

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6798-19/2024

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, stavby obytné



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně bytové jednotky č.1144/8 v Ostravě, Mariánských Horách

**Znalec:** Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz  
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: 5k6qk2

**Zadavatel:** Dražební společnost Morava s.r.o.  
Dlouhá 4433  
76001 Zlín

Číslo jednací: 6798

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>1 400 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

Počet stran: 22

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 15.2.2024

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 22.2.2024

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

ocenit bytovou jednotku č.1144/8 v Ostravě jako podklad pro dražbu

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

odhad obvyklé ceny bytové jednotky č.1144/8 v Ostravě jako podklad pro dražbu

## **1.3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.2.2024 za přítomnosti znalce.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- vlastní databáze a nabídek místních RK pro nalezení obdobných nemovitých věcí
- Databáze ČSÚ pro informace o obcích
- Informací od zadavatele
- Místního šetření – venkovní obhlídky na místě

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1) výpis z LV 2733 a LV 2623

### 2.3. Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi 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.

#### Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

#### Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního

hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená 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.

### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu 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.

### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

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.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o nemovitostech byla zpracovaná do tabulek včetně fotografií.

### 3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Ostrava-město, obec Ostrava, k.ú.  
Mariánské Hory  
Adresa nemovité věci: Vršovců 1144, 702 0070900 Ostrava

### Vlastnické a evidenční údaje

Roman Urbanec, Vršovců 1144, 70900 Ostrava, LV: 2733, podíl 1 / 1

viz. příloha

### Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyly znalci k dispozici žádné projektové ani jiné podklady. Ocenění je provedeno na základě vlastní pouze venkovní prohlídky a podkladů zaslaných objednatelem. Znalci nebyl umožněn vstup do objektu.

### Místopis

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 - viz. situace v příloze. Bytový dům pravděpodobně ze 70.let minulého století v původní rezidenční zástavbě po pravé straně slepé ulice Vršovců.

Typový panelový bytovým dům s celkem 14 nadzemními a jedním podzemním podlažím a plochou střechou. Ve vchodu celkem 66 BJ , oceňovaná BJ ve II.NP v čele schodiště. V I.PP sklepy k bytům a společné prostory.

### 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: širší centrum - sídlištní zástavba  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

762/54

Městský obvod Mariánské Hory a Hulváky, Přemyslovců 224/63,  
Mariánské Hory, 70900 Ostrava

## Celkový popis nemovité věci

Bytový dům po revitalizaci, bytová jednotka 1144/8 po částečné rekonstrukci o velikosti 2+1 s balkonem.

### technický předpokládaný stav:

panelový objekt s plochou střechou a živičnou krytinou, montované schodiště, venkovní zateplená fasáda a v bytě plastová okna, vnitřní typová úprava panelů, betonové podlahy kombinace ker. dlažby a PVC, zděné bytové jádro obklad a dlažba, rohová vana samostatné obložené WC, standartní kuch.linka s plynovým sporákem, dřevěné vnitřní dveře, centrální ústřední topení a litinové radiátory, centrální ohřev TUV.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

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

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- |     |                |
|-----|----------------|
| ANO | Zástavní právo |
|-----|----------------|
- Komentář: viz. LV v příloze

### Ostatní rizika: nejsou

- |    |                               |
|----|-------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
|----|-------------------------------|

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### Výpočet hodnoty pozemků

---

##### Pozemky

##### Porovnávací metoda

Obvyklá cena stavebních pozemků v místě a čase: 2 500,- Kč/m<sup>2</sup>, pozemky v podílovém spoluvlastnictví jsou v ceně BJ.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	1533	336	2 500,00	491 / 30 982	13 312
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>336</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>13 312</b>

#### Výpočet věcné hodnoty stavby

---

##### Bytová jednotka č.1144/8

##### Věcná hodnota dle THU

panelový objekt s plochou střechou a živičnou krytinou, montované schodiště, venkovní zateplená fasáda a v bytě plastová okna, vnitřní typová úprava panelů, betonové podlahy kombinace ker. dlažby a PVC, zděné bytové jádro obklad a dlažba, rohová vana samostatně obložené WC, standartní kuch.linka s plynovým sporákem, dřevěné vnitřní dveře, centrální ústřední topení a litinové radiátory, centrální ohřev TUV.

##### Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
celkem	Obytné prostory	49,10 m <sup>2</sup>	1,00	49,10 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>49,10 m<sup>2</sup></b>		<b>49,10 m<sup>2</sup></b>

##### Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m <sup>2</sup> ]	49,10
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	60 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 946 000
Stáří	roků	49
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	50,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>1 473 000</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Bytová jednotka č.1144/8

#### Oceňovaná jednotka

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK.

<b>Lokalita:</b>	Vršovců
<b>Popis:</b>	typový panelový bytový dům
<b>Dispozice:</b>	2+1
<b>Typ stavby:</b>	panelový bytový dům
<b>Podlaží:</b>	II.NP
<b>Užitná plocha:</b>	49,10 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné jednotky:

<b>Název:</b>	<b>BJ Vršovců</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej bytu 2+1 49 m <sup>2</sup> Vršovců, Ostrava - Mariánské Hory 1 990 000 Kč k prodeji byt 2+1 v Ostravě městské části Mariánské hory. Byt je v družstevním vlastnictví s možností převodu do osobního. Tato bytová jednotka je v původním stavu, ale proběhly zde malé úpravy v podobě výměny kuchyňské linky, výmalby a výměna podlah v pokojích. Na domě proběhla revitalizace v podobě zateplení, plastových oken a stoupacího potrubí.			
<b>Užitná plocha:</b>	49,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ			1,00	
K3 Poloha - v podobné poloze			1,00	
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu			0,90	
K5 Celkový stav			0,90	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ			1,00	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ;			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
1 990 000	49,00	40 612	0,73	<b>29 647</b>



<b>Název:</b>	<b>BJ Mláčí</b>		
<b>Popis:</b>	Prodej bytu 2+1 60 m <sup>2</sup> Mláčí, Ostrava - Mariánské Hory 2 299 000 Kč prostorný, družstevní byt s dispozicí 2+1 o celkové rozloze 65 m <sup>2</sup> v atraktivní lokalitě		



Ostravy – Mariánských horách. Nachází se ve druhém patře panelového domu po celkové revitalizaci, s novým výtahem, kolárnou i kamerovým systémem. Tento byt má zděné jádro s odděleným WC. Voda je v plastu, elektrina původní. Velkou výhodou je pohodové parkování před domem nebo prostorná lodžie

**Užitná plocha:** 60,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ	1,00



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 299 000	60,00	38 317	0,73	27 971

**Název:** BJ Korunní

**Popis:** Prodej bytu 2+1 58 m<sup>2</sup> Korunní, Ostrava - Mariánské Hory 2 990 000 Kč bezbariérový byt 2+1 v osobním vlastnictví, který prošel čerstvou rekonstrukcí a nachází se ve 3. patře v osmipatrovém domě s výtahem. Byt se nachází ve skvělé lokalitě poblíž OC Futurum s kompletní občanskou vybaveností v dosahu pěší chůze.

**Užitná plocha:** 58,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a S stavu	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ	1,00



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a S stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná BJ;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 990 000	58,00	51 552	0,58	29 900

Minimální jednotková porovnávací cena	27 971 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	29 173 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	29 900 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	29 173 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované jednotky	49,10 m <sup>2</sup>

**Výpočet výnosové hodnoty****Bytová jednotka 1144/8**

nabídka RK:

Obvyklé nájemné: kolem 10 000,- Kč měsíčně

**Analýza tržního nájemného****Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů**

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
	1.Obytné prostory				10 000	120 000
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>120 000</b>

<b>Výpočet hodnoty výnosovým způsobem</b>			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	0
Reprodukční cena	RC	Kč	2 946 000
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *ro k)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	120 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	114 000
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění	0,04 % * RC	Kč/rok	1 178
Opravy a údržba	1,50 % * RC	Kč/rok	44 190
Správa nemovitosti	0,10 % * RC	Kč/rok	2 946
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	48 814
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	65 186
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>C<sub>v</sub></b>	<b>Kč</b>	<b>1 086 433</b>

**4.3. Výsledky analýzy dat**

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 432 394 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>1 086 433 Kč</b>
<b>Věčná hodnota</b>	<b>1 486 312 Kč</b>

z toho hodnota pozemku

13 312 Kč

### **Silné stránky**

- bytový dům a oceňovaná BJ po částečné revitalizaci

### **Slabé stránky**

- nutno dokončit rekonstrukci BJ

**Obvyklá cena**

**1 400 000 Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřistatisíc Kč

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Obvyklou cenu bytové jednotky č.1144/8 na ulici Vršovců v Ostravě odhaduji na částku 1 400 000,- Kč.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

ocenit bytovou jednotku č.1144/8 v Ostravě jako podklad pro dražbu

Obvyklou cenu bytové jednotky č.1144/8 na ulici Vršovců v Ostravě odhaduji na částku 1 400 000,- Kč.

**Obvyklá cena**

**1 400 000 Kč**

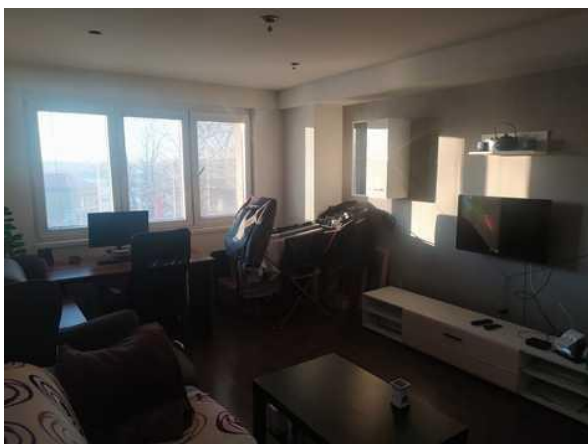
slovy: Jedenmiliončtyřistatisíc Kč

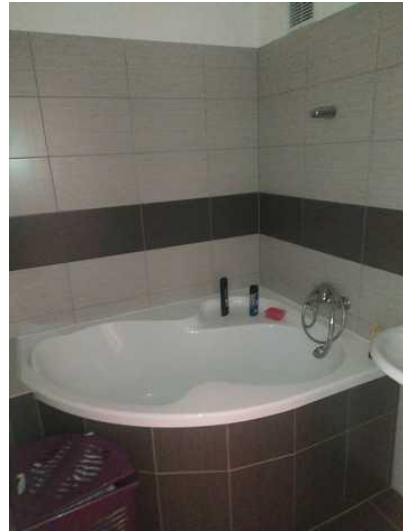
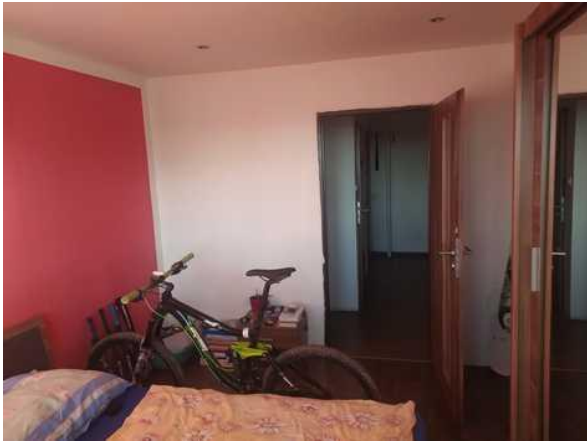
## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

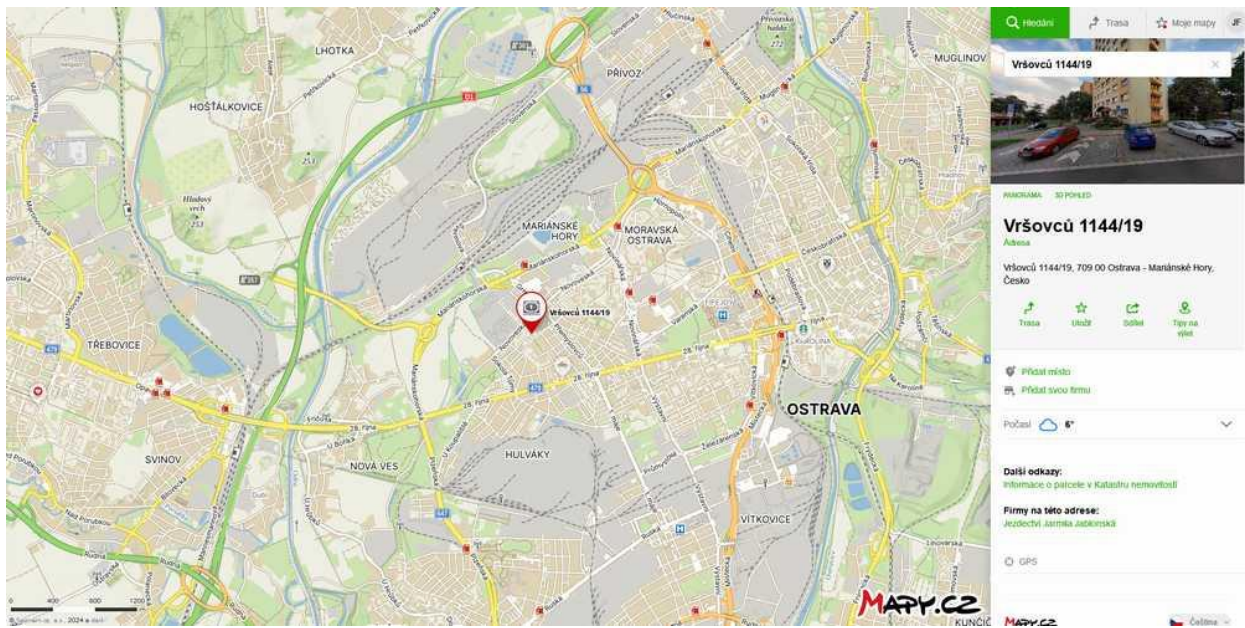
fotodokumentace	2
situování nemovitosti	2
snímek z PM	1
výpis z LV 1.str.	3

interiéry

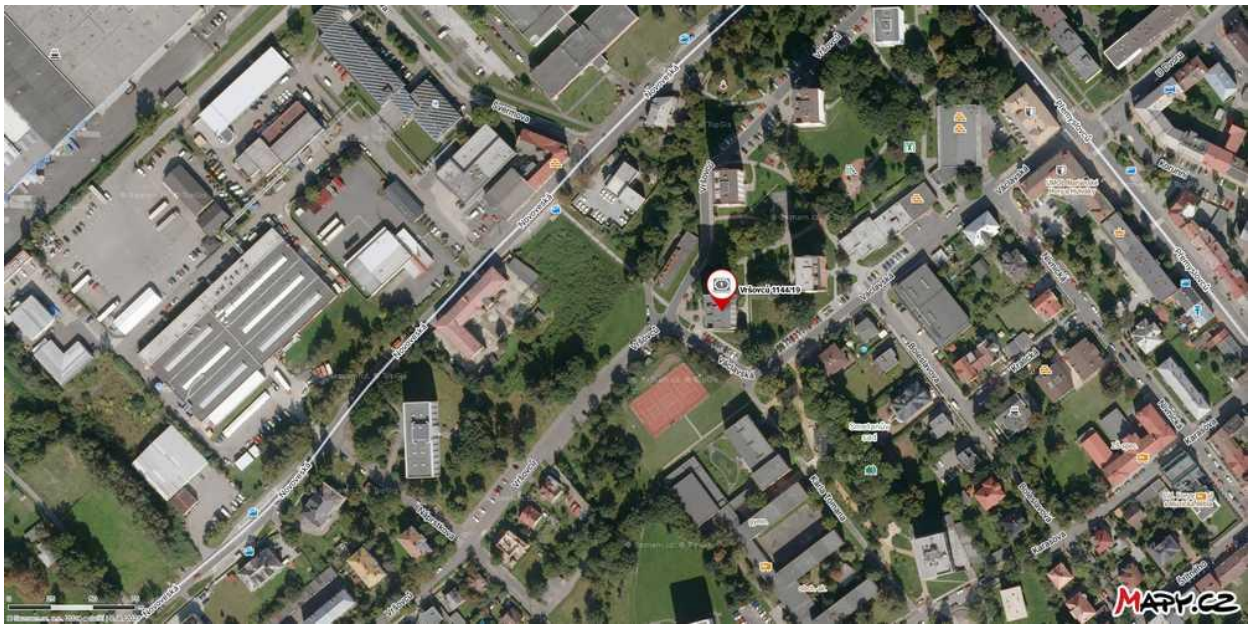




Místnost	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Pokoj	16,70
Pokoj	12,80
Kuchyňe	8,70
Předstíh	7,30
Koupelna	2,60
WC	1,00
Balkón	2,00
<b>Celkem</b>	<b>49,10</b>









VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 12.09.2023 08:35:02

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

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 nemovitosti v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno spoluužívání 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

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

Oprávnění pro

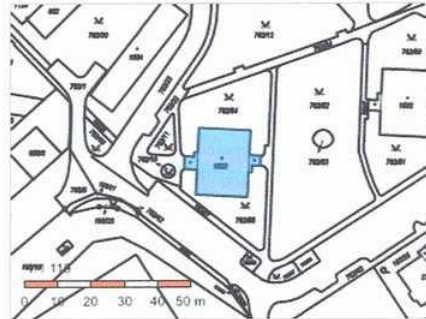
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

strana 1

720 628 956

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 1533</a>
Obec:	<a href="#">Ostrava [554821]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Mariánské Hory [713830]</a>
Číslo LV:	<a href="#">2048</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	336
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 1144</a>



## Způsob ochrany nemovitosti

### Název

chráněná ložisková území

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.02.2024 18:00.

## Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 1144
Obec:	<a href="#">Ostrava [554821]</a>
Část obce:	<a href="#">Mariánské Hory [414107]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Mariánské Hory [713830]</a>
Číslo LV:	<a href="#">2623</a>
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 1533
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



## Vymezené jednotky

[1144/1](#), [1144/2](#), [1144/3](#), [1144/4](#), [1144/5](#), [1144/6](#), [1144/7](#), [1144/8](#), [1144/9](#), [1144/10](#), [1144/11](#), [1144/12](#), [1144/13](#), [1144/14](#), [1144/15](#), [1144/16](#), [1144/17](#), [1144/18](#), [1144/19](#), [1144/20](#), [1144/21](#), [1144/22](#), [1144/23](#), [1144/24](#), [1144/25](#), [1144/26](#), [1144/27](#), [1144/28](#), [1144/29](#), [1144/30](#), [1144/31](#), [1144/32](#), [1144/33](#), [1144/34](#), [1144/35](#), [1144/36](#), [1144/37](#), [1144/38](#), [1144/39](#), [1144/40](#), [1144/41](#), [1144/42](#), [1144/43](#), [1144/44](#), [1144/45](#), [1144/46](#), [1144/47](#), [1144/48](#), [1144/49](#), [1144/50](#), [1144/51](#), [1144/52](#), [1144/53](#), [1144/54](#), [1144/55](#), [1144/56](#), [1144/57](#), [1144/58](#), [1144/59](#), [1144/60](#), [1144/61](#), [1144/62](#), [1144/63](#), [1144/64](#), [1144/65](#), [1144/66](#)

 [Informace z RÚIAN](#)

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.02.2024 18:00.

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 6798.

## **Prohlášení znalce**

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6798-19/2024.

V Bystřici pod Hostýnem 22.2.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů

Bílavsko 31

768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.3.