

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 067413/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Soběšovice, rodinného domu Poruba a pozemků Hrabová pro exekuční řízení č.j. 074 EX 02694/25.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB, Mgr. David Koncz, soudní exekutor
Adresa:	26. dubna 10, 35002 Cheb

OBVYKLÁ CENA

17 250 000 Kč

Počet stran: 31

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 05.11.2025

Vyhotoveno: V Praze 05.11.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- pozemku parc. č. St. 344 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 49 Soběšovice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 426/7 (zahrada) v kat. území Horní Soběšovice, obec Soběšovice, část obce Soběšovice, okres Frýdek-Místek, zapsáno na LV 97,
- pozemku parc. č. 179 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 319 Poruba, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 180/2 (zahrada) a parc. č. 180/3 (zahrada) v kat. území Poruba u Orlové, obec Orlová, část obce Poruba, okres Karviná, zapsáno na LV 5730,
- pozemků 653/12 (orná půda), parc. č. 653/13 (orná půda) a parc. č. 653/14 (orná půda) v kat. území Hrabová, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 2903,
- pozemku 653/3 (orná půda) v kat. území Hrabová, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 2967.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 18.9.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. David Koncze o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 22.8.2025 pod č.j. 074 EX 02694/25-049,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 18.9.2025,

- list vlastnictví č. 97 ze dne 18.8.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 5730 ze dne 18.8.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 2903 ze dne 18.8.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 2967 ze dne 18.8.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 3.9.2025, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 3.9.2025,
- vyrozumění o ohledání ze dne 22.8.2025,
- územní plán města Ostrava,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí): A) Rodinný dům
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-19079/2024-807. Podání k okamžiku 27.12.2024,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3854/2024-802. Podání k okamžiku 22.5.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1419066,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2760/2025-802. Podání k okamžiku 14.4.2025, spárovaný s databází Mapio.cz,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí): B) Rodinný dům
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-573/2025-803. Podání k okamžiku 29.1.2025,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1880/2025-803. Podání k okamžiku 31.3.2025,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5307/2025-803. Podání k okamžiku 3.9.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1752074,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí): C) a D) Pozemky
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6464/2025-807. Podání k okamžiku 25.4.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-13150/2025-807. Podání k okamžiku 20.8.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1304/2025-807. Podání k okamžiku 25.1.2025.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územní plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Moravskoslezský, okres Karviná, obec Orlová, k.ú. Poruba u Orlové

Místopis

Obec Soběšovice se nachází v Moravskoslezském kraji, cca 6 km jižně od města Havířov, cca 10 km západně od města Český Těšín a cca 10 km severovýchodně od města Frýdek-Místek. Obec se nachází v blízkosti vodní nádrže Žermanice. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. V obci se dále nachází obecní úřad, pošta, knihovna a obchod. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Soběšovice č.p. 49 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Soběšovice, Na husarůvce” se nachází cca 500 m od oceňované nemovité věci.

Město Orlová se nachází cca 8 km východně od města Ostrava, cca 9 km jihovýchodně od města Bohumín a cca 8 km severně od města Havířov. Jedná se o město se středně rozvinutou infrastrukturou a se střední nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy. Zdravotní péči ve městě zajišťují lékařské ambulance a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodním centru a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, kino a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Poruba v ulici Nádražní č.p. 319 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Orlová, Poruba, Fojtství” se nachází cca 180 m od oceňované nemovité věci.

Město Ostrava se nachází v Moravskoslezském kraji, cca 30 km jihovýchodně od města Opava, cca 18 km severozápadně od města Frýdek-Místek a cca 20 km jihozápadně od města Karviná. Městem protéká řeka Odra a Ostravice. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní, střední školy včetně gymnázia a vyšší odborné školy. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino, muzeum, galerie a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují prostředky MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňované nemovité věci se nacházejí na okraji zastavěné části města Hrabová na křižovatce dvou ulic Mostní a Domovská.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☒ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☒ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 696	Obec Soběšovice, č. p. 10, 73938 Soběšovice
parc. č. 443/10	Obec Soběšovice, č. p. 10, 73938 Soběšovice
parc. č. 3422/8	Město Orlová, Osvobození 796, Lutyně, 73514 Orlová
parc. č. 716/5	Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava
parc. č. 3154/9	Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

Celkový popis nemovité věci

A) LV 97 - Rodinný dům Soběšovice

Jedná se o samostatně stojící, patrový, podsklepený rodinný dům. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající podprůměrné údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín. Okna domu z větší části zcela chybí a z části jsou dřevěná. Vchodové dveře domu jsou dřevěné prosklené. Fasáda domu není zateplená. Vnější omítky z velké části chybí. V 1. PP se nachází vestavěná garáž s dřevěnými vjezdovými vraty. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 344 stojí stavba rodinného domu č.p. 49. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na výše uvedený stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 426/7 (zahrada), který s ním společně tvoří jeden funkční celek. Celková plocha pozemku je 1 187 m². Pozemek je mírně svažité, travnatý a neudržovaný. Pozemky jsou přístupné přes pozemky parc. č. 696 a parc. č. 443/10, který je ve vlastnictví obce Soběšovice.

Součástí nemovité věci jsou IS. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Príslušenstvím nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

B) LV 5730 - Rodinný dům Poruba

Jedná se o samostatně stojící, patrový, podsklepený rodinný dům s půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z živičné šindele. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy jsou komíny a bleskosvod. Okna domu jsou plastová. Vchodové dveře domu jsou plastové prosklené. Fasáda domu není zateplená. Vnější omítky jsou částečně opadané. K domu patří oplocená zahrada, na které stojí zděná kůlna. Oplocení je drátěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 179 stojí stavba rodinného domu č.p. 319. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na výše uvedený stavební pozemek navazují pozemky parc. č. 180/2 (zahrada) a parc. č. 180/3 (zahrada), které s ním společně tvoří jeden funkční celek. Celková plocha pozemku je 1 352 m². Pozemky jsou rovinaté, travnaté, neudržované a oplocené. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 3422/8, který je ve vlastnictví města Orlová.

Součástí nemovité věci jsou IS. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Príslušenstvím nemovité věci je kůlna a oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové

obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Bylo zjištěno věcné břemeno (Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti):

- věcné břemeno chůze a jízdy s povinností k parcelám Parcela: 180/1, Parcela: 180/3 pro parcelu Parcela: 179.

Bylo zjištěno věcné břemeno (Věcná práva zatěžující nemovitosti):

- věcné břemeno chůze a jízdy s povinností k parcele Parcela: 180/3 pro parcelu Parcela: 179.

C) LV 2903 - Pozemky Hrabová

Jedná se o pozemek parc. č. 653/12 (orná půda) o výměře 885 m², pozemek parc. č. 653/13 (orná půda) o výměře 884 m² a pozemek parc. č. 653/14 (orná půda) o výměře 884 m². Pozemky jsou v územním plánu města Ostrava vedeny jako plochy k bydlení v rodinných domech. Pozemky jsou přístupné přes pozemky parc. č. 716/5 a parc. č. 3154/9, které jsou ve vlastnictví statutárního města Ostrava.

Součásti nemovité věci nebyly zjištěny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

D) LV 2967 - Pozemek Hrabová

Jedná se o pozemek parc. č. 653/3 (orná půda) o výměře 910 m². Pozemek je v územním plánu města Ostrava vedený jako plochy k bydlení v rodinných domech. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 716/5, který je ve vlastnictví statutárního města Ostrava.

Součásti nemovité věci nebyly zjištěny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 18.9.2025 bez účasti vlastníka nemovité věci. Povinný byl vyzooměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 - ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
- Komentář: Nemovité věci se nacházejí ve chráněném ložiskovém území.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Bylo zjištěno věcné břemeno (Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti):

- věcné břemeno chůze a jízdy s povinností k parcelám Parcela: 180/1, Parcela: 180/3 pro parcelu Parcela: 179.

Bylo zjištěno věcné břemeno (Věcná práva zatěžující nemovitosti):

- věcné břemeno chůze a jízdy s povinností k parcele Parcela: 180/3 pro parcelu Parcela: 179.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě popisu nemovité věci (pozemků) byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3, 3 a 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

A) Rodinný dům Soběšovice:

- velikost pozemku od 500 m² do 2 000 m²,
- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: Soběšovice a okolí cca do 10 km.

B) Rodinný dům Poruba:

- velikost pozemku od 100 m² do 1 500 m²,
- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: Orlová - Poruba a okolí cca do 10 km.

C) a D) Pozemky Ostrava - Hrabová:

- velikost pozemků od 100 m² do 1 500 m²,
- druh pozemku: orná půda, zahrada,
- lokalita: Ostrava - Hrabová a okolí cca do 5 km.

4.2. Ocenění

A) LV 97 - Rodinný dům Soběšovice

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 49 Soběšovice

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	139,00 m ²
Výměra pozemku:	1 187,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Těrlicko - Horní Těrlicko	
Lokalita:	Střelniční č.p. 551	
Popis:	Rodinný dům se nachází v obci Těrlicko v části Horní Těrlicko v ulici Střelniční č.p. 551. Jedná se o samostatně stojící, patrovou, podzemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je plochá. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 100 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří oplocená zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je garáž a oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	1 100,00 m ²	
Zastavěná plocha:	126,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,05	 Zdroj: realizovaný prodej z 27.12.2024 (V-19079/2024-807)
K2 Velikosti objektu	1,05	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,70	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,98	
K6 Celkový stav	0,70	
K7 Vliv pozemku	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
5 400 000 Kč	0,53	2 862 000 Kč

Název:	Rodinný dům Sedliště
Lokalita:	Sedliště č.p. 212
Popis:	Částečně podsklepený dům byl postaven a zkolaudován v roce 1932, v roce 1967 byla provedena přístavba domu do současné podoby. V přízemí lze vytvořit obývací pokoj, kuchyni, jídelnu, velkou koupelnu, ložnici, samostatnou toaletu a šatnu. Patro potom bude sloužit k hraní dětí a odpočinek. Topení zajišťuje plynový kotel s rozvody tepla do radiátorů. V koupelně je umístěný elektrický bojler. Vedle domu se nachází zděná přístavba s garáží a dvěma místnostmi na skladování nářadí, zahradní techniky, dřeva do krbu nebo jako dílna o celkové zastavěné ploše 48 m ² . Další úložný prostor nabízí půda nad celou touto budovou. Dům je napojen na veřejný vodovodní řád. Studna zajišťuje bezplatné zalévání zahrady a dostatek vody umožňuje napojení užitkové vody do domu. Splašky jsou svedeny do kanalizace.

Pozemek:	1 144,00 m ²	
Zastavěná plocha:	139,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,10	
K2 Velikosti objektu	1,05	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,80	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95	
K6 Celkový stav	0,80	
K7 Vliv pozemku	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 200 000 Kč	0,70	2 240 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
22.5.2024 (V-3854/2024-
802)

Název:	Rodinný dům Pazderna	
Lokalita:	Pazderna č.p. 16	
Popis:	Rodinný dům se nachází v obci Pazderna, okres Frýdek-Místek. Tento cihlový dům se nachází v klidné lokalitě. Se 7 pokoji a dvěma patry poskytuje dostatek prostoru pro pohodlné bydlení. Dům se pyšní dobrou stavbou a nabízí celkovou užitnou plochu 155 m ² na rozlehlé parcele o velikosti 1779 m ² . K dispozici je 90m ² sklepů pro uskladnění věcí a dvě garáže pro pohodlné parkování. Dům je napojen na dálkový vodovod, plynovod a elektřinu. Topení je zajištěno ústředním plynovým, tuhým palivem i elektrickým topením.	
Pozemek:	1 779,00 m ²	
Zastavěná plocha:	135,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,60	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,70	
K7 Vliv pozemku	0,94	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
4 650 000 Kč	0,39	1 813 500 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
14.4.2025 (V-2760/2025-
802)

Minimální jednotková porovnávací cena	1 813 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 305 167 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 862 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	2 305 167 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	2 305 167 Kč

B) LV 5730 - Rodinný dům Poruba

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 319 Poruba

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	195,00 m ²
Výměra pozemku:	1 352,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Rodinný dům Orlová
Lokalita:	Petra Cingra č.p. 646
Popis:	Rodinný dům se nachází ve městě orlová v ulici Petra Cingra č.p. 646. Jedná se o řadovou, krajní, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 320 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.
Pozemek:	320,00 m ²
Zastavěná plocha:	292,00 m ²

Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		0,80	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,02	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		1,10	Zdroj: realizovaný prodej z 29.1.2025 (V-573/2025-803)
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
5 990 000 Kč	0,90	5 391 000 Kč	

Název:	Rodinný dům Petřvald		
Lokalita:	Gen. Svobody č.p. 916		
Popis:	Rodinný dům se nachází ve městě Petřvald v ulici Gen. Svobody č.p. 916. Jedná se o samostatně stojící, přízemní, podsklepenou budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Střecha budovy je polovalbová s plechovou krytinou. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 340 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je kůlna a oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	1 340,00 m ²		
Zastavěná plocha:	143,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	Zdroj: realizovaný prodej z 31.3.2025 (V-1880/2025-803)
K2 Velikosti objektu		1,10	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		0,80	
K7 Vliv pozemku		1,00	
Cena	Celkový koeficient K _C	Upravená cena	
5 600 000 Kč	0,88	4 928 000 Kč	

Název:	Rodinný dům Dolní Lutyně		
Lokalita:	U Závor č.p. 591		
Popis:	Rodinný dům se nachází v Dolní Lutyni. Tento dům nabízí dvě samostatné bytové jednotky 3+1 a 2+1, z nichž každá disponuje vlastním vchodem a sociálním zařízením. Srdcem domu je prostorná společenská místnost s dominantním krbem. Dům je kompletně podsklepený. O váš tepelný komfort se postará kombinovaný systém vytápění s plynovým kotlem a kotlem na tuhá paliva. Jedním z největších pokladů této nemovitosti je rozlehlá a udržovaná zahrada. Zahrada je osázena menšími i vyvýšenými záhony pro pěstování vlastních bylinek a zeleniny, plodícími ovocnými stromy (meruňka a švestka), keři s lahodnými plody a majestátním ořechem. Ve střední části zahrady se nachází zastřešené posezení s venkovním krbem. Pro uskladnění dřeva je zde praktický dřevník. K dispozici je také samostatně stojící garáž s dílnou.		

Pozemek:	1 011,00 m ²	
Zastavěná plocha:	140,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,80	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,80	
K7 Vliv pozemku	1,03	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
4 700 000 Kč	0,73	3 431 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
3.9.2025 (V-5307/2025-803)

Minimální jednotková porovnávací cena	3 431 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 583 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	5 391 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	4 583 333 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	4 583 333 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno chůze a jízdy

Bylo zjištěno věcné břemeno (Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti):

- věcné břemeno chůze a jízdy s povinností k parcelám Parcela: 180/1, Parcela: 180/3 pro parcelu Parcela: 179.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

2.2. Věcné břemeno chůze a jízdy

Bylo zjištěno věcné břemeno (Věcná práva zatěžující nemovitosti):

- věcné břemeno chůze a jízdy s povinností k parcele Parcela: 180/3 pro parcelu Parcela: 179.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

C) LV 2903 - Pozemky Hrabová

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Hrabová

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Hrabová, zdroj realizovaný prodej z 25.4.2025 (V-6464/2025-807)			
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 1287/1 nacházející se v katastrálním území Hrabová. Pozemek je v Katastru vedený jako zahrada o výměře 1 115 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
3 360 000	1 115	3 013,45	1,00	3 013,45



Název:	Pozemek Hrabová, zdroj realizovaný prodej z 20.8.2025 (V-13150/2025-807)			
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 1302/23 nacházející se v katastrálním území Hrabová. Pozemek je v Katastru vedený jako zahrada o výměře 1 172 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
4 100 000	1 172	3 498,29	1,00	3 498,29



Název:	Pozemek Hrabová, zdroj realizovaný prodej z 25.1.2025 (V-1304/2025-807)			
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 706/45 nacházející se v katastrálním území Hrabová. Pozemek je v Katastru vedený jako orná půda o výměře 478 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		

intenzita využití poz. - 1,00
 vybavenost pozemku - 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 529 600	478	3 200,00	1,00	3 200,00

Minimální jednotková porovnávací cena	3 013,45 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 237,25 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 498,29 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	653/12	885	3 237,25		2 864 966
orná půda	653/13	884	3 237,25		2 861 729
orná půda	653/14	884	3 237,25		2 861 729
Celková výměra pozemků		2 653	Hodnota pozemků celkem		8 588 424

D) LV 2967 - Pozemky Hrabová

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Hrabová

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Hrabová, zdroj realizovaný prodej z 25.4.2025 (V-6464/2025-807)			
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 1287/1 nacházející se v katastrálním území Hrabová. Pozemek je v Katastru vedený jako zahrada o výměře 1 115 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		0,60		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
3 360 000	1 115	3 013,45	0,60	1 808,07



Název:	Pozemek Hrabová, zdroj realizovaný prodej z 20.8.2025 (V-13150/2025-807)			
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 1302/23 nacházející se v katastrálním území Hrabová. Pozemek je v Katastru vedený jako zahrada o výměře 1 172 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		0,60		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
4 100 000	1 172	3 498,29	0,60	2 098,97



Název:	Pozemek Hrabová, zdroj realizovaný prodej z 25.1.2025 (V-1304/2025-807)			
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 706/45 nacházející se v katastrálním území Hrabová. Pozemek je v Katastru vedený jako orná půda o výměře 478 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		0,60		

intenzita využití poz. - 1,00
 vybavenost pozemku - 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 529 600	478	3 200,00	0,60	1 920,00

Minimální jednotková porovnávací cena	1 808,07 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 942,35 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 098,97 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	653/3	910	1 942,35		1 767 539
Celková výměra pozemků		910	Hodnota pozemků celkem		1 767 539

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo

charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

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

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z

výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tři (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

A) LV 97 - Rodinný dům Soběšovice

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 49 Soběšovice

2 305 167,- Kč

A) LV 97 - Rodinný dům Soběšovice	
Obvyklá cena	2 310 000 Kč
slovy: Dva miliony tři sta deset tisíc Kč	

B) LV 5730 - Rodinný dům Poruba

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 319 Poruba

4 583 333,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno chůze a jízdy

10 000,- Kč

2.2. Věcné břemeno chůze a jízdy

10 000,- Kč

B) LV 5730 - Rodinný dům Poruba	
Obvyklá cena	4 590 000 Kč
slovy: Čtyři miliony pět set devadesát tisíc Kč	

C) LV 2903 - Pozemky Hrabová

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Hrabová

8 588 424,- Kč

C) LV 2903 - Pozemky Hrabová	
Obvyklá cena	8 580 000 Kč
slovy: Osm milionů pět set osmdesát tisíc Kč	

D) LV 2967 - Pozemky Hrabová

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Hrabová

1 767 539,- Kč

D) LV 2967 - Pozemky Hrabová	
Obvyklá cena	1 770 000 Kč
slovy: Jeden milion sedm set sedmdesát tisíc Kč	

Obvyklá cena	17 250 000 Kč
slovy: Sedmnáct milionů dvě stě padesát tisíc Kč	

Silné stránky

- dopravní dostupnost a OV.

Slabé stránky

- stavebně-technický stav RD.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejků) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz, Mapio.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

A) - pozemku parc. č. St. 344 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 49 Soběšovice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 426/7 (zahrada) v kat. území Horní Soběšovice, obec Soběšovice, část obce Soběšovice, okres Frýdek-Místek, zapsáno na LV 97,

B) - pozemku parc. č. 179 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 319 Poruba, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 180/2 (zahrada) a parc. č. 180/3 (zahrada) v kat. území Poruba u Orlové, obec Orlová, část obce Poruba, okres Karviná, zapsáno na LV 5730,

C) - pozemků 653/12 (orná půda), parc. č. 653/13 (orná půda) a parc. č. 653/14 (orná půda) v kat. území Hrabová, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 2903,

D) - pozemku 653/3 (orná půda) v kat. území Hrabová, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 2967.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou:

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **2.310.000,-Kč**.

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **4.590.000,-Kč**.

C) - v objektivní zaokrouhlené výši **8.580.000,-Kč**.

D) - v objektivní zaokrouhlené výši **1.770.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) - pozemku parc. č. St. 344 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 49 Soběšovice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 426/7 (zahrada) v kat. území Horní Soběšovice, obec Soběšovice, část obce Soběšovice, okres Frýdek-Místek, zapsáno na LV 97,

B) - pozemku parc. č. 179 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 319 Poruba, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 180/2 (zahrada) a parc. č. 180/3 (zahrada) v kat. území Poruba u Orlové, obec Orlová, část obce Poruba, okres Karviná, zapsáno na LV 5730,

C) - pozemků 653/12 (orná půda), parc. č. 653/13 (orná půda) a parc. č. 653/14 (orná půda) v kat. území Hrabová, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 2903,

D) - pozemku 653/3 (orná půda) v kat. území Hrabová, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 2967.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) - nezjištěno.

B) - kůlna a oplocení.

C) - nezjištěno.

D) - nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **2.310.000,-Kč.**

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **4.590.000,-Kč.**

C) - v objektivní zaokrouhlené výši **8.580.000,-Kč.**

D) - v objektivní zaokrouhlené výši **1.770.000,-Kč.**

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

A) - nezjištěny.

B) Bylo zjištěno věcné břemeno (Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti):

- věcné břemeno chůze a jízdy s povinností k parcelám Parcela: 180/1, Parcela: 180/3 pro parcelu Parcela: 179.

Na nemovité věci vážne výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Cenu výše uvedeného věcného břemene oceňujeme v paušální výši **10.000,- Kč.**

Bylo zjištěno věcné břemeno (Věcná práva zatěžující nemovitosti):

- věcné břemeno chůze a jízdy s povinností k parcele Parcela: 180/3 pro parcelu Parcela: 179.

Na nemovité věci vážne výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Cenu výše uvedeného věcného břemene oceňujeme v paušální výši **10.000,- Kč**.

C) - nezjištěny.

D) - nezjištěny.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **2.310.000,-Kč**.

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **4.590.000,-Kč**.

C) - v objektivní zaokrouhlené výši **8.580.000,-Kč**.

D) - v objektivní zaokrouhlené výši **1.770.000,-Kč**.

Obvyklá cena

17 250 000 Kč

slovy: Sedmnáct milionů dvě stě padesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 97	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5730	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2903	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2967	3
Snímek katastrální mapy	6
Mapa oblasti	3
Fotodokumentace nemovité věci	10
Výřez a legenda územního plánu	1

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 067413/2025.

V Praze 05.11.2025

JUDr. Mgr.
Marcel
Petrásek,
M.B.A.,
LL.M.

Digitally signed
by JUDr. Mgr.
Marcel Petrásek,
M.B.A., LL.M.
Date: 2025.11.05
13:15:12 +01'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2025 19:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 02694/25 pro Mgr. David Koncz
soudní exekutor
Exekutorský úřad Cheb

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 568791 Soběšovice

Kat.území: 751936 Horní Soběšovice

List vlastnictví: 97

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

NED New Era Real Estate CZ 1 s.r.o., V Zátiši 810/1, Mariánské Hory, 70900 Ostrava	10941967
---	----------

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 344	149	zastavěná plocha a nádvoří	chráněná ložisková území
---------	-----	-------------------------------	-----------------------------

Součástí je stavba: Soběšovice, č.p. 49, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 344

426/7	1038	zahrada
-------	------	---------

chráněná ložisková
území, 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 Zástavní právo smluvní

- ve výši 8.000.000,- Kč
- do výše 16.000.000,- Kč, doba vzniku do 31.12.2050
- do výše 16.000.000,- Kč, doba vzniku do 31.12.2050

Oprávnění pro

FINDIGO CZ s.r.o., Vinohradská 1632/180, Vinohrady,
13000 Praha 3, RČ/IČO: 03421970

Povinnost k

Parcela: St. 344, Parcela: 426/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.
ZSPU 0739580901-03 ze dne 07.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
08.03.2023 15:55:54. Zápis proveden dne 30.03.2023; uloženo na prac. Frýdek-
Místek

V-1675/2023-802

Pořadí k 08.03.2023 15:55

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
č. ZSPU 0739580901-03 ze dne 07.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
08.03.2023 15:55:54. Zápis proveden dne 30.03.2023; uloženo na prac. Frýdek-
Místek

V-1675/2023-802

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
č. ZSPU 0739580901-03 ze dne 07.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
08.03.2023 15:55:54. Zápis proveden dne 30.03.2023; uloženo na prac. Frýdek-
Místek

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2025 19:55:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 568791 Soběšovice

Kat.území: 751936 Horní Soběšovice

List vlastnictví: 97

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

Typ vztahu

V-1675/2023-802

o **Zákaz zcizení a zatížení**

- po dobu trvání zástavního práva V-1675/2023-802

Oprávnění pro

FINDIGO CZ s.r.o., Vinohradská 1632/180, Vinohrady,
13000 Praha 3, RČ/IČO: 03421970

Povinnost k

Parcela: St. 344, Parcela: 426/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. ZSPU 0739580901-03 ze dne 07.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2023 15:55:54. Zápis proveden dne 30.03.2023; uloženo na prac. Frýdek-Místek

V-1675/2023-802

Pořadí k 08.03.2023 15:55

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

NED New Era Real Estate CZ 1 s.r.o., V Zátíší 810/1,
Mariánské Hory, 70900 Ostrava, RČ/IČO: 10941967

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-02694/2025 -020 ze dne 03.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2025 16:35:02. Zápis proveden dne 14.07.2025; uloženo na prac. Cheb

Z-2973/2025-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: NED New Era Real Estate CZ 1 s.r.o., IČO: 10941967

Povinnost k

Parcela: St. 344, Parcela: 426/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 074 EX-02694/2025 -030 Exekutorský úřad Cheb - soudní exekutor Mgr. David Koncz ze dne 09.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2025 16:35:02. Zápis proveden dne 14.07.2025; uloženo na prac. Karviná

Z-2658/2025-803

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 07.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2021 15:36:49. Zápis proveden dne 08.11.2021.

V-7381/2021-802

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2025 19:55:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 568791 Soběšovice

Kat.území: 751936 Horní Soběšovice

List vlastnictví: 97

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

Listina

Pro: NED New Era Real Estate CZ 1 s.r.o., V Zátiší 810/1, Mariánské RČ/IČO: 10941967
Hory, 70900 Ostrava

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
426/7	74167	1038

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 19.08.2025 05:42:19

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2025 19:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 02694/25 pro Mgr. David Koncz
soudní exekutor
Exekutorský úřad Cheb

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 599069 Orlová

Kat.území: 712493 Poruba u Orlové

List vlastnictví: 5730

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

NED New Era Real Estate CZ 1 s.r.o., V Zátiší 810/1, Mariánské Hory, 70900 Ostrava	10941967
---	----------

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

179	600	zastavěná plocha a nádvoří	chráněná ložisková území
-----	-----	-------------------------------	-----------------------------

Součástí je stavba: Poruba, č.p. 319, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 179

180/2	96	zahrada	chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
-------	----	---------	---

180/3	656	zahrada	chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
-------	-----	---------	---

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 179

Povinnost k

Parcela: 180/1, Parcela: 180/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.12.2013. Právní účinky
vkladu práva ke dni 20.12.2013; uloženo na prac. Karviná

V-5555/2013-803

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 179

Povinnost k

Parcela: 180/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.12.2013. Právní účinky
vkladu práva ke dni 20.12.2013; uloženo na prac. Karviná

V-5555/2013-803

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- pohledávek ze smlouvy o úvěru ve výši 8 000 000 Kč s příslušenstvím
- smluvní pokuty do celkové výše 16 000 000 Kč, které vzniknou do 31.12.2050

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2025 19:55:02

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 599069 Orlová

Kat.území: 712493 Poruba u Orlové

List vlastnictví: 5730

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- veškeré existující nebo budoucí závazky, které vzniknou do 31.12.2050 z případného odstoupení od smlouvy, bezdůvodného obohacení a náhrady škody to vše do celkové výše 16 000 000 Kč

Oprávnění pro

FINDIGO CZ s.r.o., Vinohradská 1632/180, Vinohrady,
13000 Praha 3, RČ/IČO: 03421970

Povinnost k

Parcela: 179, Parcela: 180/2, Parcela: 180/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
,č. ZSPU 0739580901-01 ze dne 07.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
08.03.2023 15:49:25. Zápis proveden dne 30.03.2023; uloženo na prac. Karviná
V-1177/2023-803

Pořadí k 08.03.2023 15:49

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
,č. ZSPU 0739580901-01 ze dne 07.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
08.03.2023 15:49:25. Zápis proveden dne 30.03.2023; uloženo na prac. Karviná
V-1177/2023-803

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
,č. ZSPU 0739580901-01 ze dne 07.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
08.03.2023 15:49:25. Zápis proveden dne 30.03.2023; uloženo na prac. Karviná
V-1177/2023-803

o Zákaz zcizení a zatížení

jakýmkoli právem ve prospěch třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva současně zřizovaného V-1177/2023-803

Oprávnění pro

FINDIGO CZ s.r.o., Vinohradská 1632/180, Vinohrady,
13000 Praha 3, RČ/IČO: 03421970

Povinnost k

Parcela: 179, Parcela: 180/2, Parcela: 180/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
,č. ZSPU 0739580901-01 ze dne 07.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
08.03.2023 15:49:25. Zápis proveden dne 30.03.2023; uloženo na prac. Karviná
V-1177/2023-803

Pořadí k 08.03.2023 15:49

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

**NED New Era Real Estate CZ 1 s.r.o., V Zátíší 810/1,
Mariánské Hory, 70900 Ostrava, RČ/IČO: 10941967**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2025 19:55:02

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 599069 Orlová

Kat.území: 712493 Poruba u Orlové

List vlastnictví: 5730

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-02694/2025 -020 ze dne 03.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2025 16:35:02. Zápis proveden dne 14.07.2025; uloženo na prac. Cheb
Z-2973/2025-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: NED New Era Real Estate CZ 1 s.r.o., IČO:10941967
Povinnost k

Parcela: 179, Parcela: 180/2, Parcela: 180/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 074 EX-02694/2025 -030 Exekutorský úřad Cheb - soudní exekutor Mgr. David Koncz ze dne 09.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2025 16:35:02. Zápis proveden dne 14.07.2025; uloženo na prac. Karviná
Z-2658/2025-803

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 20.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2021 12:06:02. Zápis proveden dne 15.10.2021.

V-6948/2021-803

Pro: NED New Era Real Estate CZ 1 s.r.o., V Zátíší 810/1, Mariánské RČ/IČO: 10941967
Hory, 70900 Ostrava

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
180/2	64300	96
180/3	64300	656

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 19.08.2025 05:41:13

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 18.08.2025 19:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 02694/25 pro Mgr. David Koncz
soudní exekutor
Exekutorský úřad Cheb

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714534 Hrabová

List vlastnictví: 2903

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

NED New Era Real Estate CZ 1 s.r.o., V Zátiší 810/1, Mariánské Hory, 70900 Ostrava	10941967
---	----------

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

653/12

885 orná půda

chráněná ložisková
území, zemědělský
půdní fond

653/13

884 orná půda

chráněná ložisková
území, zemědělský
půdní fond

653/14

884 orná půda

chráněná ložisková
území, 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 Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek ze smlouvy o úvěru a to:

- 1) jistiny úvěru ve výši 8.000.000,00 Kč s příslušenstvím
- 2) smluvních pokut, které vzniknou do 31.12.2050 do celkové výše 16.000.000,00 Kč
- 3) a veškerých dalších závazků, které vzniknou do 31.12.2050, ať již existují nebo vzniknou v budoucnu, včetně pohledávek z případného odstoupení od zajištěné smlouvy, pohledávek z bezdůvodného obohacení, pohledávek na náhradu nákladů a pohledávky z případné náhrady škody vzniklé porušením zajištěné smlouvy, to vše do celkové výše 16.000.000,00 Kč dle čl. III. Zástavní smlouvy

Oprávnění pro

FINDIGO CZ s.r.o., Vinohradská 1632/180, Vinohrady,
13000 Praha 3, RČ/IČO: 03421970

Povinnost k

Parcela: 653/12, Parcela: 653/13, Parcela: 653/14

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. ZSPU 0739580901-02. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2023 15:47:25. Zápis proveden dne 31.03.2023; uloženo na prac. Ostrava

V-3327/2023-807

Pořadí k 08.03.2023 15:47

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. ZSPU 0739580901-02. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2023 15:47:25. Zápis proveden dne 31.03.2023; uloženo na prac. Ostrava

V-3327/2023-807

Související zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2025 19:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714534 Hrabová

List vlastnictví: 2903

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. ZSPU 0739580901-02. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2023 15:47:25. Zápis proveden dne 31.03.2023; uloženo na prac. Ostrava

V-3327/2023-807

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

FINDIGO CZ s.r.o., Vinohradská 1632/180, Vinohrady,
13000 Praha 3, RČ/IČO: 03421970

Povinnost k

Parcela: 653/12, Parcela: 653/13, Parcela: 653/14

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. ZSPU 0739580901-02. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2023 15:47:25. Zápis proveden dne 31.03.2023; uloženo na prac. Ostrava

V-3327/2023-807

Pořadí k 08.03.2023 15:47

D **Poznámky a další obdobné údaje**

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

NED New Era Real Estate CZ 1 s.r.o., V Zátíší 810/1,
Mariánské Hory, 70900 Ostrava, RČ/IČO: 10941967

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-02694/2025 -020 ze dne 03.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2025 16:35:02. Zápis proveden dne 14.07.2025; uloženo na prac. Cheb

Z-2973/2025-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný:NED New Era Real Estate CZ 1 s.r.o., IČO:10941967

Povinnost k

Parcela: 653/12, Parcela: 653/13, Parcela: 653/14

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 074 EX-02694/2025 -030 Exekutorský úřad Cheb - soudní exekutor Mgr. David Koncz ze dne 09.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2025 16:35:02. Zápis proveden dne 14.07.2025; uloženo na prac. Karviná

Z-2658/2025-803

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E **Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2025 19:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714534 Hrabová

List vlastnictví: 2903

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 07.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2021 12:27:00. Zápis proveden dne 04.08.2021.

V-14171/2021-807

Pro: NED New Era Real Estate CZ 1 s.r.o., V Zátiší 810/1, Mariánské RČ/IČO: 10941967
Hory, 70900 Ostrava

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
653/12	66701	885
653/13	66701	884
653/14	66701	884

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: 19.08.2025 05:39:01

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2025 19:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 02694/25 pro Mgr. David Koncz
soudní exekutor
Exekutorský úřad Cheb

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714534 Hrabová

List vlastnictví: 2967

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Čeladník Zdeněk Ing., Dr. Malého 3017/32, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	930515/5640	1/5
König Tomáš, Starobělská 2602/54, Zábřeh, 70030 Ostrava	790603/4026	1/10
Langrová Markéta, Václava Jiříkovského 132/14, Dubina, 70030 Ostrava	855109/6015	1/10
NED New Era Real Estate CZ 1 s.r.o., V Zátiší 810/1, Mariánské Hory, 70900 Ostrava	10941967	3/5

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
653/3	910	orná půda		chráněná ložisková území, 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 Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek ze smlouvy o úvěru a to:

- 1) jistiny úvěru ve výši 8.000.000,00 Kč s příslušenstvím
 - 2) smluvních pokut, které vzniknou do 31.12.2050 do celkové výše 16.000.000,00 Kč
 - 3) a veškerých dalších závazků, které vzniknou do 31.12.2050, ať již existují nebo vzniknou v budoucnu, včetně pohledávek z případného odstoupení od zajištěné smlouvy, pohledávek z bezdůvodného obohacení, pohledávek na náhradu nákladů a pohledávky z případné náhrady škody vzniklé porušením zajištěné smlouvy, to vše do celkové výše 16.000.000,00 Kč dle čl. III. Zástavní smlouvy
- k podílu 3/5

Oprávnění pro

FINDIGO CZ s.r.o., Vinohradská 1632/180, Vinohrady,
13000 Praha 3, RČ/IČO: 03421970

Povinnost k

Parcela: 653/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. ZSPU 0739580901-02. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2023 15:47:25. Zápis proveden dne 31.03.2023; uloženo na prac. Ostrava

V-3327/2023-807

Pořadí k 08.03.2023 15:47

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. ZSPU 0739580901-02. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2023 15:47:25. Zápis proveden dne 31.03.2023; uloženo na prac. Ostrava

V-3327/2023-807

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2025 19:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714534 Hrabová

List vlastnictví: 2967

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. ZSPU 0739580901-02. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2023 15:47:25. Zápis proveden dne 31.03.2023; uloženo na prac. Ostrava

V-3327/2023-807

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva
k podílu 3/5

Oprávnění pro

FINDIGO CZ s.r.o., Vinohradská 1632/180, Vinohrady,
13000 Praha 3, RČ/IČO: 03421970

Povinnost k

Parcela: 653/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. ZSPU 0739580901-02. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2023 15:47:25. Zápis proveden dne 31.03.2023; uloženo na prac. Ostrava

V-3327/2023-807

Pořadí k 08.03.2023 15:47

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

NED New Era Real Estate CZ 1 s.r.o., V Zátíší 810/1,
Mariánské Hory, 70900 Ostrava, RČ/IČO: 10941967

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-02694/2025 -020 ze dne 03.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2025 16:35:02. Zápis proveden dne 14.07.2025; uloženo na prac. Cheb

Z-2973/2025-402

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
(k podílu 3/5)**

Povinnost k

NED New Era Real Estate CZ 1 s.r.o., V Zátíší 810/1,
Mariánské Hory, 70900 Ostrava, RČ/IČO: 10941967
Parcela: 653/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 074 EX-02694/2025 -030 Exekutorský úřad Cheb - soudní exekutor Mgr. David Koncz ze dne 09.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2025 16:35:02. Zápis proveden dne 14.07.2025; uloženo na prac. Karviná

Z-2658/2025-803

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2025 19:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714534 Hrabová

List vlastnictví: 2967

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 07.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2021 12:27:00. Zápis proveden dne 04.08.2021.

V-14171/2021-807

Pro: NED New Era Real Estate CZ 1 s.r.o., V Zátiší 810/1, Mariánské RČ/IČO: 10941967
Hory, 70900 Ostrava

- o Smlouva kupní ze dne 08.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2023 11:12:00. Zápis proveden dne 13.09.2023.

V-11667/2023-807

Pro: Čeladník Zdeněk Ing., Dr. Malého 3017/32, Moravská Ostrava, RČ/IČO: 930515/5640
70200 Ostrava

- o Smlouva kupní ze dne 10.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2023 11:17:00. Zápis proveden dne 19.09.2023.

V-11669/2023-807

Pro: Langrová Markéta, Václava Jiříkovského 132/14, Dubina, 70030 RČ/IČO: 855109/6015
Ostrava
König Tomáš, Starobělská 2602/54, Zábřeh, 70030 Ostrava 790603/4026

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
653/3	66701	910

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

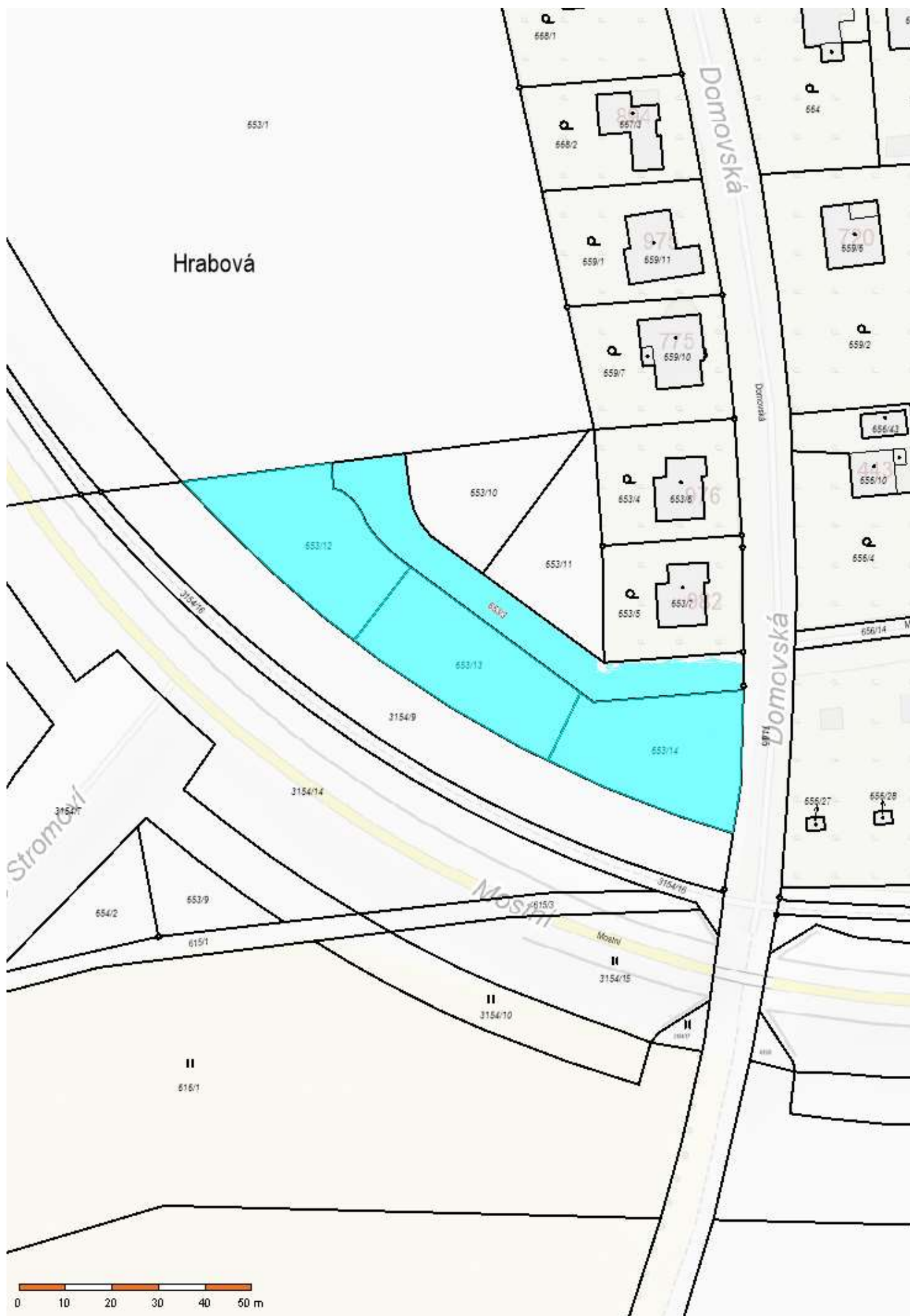
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

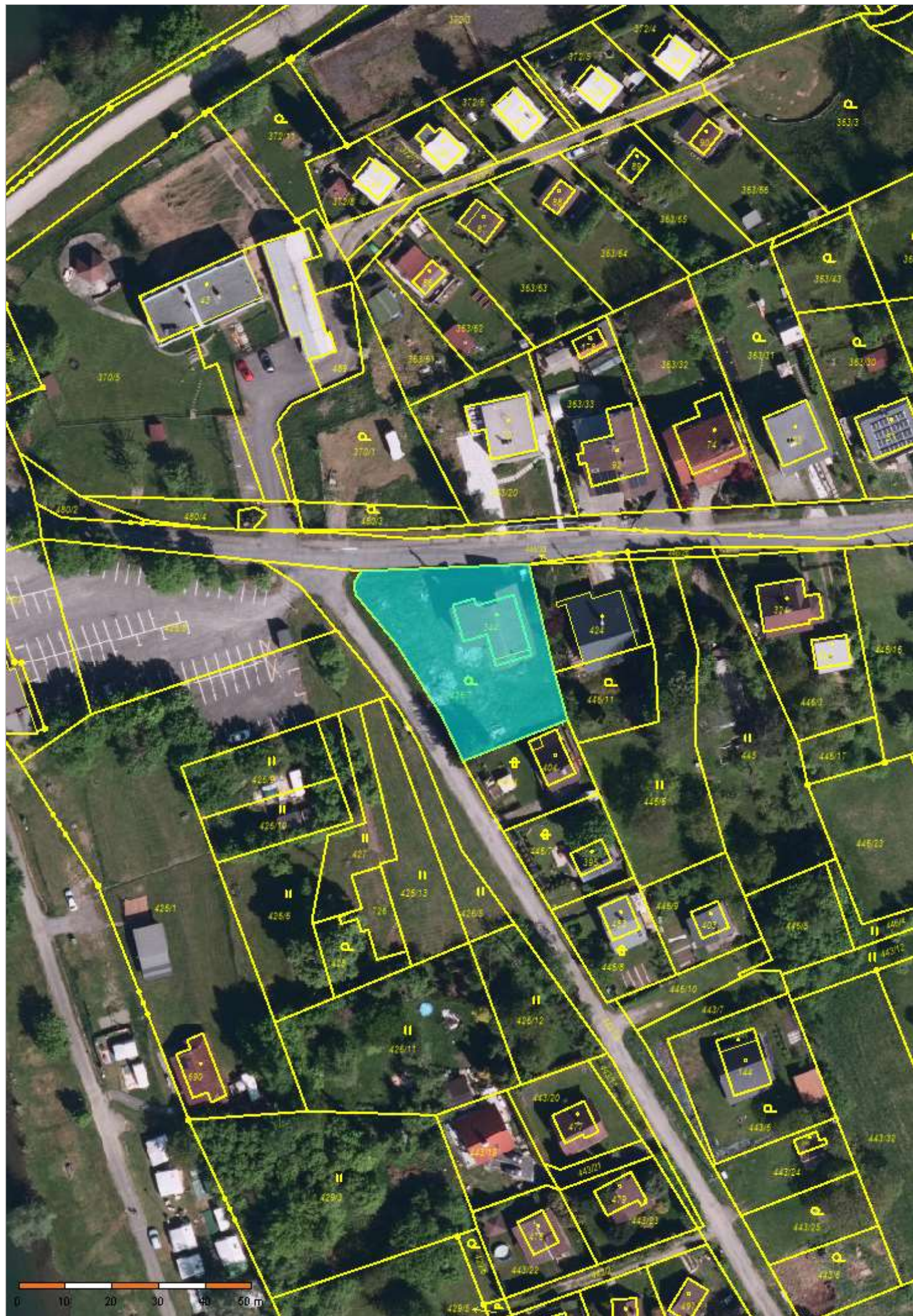
Vyhotoveno: 19.08.2025 05:40:07

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/>.





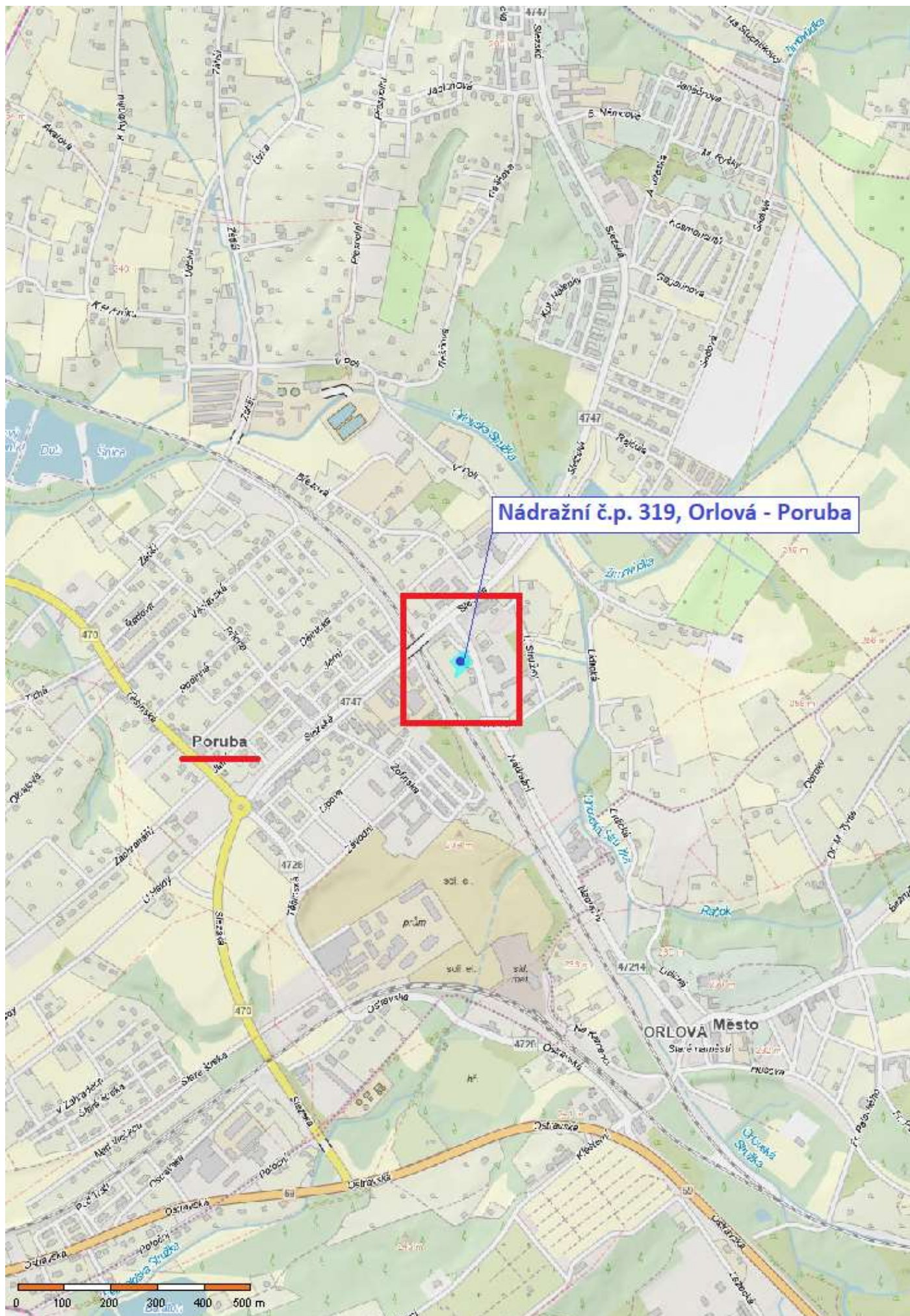


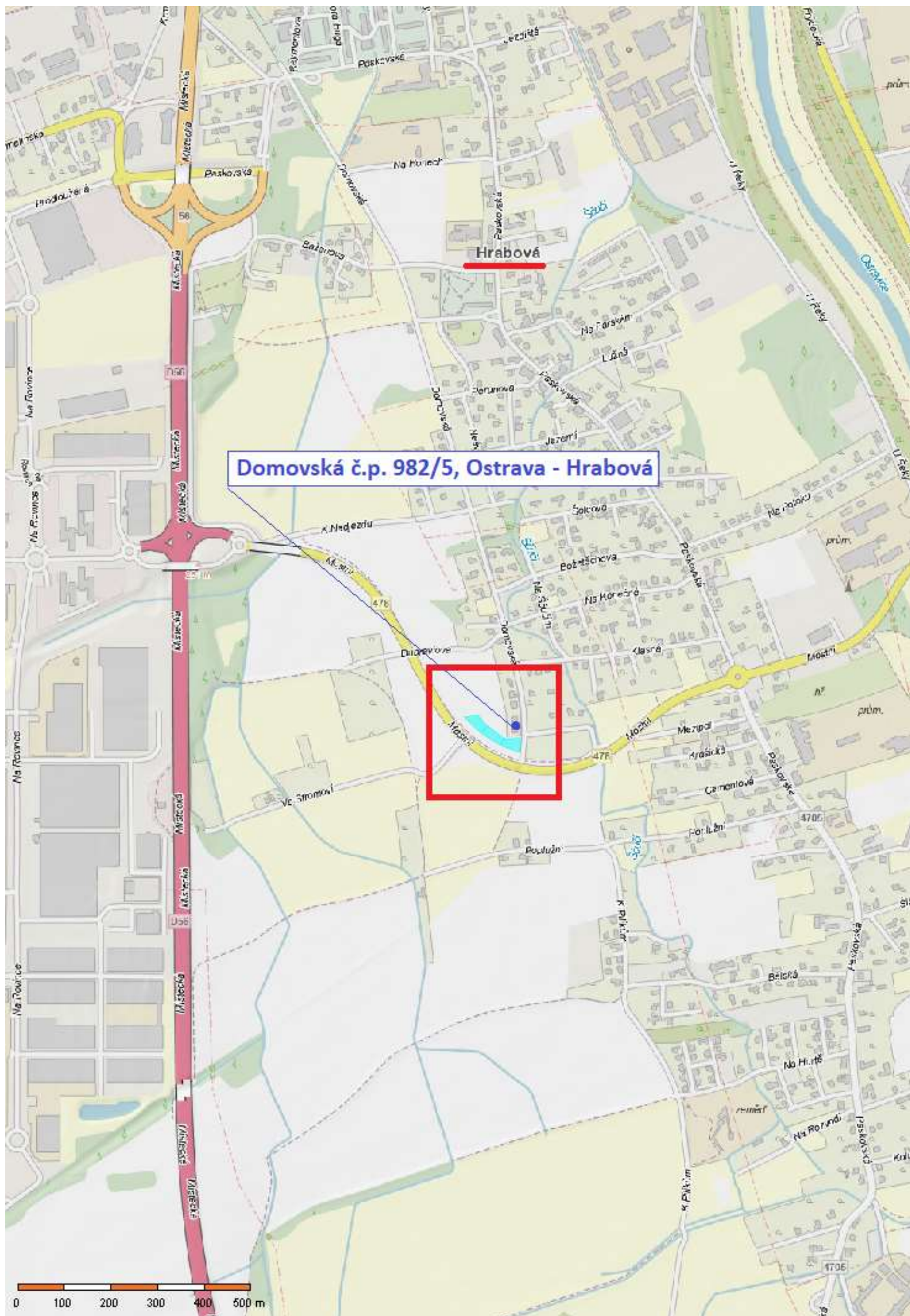








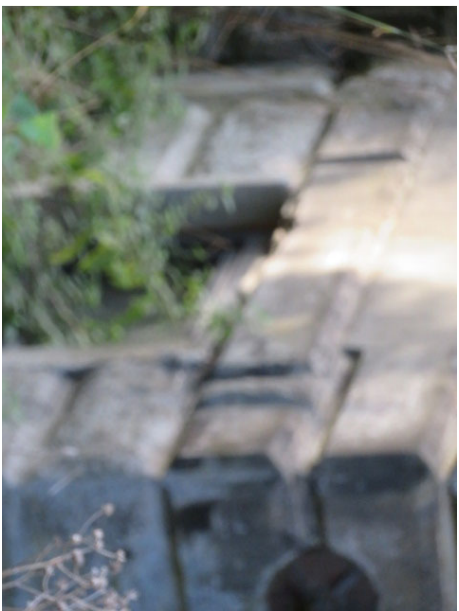


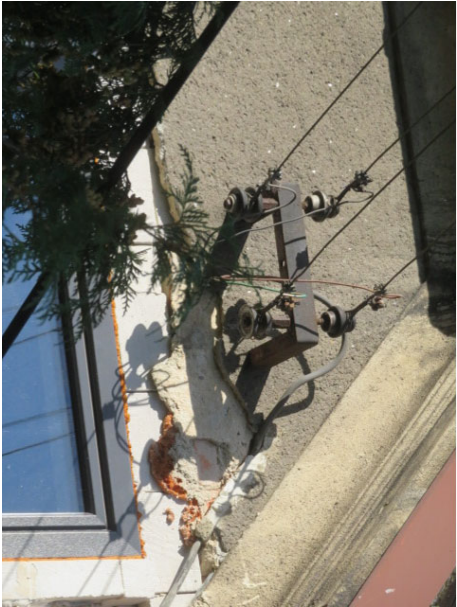




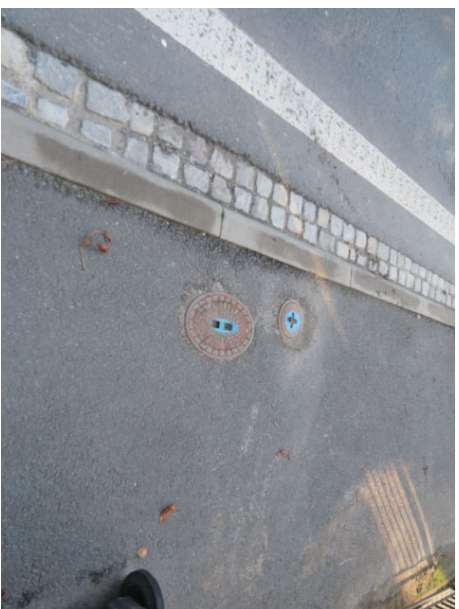
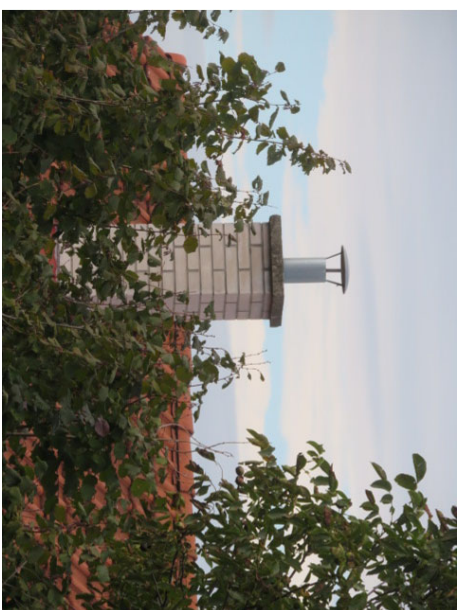
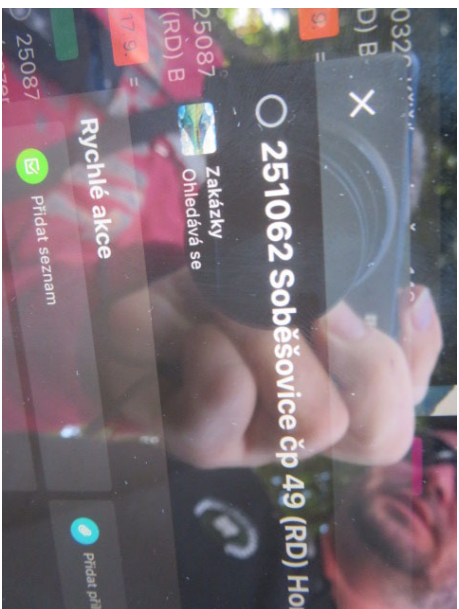


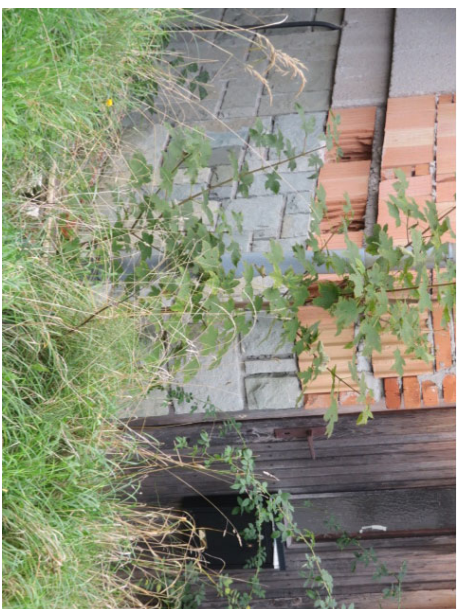
















HLAVNÍ VÝKRES - Urbanistická koncepce

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

	bydlení v rodinných domech
	bydlení v bytových domech
	sport
	volný čas
	volný čas - ZOO
	individuální rekreace - chaty
	individuální rekreace - zahrady
	občanské vybavení
	občanské vybavení - střední a vysoké školy
	občanské vybavení - věda a výzkum
	občanské vybavení - zdravotnictví

	zastavěné území
	zastavitelné plochy
	plochy k prověření územní studie
	plochy přestavby
	plochy s etapizací
	územní rezervy pro zástavbu městského charakteru
	územní rezerva pro silniční dopravu
	územní rezerva pro silniční dopravu - tunel
	územní rezerva pro železniční dopravu
	územní rezerva pro ostatní dopravu
	územní rezerva pro protipovodňové opatření

