

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1477/36/22

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika., odvětví Ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně bytové jednotky č. 806/8 o velikosti 2 + 1 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 562/20507, která se nachází v bytovém domě č.p. 806 na ulici Nádražní v k.ú. Štramberk v obci Štramberk v okrese Nový Jičín.

Znalec: Ing. Miroslav Balnar
Vratimovská 425
739 32 Vratimov - Horní Datyně
telefon: 777 729 127
e-mail: miroslav.balnar@seznam.cz
IČ: 154 90 807 datová schránka: pkys5ya



Zadavatel: ASPELL a.s.
Hellichova 458/1
118 00 Praha - Malá Strana

Číslo jednací: 1477/36/22

TRŽNÍ HODNOTA	2 400 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 27 a 4 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 14.6.2022

Vyhotoveno: Ve Vratimově 23.6.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Na základě objednávky společnosti ASPELL a.s. je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku o ceně nemovitosti - bytové jednotky č. 806/8, které se nachází v bytovém domě č.p. 806. Bytový dům se nachází na pozemku č. 1639 na ulici Nádražní v katastrálním území Štramberk v obci Štramberk v okrese Nový Jičín.

1.2. Účel znaleckého posudku

ocenění se provádí pro účely dobrovolné dražby pro společnosti NEY spořitelní družstvo a ARTESA spořitelní družstvo.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.6.2022 za přítomnosti znalce a zástupce realitní kanceláře paní Papežikové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec využil při zpracování znaleckého posudku informace poskytnuté majitelem nemovitosti, dále vycházel z předložených listinných dokumentů a ze skutečností zjištěných při místním šetření. V části znaleckého posudku o výroku o tržní ceně nemovitosti, znalec vycházel z informací vlastní databáze nemovitostí a z informací získaných z uzavřených kupních smluv a z databází realitních kanceláří působících v regionu.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Objednávka společnosti ASPELL ze dne 2.6.2022 na vypracování ocenění o ceně bytové jednotky č. 806/8 v k.ú. Štramberk
- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 2624 pro k.ú. Štramberk, který byl vyhotovený ke dni 13.5.2022
- Kopie katastrální mapy, která byla vyhotovena internetovým přístupem do katastru nemovitostí
- Část Prohlášení vlastníka k oceňované bytové jednotce č. 806/8
- Informace a skutečnosti zjištěné znalcem při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné – zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založeno celé, nebo části tohoto ocenění, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto ocenění, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu, ke kterému bylo ocenění zpracováno. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění se provádí dle platných cenových předpisů dle Zákona č. 151/1997 Sb. ve znění aktuálních cenových předpisů vyhlášky č. 424/2021 Sb.

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 porovnáním ze sjednaných cen.

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 nikoliv 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.

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 nikoliv 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.

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjí v období rozvoje tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížena o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Výnosová metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Výnosovou hodnotou si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci. Tato metoda reprezentuje čistě ekonomický a podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako na věc, která má nést výnos.

Porovnávací metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku. Známé ceny srovnatelných nemovitostí jsou upravovány v závislosti na odlišnostech od posuzované nemovitosti.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec nejprve provedl důkladnou analýzu realitního trhu. Byla zkoumána současná situace na trhu vývojové trendy pro poptávku jednotlivých druhů nemovitostí. V rámci tohoto zkoumání byla provedena kontrola dat z databází realitních agentur působících v regionu. Dále byly zkoumány uskutečněné prodeje v databázi cenové mapy Octopus, která shromažďuje data o uskutečněných prodejích. Jednotlivé údaje bylo nutno verifikovat s ohledem na typ a účel užití nemovitosti.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro tvorbu tržní hodnoty nemovitosti bylo znalcem zjištěno, že tento typ nemovitostí je předmětem obchodování na realitním trhu. Proto bylo možno nalézt srovnatelné nemovitosti které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky jako má oceňovaná nemovitost. Z tohoto důvodu bylo možné sestavit množinu srovnatelných objektů. S ohledem na výše uvedené a zjištěné skutečnosti použil znalec pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti porovnávací metodu. Znalec rovněž použil pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti i metodu nákladovou.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Štramberk, k.ú. Štramberk
Adresa nemovité věci: Nádražní 608, 742 66 Štramberk

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, RČ/IČO: 69797111,
Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2 - Nové Město, podíl 1 / 1

Bytová jednotka č. 806/8 o velikosti 2 + 1

Podíl na společných částech domu a pozemku - 562/20507

Vlastník :

Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu :

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

Rašínovo nábřeží 390/42

128 00 Praha - Nové Město

Dokumentace a skutečnost

Znalec neměl k dispozici žádnou projektovou dokumentaci, pouze část Prohlášení vlastníka k bytové jednotce. Kontrolní měření bylo provedeno laserovým dálkoměrem zn. Bosch.

Místopis

Město Štramberk se nachází v Moravskoslezském kraji v okrese Nový Jičín. Město leží v bezprostřední blízkosti města Kopřivnice na svazích Zámeckého kopce, Kotouče a Bílé hory v předhůří Beskyd. Žije zde přibližně 3 500 obyvatel. Město je významné především svými kulturními památkami - gotická věž Trúba, historická dřevěná zástavba na předměstí. Centrum města je městská památková rezervace. Ve městě se nachází základní infrastruktura - prodejny potravin, restaurace, obecní úřad, pošta, muzea a pod. Okrajem města prochází železniční trať. Na území města se nachází významná firma - lom Kotouč Štramberk.

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
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: okrajová část - smíšená zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1649/34 Město Štramberk

Celkový popis nemovité věci

Bytový dům se nachází na jihovýchodním okraji města s přístupem z ulice Nádražní. V nejbližším okolí se nachází bytové domy typové konstrukce, rodinné domy a objekty občanské vybavenosti. Bytový dům je po komplexní revitalizaci vč. přistavěných betonových lodžii. V blízkosti je železniční stanice. Přístup k domu je z místní komunikace. V docházkové vzdálenosti je zastávka městské hromadné dopravy.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Jednotka není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Komentář: Na listu vlastnictví č. 2624 pro katastrální území Štramberk je v oddíle C - Věcná práva zatěžující nemovitosti je uvedeno :

°Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek ze smlouvy č. 0868871-5-01:

1. pohledávka meziúvěr, poskytovaný do výše 1 000 000,- Kč s příslušenstvím

2. budoucí pohledávka úvěr, který bude poskytnut do výše 600 000,- Kč

Oprávnění pro : ČSOB stavbení spořitelna a.s., Radlická 333/150, 150 00 Praha - Radlice

Povinnost k : Jednotka č. 806/8

Listina : Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 19.9.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.9.2012

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - Bytový dům se nachází v oblíbeném turistickém středisku	III	0,04
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Na bytové jednotce vážne Zástavní právo smluvní ve prospěch ČSOB stavbení spořitelny, které je uvedeno na LV č. 2624 pro k.ú. Štramberk.	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,848}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,060}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04

3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,010$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,856$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,071$$

Zjištění základní ceny stavebních pozemků pro k.ú. Štramberk

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 893,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 649,00 \text{ Kč/m}^2$$

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek č. 1639

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 1,010 = 1,071$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	649,-	1,071		695,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1639	629	695,08	437 205,32
Stavební pozemek - celkem			629		437 205,32
Pozemek č. 1639 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	437 205,32 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	,562 / 20 507

Pozemek č. 1639 - zjištěná cena celkem = 11 981,73 Kč

Výpočet věcné hodnoty stavby

Bytová jednotka č. 806/8

Bytový dům č.p. 806, 807, č. 808 je samostatně stojící objekt. Dům je typové panelové konstrukce a je celý podsklepený a má celkem čtyři nadzemní podlaží, podzemní podlaží a plochou střechu. Dle dostupných údajů byl dům postaven okolo roku 1975 - 1980. Dům je zateplený po celkové revitalizaci vč. nových betonových montovaných lodžii. Předpoklad revitalizace bytového domu je cca v roce 2020. Technické vybavení bytového domu je standardní. Bytový dům je napojen na všechny dostupné inženýrské sítě s výjimkou plynu.

Bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží uprostřed. Dům je zateplený s vrchní strukturální probarvenou omítkou. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Orientace hlavních místností je ve směru na východ a západ. Bytové jádro je kombinované. V koupelně je vana a umyvadlo. WC je samostatné standardní splachovací typu kombi. Vnitřní omítky jsou hladké vápenné. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné a částečně prosklené. K bytu patří nově přistavěná betonová lodžie nezasklená. Povrch podlah tvoří krytina z PVC a parkety. V kuchyni je kuchyňská linka s elektrickým sporákem.

Bytová jednotka je převážně v původním technickém stavu s minimální technickou údržbou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce:

montovaná z dílců betonových plošných

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1122

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyně:	(7,6) *	1,00 =	7,60 m ²
obývací pokoj:	(17,6) *	1,00 =	17,60 m ²
ložnice:	(17,6) *	1,00 =	17,60 m ²
chodba:	(7,9) *	1,00 =	7,90 m ²
koupelna:	(2) *	1,00 =	2,00 m ²
wc:	(0,9) *	1,00 =	0,90 m ²
sklep:	(2,6) *	0,10 =	0,26 m ²
lodžie:	(3,45*1,45) *	0,20 =	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			54,86 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	základová deska s izolací	N	100
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100

5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	poplastovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové	S	100
11. Dveře	plné či prosklené s ocelovými zárubněmi	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, plovoucí podlahy, krytina z PVC	S	100
15. Vytápění	dálkové topení	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	kombinovaný sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	rozvod antén	S	100
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	N	5,40	100	1,54	8,32
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	N	2,90	100	1,54	4,47
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,30	100	1,54	8,16
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90

23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,70	100	1,00	5,70
26. Instalační pref. jádra	S	3,70	100	1,00	3,70
Součet upravených objemových podílů					106,05
Koeficient vybavení K_4 :					1,0605

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	8 020,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0605
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	21 988,02
Plná cena: 54,86 m ² * 21 988,02 Kč/m ²	=	1 206 262,78 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 58 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 42 / 100 = 42,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 42,0 % / 100)	* 0,580

Bytová jednotka č. 806/8 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 699 632,41 Kč

Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 562 / 20 507	
Bytová jednotka č. 806/8 - zjištěná cena	= 699 632,41 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty

Bytová jednotka č. 806/8

Oceňovaná jednotka	
Lokalita:	Štramberk
Popis:	bytová jednotka
Dispozice:	2 + 1
Typ stavby:	montovaná typová
Podlaží:	3.N.P.
Užitná plocha:	54,86 m ²

Srovnatelné jednotky:

Název:	Byt č. 1
Lokalita:	Nový Jičín
Popis:	Jedná se o bytovou jednotku v osobním vlastnictví o velikosti 2 + 1 na ulici Bezručova o výměře 61 m ² s prostornou lodžii. Byt se nachází ve druhém podlaží bytového domu. Bytový dům je po komplexní revitalizaci. Byt prošel částečnou rekonstrukcí (dveře, koupelna, podlahy). Na podlaze je PVC a keramická dlažba. V

kuchyni je kuchyňská linka. K bytu náleží dva sklepy a komora.

Podlaží: 2.N.P.
Dispozice: 2 + 1
Typ stavby: montovaná
Užitná plocha: 61,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK 0,95
K2 Velikosti objektu - 2 + 1 s lodžii 1,00
K3 Poloha - Nový Jičín 0,95
K4 Provedení a vybavení - standardní 1,00
K5 Celkový stav - po rekonstrukci 0,90
K6 Vliv pozemku - bez vlivu 1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost 1,00



Zdroj: Realitní agentura

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - 2 + 1 s lodžii; Poloha - Nový Jičín; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - po rekonstrukci; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;

Cena [Kč] k 11.1.2022	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 700 000	61,00	44 262	0,81	35 852

Název: Byt č. 2

Lokalita: Kopřivnice

Popis: Jedná se o bytovou jednotku v osobním vlastnictví o velikosti 2 + 1, která se nachází v 1. nadzemním podlaží panelového, kompletně revitalizovaného domu na ulici Erbenova v Kopřivnici. Byt prošel zdařilou rekonstrukcí v roce 2018, na podlaže je vinylová podlaha a keramická dlažba, byly zhotoveny nové stoupačky, omítky v celém bytě, rozvody elektro, vody i odpadů. V koupelně je sprchový kout a umyvadlo.

Podlaží: 1.N.P.
Dispozice: 2 + 1
Typ stavby: montovaná panelová
Užitná plocha: 56,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK 0,95
K2 Velikosti objektu - 2 + 1 v .1.N.P. a bez lodžie 1,10
K3 Poloha - Kopřivnice 1,00
K4 Provedení a vybavení - standardní 1,00
K5 Celkový stav - byt po rekonstrukci 0,90
K6 Vliv pozemku - bez vlivu 1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost 1,00



Zdroj: Realitní agentura

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - 2 + 1 v .1.N.P. a bez lodžie; Poloha - Kopřivnice; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - byt po rekonstrukci; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;

Cena [Kč] k 14.1.2022	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 790 000	56,00	49 821	0,94	46 832

Název: Byt č. 3
Lokalita: Kopřivnice
Popis: Jedná se bytovou jednotku v družstevním vlastnictví o dispozici 2+1 s lodžii, která se nachází na ulici Pod Zahradami přímo pod Bílou Horou. Bytový dům je po komplexní revitalizaci. Okna jsou plastová. Tato bytová jednotka je v původním, ale velmi udržovaném technickém stavu. Koupelna i toaleta jsou původní, umakartové. V kuchyni je novější kuchyňská linka. Povrch podlah tvoří krytina z PVC.
Podlaží: 2.N.P.
Dispozice: 2 + 1
Typ stavby: montovaná panelová
Užitná plocha: 57,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK	0,95
K2 Velikosti objektu - 2 + 1	1,00
K3 Poloha - Kopřivnice	1,00
K4 Provedení a vybavení - standardní	1,00
K5 Celkový stav - původní technický stav	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - družstevní vlastnictví	1,15



Zdroj: Realitní agentura

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - 2 + 1; Poloha - Kopřivnice; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - původní technický stav; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - družstevní vlastnictví;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 13.1.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
2 200 000	57,00	38 596	1,09	42 070

Název: Byt č. 4
Lokalita: Štramberk
Popis: Jedná se o prodej bytové jednotky na ulici Štramberská v Kopřivnici. Předpokládá se osobní vlastnictví nemovitosti a dobrý technický stav bytové jednotky.
Vklad : V-1045/2021-804

Dispozice: 2 + 1
Typ stavby: montovaná panelová
Užitná plocha: 65,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Kupní smlouva	1,00	Zdroj: Prodej
K2 Velikosti objektu - 2 + 1	1,00	
K3 Poloha - Kopřivnice	1,00	
K4 Provedení a vybavení - standardní	1,00	
K5 Celkový stav - dobrý technický stav	0,90	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost	1,00	

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Kupní smlouva; Velikosti objektu - 2 + 1; Poloha - Kopřivnice; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - dobrý technický stav; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 02/2021	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
2 400 000	65,00	36 923	0,90	33 231

Název: Byt č. 5
Lokalita: Kopřivnice
Popis: Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2 + 1 v družstevním vlastnictví, která se nachází v osmém nadzemním podlaží bytového domu typové panelové konstrukce na ulici Družební v Kopřivnici. Dům je po celkové revitalizaci. Bytová jednotka je v původním technickém stavu, bytová jádra je umakartové, okna jsou plastová. Podlahy jsou s krytinou z PVC a parketové.

Podlaží: 8.N.P.
Dispozice: 2 + 1
Typ stavby: montovaná panelová

Užitná plocha: 52,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK	0,95
K2 Velikosti objektu - 2 + 1 bez lodžie	1,05
K3 Poloha - Kopřivnice	1,00
K4 Provedení a vybavení - standardní	1,00
K5 Celkový stav - původní stav bez lodžie	1,05
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - družstevní vlastnictví	1,15



Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - 2 + 1 bez lodžie; Poloha - Kopřivnice; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - původní stav bez lodžie; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - družstevní vlastnictví;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 600 000	52,00	50 000	1,20	60 000

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Tržní hodnota nemovitosti je stanovena pomocí porovnávací metody. Pro porovnání byly vybrány nemovitosti, které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky jako má oceňovaná nemovitost. V tomto konkrétním případě byly porovnávány zejména následující ukazatele : typ nájemního domu, forma vlastnictví, velikost podlahové plochy, technický stav , umístění v lokalitě, dopravní dostupnost a pod.

Informace o porovnávaných nemovitostech byly získány jednak z vlastní databáze nemovitostí a rovněž bylo využito informací z databází realitních agentur působících v regionu.

Pro porovnání byly vybrány nemovitosti, které se staly předmětem obchodování v posledním období.

Po provedeném porovnání s přihlédnutím ke všem kladným a záporným stránkám nemovitosti a po vyhodnocení současné situace na realitním trhu a jeho dalšímu předpokládanému vývoji, stanovují obvyklou cenu bytové jednotky č. 806/8 vč. spoluvlastnického podílu na pozemku a společných částech domu ve výši 562/20507 na částku ve výši : **2 400 000,- Kč.**

Minimální jednotková porovnávací cena	33 231 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	43 597 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	60 000 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	43 597 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	54,86 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 391 731 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	2 391 731 Kč
Věcná hodnota	711 614 Kč
z toho hodnota pozemku	11 982 Kč

Silné stránky

- + příznivá turistická lokalita
- + bytový dům po komplexní revitalizaci
- + přistavěné betonové lodžie
- + velmi dobrá dopravní dostupnost

Slabé stránky

- průměrný technický stav bytové jednotky
- okrajová část města
- omezené parkovací možnosti před domem

<p>Tržní hodnota</p> <p>2 400 000 Kč</p> <p>slovy: Dvamilionyčtyřistatisíc Kč</p>

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při stanovení konečné ceny bylo znalcem zjištěno, že trh s podobnými nemovitostmi v dané lokalitě existuje a znalci se podařilo zjistit dostatečně odpovídající počet obchodních nabídek obdobných nemovitostí.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota nemovitosti určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitou zástavou byla standardně vyhodnocena.

Pro porovnání byly proto vybrány nemovitosti z nabídky realitní agentury působící v regionu. Znalec použil rovněž informace ze svého archivu.

Podmínky platnosti obvyklé ceny:

V tržní hodnotě nemovitosti není zohledněno zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti ČSOB Stavební spořitelna a.s., které je uvedeno na listu vlastnictví č. 2624 pro k.ú. Štramberk.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Znalec při stanovení tržní hodnoty nemovitosti použil několik oceňovacích metod (metoda nákladová a porovnávací metoda). Každá z použitých metod má své přednosti a nevýhody. Z tohoto důvodu znalec provedl podrobnou analýzu nemovitosti. Pro hodnocení byla zvolena strategická SWOT analýza.

- Silné stránky

- výhodná lokalita s ohledem na charakter objektu
- velmi dobrá dopravní dostupnost
- atraktivní a vyhledávaná turistická lokalita
- dům po komplexní revitalizaci
- přistavěné betonové lodžie

- Slabé stránky

- omezené parkovací možnosti před domem
- průměrný technický stav bytové jednotky a nutnost rekonstrukce

- Příležitosti

- stabilizované místo z hlediska další výstavby
- poměrně atraktivní místo z hlediska účelu využití jednotky
- rozvojové možnosti v nejbližším okolí

- Hrozby

- zvýšený dopravní ruch od okolní dopravy v nejbližším okolí (turistická destinace a blízkost železničního nádraží)

Znalec provedl důkladnou kontrolu realitního trhu, ale bylo zjištěno, že nemovitosti tohoto typu jsou v daném místě a ve hledaném čase předmětem obchodování.

Z tohoto důvodu znalec volil použít kombinaci porovnávací metody a nákladové metody. Pro tento účel znalec provedl důkladnou analýzu současného stavu realitního trhu vč. podrobného průzkumu trhu v dané lokalitě. Ve znaleckém posudku jsou uvedeny získané údaje z nájmu podobných prostor. Pro porovnání byly vybrány nemovitosti, které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky jako má oceňovaná nemovitost. V tomto konkrétním případě byly porovnávány zejména následující ukazatele : typ nemovitosti, konstrukce domu, umístění v lokalitě, dopravní dostupnost, technický stav a pod.

Informace o porovnávaných nemovitostech byly získány jednak z vlastní databáze znalce a rovněž bylo využito informací z dostupných databází realitních agentur působících v regionu. Pro porovnání byly vybírány nemovitosti, které se staly předmětem obchodování v období posledních šesti měsíců.

Výsledkem a závěrem těchto použitých metod (Metoda administrativní ceny a porovnávací metody) je stanovená konečná tržní hodnota nemovitosti (obvyklá cena), která je uvedena v tomto odhadu tržní hodnoty. Znalec poté provedl závěrečnou analýzu všech získaných údajů a po zvážení celkové situace na realitním trhu stanovil celkovou tržní hodnotu nemovitosti.

Při stanovení konečné ceny nemovitosti bylo rovněž znalcem přihlédnuto k aktuální situaci na realitním trhu, kdy nemovitosti tohoto typu se na trhu velmi dobře prodávají. V tomto případě se jedná především o atraktivní místo s dobrou dopravní dostupností. Bytový dům po komplexní revitalizaci.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

TRŽNÍ HODNOTA

2 400 000 Kč

slovy: Dvamilionyčtyřistatisíc Kč

Na základě objednávky společnosti ASPELL a.s. je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku o ceně nemovitosti - bytové jednotky č. 806/8, které se nachází v bytovém domě č.p. 806. Bytový dům se nachází na pozemku č. 1639 na ulici Nádražní v katastrálním území Štramberk v obci Štramberk v okrese Nový Jičín.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
List vlastnictví č. 2624 pro k.ú. Štramberk	1
List vlastnictví č. 2624 - str. 2	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotografie nemovitosti	1

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 18. 4. 1996, č.j. Spr. 1879/96 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1477/36/22 evidence posudků.

Ve Vratimově 23.6.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Miroslav Balnar
Vratimovská 425
739 32 Vratimov - Horní Datyně

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.2.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 1477/36/22

	počet stran A4 v příloze:
List vlastnictví č. 2624 pro k.ú. Štramberk	1
List vlastnictví č. 2624 - str. 2	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotografie nemovitosti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.05.2022 09:35:02

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

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599948 Štramberk

Kat. území: 764116 Štramberk

List vlastnictví: 2624

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Prislušnost hospodařit s majetkem státu

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,
Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

69797111

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
	806/8	byt		byt.z.	562/20507

Vymezeno v:

Budova Štramberk, č.p. 806, 807, 808, byt.dům, LV 2398
na parcele 1639, LV 2398

Parcela 1639 zastavěná plocha a nádvoří 629m2

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 č. 0868871-5-01:

1. pohledávka meziúvěr, poskytovaný do výše 1.000.000,- Kč s příslušenstvím
2. budoucí pohledávka úvěr, který bude poskytnut do výše 600.000,- Kč

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, IČO: 49241397

Povinnost k

Jednotka: 806/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.09.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.09.2012.

V-5680/2012-804

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Podmínky a další obecné údaje - Bez zápisu

Písemný upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví 15 D 1091/2019-76 v Novém Jičíně ze dne 11.12.2020. Právní moc ke dni 29.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2021 10:06:08. Zápis proveden dne 27.01.2021.

V-627/2021-804

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.05.2022 09:35:02

Obres: CZ0804 Nový Jičín Okec: 599948 Štramberk
Katastrální území: 764116 Štramberk List vlastnictví: 2624
V katastrálním území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Číslo listu

Stát: Česká republika, AD: 00000001-001
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo náměstí 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2 69797111

Územní jednotky: katastrální území, katastrální pracoviště (KÚ) a parcelám Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitosti pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR: Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

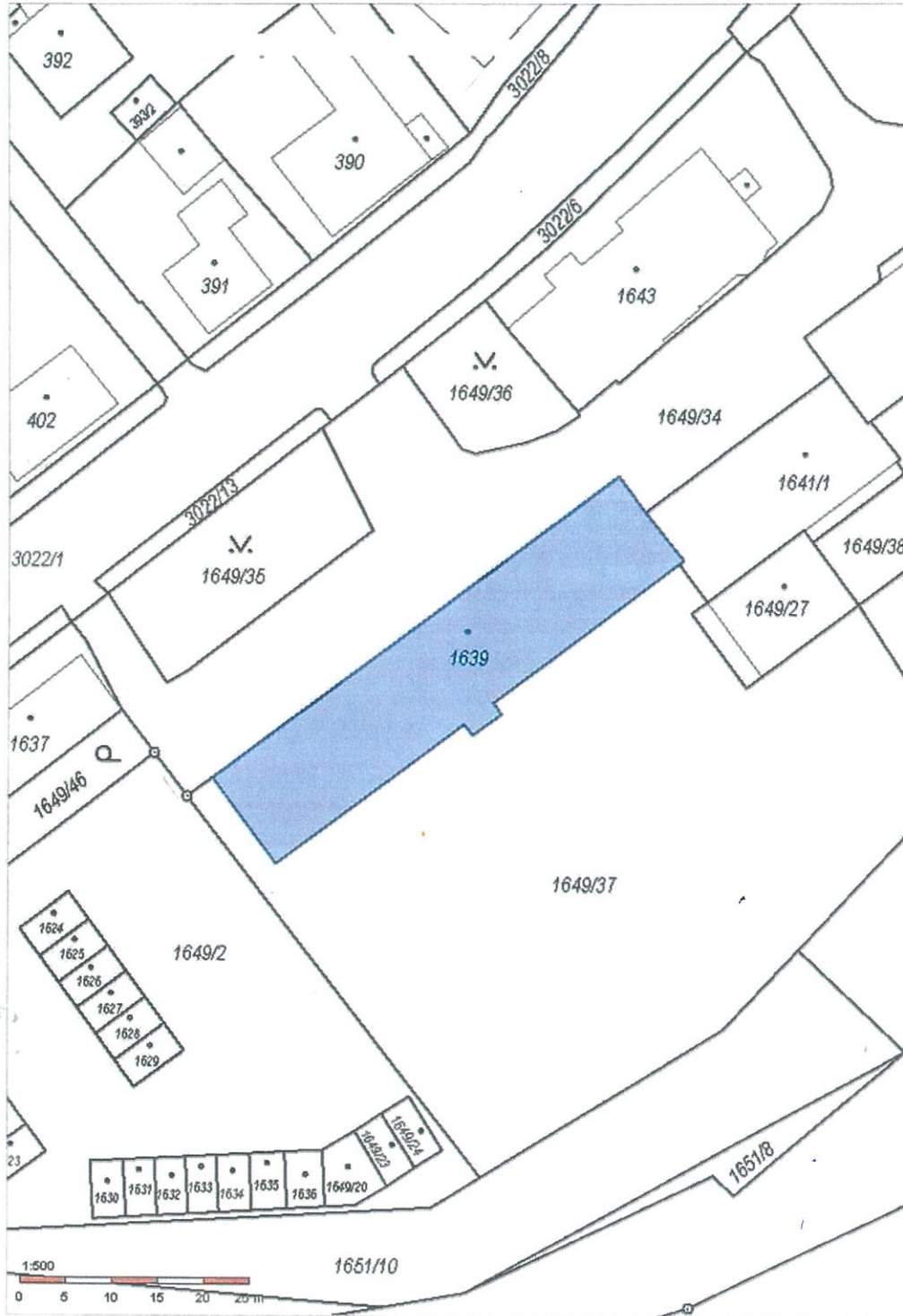
Číslo listu: 2624
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
Rašínovo náměstí 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

Vytvořeno: 13.05.2022 09:35:42

Číslo listu: 2624

K zemi: CZ

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR: Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.
Strana 2





Kuchyně



Lodžie



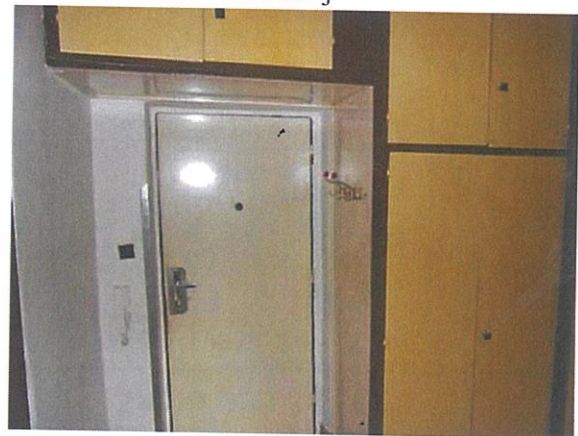
Koupelna



Pokoj



WC



Chodba

