

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 052069/2023

PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek o ceně bytové jednotky č. 1144/8 zapsané na LV č. 2733 a spoluvlastnického podílu o velikosti 491/30982 na společných částech domu č. p. 1144 zapsaného na LV č. 2623, který je postaven na pozemku p. č. St. 1533 a je zapasán na LV č. 2048, vše v katastrálním území Mariánské Hory, obec Ostrava, okres Ostrava-město, kraj Moravskoslezský. Cena je určena pro účely pro účely insolvenčního řízení. Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí.

ZADAVATEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Mgr. Martin Fuchsig, IČ: 76510280, Hlavní 25, 747 81 Otice

SPISOVÁ ZNAČKA SDĚLENÁ ZADAVATELEM

KSOS 34 INS 6336 / 2022

ZPRACOVATEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecká kancelář qdq services, s.r.o., IČ: 26878313, Bílovecká 1162/167, 747 06 Opava

DATUM OCENĚNÍ

Ocenění je provedeno ke dni místního šetření konaného dne 25. 8. 2023.

DATUM ZPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

10. 9. 2023

ČÍSLO VYHOTOVENÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Vyhotovení č. ___ z celkem ___ vyhotovení.

POČET STRAN ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek má celkem 10 stran a 17 stran příloh.

OBSAH

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	3
2.2 KATASTRÁLNÍ MAPA A ORTOFOTOMAPA	3
2.3 PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA	3
2.4 KUPNÍ SMLOUVA	3
2.5 INFORMACE O OBCI	3
2.6 PROHLÍDKA OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ	4
2.7 POUŽITÉ PŘEDPISY A LITERATURA	4
3. NÁLEZ	4
3.1 INFORMACE O OBCI A SITUACE	4
3.2 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ	4
3.2.1 <i>Budova č. p. 1144</i>	4
3.2.2 <i>Bytová jednotka č. 1144/8</i>	5
3.2.3 <i>Podíl na společných částech domu</i>	6
3.3 POUŽITÁ METODIKA OCENĚNÍ	6
3.4 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ	7
4. POSUDEK	8
4.1 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ	8
4.1.1 <i>Popis porovnávaných bytových jednotek</i>	8
4.1.2 <i>Výpočet ceny bytové jednotky porovnávacím způsobem</i>	8
5. ODŮVODNĚNÍ	9
5.1 URČENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ	9
6. ZÁVĚR	9
7. POVINNÉ ÚDAJE PODLE § 46 VYHLÁŠKY Č. 503/2020 SB.	10

SEZNAM PŘÍLOH

1. Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 2733
2. Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 2623
3. Kopie katastrální mapy
4. Ortofotomapa
5. Fotodokumentace

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek byl vyhotoven na základě objednávky zadavatele uvedeného na titulní straně posudku. Podle této objednávky je úkolem znalecké kanceláře:

Stanovit obvyklou cenu bytové jednotky č. 1144/8 zapsané na LV č. 2733 a spoluvlastnického podílu o velikosti 491/30982 na společných částech domu č. p. 1144 zapsaného na LV č. 2623, který je postaven na pozemku p. č. St. 1533 a je zapasán na LV č. 2048, vše v katastrálním území Mariánské Hory, obec Ostrava, okres Ostrava-město, kraj Moravskoslezský.

2. VÝČET PODKLADŮ

Pro vypracování znaleckého posudku byly zadavatelem poskytnuty, případně znaleckou kanceláří opatřeny následující podklady. Poněvadž byly informace čerpány z veřejných seznamů provozovaných státem (katastr nemovitostí, sbírka zákonů), jde o správní akty vydávané orgány veřejné moci, považuje znalecká kancelář zdroje dat za věrohodné. Prohlídku bytového domu provedl pracovník znalecké kanceláře a zjištěný skutečný stav je tudíž také věrohodný.

2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD dne 24. 11. 2022.

Okres: Ostrava-město (kód č. CZ0806)
Obec: Ostrava (kód č. 554821)
Katastrální území: Mariánské Hory (kód č. 713830)
List vlastnictví č.: 2733, 2623

2.2 KATASTRÁLNÍ MAPA A ORTOFOTOMAPA

Vyhotoveno na internetu na adrese <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/> dne 29. 8. 2023.

Okres: Ostrava-město (kód č. CZ0806)
Obec: Ostrava (kód č. 554821)
Katastrální území: Mariánské Hory (kód č. 713830)
Měřítko: 1:1000

2.3 PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA

Prohlášení vlastníka k budově č. p. 1144 na ulici Vršovců v Ostravě. Prohlášení vlastníka ze dne 5. 3. 1996 bylo schváleno představenstvem SBD Hlubina usnesením č. 101/Př/1996.

2.4 KUPNÍ SMLOUVA

Kupní smlouva uzavřená dne 19. 10. 2011 mezi prodávajícím Martinem Vajdíkem a kupujícím Romanem Urbancem. Předmětem smlouvy je bytová jednotka č. 1144/8, nacházející se v domě č. p. 1144 – bytový dům (adresa: Ostrava, Mariánské Hory, Vršovců 1144/19), na pozemku parc. č. st. 1533 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně podílu 491/30982 na společných částech domu č. p. 1144, to vše v obci Ostrava, část obce Mariánské Hory, k.ú. Mariánské Hory, kdy vlastnictví bytové jednotky č. 1144/8 je zapsáno na LV č. 2733 pro k.ú. Mariánské Hory, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, a vlastnictví domu č. p. 1144 je zapsáno na LV č. 2623 pro k.ú. Mariánské Hory, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava. Nemovité věci byly prodány za částku 800 000 Kč.

2.5 INFORMACE O OBCI

Znalecká kancelář zjistila údaje o obci potřebné k ocenění bytové jednotky z webových stránek obce (<https://www.ostrava.cz/cs>), Malého lexikonu obcí, Regionálního informačního servisu (<https://www.risy.cz/cs/>), územního plánu obce a mapového portálu www.mapy.cz.

2.6 PROHLÍDKA OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ

Místní šetření konané dne 25. 8. 2023 bylo uskutečněno za účelem prohlídky oceňovaných nemovitých věcí na místě a zjištění dalších relevantních informací. Zadavatelem posudku bylo znalecké kanceláři sděleno, že vlastník jednotky nekomunikuje. Z tohoto důvodu nebyl znalecké kanceláři umožněn vstup do bytové jednotky.

Přítomni byli:

- za znaleckou kancelář: Ing. Jan Sedláček
Ing. Jan Sedláček, MBA, MSc, Ph.D.
- za zadavatele posudku: nikdo nebyl přítomen

2.7 POUŽITÉ PŘEDPISY A LITERATURA

- [1] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. VII. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2008.
- [2] IVSC. *International Valuation Standards 2017*. London: IVSC, 2017. ISBN 978-0-9931513-0-9
- [3] MANKIW, N. Gregory. *Zásady ekonomie*. 1. vydání. Praha: GRADA Publishing, 1999. ISBN 80-7169-891-1.
- [4] TEGoVA. *European Valuation Standards Eight Edition*. Belgie: TEGoVA. 2016. 378 s. ISBN 978-90-819060-1-2.
- [5] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen zákon o oceňování majetku)

3. NÁLEZ

3.1 INFORMACE O OBCI A SITUACE

Na základě prohlídky oceňovaných nemovitých věcí a zjištění relevantních informací o obci, v níž se oceňované nemovité věci nachází, lze uvést následující zjištění.

Město Ostrava je statutární a krajské město situované v Moravskoslezském kraji v blízkosti polských hranic. Ve městě je ke dni místního šetření evidováno 279 791 obyvatel. Město je členěno do 37 městských částí s celkovou rozlohou 21 423 ha. V obci se nachází městská hromadná doprava, zastávka vlaku, autobusu a kompletní občanská vybavenost. Ve městě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě včetně plynu. Budova č. p. 1144 se nachází na ulici Vršovců, která je vzdálena asi 3 km západně od centra města. Okolí tvoří převážně bytové domy. V okolí se nachází téměř veškerá občanská vybavenost. Okolí domu je upravené a udržované. Nejbližší zastávka autobusu je vzdálena asi 150 m.

3.2 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ

3.2.1 Budova č. p. 1144

3.2.1.1 Popis

Budova č.p. 1144 zapsaná na LV č. 2623 v katastrálním území Mariánské Hory je v katastru nemovitostí evidována jako bytový dům. Dle stavu zjištěného na místním šetření je budova takto využívána. Budova stojí na pozemku p. č. St. 1533 zapsaném na LV č. 2048 a je jiného vlastníka. Jedná se o samostatně stojící dům. Do objektu je vstup z uliční a ze zahradní (parkové) části. Budova č.p. 1144 má jedno podzemní a čtrnáct nadzemních podlaží. Dům je rozdělen na 66 jednotek a má společné podzemní podlaží, ve kterém jsou sklepní prostory. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. V objektu jsou instalovány dva výtahy.

3.2.1.2 Popis konstrukcí

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu
Základy vč. zemních prací	Základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti	standardní
Svislé konstrukce	Betonové panely	standardní
Stropy	Stropy s rovným podhledem	standardní
Krov, střecha	Plochá střecha	standardní
Krytiny střech	Živičné	standardní
Klempířské konstrukce	Klempířské konstrukce jsou úplně z pozinkovaného plechu	standardní
Úprava vnějších povrchů	Omítky se zateplením	standardní
Schody	Betonové schodiště s povrchem PVC opatřené ocelovým zábradlím	standardní
Dveře	Hliníkové prosklené (vstupní), kovové prosklené	standardní
Elektroinstalace	Budova je napojena na elektřinu	standardní
Bleskosvod	Instalován	standardní
Vnitřní vodovod	Budova je napojena na veřejný vodovod	standardní
Vnitřní kanalizace	Budova je napojena na veřejnou kanalizaci.	standardní
Vnitřní plynovod	Budova je napojena na zemní plyn	standardní
Výtahy	Osobní	standardní
Vytápění	Dálkové	standardní
Ohřev vody	Dálkové	standardní

3.2.1.3 Stáří a opotřebení

Stavba je v dobrém technickém stavu s prováděnou údržbou. Celková rekonstrukce byla provedena v roce 2012. Stáří stavby nebylo zjištěno.

3.2.2 Bytová jednotka č. 1144/8

3.2.2.1 Popis

Bytová jednotka č. 1144/8 se nachází v bytovém domě č.p. 1144 ve 2.NP.

3.2.2.2 Popis konstrukcí

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu
Úprava vnitřních povrchů	Nebylo možné zjistit.	-
Vnitřní obklady keramické	Nebylo možné zjistit.	standardní
Dveře	Nebylo možné zjistit.	-
Okna	Plastová	standardní
Povrchy podlah	Nebylo možné zjistit.	-
Vytápění	Dálkové	standardní
Ohřev teplé vody	Dálkové	standardní
Vybavení kuchyní	Nebylo možné zjistit.	-
Vnitřní hygienické vybavení	Nebylo možné zjistit.	-

V prohlášení vlastníka je u bytové jednotky č. 1144/8 uvedeno:

Vybavení jednotky:

<i>Kuchyňská linka</i>	<i>1 ks</i>
<i>Plynový sporák</i>	<i>1 ks</i>
<i>Vana</i>	<i>1 ks</i>
<i>WC mísa s nádrží</i>	<i>1 ks</i>

Umyvadlo	1 ks
Míchací baterie	1 ks
Listovní schránka	1 ks
Zvonek	1 ks
Vestavěné skříně	1 ks
Vodoměr TUV a SV	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubí rozvody vody, plynu, ústředního topení, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, bytové jádro, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken, vnitřní el. rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zásuvky). K vlastnictví jednotky č. 8 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 491/30982 na společných částech budovy.

3.2.2.3 Výměry místností bytové jednotky

Jednotka č. 8 má dispozici 2+1 o následující podlahové ploše:

Místnost	Podlahová plocha [m ²]
Pokoj	16,70
Pokoj	12,80
Kuchyně	8,70
Předsíň	7,30
Koupelna	2,60
WC	1,00
Balkón	2,00
Celkem	49,10

V souladu s prohlášením vlastníka není balkon započítáván do celkové plochy bytu. Plocha balkonu je cca 2,00 m². K bytu náleží sklepní kóje. Plochy místností jsou převzaty z prohlášení vlastníka, neboť nebyl umožněn vstup do bytové jednotky.

3.2.2.4 Stáří a opotřebení

Nebylo možné zjistit stáří oprav, neboť nebyl umožněn vstup do bytové jednotky.

3.2.3 Podíl na společných částech domu

K bytové jednotce č. 1144/8 náleží podíl o velikosti 491/30982 na budově č. p. 1144 v katastrálním území Mariánské Hory.

3.3 POUŽITÁ METODIKA OCENĚNÍ

Úkolem znalecké kanceláře je určit cenu obvyklou v daném místě a čase. V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. **obvyklá cena** definována v § 2 odst. 2 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Postup určení obvyklé ceny je dále upřesněn v § 1a oceňovací vyhlášky. Na základě těchto ustanovení a doporučení v odborné literatuře je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Cena obvyklá je určena porovnávacím způsobem na základě sjednaných cen (tj. cen, za které byly uskutečněny převody vlastnického práva).
2. Je určena základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny (např. způsob využití domu, přístupnost, velikost pozemku apod.).
3. Jsou vyhledány převody obdobných nemovitých věcí. Soubor pro porovnání přitom obsahuje nejméně 3 obdobné předměty vybrané podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění.
4. Provede se srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění, přičemž se mj. určí rozdíly mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění v souboru pro porovnání.
5. Sjednané ceny se upraví v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí. Tato odchylka způsobená korekcí je řádně odůvodněna.
6. Soubor upravených cen se vyhodnotí (případně se vyloučí odlehlé údaje), přičemž výsledkem tohoto vyhodnocení je odhad intervalu, ve kterém se bude obvyklá cena pohybovat.
7. Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny podle odborné úvahy znalecké kanceláře, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Stanovení výše obvyklé ceny tedy 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.

Přesnost ocenění je obvykle závislá pouze na tom, kolik vhodných nemovitostí znalecká kancelář nalezne. Je vhodné snažit se zvolit jak kvalitativně lepší, tak i kvalitativně horší vzorky, aby oceňovaný subjekt ležel uvnitř pomyslného intervalu.

3.4 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Znalecká kancelář vyhledává přednostně kupní smlouvy, ocenění je tedy provedeno na základě realizovaných cen nemovitých věcí. K porovnání byl použit přehled cen bytových jednotek v obci Ostrava od počátku roku 2022 (datum ukončení řízení). Znalecká kancelář zahrнула do vzorku bytové jednotky obdobného stáří a velikosti. Technický stav porovnávaných bytových jednotek nebylo možné zjistit. Totéž platí pro oceňovanou jednotku. Výpočet a popisy jsou uvedeny v tabulkách níže.

Vyhledány byly celkem tři prodeje obdobných nemovitých věcí ve stejné lokalitě. Tyto nemovité věci jsou blíže popsány v části 4 znaleckého posudku. Informace o porovnávaných nemovitých věcech byly získány z veřejně dostupných zdrojů nahlížení do katastru nemovitostí, ortofotomapy, aplikace Panorama na www.mapy.cz a Street View v aplikaci Google Maps. Jejich prohlídka nebyla z ekonomických důvodů provedena, což je ve znalecké praxi u posudků s obdobným zadáním obvyklé.

4. POSUDEK

4.1 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

4.1.1 Popis porovnávaných bytových jednotek

Stanovení ceny porovnáním nemovitých věcí jako celku					
Č.	Lokalita	Dispozice	Kupní smlouva	Příslušenství	Popis
Oceň. objekt	Vršovců	2+1	-	balkon, sklepní kóje	Viz bod č. 3.1 tohoto znaleckého posudku.
1	Vršovců	2+1	V-8108/2023-807 26.5.2023	balkon, sklepní kóje	Bytová jednotka č. 1145/16 v budově č. p. 1145 a spoluvlastnického podílu o velikosti 521/32555 na společných částech domu č. p. 1145 v katastrálním území Mariánské Hory, obec Ostrava. Jedná se o jednotku o dispozici 2+1 a nachází se ve 3. NP. Jedná se o stejně velkou jednotku jako je oceňovaná jednotka.
2	Vršovců	2+1	V-10834/2023-807 31.7.2023	balkon, sklepní kóje	Bytová jednotka č. 1145/41 v budově č. p. 1145 a spoluvlastnického podílu o velikosti 521/32555 na společných částech domu č. p. 1145 v katastrálním území Mariánské Hory, obec Ostrava. Jedná se o jednotku o dispozici 2+1 a nachází se ve 9. NP. Jedná se o stejně velkou jednotku jako je oceňovaná jednotka.
3	Vršovců	2+1	V-25962/2021-807 14.12.2021	balkon, sklepní kóje	Bytová jednotka č. 1145/3 v budově č. p. 1145 a spoluvlastnického podílu o velikosti 519/32555 na společných částech domu č. p. 1145 v katastrálním území Mariánské Hory, obec Ostrava. Jedná se o jednotku o dispozici 2+1 a nachází se v 1. NP. Jedná se o jednotku pravděpodobně o velikosti 49,50 m ² .

4.1.2 Výpočet ceny bytové jednotky porovnávacím způsobem

Stanovení ceny porovnáním nemovitých věcí jako celku											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 stav a vybavení	K4 podlaží	K5 příslušenství	K6 úvaha znalce	KC (1-6)	Cena oceňovaného objektu odvozená Kč
1	1 600 000	1,00	1 600 000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 600 000
2	1 750 000	1,00	1 750 000	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,98	1 785 714
3	2 400 000	1,00	2 400 000	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,97	2 474 227
Cena nemovitých věcí stanovená porovnávacím způsobem - průměr										Kč	1 953 314
Minimum										Kč	1 600 000
Maximum										Kč	2 474 227

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 bez provize realitní kanceláře je roven 1,00.
- *K1 (Koeficient úpravy na polohu objektu)* - porovnání lokality ve které se srovnávaná nemovitost nachází po zvážení technických, přírodních, ekonomických a sociálních vlivů. Bylo zohledněno, že se jedná o sousední bytový dům.

- *K2 (Koeficient úpravy na velikost objektu)* - úprava o rozdíl v podlahové ploše bytů. Bylo zohledněno, že se jedná o obdobně velké byty.
- *K3 (Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení)* - byly zohledňovány stavebně-konstrukční prvky, stáří nemovitosti a prováděná údržba. Bylo předpokládáno, že oceňovaná bytová jednotka a porovnávané jednotky jsou ve standardním technickém stavu s běžným opotřebením.
- *K4 (Koeficient úpravy na podlaží)* - jako méně výhodné bylo uvažováno umístění bytu v prvním nadzemním podlažím nebo vyšším než 5. nadzemním podlažím v domě.
- *K5 (Koeficient úpravy na příslušenství)* - hodnoceno bylo příslušenství bytu, a to zejména možnost využívat společné prostory domu a sklepní kóji.
- *K6 (Koeficient úvahy znalce)* - prostřednictvím koeficientu jsou zohledněny vlivy jinde neuvedené. V daném případě nebyl koeficient použit.
- *KC Koeficient celkový* - $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1 URČENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Znalecká kancelář popsala, jakým způsobem byl zjištěn skutečný stav nemovitých věcí. Na základě tohoto stavu provedla v části 4 podle metodiky popsané v části 3 jejich ocenění. Obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí stanovujeme na základě ocenění porovnávacím způsobem, neboť se jedná o způsob zohledňující situaci na dílčím trhu v dané lokalitě. Znalecké kanceláři se podařilo vyhledat dostatečné množství srovnatelných nemovitostí a výslednou cenu je možno považovat za cenu, za níž by bylo možno nemovitost k datu zpracování znaleckého posudku realizovat na trhu. Obvyklá cena je zaokrouhlena na desetitisíce Kč. Na základě provedených výpočtu lze proto uzavřít, že obvyklá cena je následující:

Nemovité věci	Cena
Bytová jednotka č. 1144/8 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 491/30982 na společných částech domu č. p. 1144	1 953 314,00 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	1 950 000,00 Kč

6. ZÁVĚR

Zadavatel zadal znalecké kanceláři následující odbornou otázku:

Stanovit obvyklou cenu bytové jednotky č. 1144/8 zapsané na LV č. 2733 a spoluvlastnického podílu o velikosti 491/30982 na společných částech domu č. p. 1144 zapsaného na LV č. 2623, který je postaven na pozemku p. č. St. 1533 a je zapasán na LV č. 2048, vše v katastrálním území Mariánské Hory, obec Ostrava, okres Ostrava-město, kraj Moravskoslezský.

Odpověď znalecké kanceláře na odbornou otázku:

Obvyklá cena bytové jednotky č. 1144/8 zapsané na LV č. 2733 a spoluvlastnického podílu o velikosti 491/30982 na společných částech domu č. p. 1144 zapsaného na LV č. 2623, který je postaven na pozemku p. č. St. 1533 a je zapasán na LV č. 2048, vše v katastrálním území Mariánské Hory, obec Ostrava, okres Ostrava-město, kraj Moravskoslezský, je na základě provedených výpočtů stanovena ke dni 25. 8. 2023 ve výši:

1 950 000,00 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetpadesáttisíc Kč

7. POVINNÉ ÚDAJE PODLE § 46 VYHLÁŠKY Č. 503/2020 SB.

Na zpracování níže uvedených částí znaleckého posudku se podílel:

Ing. Jan Sedláček, MBA, MSc, Ph.D., nar. 15. 11. 1982, bytem Lidická 5, 746 01 Opava
všechny části posudku společně

Ing. Jan Sedláček, nar. 19. 12. 1954, bytem Lidická 5, 746 01 Opava
všechny části posudku společně

Znalecký posudek vzal na vědomí za znaleckou kancelář dne 10. 9. 2023

Ing. Jan Sedláček, MBA, MSc, Ph.D., (jednatel společnosti).

Znalecký posudek je oprávněna osobně stvrdit nebo doplnit nebo blíže vysvětlit jeho obsah na žádost orgánu veřejné moci **Ing. Jan Sedláček, MBA, MSc, Ph.D.** a **Ing. Jan Sedláček**.

Při zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl podán znaleckou kanceláří qdq services, s.r.o., která je zapsána v I. oddílu Seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost vedeného Ministerstvem spravedlnosti ČR s oprávněním podávat znalecké posudky v následujících znaleckých oborech, odvětvích a specializacích:

- 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 v evidenci posudků jako položka číslo 052069/2023.

V Opavě dne 10. 9. 2023

Ing. Jan Sedláček, MBA, MSc, Ph.D.
znalec v oboru Ekonomika,
odvětví Ceny a odhady nemovitých věcí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.11.2022 10:15:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 34 INS 6336 / 2022 pro Martin Fuchsig, Mgr.

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713830 Mariánské Hory

List vlastnictví: 2733

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Urbanec Roman, Vršovců 1144/19, Mariánské Hory, 70900 Ostrava	870525/6010	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu
	1144/8	byt		byt.z.	491/30982
Vymezeno v:					
	Budova	Mariánské Hory, č.p. 1144, byt.dům, LV 2623 na parcele St. 1533, LV 2048			

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno spoluzívání zastavěného pozemku

Oprávnění pro

Jednotka: 1144/8

Povinnost k

Parcela: St. 1533

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.05.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.05.2004.

V-3704/2004-807

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 Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 550 000,-Kč s příslušenstvím

a budoucích peněžitých pohledávek ze smlouvy o úvěru do výše 669 550,-Kč vzniklých do 15.8.2041

a budoucích peněžitých pohledávek ze Zástavní smlouvy do výše 110 825,-Kč vzniklých do 15.8.2041

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Jednotka: 1144/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.09.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.10.2011.

V-11553/2011-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.11.2022 10:15:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713830 Mariánské Hory

List vlastnictví: 2733

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

Typ vztahu

k zajištění pohledávky ve výši 1 804,58 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

**Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava, 17.
listopadu 2172/15, Poruba, 70800 Ostrava, RČ/IČO:
61989100**

Povinnost k

Jednotka: 1144/8

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Klatovy, JUDr. Dalimil Mika, LL.M. 120 EX-8200/2015 -25 ze dne
30.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2015 13:05:36. Zápis proveden
dne 26.05.2015.**

V-8410/2015-807

Pořadí k 30.04.2015 13:05

o Zástavní právo soudcovské

**k zajištění pohledávky ve výši 117.130,-Kč s příslušenstvím a k zajištění pohledávky na
nákladech řízení ve výši 28.072,60 Kč**

Oprávnění pro

**CREOL Invest s.r.o., Riegrova 394/17, 77900 Olomouc,
RČ/IČO: 27791068**

Povinnost k

Jednotka: 1144/8

Listina **Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní
soud v Ostravě 91 E-13/2021 -9 ze dne 06.12.2021. Právní moc ke dni 05.01.2022.
Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2022 09:36:31. Zápis proveden dne
17.03.2022.**

V-3619/2022-807

Pořadí k 22.11.2021 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Svoboda, Dvořákova 222/32, 779 00 Olomouc

Povinnost k

**Urbanec Roman, Vršovců 1144/19, Mariánské Hory, 70900
Ostrava, RČ/IČO: 870525/6010**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc -
Mgr. Jan Svoboda 164 EX-3967/2019 -8 ze dne 16.12.2019. Právní účinky zápisu k
okamžiku 17.12.2019 13:57:50. Zápis proveden dne 19.12.2019; uloženo na prac.
Olomouc**

Z-10348/2019-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Urbanec Roman, r.č. 870525/6010

Povinnost k

Jednotka: 1144/8

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Jan
Svoboda 164 Ex-3967/2019 -16 ze dne 17.12.2019. Právní účinky zápisu k
okamžiku 17.12.2019 13:57:52. Zápis proveden dne 20.12.2019; uloženo na prac.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.11.2022 10:15:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713830 Mariánské Hory

List vlastnictví: 2733

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

Typ vztahu

Ostrava

Z-11013/2019-807

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Jan Svoboda 164 EX-3967/2019 -16. Právní moc ke dni 06.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2021 12:18:16. Zápis proveden dne 14.12.2021; uloženo na prac. Ostrava

Z-8936/2021-807

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jan Peroutka, Chomutov

Povinnost k

Urbanec Roman, Vršovců 1144/19, Mariánské Hory, 70900
Ostrava, RČ/IČO: 870525/6010

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-4461/2020 -29 ze dne 23.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2020 08:00:37. Zápis proveden dne 23.09.2020; uloženo na prac. Chomutov

Z-6280/2020-503

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Urbanec Roman, r.č. 870525/6010

Povinnost k

Jednotka: 1144/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chomutov, Mgr. Jan Peroutka 135 Ex-4461/2020 -42 ze dne 23.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2020 12:23:54. Zápis proveden dne 25.09.2020; uloženo na prac. Ostrava

Z-8994/2020-807

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Chomutov, Mgr. Jan Peroutka 135 Ex-4461/2020 -42. Právní moc ke dni 26.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2020 14:46:37. Zápis proveden dne 07.12.2020; uloženo na prac. Ostrava

Z-11076/2020-807

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Urbanec Roman, Vršovců 1144/19, Mariánské Hory, 70900
Ostrava, RČ/IČO: 870525/6010

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 14195/21-16 k 90 EXE 11686/2021-9 ze dne 29.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2021 16:32:38. Zápis proveden dne 05.08.2021; uloženo na prac. Praha

Z-25885/2021-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, Praha, 101 00 Praha 10

Povinnost k

Urbanec Roman, Vršovců 1144/19, Mariánské Hory, 70900
Ostrava, RČ/IČO: 870525/6010

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 8, Mgr.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.11.2022 10:15:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713830 Mariánské Hory

List vlastnictví: 2733

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

Typ vztahu

Pavel Preus 204 Ex-14195/2021 -16 ze dne 29.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2021 09:54:01. Zápis proveden dne 13.09.2021; uloženo na prac. Ostrava

Z-6687/2021-807

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Urbanec Roman, r. č. 870525/6010

Povinnost k

Jednotka: 1144/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8, Mgr. Pavel Preus 204 Ex-14195/2021 -39 ze dne 09.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2021 09:54:01. Zápis proveden dne 13.09.2021; uloženo na prac. Ostrava

Z-6688/2021-807

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8, Mgr. Pavel Preus 204 EX-14195/2021 -39. Právní moc ke dni 27.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2021 08:28:10. Zápis proveden dne 05.11.2021; uloženo na prac. Ostrava

Z-8151/2021-807

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Trojanovský LL.M., Potoční 1094, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek

Povinnost k

Urbanec Roman, Vršovců 1144/19, Mariánské Hory, 70900 Ostrava, RČ/IČO: 870525/6010

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Frýdek-Místek 143 EX-00723/2021 -018 (91 EXE 11143/2021-802) ze dne 04.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2021 16:30:41. Zápis proveden dne 12.10.2021; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-4142/2021-802

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Urbanec Roman, r. č. 870525/6010

Povinnost k

Jednotka: 1144/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Frýdek-Místek, JUDr. Jiří Trojanovský, LL.M. 143 EX-00723/2021 -019 ze dne 06.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2021 17:31:06. Zápis proveden dne 13.10.2021; uloženo na prac. Ostrava

Z-7359/2021-807

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Svoboda, Dvořákova 222/32, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Urbanec Roman, Vršovců 1144/19, Mariánské Hory, 70900 Ostrava, RČ/IČO: 870525/6010

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Jan Svoboda 164 EX-2404/2021 -11 ze dne 12.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2021 11:31:47. Zápis proveden dne 19.10.2021; uloženo na prac.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.11.2022 10:15:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713830 Mariánské Hory

List vlastnictví: 2733

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

Typ vztahu

Olomouc

Z-7020/2021-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Urbanec Roman, r. č. 870525/6010

Povinnost k

Jednotka: 1144/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Jan Svoboda 164 EX-2404/2021 -22 ze dne 14.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2021 11:31:51. Zápis proveden dne 19.10.2021; uloženo na prac. Ostrava

Z-7539/2021-807

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Urbanec Roman, Vršovců 1144/19, Mariánské Hory, 70900

Ostrava, RČ/IČO: 870525/6010

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Lukáš Jícha 203 Ex-27413/2021 -10 ze dne 21.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2021 12:19:08. Zápis proveden dne 22.10.2021; uloženo na prac. Ostrava

Z-7691/2021-807

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Urbanec Roman, r.č. 870525/6010

Povinnost k

Jednotka: 1144/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Lukáš Jícha 203 Ex-27413/2021 -16 ze dne 21.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2021 12:19:08. Zápis proveden dne 22.10.2021; uloženo na prac. Ostrava

Z-7692/2021-807

o Zahájení exekuce

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10**

Povinnost k

Urbanec Roman, Vršovců 1144/19, Mariánské Hory, 70900

Ostrava, RČ/IČO: 870525/6010

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 24433/21-16 k 48 EXE-12399/2021 9 (spojeno do řízení 204 EX 14195/21) ze dne 26.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2021 14:21:38. Zápis proveden dne 29.10.2021; uloženo na prac. Praha

Z-38442/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Urbanec Roman, r.č. 870525/6010

Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.11.2022 10:15:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713830 Mariánské Hory

List vlastnictví: 2733

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

Typ vztahu

Povinnost k

Jednotka: 1144/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8, Mgr. Pavel Preus 204 EX-24433/2021 -40 (spojeno do řízení 204 EX 14195/21) ze dne 29.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2021 11:06:35. Zápis proveden dne 01.11.2021; uloženo na prac. Ostrava

Z-7845/2021-807

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8, Mgr. Pavel Preus 204 EX-24433/2021 -40. Právní moc ke dni 29.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2022 08:25:24. Zápis proveden dne 17.01.2022; uloženo na prac. Ostrava

Z-321/2022-807

o **Zahájení exekuce**

- pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Urbanec Roman, Vršovců 1144/19, Mariánské Hory, 70900
Ostrava, RČ/IČO: 870525/6010

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-02579/2022 -016 ze dne 11.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.04.2022 10:22:19. Zápis proveden dne 20.04.2022; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-2469/2022-405

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Pavla Nevěřilová, K. H. Máchy 1294/2, Šumperk, 787 01 Šumperk

Povinnost k

Urbanec Roman, Vršovců 1144/19, Mariánské Hory, 70900
Ostrava, RČ/IČO: 870525/6010

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Šumperk, JUDr. Pavla Nevěřilová 225 Ex-1366/2022 -51 ze dne 09.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2022 17:25:46. Zápis proveden dne 11.08.2022; uloženo na prac. Ostrava

Z-11945/2022-807

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Urbanec Roman, r. č. 870525/6010

Povinnost k

Jednotka: 1144/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk, JUDr. Pavla Nevěřilová 225 Ex-1366/2022 -58 ze dne 09.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2022 17:00:09. Zápis proveden dne 18.08.2022; uloženo na prac. Ostrava

Z-11944/2022-807

o **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

Povinnost k

Urbanec Roman, Vršovců 1144/19, Mariánské Hory, 70900
Ostrava, RČ/IČO: 870525/6010

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.11.2022 10:15:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713830 Mariánské Hory

List vlastnictví: 2733

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

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 19.10.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.10.2011.

V-11925/2011-807

Pro: Urbanec Roman, Vršovců 1144/19, Mariánské Hory, 70900 Ostrava RČ/IČO: 870525/6010

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

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

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: 24.11.2022 10:33:12

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 <http://www.cuzk.cz/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.11.2022 10:15:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 34 INS 6336 / 2022 pro Martin Fuchsig, Mgr.

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713830 Mariánské Hory

List vlastnictví: 2623

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Celner Lubomír, náměstí Gen. Vicherka 2511, 73541 Petřvald	691008/5171	19/2213
Chochola Otakar Ing., Josefa Hory 339/17, 79001 Jeseník	670201/0964	549/30982
Chovancová Yveta, Vršovců 1144/19, Mariánské Hory, 70900 Ostrava	616024/1395	549/30982
Chwistková Eva, Vršovců 1144/19, Mariánské Hory, 70900 Ostrava	865508/6044	491/30982
Gottesman Lukáš Ing., Vršovců 1144/19, Mariánské Hory, 70900 Ostrava	791008/5524	491/30982
Guinan Denisa, Vršovců 1146/4, Mariánské Hory, 70900 Ostrava	745414/5556	549/30982
Honěk Daniel, Masarykova 138, 74724 Chuchelná	931123/5835	491/30982
SJM Hruška Marek Bc. a Hrušková Elen Ing., Nádražní 112/50, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	730710/5608 695317/5570	491/30982
Jablonská Jana Ing. Ph.D., Šimáčkova 1220/7, Mariánské Hory, 70900 Ostrava	785726/5152	549/30982
Jakubcová Tereza, Dělnická 106/9, 74235 Odry	905729/5874	491/30982
Kollár Stanislav, Vršovců 1144/19, Mariánské Hory, 70900 Ostrava	960715/5305	549/30982
Konvičková Věra, Vršovců 1144/19, Mariánské Hory, 70900 Ostrava	475912/146	41/2213
Krpec Stanislav, Vršovců 1144/19, Mariánské Hory, 70900 Ostrava	461129/079	549/30982
Kudělková Hana, Vršovců 1144/19, Mariánské Hory, 70900 Ostrava	556230/1690	491/30982
Kurečková Pavla, Vršovců 1144/19, Mariánské Hory, 70900 Ostrava	735214/5152	549/30982
Matisová Viktorie, Cholevova 1465/37, Hrabůvka, 70030 Ostrava	706107/9982	19/2213
Neuwirth Jiří, Hornopolní 2960/45, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	830415/5585	491/30982
Nguyen Toan Minh, Korunní 1192/42, Mariánské Hory, 70900 Ostrava	011125/5914	491/30982
SJM Ryl Něhoslav Ing. a Rylová Zuzana Ing. Ph.D., Gorkého 323/19, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	531219/130 565126/1484	549/30982
Skočiková Tatána Mgr., Na Vyhlídce 655/18, 73932 Vratimov	785620/3586	491/30982
Smetánková Tereza, Jaroslava Kvapila 384, 76316 Fryšták	995126/4499	19/2213
SJM Solař Milan a Solařová Miluše, Vršovců 1144/19, Mariánské Hory, 70900 Ostrava	430627/462 546007/0957	206/15491
Stankayová Pavlína, č.p. 564, 73914 Ostravice	795126/5608	549/30982
Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh, Rudná 1131/70, Zábřeh, 70030 Ostrava	00051071	15549/30982
Strnádek Luděk, Vršovců 1144/19, Mariánské Hory, 70900 Ostrava	721231/5440	19/2213
Stříž Martin Ing., Přímá 597, 74714 Markvartovice	850713/5989	549/61964
Stříž Michal MUDr., Hrabek 175/39, Plesná, 72527 Ostrava	890420/5948	549/61964
Ševčíková Daniela, Václavovická 1496, 73934 Šenov	746111/5200	491/30982
Štefanová Pavla, Vršovců 1144/19, Mariánské Hory, 70900 Ostrava	536201/102	206/15491

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.11.2022 10:15:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713830 Mariánské Hory

List vlastnictví: 2623

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

	Šustková Jiřina, Karla Tomana 625/13, Mariánské Hory, 70900 Ostrava	385925/418	549/30982
	Urbanec Roman, Vršovců 1144/19, Mariánské Hory, 70900 Ostrava	870525/6010	491/30982
SJM	Večerka Josef a Večerková Zdeňka, Vršovců 1144/19, Mariánské Hory, 70900 Ostrava	451219/413 475602/465	491/30982
	Vojtíšek Jakub Mgr., Davídkova 1248/83, Libeň, 18200 Praha 8	810804/5572	491/30982
SJM	Zacios Oldřich a Zaciosová Bohumila, Vršovců 1144/19, Mariánské Hory, 70900 Ostrava	401201/421 445208/470	549/30982

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Mariánské Hory, č.p. 1144 byt.dům

St. 1533, LV 2048

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu	Podíl na jednotce
1144/1	byt	2637	byt.z.	412/30982	
Spoluvlastníci 536201/102; Štefanová Pavla					
1144/2	byt	2624	byt.z.	495/30982	
Spoluvlastníci 00051071; Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh					
1144/3	byt	2624	byt.z.	495/30982	
Spoluvlastníci 00051071; Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh					
1144/4	byt	2726	byt.z.	412/30982	
Spoluvlastníci 430627/462 546007/0957; Solař Milan a Solařová Miluše					
1144/5	byt	3735	byt.z.	549/30982	
Spoluvlastníci 616024/1395; Chovancová Yvetta					
1144/6	byt	2624	byt.z.	491/30982	
Spoluvlastníci 00051071; Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh					
1144/7	byt	2624	byt.z.	266/30982	
Spoluvlastníci 00051071; Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh					
1144/8	byt	2733	byt.z.	491/30982	
Spoluvlastníci 870525/6010; Urbanec Roman					
1144/9	byt	2644	byt.z.	549/30982	
Spoluvlastníci 461129/079; Krpec Stanislav					
1144/10	byt	2624	byt.z.	549/30982	
Spoluvlastníci 00051071; Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh					
1144/11	byt	2624	byt.z.	491/30982	
Spoluvlastníci 00051071; Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh					
1144/12	byt	3400	byt.z.	266/30982	
Spoluvlastníci 706107/9982; Matisová Viktorie					

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 24.11.2022 10:15:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713830 Mariánské Hory

List vlastnictví: 2623

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

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu	Podíl na jednotce
1144/13	byt	2624	byt.z.	491/30982	
Spoluvlastníci 00051071; Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh					
1144/14	byt	2624	byt.z.	549/30982	
Spoluvlastníci 00051071; Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh					
1144/15	byt	3723	byt.z.	549/30982	
Spoluvlastníci 960715/5305; Kollár Stanislav					
1144/16	byt	2624	byt.z.	491/30982	
Spoluvlastníci 00051071; Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh					
1144/17	byt	2624	byt.z.	266/30982	
Spoluvlastníci 00051071; Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh					
1144/18	byt	3105	byt.z.	491/30982	
Spoluvlastníci 451219/413 475602/465; Večerka Josef a Večerková Zdeňka					
1144/19	byt	3640	byt.z.	549/30982	
Spoluvlastníci 735214/5152; Kurečková Pavla					
1144/20	byt	3454	byt.z.	549/30982	
Spoluvlastníci 401201/421 445208/470; Zacios Oldřich a Zaciosová Bohumila					
1144/21	byt	3736	byt.z.	491/30982	
Spoluvlastníci 746111/5200; Ševčíková Daniela					
1144/22	byt	2995	byt.z.	266/30982	
Spoluvlastníci 995126/4499; Smetánková Tereza					
1144/23	byt	2731	byt.z.	491/30982	
Spoluvlastníci 865508/6044; Chwistková Eva					
1144/24	byt	2624	byt.z.	549/30982	
Spoluvlastníci 00051071; Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh					
1144/25	byt	2624	byt.z.	549/30982	
Spoluvlastníci 00051071; Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh					
1144/26	byt	3225	byt.z.	491/30982	
Spoluvlastníci 791008/5524; Gottesman Lukáš Ing.					
1144/27	byt	2624	byt.z.	266/30982	
Spoluvlastníci 00051071; Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh					
1144/28	byt	2624	byt.z.	491/30982	
Spoluvlastníci 00051071; Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh					

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 24.11.2022 10:15:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713830 Mariánské Hory

List vlastnictví: 2623

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

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu	Podíl na jednotce
1144/29	byt	3224	byt.z.	549/30982	
	<i>Spoluvlastníci</i> 385925/418; Šustková Jiřina				
1144/30	byt	2639	byt.z.	549/30982	
	<i>Spoluvlastníci</i> 795126/5608; Stankayová Pavlína				
1144/31	byt	4682	byt.z.	491/30982	
	<i>Spoluvlastníci</i> 011125/5914; Nguyen Toan Minh				
1144/32	byt	4659	byt.z.	266/30982	
	<i>Spoluvlastníci</i> 691008/5171; Celner Lubomír				
1144/33	byt	2624	byt.z.	491/30982	
	<i>Spoluvlastníci</i> 00051071; Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh				
1144/34	byt	2624	byt.z.	549/30982	
	<i>Spoluvlastníci</i> 00051071; Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh				
1144/35	byt	2624	byt.z.	549/30982	
	<i>Spoluvlastníci</i> 00051071; Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh				
1144/36	byt	2642	byt.z.	491/30982	
	<i>Spoluvlastníci</i> 810804/5572; Vojtíšek Jakub Mgr.				
1144/37	byt	2624	byt.z.	266/30982	
	<i>Spoluvlastníci</i> 00051071; Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh				
1144/38	byt	2624	byt.z.	491/30982	
	<i>Spoluvlastníci</i> 00051071; Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh				
1144/39	byt	2624	byt.z.	549/30982	
	<i>Spoluvlastníci</i> 00051071; Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh				
1144/40	byt	3642	byt.z.	549/30982	
	<i>Spoluvlastníci</i> 745414/5556; Guinan Denisa				
1144/41	byt	2641	byt.z.	491/30982	
	<i>Spoluvlastníci</i> 556230/1690; Kudělková Hana				
1144/42	byt	2624	byt.z.	266/30982	
	<i>Spoluvlastníci</i> 00051071; Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh				
1144/43	byt	2624	byt.z.	491/30982	
	<i>Spoluvlastníci</i> 00051071; Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh				
1144/44	byt	2624	byt.z.	549/30982	
	<i>Spoluvlastníci</i> 00051071; Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 24.11.2022 10:15:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713830 Mariánské Hory

List vlastnictví: 2623

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

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu	Podíl na jednotce
1144/45	byt	2624	byt.z.	549/30982	
Spoluvlastníci 00051071; Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh					
1144/46	byt	4506	byt.z.	491/30982	
Spoluvlastníci 905729/5874; Jakubcová Tereza					
1144/47	byt	2624	byt.z.	266/30982	
Spoluvlastníci 00051071; Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh					
1144/48	byt	2624	byt.z.	491/30982	
Spoluvlastníci 00051071; Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh					
1144/49	byt	2624	byt.z.	549/30982	
Spoluvlastníci 00051071; Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh					
1144/50	byt	4016	byt.z.	549/30982	
Spoluvlastníci 531219/130 565126/1484; Ryl Něhoslav Ing. a Rylová Zuzana Ing. Ph.D.					
1144/51	byt	3432	byt.z.	491/30982	
Spoluvlastníci 931123/5835; Honěk Daniel					
1144/52	byt	2624	byt.z.	266/30982	
Spoluvlastníci 00051071; Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh					
1144/53	byt	2624	byt.z.	491/30982	
Spoluvlastníci 00051071; Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh					
1144/54	byt	2624	byt.z.	549/30982	
Spoluvlastníci 00051071; Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh					
1144/55	byt	2624	byt.z.	549/30982	
Spoluvlastníci 00051071; Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh					
1144/56	byt	2640	byt.z.	491/30982	
Spoluvlastníci 785620/3586; Skočíková Tatána Mgr.					
1144/57	byt	4674	byt.z.	266/30982	
Spoluvlastníci 721231/5440; Strnádek Luděk					
1144/58	byt	3117	byt.z.	491/30982	
Spoluvlastníci 830415/5585; Neuwirth Jiří					
1144/59	byt	2643	byt.z.	549/30982	
Spoluvlastníci 850713/5989; Stríž Martin Ing. 1/2 890420/5948; Stríž Michal MUDr. 1/2					
1144/60	byt	3734	byt.z.	549/30982	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.11.2022 10:15:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713830 Mariánské Hory

List vlastnictví: 2623

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

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu	Podíl na jednotce
Spoluvlastníci 785726/5152; Jablonská Jana Ing. Ph.D.					
1144/61	byt	2624	byt.z.	491/30982	
Spoluvlastníci 00051071; Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh					
1144/62	byt	2624	byt.z.	266/30982	
Spoluvlastníci 00051071; Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh					
1144/63	byt	3821	byt.z.	491/30982	
Spoluvlastníci 730710/5608 695317/5570; Hruška Marek Bc. a Hrušková Elen Ing.					
1144/64	byt	4645	byt.z.	549/30982	
Spoluvlastníci 670201/0964; Chochola Otakar Ing.					
1144/65	byt	2624	byt.z.	442/30982	
Spoluvlastníci 00051071; Stavební bytové družstvo Hlubina Ostrava - Zábřeh					
1144/66	byt	2993	byt.z.	574/30982	
Spoluvlastníci 475912/146; Konvičková Věra					

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Vlastnictví jednotek**

Povinnost k

Stavba: Mariánské Hory, č.p. 1144

Listina **Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.)** ze dne 05.03.1996. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.11.2001.

V-4549/2001-807

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E **Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu**

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.11.2022 10:15:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713830 Mariánské Hory

List vlastnictví: 2623

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

a nebytového prostoru.

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 24.11.2022 10:32:37

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 <http://www.cuzk.cz/>.



č.p. 281

bez čp/če

č.p. 1146

č.p. 28

č.p. 1145

č.p. 2128

č.p. 1143

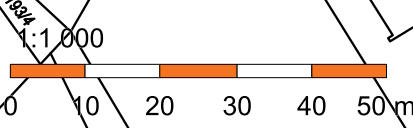
č.p. 1144

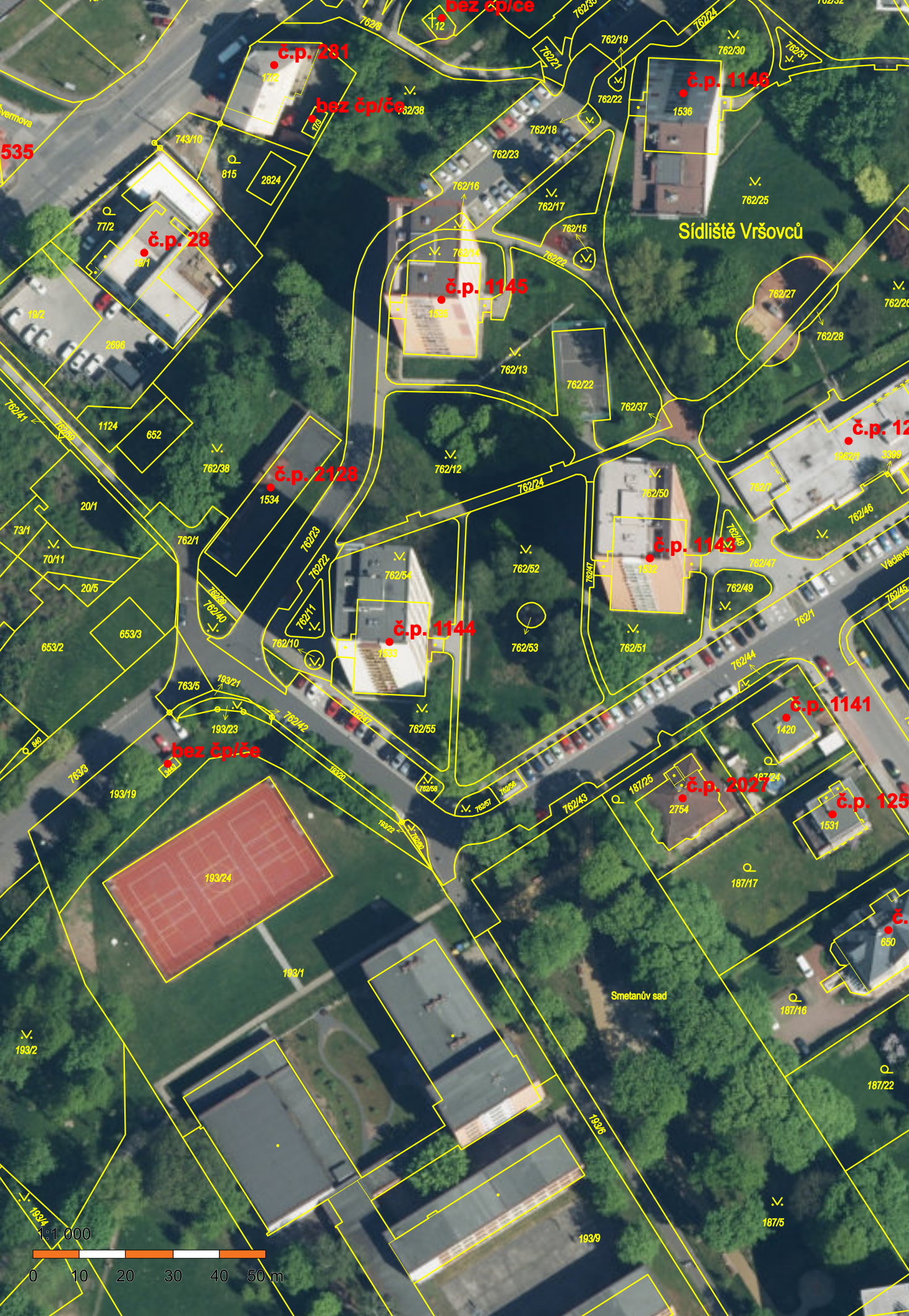
č.p. 1141

bez čp/če

č.p. 2027

č.p. 125





č.p. 281

č.p. 1143

č.p. 28

č.p. 1145

č.p. 2128

č.p. 1144

č.p. 1143

č.p. 1141

č.p. 2027

č.p. 125

bez čp/če

bez čp/če

Sídliště Vršovců

Smetanův sad

1:1 000



FOTODOKUMENTACE POŘÍZENÁ NA MÍSTNÍM ŠETŘENÍ

Pohled mj. na bytový dům č. p. 1144 na pozemku p. č. St. 1533



Pohled mj. na vchodové dveře do jednotky č. 1144/8

