^2	**Dispozice**	4+kk
Vytápění	Ústřední vytápění	**Podlaží bytu**	4
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

BO. Reality nabízí k prodeji byt 2+1 v osobním vlastnictví, ve kterém došlo ke změně dispozice na 4 + kk, nacházející se na ulici Břustkova v části obce Výškovice, v městské části Ostrava. Tento prostorný byt o podlahové ploše 60 m² je umístěn ve 4. podlaží skeletového objektu s celkovým počtem 4 podlaží. Vlastnictví je osobní, což zajišťuje bezproblémové převody a financování. Byt je částečně vybaven a v současnosti je ve velmi dobrém stavu, což umožňuje okamžité nastěhování. Orientace na sever zajišťuje příjemné prosvětlení všech místností během dne. K bytu náleží také sklep o ploše 3 m², který poskytuje dostatečný prostor pro uskladnění věcí. V blízkosti je veškerá občanská vybavenost, nachází se zde několik škol a školek, což ocení zejména rodiny s dětmi. Veškeré služby a občanská vybavenost jsou snadno dostupné a velmi dobře propojené s veřejnou dopravou. V okolí je komfortní přístup k vlakové dopravě.

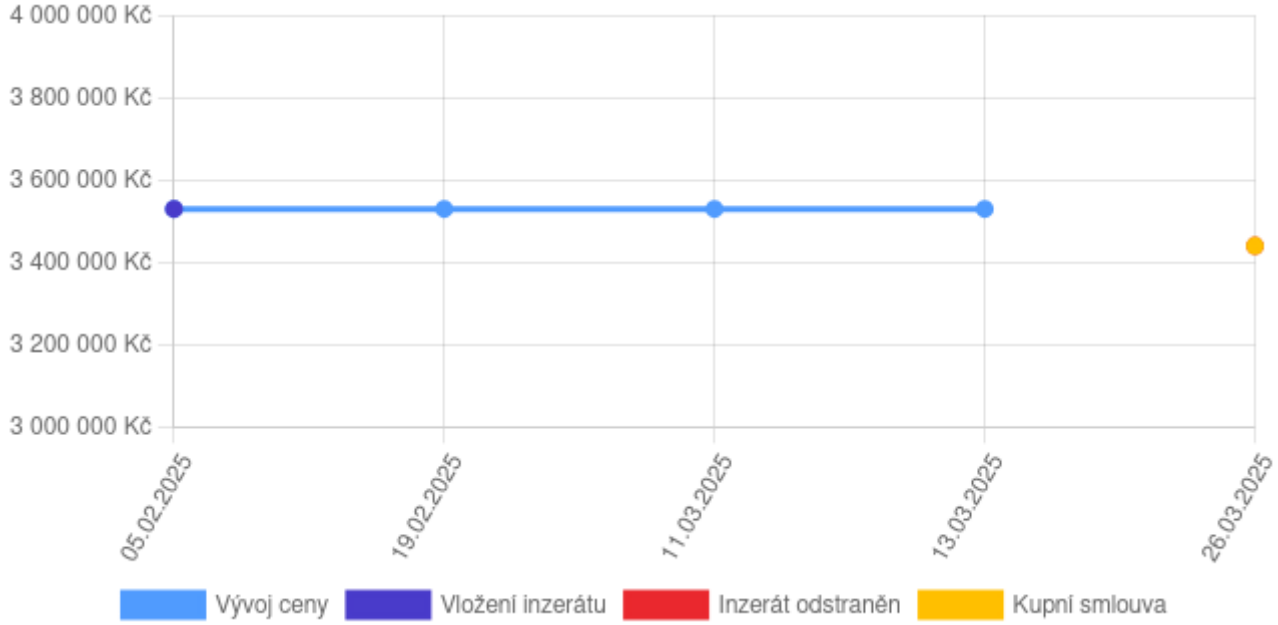
2. Fotodokumentace








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



4. Mapové zobrazení

