

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3283

AKTUALIZACE ZNALECKÉHO POSUDKU Č. 2922

## PŘEDMĚT POSUDKU

Znalecký posudek o ceně podílu o velikosti ideální 1/4 na nemovitých věcech – stavby č. p. 1528 postavené na pozemku p. č. 1080, pozemku p. č. 1080, včetně součástí a příslušenství, vše zapsané na LV č. 1322 v katastrálním území Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město, kraj Moravskoslezský.

## ÚČEL POSUDKU

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem likvidace pozůstalosti.

## OBJEDNATEL POSUDKU

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení Okresního soudu v Ostravě, sp. zn. 99 D 2842/2012 ze dne 28. 7. 2020.

## SPISOVÁ ZNAČKA

99 D 2842/2012

## VLASTNÍK NEMOVITÝCH VĚCÍ

1/4 Andres Miloslav Ing. Mgr., Moravská 8/113, Hrabůvka, 700 30 Ostrava

1/4 Andresová Ilona, Moravská 8/113, Hrabůvka, 700 30 Ostrava

1/2 Slečka Radim, Podroužkova 1655/41, Poruba, 708 00 Ostrava

Ocenění je provedeno ke dni místního šetření 3. 9. 2020.

Znalecký posudek připravoval, může jej stvrdit a podat příp. vysvětlení dle § 22 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

Ing. Jan Sedláček

Zdeněk Viktorin

Ing. et Ing. Kristýna Kuhrová

Jednatel společnosti:

Ing. Jan Sedláček

qdq services, s. r. o.

Bílavecká 1162/167, 747 06 Opava | IČ: 268 78 313 | DIČ: CZ268 78 313 | www.qdq.cz | info@qdq.cz | +420 777 334 740

**OBSAH**

<b>1. NÁLEZ</b> .....	<b>3</b>
1.1 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU .....	3
1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí.....	3
1.1.2 Kopie katastrální mapy.....	3
1.1.3 Smlouva o nájmu nebytových prostor .....	3
1.1.4 Smlouva o pronájmu .....	3
1.1.5 Smlouva o dílo .....	3
1.2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ KONANÉ DNE 13. 6. 2019 .....	3
1.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ KONANÉ DNE 8. 7. 2019 .....	4
1.4 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ KONANÉ DNE 3. 9. 2020 .....	4
1.5 POUŽITÁ METODIKA OCENĚNÍ .....	4
1.6 POUŽITÉ PŘEDPISY A LITERATURA .....	5
<b>2. POSUDEK</b> .....	<b>6</b>
2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ A SITUACE .....	6
2.2 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ .....	6
2.2.1 Stavba č. p. 1528.....	6
2.2.2 Pozemek.....	8
2.3 OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM.....	8
2.3.1 Použitá metodika ocenění .....	8
2.3.2 Popis porovnávaných nemovitostí.....	8
2.3.3 Výpočet ceny nemovitostí porovnávacím způsobem.....	9
2.4 ZÁVĚREČNÝ ODBORNÝ ODHAD OBVYKLÉ CENY .....	10
2.4.1 Odůvodnění obvyklé ceny .....	10
2.5 STANOVENÍ CENY PODÍLU NA NEMOVITÝCH VĚCECH.....	10
2.6 ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE.....	12
ZNALECKÁ DOLOŽKA .....	12

**SEZNAM PŘÍLOH**

1. Výpis z katastru nemovitostí
2. Kopie katastrální mapy
3. Ortofotomapa
4. Podklady pro porovnání cen nemovitostí (inzerce)
5. Fotodokumentace pořízená na místním šetření

# 1. NÁLEZ

## 1.1 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Pro vypracování znaleckého posudku byly objednatelem zapůjčeny, případně znaleckým ústavem opatřeny následující podklady:

### 1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Vyhotovil Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava dne 24. 4. 2019.

Okres: Ostrava-město (kód č. CZ0806)  
Obec: Ostrava (kód č. 554821)  
Katastrální území: Poruba (kód č. 715174)  
List vlastnictví č.: 1322

### 1.1.2 Kopie katastrální mapy

Vyhotovená z adresy dne <http://nahlizenedokn.cuzk.cz/> dne 7. 7. 2019.

Okres: Ostrava-město (kód č. CZ0806)  
Obec: Ostrava (kód č. 554821)  
Katastrální území: Poruba (kód č. 715174)  
Měřítko: 1:750

### 1.1.3 Smlouva o nájmu nebytových prostor

Smlouva o nájmu nebytových prostor uzavřená dne 30. 6. 1998 mezi pronajímateli Petrem Slečkou a Ing. Mgr. Miroslavem Andrešem a nájemcem Hruška, spol. s r.o. Předmětem nájemní smlouvy jsou nebytové prostory v budově č. p. 1528, včetně součástí a příslušenství, a to konkrétně prodejna potravin v 1. nadzemním podlaží. Výměra prodejny činí 695,9 m<sup>2</sup>. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s ročním nájemným 480 000 Kč s DPH.

### 1.1.4 Smlouva o pronájmu

Smlouva o pronájmu uzavřená dne 2. 5. 1997 mezi pronajímateli Petrem Slečkou a Ing. Mgr. Miroslavem Andrešem (Fa. GASTRO-MARKET) a nájemcem Lumírem Kobělářem. Předmětem nájmu je *cca 85 m<sup>2</sup> nebytových prostorů ve svém soukromém objektu GASTRO-MARKET*. Měsíční nájemné činí 5000 Kč.

### 1.1.5 Smlouva o dílo

Smlouva o dílo ze dne 24. 6. 2019 mezi objednatelem FOLTAN a spol. (který je likvidačním správcem pozůstalosti Ing. Mgr. Miroslava Andrese a Ilony Andresové a Radimem Slečkou a zhotovitelem Davidem Steinem. Předmětem smlouvy jsou drobné opravy terasy na částku 52 000 Kč.

## 1.2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ KONANÉ DNE 13. 6. 2019

Místní šetření konané dne 13. 6. 2019 bylo provedeno za účelem prohlídky posuzovaných nemovitých věcí na místě. Na místním šetření byla pořízena fotodokumentace a bylo provedeno zaměření nemovitých věcí.

Přítomni byli:

- za znalecký ústav: Zdeněk Viktorin
- za vlastníka nemovitých věcí: Radim Slečka
- za objednatele: nikdo nebyl přítomen

### 1.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ KONANÉ DNE 8. 7. 2019

Místní šetření konané dne 8. 7. 2019 bylo provedeno za účelem prohlídky posuzovaných nemovitých věcí na místě. Na místním šetření byla pořízena fotodokumentace a bylo provedeno zaměření nemovitých věcí.

Přítomni byli:

- za znalecký ústav: Zdeněk Viktorin  
Ing. Jan Sedláček
- za vlastníka nemovitých věcí: nikdo nebyl přítomen
- za objednatele: nikdo nebyl přítomen

### 1.4 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ KONANÉ DNE 3. 9. 2020

Místní šetření konané dne 3. 9. 2020 bylo provedeno za účelem ověření stavu zjištěného na předchozím místním šetření a zjištění dalších relevantních informací. Na místním šetření byla pořízena fotodokumentace.

Přítomni byli:

- za znalecký ústav: Zdeněk Viktorin
- za vlastníka nemovitých věcí: Radim Slečka
- za objednatele: nikdo nebyl přítomen

### 1.5 POUŽITÁ METODIKA OCENĚNÍ

Úkolem znaleckého ústavu je stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí. V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. **obvyklá cena** definována následujícím způsobem:

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

Podobná definice je v novelizovaném zákonu č. 526/1990 Sb., o cenách, § 2 odst. 6: *„Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného/ zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí, na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“*

Často je také používán pojem **tržní hodnota**, která v českých právních předpisech není přesně definována. Vymezují ji však IVS (Mezinárodní oceňovací standardy) a shodně také EVS (Evropské oceňovací standardy) jako *„odhadnutou částku, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“*

Stanovení výše obvyklé ceny závisí především na dostatku podkladů pro ocenění, dále na úvaze znalce, jeho zkušenostech a jeho odpovědnosti. Za takové situace je přirozené, že i když budou dva znalci hledat výši obvyklé ceny stejné nemovitosti, výsledkem zpravidla nebude shodné číslo, i když budou oba postupovat korektně, poctivě a odpovědně, protože vždy se jedná jen o odhad, který v sobě objektivně nese určité procento subjektivního náhledu a přístupu konkrétního znalce. Na druhé straně ovšem, pokud oba postupují seriózně, neměly by být jejich odhady obvyklé ceny stejné nemovitosti diametrálně odlišné.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** – přednostně podle realizovaných, případně inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znaleckého ústavu, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

## **1.6 POUŽITÉ PŘEDPISY A LITERATURA**

- [1] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen zákon o oceňování majetku)
- [2] Bradáč A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. VII. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno, 2008
- [3] Bradáč A., KREJČÍŘ P. a kol.: *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM Brno, 1997
- [4] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- [5] ORÁLEK, Š. *Oceňování nemovitostí v rámci exekučních řízení*. Komorní listy, 2011, č. 1, s. 39-40.
- [6] Znalecký standard AZO č. 1 - Obvyklá cena spoluvlastnického podílu – obecně (mimo pozůstalostní řízení a vypořádání SJM)

## 2. POSUDEK

### 2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ A SITUACE

Předmětem ocenění je podíl o velikosti ideální 1/4 na nemovitých věcech – stavby č. p. 1528 postavené na pozemku p. č. 1080, pozemku p. č. 1080, včetně součástí a příslušenství, vše zapsané na LV č. 1322 v katastrálním území Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město, kraj Moravskoslezský.

Oceňované nemovité věci se nachází ve Statutárním městě Ostrava, na území Městského obvodu Poruba, který tvoří západní část města. Ve městě je městská hromadná doprava, zastávka autobusu a vlaku, veškeré typy škol, různá sportoviště, pošta, obchody a různé služby – kompletní služby. Ve městě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě včetně plynu. Oceňované nemovité věci jsou situovány asi 10 km od centra a 3 km severovýchodně od Úřadu městského obvodu Ostrava-Poruba. Nemovité věci jsou přístupné z ulice Mongolská. Okolní zástavba má sídlištní charakter.

### 2.2 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ

#### 2.2.1 Stavba č. p. 1528

##### 2.2.1.1 Popis

Stavba č. p. 1528 je postavena na pozemku p. č. 1080. Stavba je v katastru nemovitostí evidována jako stavba občanského vybavení, která je v příloze katastrální vyhlášky definována takto: *Stavba pro služby, tělesnou výchovu a rekreaci, kulturu, zdravotnictví a sociální péči, předškolní zařízení, školství a učiliště, vědu a výzkum apod. [§ 2 odst. 1 písm. k) bod 3 zákona č. 183/2006 Sb.]*. Dle stavu zjištěného na místním šetření je stavba využívána jako obchod s potravinami, pneuservis a vinotéka. Část budovy je využívána jako veřejně přístupná lávka pro chodce a přístřešek. V současné době je pronajat obchod s potravinami a pneuservis.

Stavba je jednopodlažní, založená na základových pásech, patkách a prazích a byla postavena v konstrukčním systému bezprůvlakového skeletu s prefabrikovaným železobetonovým stropem, s vyzdívaným obvodovým pláštěm a se zavěšenými keramickými panely. Střecha budovy je jednoplášťová. Budova je napojena na inženýrské sítě, a to elektřinu, kanalizaci, vodovod a dálkové vytápění a ohřev vody. Popis jednotlivých konstrukčních prvků je uveden v bodě 2.2.1.3.

##### 2.2.1.2 Rozměry

#### Výpočet jednotlivých ploch podlaží, zastavěné plochy a konstrukčních výšek podlaží

Podlaží	Rozměry [m]		Plocha podlaží [m <sup>2</sup> ]	Konstrukční výška [m]
1.NP – prodejna potravin a pneuservis	8,80 × 2,50 + 34,00 × 22,50 + 6,50 × 2,50 + 21,50 × 2,40	=	854,85 m <sup>2</sup>	4,40 m
1.NP – vinotéka	11,20 × 3,90	=	43,68 m <sup>2</sup>	
1.NP – přístřešek	10,80 × 3,90	=	42,12 m <sup>2</sup>	
1.NP – lávka	2,00 × 8,80 + 21,80 × 4,50	=	115,70 m <sup>2</sup>	
<b>Celkem</b>		=	<b>1 056,35 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

Podlaží	Rozměry [m]		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
1.NP	1 056,35 × 4,40	=	4 647,94 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem</b>		=	<b>4 647,94 m<sup>3</sup></b>

2.2.1.3 Konstrukce, vybavení a technický stav

Konstrukce	Provedení
1. Základy	betonové pásy s izolací proti zemní vlhkosti
2. Zdivo	zděné tl. 40 až 50 cm, luxfery
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	plochá
5. Krytina	asfaltové pásy
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	břizolit
9. Vnější obklady	sokl z kabřince
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
11. Schody	betonové
12. Dveře	náplňové, prosklené, vrata plechová, kovová s jedním zasklením
13. Okna	kovová s jedním zasklením, dřevěná zdvojená
14. Podlahy místností	pvc, dlažba
15. Vytápění	dálkové
16. Elektroinstalace	světelná, částečně demontovaná, nefunkční
17. Bleskosvod	instalován
18. Rozvod vody	rozvody teplé a studené vody
19. Zdroj teplé vody	dálkový
20. Instalace plynu	není
21. Kanalizace	plastové potrubí
22. Vybavení kuchyně	není
23. Vnitřní vybavení	umyvadla
24. Záchod	splachovací
25. Ostatní	mříže

2.2.1.4 Dispozice

Místnost	Rozměry [m]	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Vestibul	6,95 × 6,24	43,37
Obchod	30,26 × 9,22	279,00
Skład č. 1	6,26 × 21,24	132,96
Skład č. 2	2,56 × 6,26	16,03
Strojovna	6,14 × 6,29	38,62
Skład č. 2	3,02 × 6,56	19,81
WC	0,76 × 1,42	1,08
Koupelna	2,86 × 1,40	4,00
Kancelář	2,62 × 3,90 + 2,24 × 2,74	16,36
Pneuservis (skład)	6,54 × 3,20	20,93
Kancelář	3,01 × 6,33	19,05
Skład	5,68 × 6,23	35,39
Chodba	4,00 × 0,90	3,60
WC	2,00 × 2,40	4,80
Vinotéka	6,60 × 3,30 + 2,40 × 2,00	26,58
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>661,57</b>

### 2.2.1.5 Stáří a technický stav

Stavba byla postavena asi v roce 1963 a je v zanedbaném technickém stavu. Od kolaudace stavby pravděpodobně nebyly provedeny žádné rekonstrukce ani opravy většího rozsahu, vyjma opravy střechy. Konstruktivní prvky jsou na hranici životnosti. Část budovy, která byla využívána jako vinotéka je v havarijním stavu a není možné ji užívat ani pronajmou. Lávka a přístřešek jsou taktéž ve velmi špatném technickém stavu na hranici životnosti. Energetická náročnost budovy neodpovídá dnešním standardům – budova není zateplena, výplně otvorů jsou vesměs původní.

### 2.2.2 Pozemek

Pozemek p. č. 1080 o výměře 1 072 m<sup>2</sup> je evidován v katastru nemovitostí druhem zastavěná plocha a nádvoří. Dle evidence v katastru nemovitostí a stavu zjištěného na místním šetření se na pozemku nachází stavba č. p. 1528.

## 2.3 OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

### 2.3.1 Použitá metodika ocenění

Ocenění nemovitých věcí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se **stejným nebo obdobným předmětem** a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu nemovitosti stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi, na základě řady hledisek.

Přesnost ocenění je obvykle závislá pouze na tom, kolik vhodných nemovitostí znalecký ústav nalezne ve své databázi či vyhledá v jiných zdrojích. Je vhodné snažit se zvolit jak kvalitativně lepší, tak i kvalitativně horší vzorky, aby oceňovaný subjekt ležel uvnitř pomyslného intervalu.

Přímé porovnání je metodou, při níž lze pro komparaci použít i jednotku Kč/ks, kdy se porovnávají nemovitosti jako celky, samozřejmě za předpokladu, že oceňovaný subjekt a vzorek jsou si co do rozsahu ploch podobné. Z takto získané ceny je následným statistickým vyhodnocením zjištěna cena oceňované nemovitosti.

Znalecký ústav přednostně vychází z uskutečněných prodejů z kupních smluv, avšak nepodařilo se mu nalézt prodej části obchodního komplexu s obdobným charakterem zástavby a obdobného využití. Z tohoto důvodu přistoupil znalecký ústav k porovnání obchodních prostor v objektech obdobného charakteru na území Ostravy nabízených k datu ocenění v realitní inzerci. Znalecký ústav zahrnul do vzorku nemovitosti, které se po zvážení všech hledisek nejlépe shodují s oceňovaným objektem. Výpočet a popisy jsou uvedeny v tabulkách níže.

### 2.3.2 Popis porovnávaných nemovitostí

Stanovení ceny porovnáním nemovitých věcí jako celku				
Č.	Lokalita	Užitná plocha	Velikost pozemku	Popis
Oceň. objekt	Poruba	662	1072	Viz bod č. 2.2 tohoto znaleckého posudku.
1	Svinov	400	761	Nabízíme k prodeji budovu bývalého obchodu Jednota. Budova je vhodná k využití jako administrativní budova pro firmu, nebo k obchodní činnosti se sklady, ze zadní části budovy se nacházejí rampy. Pozemek - parkoviště je o velikosti 361m <sup>2</sup> . Ostatní informace telefonicky nebo u prohlídky na místě.
2	Moravská Ostrava	935	600	Exkluzivně nabízíme funkční komerční objekt v Moravské Ostravě nedaleko centra města. Je postavena v sídlištní zástavbě. V nemovitosti se v 1.NP nachází prodejna s oblečením, hostinec, sociální zařízení zázemí, Ve 2.NP je pak velká restaurace, kanceláře, sociální zařízení, sklady, zázemí. V domě je nákladní výtah. Provedené rekonstrukce: rozvody vody, rozvody kanalizace, rozvody elektřiny, výměna oken za plastová, výměna elektrorozvaděčů, rekonstrukce střechy včetně světlíků, vnitřní a venkovní parapety, hromosvody, ústřední topení vč. termoregulačních hlavíc, generální oprava plynových kotlů, oprava a nátěr fasády, výměna vstupních dveří. Poloha zajišťuje vynikající dopravní



				dostupnost, včetně komplexní občanské vybavenosti v nejbližším okolí. Možnost parkování u objektu, v těsné blízkosti parkoviště.
3	Mariánské Hory	540	540	Nabízíme prodej obchodních prostorů na frekventovaném místě v komerčním areálu na okraji sídliště v Mariánských Horách. Prostory jsou ze 2/3 pronajaty a 1/3 je v jednání se zájemcem. Díky své strategické poloze jsou prostory ideální k využití především pro prodejny, restaurace, veškeré občanské služby, kanceláře, sídla firem a různé obchodní nebo výrobní činnosti. Veškerá občanská vybavenost a MHD v bezprostřední blízkosti.
4	Slezská Ostrava	621	621	Exkluzivně Vám nabízíme prodej komerčního objektu na ulici Olbrachtova v Ostravě. Komerční prostor je umístěn ve velmi lukrativní oblasti. Celková užitná plocha objektu je 621 m <sup>2</sup> , má jedno nadzemní podlaží a je celý podsklepený. V 1.NP jsou prostory s výlohami a zázemí, velký sklepní prostor může sloužit jako komfortní sklad. Využití nemovitosti může být opravdu rozmanité. Nemovitost lze využít jako prodejnu potravin, kancelářský prostor nebo je k uvážení i možnost výstavby bytů formou nástavby.

### 2.3.3 Výpočet ceny nemovitostí porovnávacím způsobem

Stanovení ceny porovnáním nemovitých věcí jako celku											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 příslušenství	K4 stav a vybavení	K5 velikost pozemku	K6 úvaha znalce	KC (1-6)	Cena oceňovaná o objektu odvozená Kč
1	5 300 000	0,80	4 240 000	1,00	0,85	1,00	0,85	0,98	1,00	0,71	5 971 831
2	8 500 000	0,80	6 800 000	1,05	1,10	1,00	1,10	0,96	1,00	1,22	5 573 770
3	6 800 000	0,80	5 440 000	1,05	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	6 044 444
4	6 500 000	0,80	5 200 000	1,00	1,00	1,00	0,90	0,96	1,00	0,86	6 046 512
<b>Cena nemovitých věcí stanovená porovnávacím způsobem - průměr</b>										<b>Kč</b>	<b>5 909 139</b>
Minimum										Kč	5 573 770
Maximum										Kč	6 046 512

Za předpokladu, že je oceňovaný objekt zcela totožný s porovnávaným, uvažují se všechny koeficienty rovny 1,00.

#### Přehled použitých koeficientů:

- *Koeficient úpravy na pramen nabídkové ceny* - koeficient pro skutečně realizovanou cenu je roven 1,00. Z důvodu použití realitní inzerce jako podkladu pro stanovení ceny porovnávacím způsobem je koeficient snížen pro objekty nabízené za cenu včetně provize realitní kanceláři o 0,20, bez provize o 0,15, neboť znalecký ústav očekává vzhledem ke stáří inzerátů a charakteru objektů realizovanou cenu přiměřeně nižší.
- *K1 (Koeficient úpravy na polohu objektu)* - porovnání lokality ve které se srovnávaná nemovitost nachází po zvážení technických, přírodních, ekonomických a sociálních vlivů. Uvažována byla především vzdálenost od centra Ostravy.
- *K2 (Koeficient úpravy na velikost objektu)* - úprava o rozdíl v dispozici a celkové velikosti užitné plochy. Pro porovnání byly vybírány pouze srovnatelně velké objekty.
- *K3 (Koeficient úpravy na příslušenství)* - hodnoceno bylo případné nadstandardní vybavení.
- *K4 (Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení)* - hodnocení stavu na základě fotodokumentace, která je součástí inzerce. Byly zohledňovány stavebně-konstrukční prvky, stáří nemovitosti a prováděná údržba.
- *K5 (Koeficient úpravy na velikost pozemku)* - zohledňována byla jak velikost pozemku zastavěného stavbou tak pozemku, který jsou spolu se stavbou užívány.

- *K6 (Koeficient úvahy znalce)* - prostřednictvím koeficientu jsou zohledněny vlivy jinde neuvedené. V daném případě nebyl koeficient použit.
- *KC Koeficient celkový* -  $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$

## 2.4 ZÁVĚREČNÝ ODBORNÝ ODHAD OBVYKLÉ CENY

Způsob ocenění	Cena celkem
Cena nemovitých věcí stanovená porovnávacím způsobem	5 909 139,00 Kč
<b>Obvyklá cena nemovitých věcí dle odborného odhadu znaleckého ústavu</b>	<b>5 909 000,00 Kč</b>

### 2.4.1 Odůvodnění obvyklé ceny

Cenu obvyklou stanovujeme na základě ocenění nemovitých věcí porovnávacím způsobem, neboť se jedná o způsob zohledňující situaci na dílčím trhu v dané lokalitě. Znaleckému ústavu se podařilo nalézt dostatečný počet uzavřených kupních smluv u srovnatelných nemovitých věcí v lokalitách obdobného charakteru a výslednou cenu je možno považovat za cenu, za níž by bylo možno nemovitou věc k datu zpracování znaleckého posudku realizovat na trhu. Obvyklá cena je zaokrouhlena na tisíce Kč.

## 2.5 STANOVENÍ CENY PODÍLU NA NEMOVITÝCH VĚCECH

Je všeobecně akceptováno, že je třeba z hlediska ocenění odlišovat situace, kdy je předmětem ocenění věc celá, od situace, kdy se oceňuje pouze spoluvlastnický podíl, neboť na určení obvyklé ceny nepochybně může mít vliv, zda se nabyvatel stává vlastníkem celé věci a není dotčen ve výkonu vlastnických práv jinou osobou oproti případům, kdy nabývá pouze spoluvlastnický podíl a vstupuje do spoluvlastnického vztahu. Jinými slovy řečeno, nejde o stejnou situaci, prodávají-li dva spoluvlastníci nezávisle na sobě podíly (byť v součtu 100 %), a prodává-li se věc celá; cena celé věci bude - obecně nahlíženo vyšší - než součet cen těchto podílů. Cenu spoluvlastnického podílu zjevně může ovlivnit i okolnost, zda se po nabytí takového podílu se stává nabyvatel většinovým podílovým spoluvlastníkem, jenž má možnost rozhodovat o hospodaření se společnou věcí na základě principu tzv. majority anebo rovnodílným (jako v daném případě) spoluvlastníkem, který toto oprávnění nemá, případně spoluvlastníkem menšinovým. Bez vlivu na určení ceny pak nemusí být ani úroveň vzájemných vztahů podílových spoluvlastníků (srov. mj. rozsudek Nejvyššího soudu ČR, ze dne 23. října 2012, sp. zn. 22 Cdo 976/2011).

Shodně se k této otázce staví také odborná literatura a znalecké standardy. Pro výstižnost lze ocitovat následující závěry: „Pokud je předmětem ocenění spoluvlastnický podíl, pak výslednou cenu nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná právě o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti. V našich podmínkách trhu prakticky neexistuje žádná poptávka po takovýchto spoluvlastnických podílech. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, výsledná cena je pak nižší než zmíněný součin.“ [5]

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu by proto neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovitostí, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky. Přitom na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu má vliv typ nemovitostí a výše spoluvlastnického podílu. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu. Doporučuje se proto snížení ceny do 10 %. [6] Vzhledem k druhu nemovitosti a jeho špatného technického stavu se znalecký ústav přiklonil ke snížení ve výši 10 %. Obvyklá cena je zaokrouhlena na tisíce Kč.

<b>Stanovení ceny podílu ideální 1/4 na nemovitých věcech</b>	<b>Cena</b>
Obvyklá cena nemovitých věcí	5 909 000,00 Kč
Ideální podíl 1/4 na nemovitých věcech	1 477 250,00 Kč
Snížení ceny spoluvlastnického podílu	- 10 %
<b>Obvyklá cena podílu ideální 1/4 na nemovitých věcech stanovená podle odborného odhadu znaleckého ústavu</b>	<b>1 329 525,00 Kč</b>

## **2.6 ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE**

Obvyklá cena podílu o velikosti ideální 1/4 na nemovitých věcech - stavby č. p. 1528 postavené na pozemku p. č. 1080, pozemku p. č. 1080, včetně součástí a příslušenství, vše zapsané na LV č. 1322 v katastrálním území Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město, kraj Moravskoslezský, je na základě provedených výpočtů stanovena ke dni 3. 9. 2020 ve výši:

**1 329 525,00 Kč**

slovy: jedenmiliontřistadvacetdevětstisícpětseddvacetpět Kč

V Opavě dne 30. září 2020

Ing. Jan Sedláček

jednatel společnosti

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

gdq services, s.r.o. je zapsána v seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, v I. oddílu seznamu vedeného Ministerstvem spravedlnosti ČR pro znalecké obory:

- ekonomika s rozsahem oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí, oceňování lesních porostů a oceňování škod na lesních porostech,
- stavebnictví s rozsahem oprávnění pro stavby obytné, stavby inženýrské, stavby vodní, stavby průmyslové a stavební odvětví různá.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem 3283 evidence znaleckých posudků ústavu.

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2019 08:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 99D 316/2015 pro JUDr.Radmila Buroňová

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 715174 Poruba

List vlastnictví: 1322

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Andres Miloslav Ing. Mgr., Moravská 8/113, Hrabůvka, 70030 Ostrava	500108/168	1/4
Andresová Ilona, Moravská 8/113, Hrabůvka, 70030 Ostrava	536112/195	1/4
Slečka Radim, Podroužkova 1655/41, Poruba, 70800 Ostrava	850318/5999	1/2

## B Nemovitosti

### Pozemky

Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1080	1072	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Poruba, č.p. 1528, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1080				

## 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 pohledávky ve výši 403 000,-Kč s příslušenstvím  
k podílu 1/4 +1/4

##### Oprávnění pro

Špunar Petr Ing., Francouzská 6018/63, Poruba, 70800  
Ostrava, RČ/IČO: 791002/5552

##### Povinnost k

Andres Miloslav Ing. Mgr., Moravská 8/113, Hrabůvka,  
70030 Ostrava, RČ/IČO: 500108/168  
Andresová Ilona, Moravská 8/113, Hrabůvka, 70030  
Ostrava, RČ/IČO: 536112/195  
Parcela: 1080

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 06.02.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.02.2012.

V-1567/2012-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Zástavní právo soudcovské

k zajištění pohledávky ve výši 4 756 685,- Kč s příslušenstvím,  
řízení zahájeno dnem 29.2.2012,  
k podílu 1/4 +1/4

##### Oprávnění pro

GANSA REALITY s.r.o., Hasičská 930/53, Hrabůvka, 70030  
Ostrava, RČ/IČO: 28573897

##### Povinnost k

Andres Miloslav Ing. Mgr., Moravská 8/113, Hrabůvka,  
70030 Ostrava, RČ/IČO: 500108/168  
Andresová Ilona, Moravská 8/113, Hrabůvka, 70030  
Ostrava, RČ/IČO: 536112/195  
Parcela: 1080

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Ostravě 97 E-164/2012 -21 ze dne 24.05.2012. Právní moc ke dni

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2019 08:35:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 715174 Poruba

List vlastnictví: 1322

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

11.07.2012.

Z-17274/2012-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
k zajištění pohledávky ve výši 22 720,-Kč s příslušenstvím,  
k podílu 1/4 +1/4

Oprávnění pro

1. Reality Tradeslav s.r.o., Jana Šoupala 1597/3,  
Poruba, 70800 Ostrava, RČ/IČO: 27768066

Povinnost k

Andres Miloslav Ing. Mgr., Moravská 8/113, Hrabůvka,  
70030 Ostrava, RČ/IČO: 500108/168

Andresová Ilona, Moravská 8/113, Hrabůvka, 70030  
Ostrava, RČ/IČO: 536112/195

Parcela: 1080

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Frýdek-Místek, JUDr. Jiří Trojanovský 143 EX-121/2012 -18 ze  
dne 02.05.2012. Právní moc ke dni 13.06.2012.

Z-15568/2012-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo smluvní  
k zajištění pohledávky ve výši 129 000,-Kč s příslušenstvím  
k podílu 1/4 +1/4

Oprávnění pro

Špunar Petr Ing., Francouzská 6018/63, Poruba, 70800  
Ostrava, RČ/IČO: 791002/5552

Povinnost k

Andres Miloslav Ing. Mgr., Moravská 8/113, Hrabůvka,  
70030 Ostrava, RČ/IČO: 500108/168

Andresová Ilona, Moravská 8/113, Hrabůvka, 70030  
Ostrava, RČ/IČO: 536112/195

Parcela: 1080

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.02.2012. Právní  
účinky vkladu práva ke dni 20.02.2012.

V-1568/2012-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Údaje o vlastníkovi předány soudu s žádostí o projed. dědictví

Povinnost k

Andresová Ilona, Moravská 8/113, Hrabůvka, 70030  
Ostrava, RČ/IČO: 536112/195

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2019 08:35:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 715174 Poruba

List vlastnictví: 1322

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Listina*

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Ostravě, notářka JUDr. Miluše Rabasová 99 D-586/2008 -205 ze dne 22.06.2011. Právní moc ke dni 22.06.2011.

Z-13124/2011-807

*Pro:* Slečka Radim, Podroužkova 1655/41, Poruba, 70800 Ostrava

RČ/IČO: 850318/5999

o Usnesení soudu o nařízení likvidace pozůstalosti Okresní soud v Ostravě, Mgr.Hana Parobková 99 D-2842/2012 ze dne 19.09.2018. Právní moc ke dni 31.10.2018. Právní účinky zápisu ke dni 01.04.2019. Zápis proveden dne 24.04.2019.

V-4934/2019-807

*Pro:* Andresová Ilona, Moravská 8/113, Hrabůvka, 70030 Ostrava

RČ/IČO: 536112/195

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud v Ostravě, JUDr.Hanuš Jelínek 990 D-2842/2012 -658 ze dne 19.09.2017. Právní moc ke dni 06.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 01.04.2019. Zápis proveden dne 24.04.2019.

V-4934/2019-807

*Pro:* Andres Miloslav Ing. Mgr., Moravská 8/113, Hrabůvka, 70030 Ostrava

RČ/IČO: 500108/168

Andresová Ilona, Moravská 8/113, Hrabůvka, 70030 Ostrava

536112/195

---

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

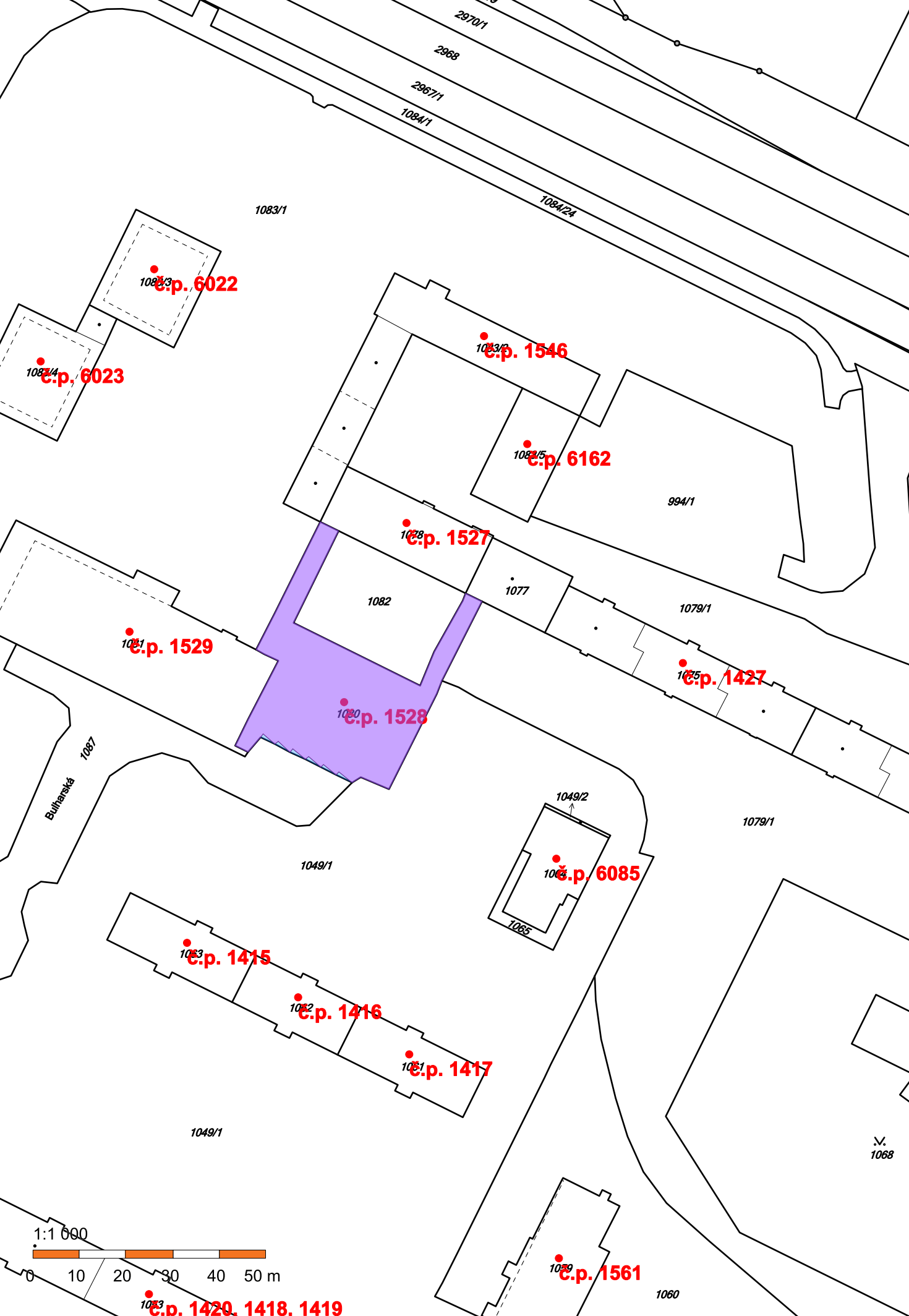
---

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

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 31.05.2019 08:50:24

Heřena KOLKOVÁ  
notářská tajemnice  
pověřená notářkou



1083/1  
č.p. 6022

1082/4  
č.p. 6023

1083/2  
č.p. 1546

1082/5  
č.p. 6162

1078  
č.p. 1527

1081  
č.p. 1529

1082  
1080  
č.p. 1528

1079/1  
č.p. 1427

Bulharská 1087

1049/1

1049/2  
č.p. 6085

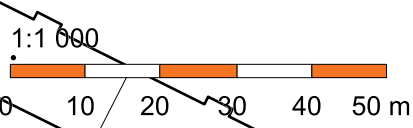
1079/1

1053  
č.p. 1415

1052  
č.p. 1416

1051  
č.p. 1417

1049/1



1053  
č.p. 1420, 1418, 1419

1059  
č.p. 1561

1060

V.  
1068





1083/1

2970/1  
2968  
2967/1  
1084/1

1084/24

1082/3  
**c.p. 6022**

1082/4  
**c.p. 6023**

1083/2  
**c.p. 1546**

1082/5  
**c.p. 6162**

904/1

1082  
**c.p. 1527**

1077

1079/1

1081  
**c.p. 1529**

**c.p. 1427**

1080  
**c.p. 1528**

Bulharska  
1087

1049/2

1079/1

1065  
**c.p. 6085**

1049/1

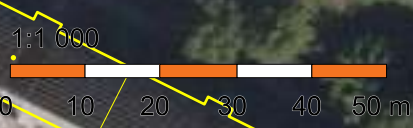
1053  
**c.p. 1415**

1052  
**c.p. 1416**

1051  
**c.p. 1417**

1049/1

1068



1053  
**c.p. 1420, 1418, 1419**

1054  
**c.p. 1561**

1060



## Prodej obchodního prostoru 400 m<sup>2</sup> Ostrava - Svinov, okres Ostrava-město 5 300 000 Kč (13 250 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme k prodeji budovu bývalého obchodu Jednota. Budova je vhodná k využití jako administrativní budova pro firmu, nebo k obchodní činnosti se sklady, ze zadní části budovy se nacházejí rampy. Pozemek - parkoviště je o velikosti 361m<sup>2</sup>. Ostatní informace telefonicky nebo u prohlídky na místě. Financování zajistíme, právní servis samozřejmostí.

Celková cena:	5 300 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
Cena za m <sup>2</sup> :	13 250 Kč
ID zakázky:	HSDR451
Aktualizace:	25.07.2019
Stavba:	Smíšená

Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Typ domu:	Přízemní
Užitná plocha:	400 m <sup>2</sup>
Bezbariérový:	<b>X</b>

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### Kontaktovat:



#### **Ing. Remešová Dagmar**

Mobil: [Zobrazit telefon](#)

Email: [Zobrazit email](#)



Homola Jan - HOSP realitní kancelář

Těšínská 1023/29, 74601 Opava - Předměstí

<http://homolajan.cz/>

[Více o společnosti »](#)



## Prodej obchodního prostoru 935 m<sup>2</sup> Ostrava, okres Ostrava-město 8 500 000 Kč (9 091 Kč za m<sup>2</sup>)

Exkluzivně nabízíme funkční komerční objekt v Moravské Ostravě nedaleko centra města. Je postavena v sídlištní zástavbě.

V nemovitosti se v 1.NP nachází prodejna s oblečením, hostinec, sociální zařízení zázemí,

Ve 2.NP je pak velká restaurace, kanceláře, sociální zařízení, sklady, zázemí.

V domě je nákladní výtah.

Provedené rekonstrukce : rozvody vody, rozvody kanalizace, rozvody elektřiny, výměna oken za plastová, výměna elektrorozvaděčů, rekonstrukce střechy včetně světlíků, vnitřní a venkovní parapety, hromosvody, ústřední topení vč. termoregulačních hlavíc, generální oprava plynových kotlů, oprava a nátěr fasády, výměna vstupních dveří.

Poloha zajišťuje vynikající dopravní dostupnost, včetně komplexní občanské vybavenosti v nejbližším okolí.

Možnost parkování u objektu, v těsné blízkosti parkoviště. Více informací u makléře.

Celková cena:	8 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu	Parkování:	10
Cena za m <sup>2</sup> :	9 091 Kč	Rok rekonstrukce:	2004
ID zakázky:	2049a1239	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	16.07.2019	Topení:	Ústřední dálkové
Stavba:	Panelová	Plyn:	Plynovod
Stav objektu:	Velmi dobrý	Odpad:	Veřejná kanalizace
Umístění objektu:	Sídliště	Telekomunikace:	Telefon, Internet
Typ domu:	Patrový	Elektřina:	230V, 400V
Podlaží:	2	Doprava:	Silnice, MHD, Autobus
Plocha zastavěná:	600 m <sup>2</sup>	Komunikace:	Asfaltová
Užitná plocha:	935 m <sup>2</sup>	Výtah:	✓

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### Kontaktovat:



**Ing. Roman Rucký**

Mobil: [Zobrazit telefon](#)

Email: [Zobrazit email](#)

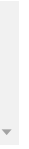
PRO REALITY s.r.o.

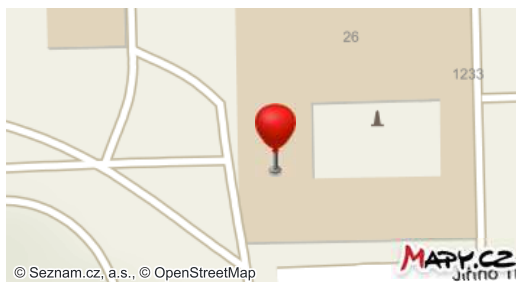
Spartakovců 6014/3, 70800 Ostrava - Poruba

<http://www.proreality.cz>



Více o společnosti »





## Prodej obchodního prostoru 540 m<sup>2</sup>

Gen. Hrušky, Ostrava - Mariánské Hory [Panorama](#)

6 800 000 Kč (12 593 Kč za m<sup>2</sup>)



MÉNĚ ÚSPORNÁ

Nabízíme prodej obchodních prostorů na frekventovaném místě v komerčním areálu na okraji sídliště v Mariánských Horách. Prostory jsou ze 2/3 pronajaty a 1/3 je v jednání se zájemcem. Díky své strategické poloze jsou prostory ideální k využití především pro prodejny, restaurace, veškeré občanské služby, kanceláře, sídla firem a různé obchodní nebo výrobní činnosti. Veškerá občanská vybavenost a MHD v bezprostřední blízkosti. S financováním Vám poradíme v našem hypocentru. Více informací u makléře. Doporučujeme prohlídku.

Celková cena:	6 800 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha podlahová:	540 m <sup>2</sup>
Cena za m <sup>2</sup> :	12 593 Kč	Voda:	Dálkový vodovod
ID zakázky:	696927	Topení:	Ústřední dálkové
Aktualizace:	01.08.2019	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stavba:	Smíšená	Telekomunikace:	Telefon, Internet
Stav objektu:	Velmi dobrý	Elektřina:	120V, 230V, 400V
Umístění objektu:	Centrum obce	Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus
Typ domu:	Přízemní	Energetická náročnost budovy:	Třída D - Méně úsporná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Podlaží:	1. podlaží z celkem 1	Vybavení:	✘
Plocha zastavěná:	540 m <sup>2</sup>	Výtah:	✘
Užitná plocha:	540 m <sup>2</sup>		

### Služby:

Reklama

	Hypotéka	22 613,79 Kč / měsíčně	<a href="#">Spočítat</a>
	Česka spořitelna - Úvěr ve výši až 90 % ceny bytu		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

- Tram: Dům Energetiky (865 m)
- Bus MHD: Jiřího Trnky (135 m)
- Vlak: Ostrava-Mariánské Hory (1399 m)
- Bankomat: Bankomat MONETA Money Bank (502 m)
- Pošta: Pošta Ostrava 42 - Česká pošta, s.p. (237 m)
- Lékárna: Lékárna Sano (502 m)
- Sportoviště: Laser Aréna Ostrava (892 m)

Restaurace: Kovárna U Hodin (36 m)

Obchod: Potraviny U Mirky - Winex CZ spol. s.r.o. (257 m)

Škola: ZŠ Ostrava, Gen. Janka (254 m)

## Kontaktovat:



### Zákaznická linka

Tel.: [Zobrazit telefon](#)

Mobil: [Zobrazit telefon](#)

Email: [Zobrazit email](#)



M&M reality

Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město

<http://www.mmreality.cz>

[Více o společnosti »](#)



## Prodej obchodního prostoru 621 m<sup>2</sup> Olbrachtova, Ostrava - Slezská Ostrava 6 500 000 Kč (10 467 Kč za m<sup>2</sup>)



Exkluzivně Vám nabízíme prodej komerčního objektu na ulici Olbrachtova v Ostravě. Komerční prostor je umístěn ve velmi lukrativní oblasti. Celková užitná plocha objektu je 621 m<sup>2</sup>, má jedno nadzemní podlaží a je celý podsklepený. V 1.NP jsou prostory s výlohami a zázemí, velký sklepní prostor může sloužit jako komfortní sklad. Využití nemovitosti může být opravdu rozmanité. Nemovitost lze využít jako prodejnu potravin, kancelářský prostor nebo je k uvažování i možnost výstavby bytů formou nástavby.

Celková cena:	6 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Stav objektu:	Dobrý
Cena za m <sup>2</sup> :	10 467 Kč	Typ domu:	Patrový
ID zakázky:	26263	Podlaží:	2. podlaží
Aktualizace:	Dnes	Užitná plocha:	621 m <sup>2</sup>
Stavba:	Panelová	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná

### Dojezdová vzdálenost Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

[Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas](#)

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

Cukrárna:	Čajovna U Sýkorova mostu (828 m)
Kino:	Minikino (1052 m)
Přírodní zajímavost:	Uhelná sloj v Landeku (3577 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Keltičkova (410 m)
Večerka:	Penny Market (248 m)
Hospoda:	Lenka Grézlová (501 m)
Divadlo:	Komorní scéna Aréna (828 m)
Veterinář:	MVDr. Barbora Jelonková (814 m)
Obchod:	Obchodní centrum LASO (1027 m)
Lékař:	MUDr. Darina Muroňová (129 m)
Lékárna:	LÉKÁRNA MODRÝ PAVILON (129 m)
Škola:	Gymnázium Hladnov a Jazyková... (389 m)
Restaurace:	Restaurace Hotel Best (290 m)
Bankomat:	Bankomat ČSOB (248 m)

Školka: MŠ Slezská Ostrava, Jaklovecká (108 m)  
Vlak: Ostrava-Stodolní (1843 m)  
Pošta: Pošta Ostrava 10 - Česká pošta, ... (554 m)  
Bus MHD: Hladnov (118 m)  
Sportoviště: Bowling Rubín (501 m)  
Tram: Stodolní (1405 m)

## Kontaktovat:



### Zákaznická Linka

 [Zobrazit telefon](#)

 [Zobrazit email](#)



Broker Consulting, a.s.

Jiráskovo náměstí 2684/2, 32600 Plzeň - Východní Předměstí

<https://realityspolu.cz>

[Více o společnosti »](#)





# FOTODOKUMENTACE

Fotografie 1 Pohled mj. na budovu č. p. 1528 na pozemku p. č. 1080



Zdroj: Fotografie pořízená znaleckým ústavem na místním šetření

Fotografie 2 Pohled mj. na budovu č. p. 1528 na pozemku p. č. 1080



Zdroj: Fotografie pořízená znaleckým ústavem na místním šetření

# FOTODOKUMENTACE

Fotografie 3 Pohled mj. na budovu č. p. 1528 na pozemku p. č. 1080



Zdroj: Fotografie pořízená znaleckým ústavem na místním šetření

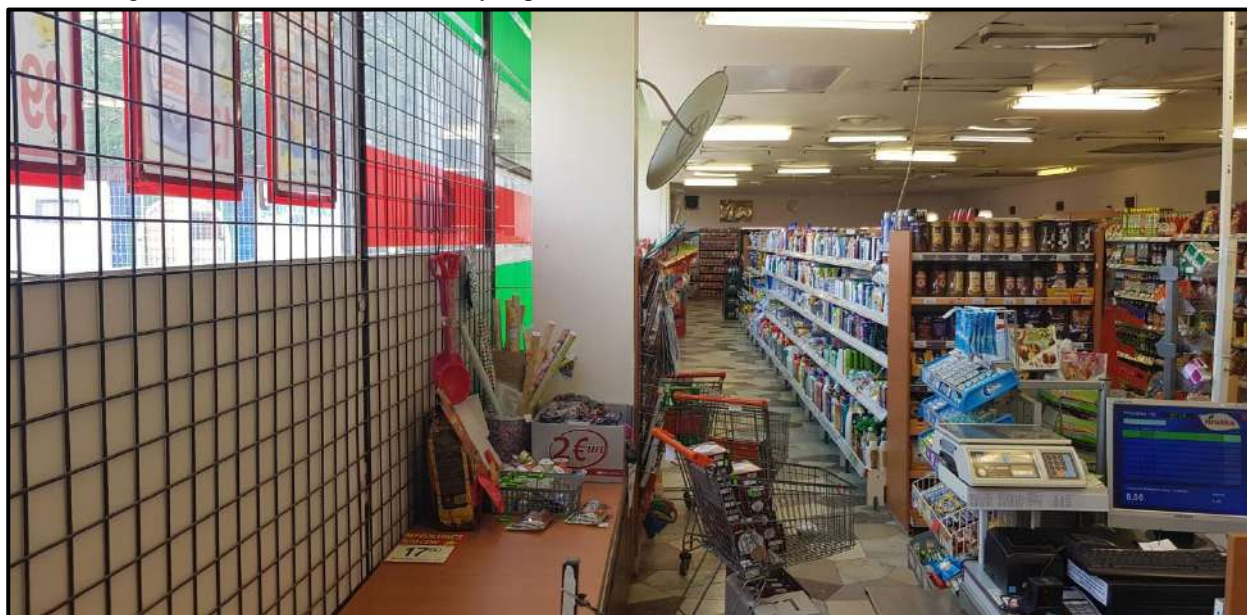
Fotografie 4 Pohled mj. na budovu č. p. 1528 na pozemku p. č. 1080



Zdroj: Fotografie pořízená znaleckým ústavem na místním šetření

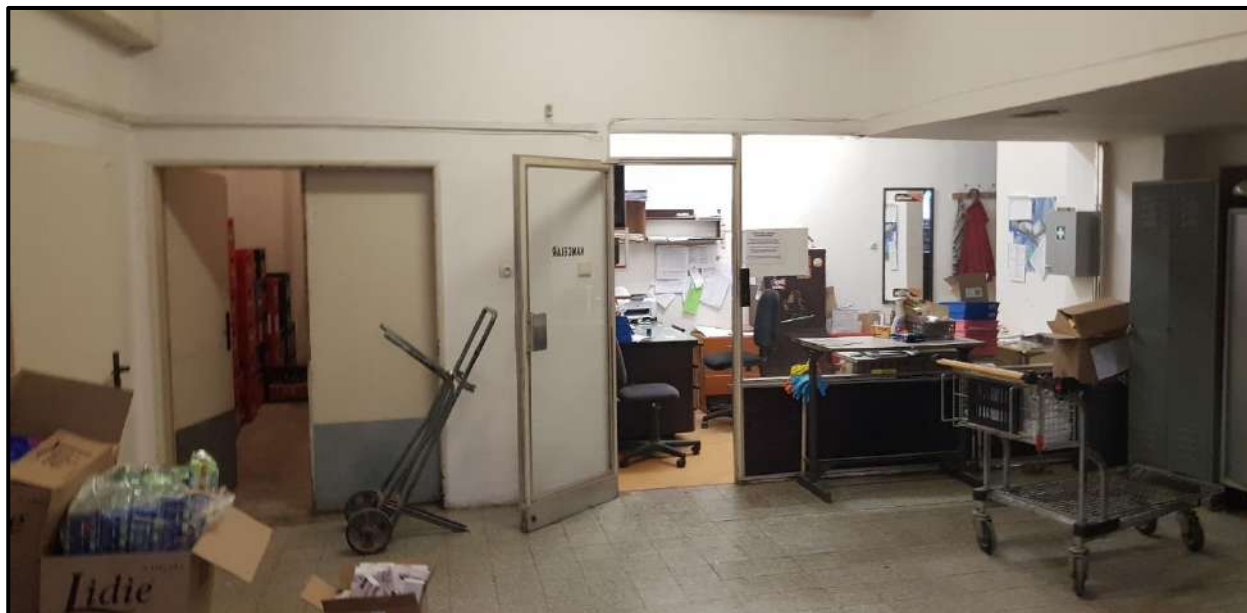
# FOTODOKUMENTACE

Fotografie 5 Pohled na interiér budovy č. p. 1528



Zdroj: Fotografie pořízená znaleckým ústavem na místním šetření

Fotografie 6 Pohled na interiér budovy č. p. 1528



Zdroj: Fotografie pořízená znaleckým ústavem na místním šetření

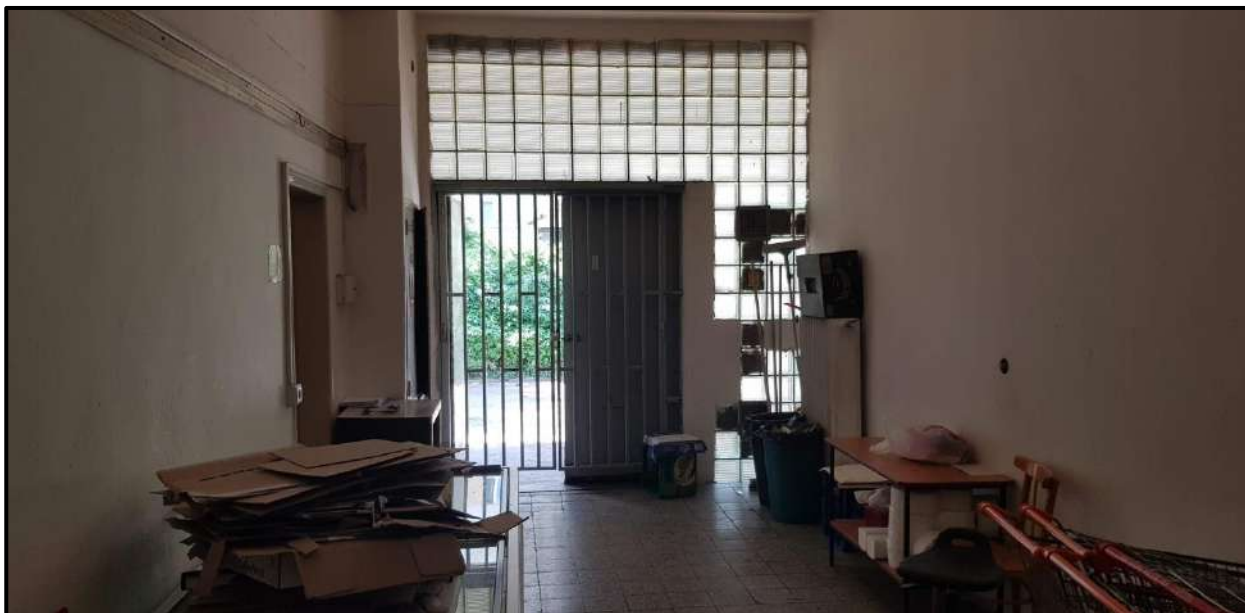
# FOTODOKUMENTACE

Fotografie 7 Pohled na interiér budovy č. p. 1528



Zdroj: Fotografie pořízená znaleckým ústavem na místním šetření

Fotografie 8 Pohled na interiér budovy č. p. 1528



Zdroj: Fotografie pořízená znaleckým ústavem na místním šetření