

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 027192/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé pozemku st.p.č. 589, jehož součástí je rodinný dům č.p. 669, pozemek st.p.č. 2813, na kterém se nachází stavba jiného vlastníka bez č.p./č.ev., pozemky p.p.č.176/3 a p.p.č. 823, včetně příslušenství a porostů k.ú. Mariánské Hory, obec Ostrava, okres Ostrava - město, kraj Moravskoslezský

Znalec: Ing. Galina Ožanová
Wolkerova 1234/51
358 01 Kraslice
telefon: 776 788 782
e-mail: galina.ozanova@seznam.cz
IČ: 45411581

Číslo posudku v evidenci znalce: 40/2023

Zadavatel: IT credit, s.r.o., RČ/IČO: 26444437
Pernerova 502/50
186 00 Praha 8

OBVYKLÁ CENA	3 000 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 13

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 30. 05. 2023

Vyhotoveno: V Kraslicích 30. 05. 2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění ceny obvyklé pozemku st.p.č. 589, jehož součástí je rodinný dům č.p. 669, pozemek st.p.č. 2813, na kterém se nachází stavba jiného vlastníka bez č.p./č.ev., pozemky p.p.č.176/3 a p.p.č. 823. včetně příslušenství a porostů k.ú. Mariánské Hory, obec Ostrava, okres Ostrava - město, kraj Moravskoslezský

1.2. Účel znaleckého posudku

Nedobrovolná dražba

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

Oceňovaný objekt nebyl znalci zpřístupněn. Technický stav a výměry byly převzaty z podkladů a fotodokumentace zadavatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Seznámení s poklady od zadavatelem, seznámení s cenovými nabídkami RK, výpisy z KN o skutečně realizovaných prodejích obdobných nemovitých věcí.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN;
- kopie katastrální mapy;
- fotodokumentace a data dodaná zadavatelem znaleckého posudku;
- informace z realitních kanceláří a serverů;
- informace o skutečně realizovaných prodejích.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Všechny uvedené zdroje lze považovat za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony:

§2, odst. zákona o oceňování majetku zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

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

V tomto případě byly použity porovnávací metoda.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz buď o skutečně realizovaných prodejích a skutečně realizovaných cenách, nebo z nabídkových cen realitních serverů.

V tomto případě byly použity informace jak skutečně realizovaných prodejů v nedávné době, tak i nově nabízené nemovitosti ze stránek realitních kanceláří.

Největší důraz je kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, využití území podle platného územního plánu, životní prostředí, atd.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Moravskoslezský, okres Ostrava-město, obec Ostrava, k.ú. Mariánské Hory
Adresa nemovité věci: Tilschové 669/3, 709 00 Ostrava - Mariánské Hory

Vlastnické a evidenční údaje

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, 186 00 Praha 8, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

K oceňované nemovitosti nebyla předložena žádná projektová dokumentace

Místopis

Oceňovaná nemovitost se nachází v krajském městě Ostrava, v části zvaná Mariánské Hory, v ul. Tilschové. Jedná se o širší centrum obce. V místě je MHD - autobus, trolejbus, tramvaj. Nejbližší stanice je ca 500 m. Dům se nachází v lokalitě se smíšenou zástavbou. V Mariánských horách je ZŠ, SŠ, pošta, policie, zdravotní středisko, kompletní obchodní síť. Dům je vybavený bleskosvodem.

Ostrava je statutární, krajské a univerzitní město v okrese Ostrava-město na severovýchodě Česka v Moravskoslezském kraji, poblíž hranice s Polskem. Nachází se na soutoku řek Odry, Opavy, Ostravice a Lučiny. Ostrava je počtem obyvatel i rozlohou třetí největší město v Česku.

Ostrava vyrostla jako průmyslové středisko černouhelné pánve. Pro svůj hornický a hutnický průmysl v minulosti zvaná „ocelové srdce republiky“, prošla výraznými změnami po roce 1989.

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 - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

177/4 Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava
Městský obvod Mariánské Hory a Hulváky, Přemyslovců 224/63, Mariánské Hory, 70900 Ostrava

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům je samostatně stojící, podsklepený s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Jedná se o prvorepublikovou vilu. Má valbovou střechu s dřevěným krovem, opatřenou plechovou střechou. Okapy jsou z pozinkového plechu. Dům byl dán do užívání v roce 1934. V roce 2000 byla provedena částečná rekonstrukce.

Dům je napojený na veškeré inženýrské sítě - elektřinu 230/400 V, veřejný vodovod a kanalizaci a plyn. Vytápění domu a ohřev vody je přes plynový kotel. Okna jsou dřevěná, špaletová. Některá jsou opatřena mřížemi. Dveře jsou svlakové v kovových obložkách. Dům není opatřený hydroizolací, patrná je vztlínající zemní vlhkost ve sklepních prostorech. Veškeré rozvody jsou původní.

Dům je před rekonstrukcí.

Přístup domu je po zpevněný zámkovou dlažbou. Za domem je pozemek st.p.č. 2813, na kterém se nachází neomítnuta dvoupodlažní stavba jiného vlastníka. Stavba je zapsaná jako jiná stavba na LV 1948).

Tato právní vada značně omezuje užívání rodinného domu. Pod společným oplocením je stavba jiného vlastníka, která musí být zpřístupněna. Vlastníci nemovitosti mohou být rušeni hlukem z dílny nebo garáže (startování automobilu, příjezdy, odjezdy auta).

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
-----	----------------

Komentář: zástavní právo smluvní a podzástavní právo

Ostatní rizika

ANO	Nemovitá věc je pronajímána. Podmínky a obsah nájemní smlouvy není znám
-----	---

3.2. Obsah

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 669

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Rodinný dům č.p. 669

Zastavěné plochy

1. PP:	=	84,70 m ²
1. NP:	=	87,19 m ²
Podkroví:	=	81,32 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha
1. PP:	84,70 m ²
1. NP:	87,19 m ²
Podkroví:	81,32 m ²

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 669

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	253,21 m ²
Plocha pozemku:	697,00 m ²

Pohled na dům



Interiér domu



Sklepní prostor



Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu 250 m², pozemek 621 m²	
Lokalita:	Daliborova, Ostrava - Mariánské Hory	
Popis:	Nabízíme vám ke koupi rodinný dům o třech bytových jednotkách, ulice Daliborova, Ostrava - Mariánské Hory. Dispozice domu 2+1 v přízemí, o celkové výměře cca 60 m ² , 2+1 v 2NP o stejné podlahové ploše a větší podkrovní garsoniéra. Nabízený dům již prošel před časem rekonstrukcí (plastová okna, zateplení, veškeré rozvody, klimatizace, el. rolety a dům je jištěn i alarmem. Dům je z větší části podsklepen a sklep je využíván jako prádelna a úschovna sezónních věcí. Topení domu zajišťuje plynový kotel s radiátory v jednotlivých místnostech. K domu náleží pozemek o výměře 621 m ² , včetně zastavěné plochy. Na pozemku je postavena garáž a jsou zde i dva vjezdy, tudíž je zajištěno parkování ve dvoře s el. bránou a nabízí se zde také možnost využití zahrady. Zajímavé bydlení s dobrou dostupností do všech částí města, vhodné i jako sídlo firmy, případně investice k pronajímání jednotlivých bytů. Dva byty jsou momentálně pronajaté s měsíčním výnosem cca 18.000,- + služby.	
Pozemek:	621,00 m ²	
Užitná plocha:	250,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - odměna RK		0,95
K2 Velikosti objektu		1,00
K3 Poloha		1,00
K4 Provedení a vybavení - původní stav		0,75
K5 Celkový stav		1,00
K6 Vliv pozemku		1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
6 700 000 Kč	0,71	4 757 000 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej rodinného domu 140 m², pozemek 463 m²
Lokalita:	Dřevařská, Ostrava - Kunčice
Popis:	Rodinný dům s dispozicí 5+1 v Ostravě, část Kunčičky. Jedná se o zděný dům v původním udržovaném stavu se zastavěnou plochou 95 m ² a s celkovou plochou pozemku 463m ² včetně zastavěné plochy. První podlaží domu tvoří obytná část s dispozicí 2+1: - zádveří a vstupní chodba - kuchyně - 2 samostatné pokoje. Z prvního podlaží vedou schody do druhého podlaží, ve kterém jsou další 3 obytné místnosti. Střecha domu má plechovou střešní krytinu. Dům je celý podsklepen a disponuje také garáží. Dům má vyměněná plastová okna a je nově vymalován. Podlahy jsou dřevěné s krytinami v kombinaci PVC a koberec. Vytápění domu je řešeno v kombinaci

plynovým kotlem a kotlem na tuhá paliva. Ohřev vody zajištěn bojlerem. Odpady jsou řešeny žumpou. Pozemek je celý oplocen a zahrada je udržovaná. Za domem je k dispozici také pergola k posezení zahradní domek sloužící pro uskladnění zahradních potřeb. Příjezd k domu je po obecní asfaltové komunikaci. Neváhejte nás kontaktovat pro nezávaznou prohlídku, financování vám rádi zdarma zajistíme naším hypotečním partnerem.

Pozemek: 463,00 m²
Užitná plocha: 140,00 m²
Zastavěná plocha: 95,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - odměna RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - veřejná kanalizace	1,05
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena
4 290 000 Kč

Celkový koeficient Kc
1,00

Upravená cena
4 290 000 Kč

Název: Prodej rodinného domu 200 m², pozemek 429 m²

Lokalita: Muglinovská, Ostrava - Muglinov

Popis: Jedná se o prodej podsklepeného a zatepleného rodinného domu 4+1 s pozemkem o celkové velikosti 429 m² v Ostravě-Muglinově. V přízemí domu je obývací pokoj, kuchyně s rohovou linkou a komorou, koupelna s vanou a sprchovým koutem, samostatné WC. V 2.podlaží jsou 2 pokoje. V 3.podlaží je pokoj, prostorná komora a půda vhodná pro vytvoření dalšího pokoje. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem, možné je i vytápění tuhými palivy. Voda je v obytné části v plastu, elektroinstalace je v mědi. V domě jsou nová dřevěná okna, nové plovoucí podlahy i omítky. Na pozemku je garáž i ovocné stromy a keře. Dům, který je také vhodný ke komerčnímu využití, je v prostředí s dostupností všech služeb i MHD.

Pozemek: 429,00 m²
Užitná plocha: 200,00 m²
Zastavěná plocha: 59,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - odměna RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - cennější lokalita	1,05
K4 Provedení a vybavení - horší technický stav	0,80
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena
4 690 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,80

Upravená cena
3 752 000 Kč

Název: Prodej rodinného domu 149 m², pozemek 796 m²

Lokalita: Ostrava - Radvanice, okres Ostrava-město

Popis: Prodej RD 4+1 se zahradou v Ostravě - Radvanicích, ul. Vrchlického. Celková výměra pozemku je 796 m². Jedná se o klidnou lokalitu s výbornou dostupností a

celoročně udržovanou příjezdovou komunikací. Dům je podsklepený, napojený na veškeré inženýrské sítě - voda, plyn, elektřina 220V. Je provedeno zateplení, všude jsou plastová okna, rozvody vody v plastu. Vytápění je řešeno novým plynovým kotlem, ohřev vody bojlerem. Střešní krytina je asphaltový šindel. V 1.NP se nachází předsíň, chodba, koupelna, WC, dva pokoje, kuchyň s linkou a spotřebiči, schodiště a vstup do sklepa. Ve 2.NP jsou pak dva pokoje a jeden menší podkrovní pokoj. Podlahy - dlažby, PVC, plovoucí laminátové podlahy.

Pozemek: 796,00 m²

Užitná plocha: 149,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - odměn a RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší technický stav	0,80
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena
4 400 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,76

Upravená cena
3 344 000 Kč

Název: Prodej rodinného domu 160 m², pozemek 573 m²

Lokalita: U Skály, Ostrava - Krásné Pole

Popis: Naše společnost vám exkluzivně nabízí ke koupi dvougenerační rodinný dům na ulici U Skály v obci Ostrava - Krásné Pole. K tomuto domu je vyhotoven statický posudek ze dne 28.03.2023. Celkový technický stav domu je v dobrém stavu. Po provedené prohlídce z hlediska statiky a stavební údržby je bez jakýchkoliv zjevných statických poruch, které by mohly být závažné, nebo které jsou charakteristické při jakékoliv změně chování stavebních konstrukcí. Toužíte po vlastním bydlení ve velmi žádané lokalitě, ale je pro vás v dnešní době těžké najít vhodnou a dostupnou nemovitost? Možná přicházíme s řešením - rodinný dům vhodný k rekonstrukci dle vlastních představ. Dům je rozdělen na dvě bytové jednotky. Svou dispozicí je ideální pro velkou rodinu, každá jednotka o velikosti 4+1. Nové rozvody elektřiny v celém domě (rok 2016-2017). Elektřina je navedena i do garáže. Stavba je napojena na obecní vodovod, odpady jsou řešeny jímkou s možností napojení na obecní kanalizaci. Přízemní prostory jsou vytápěny krbovými kamny, či plynovým kotlem (rok 2021), v patře je možnost regulovat teplo pomocí regulátoru. Ohřev teplé vody zajišťuje plynový kotel. V částečném podsklepení domu se nachází dvě místnosti, v jedné z nich je uloženo dřevo pro vytápění krbem. Za domem se nachází zahrada, která je oplocena (brána na kolejnici). Veškerá občanská vybavenost v okolí domu. MHD, pošta, obchod, úřad, vše v docházkové vzdálenosti cca 8 minut. Jelikož není k dispozici energetický štítek náročnosti budovy, zákonná povinnost nám nařizuje uvádět v inzerci energetickou náročnost budovy třídy G – mimořádně nevhodná

Pozemek: 573,00 m²

Užitná plocha: 160,00 m²

Zastavěná plocha: 116,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - odměna RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - žádanější lokalita	1,05
K4 Provedení a vybavení - horší technický stav	0,90
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena
4 300 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,90

Upravená cena
3 870 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	3 344 000 Kč
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 002 600 Kč
Maximální jednotková porovnávací cena	4 757 000 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	4 002 600 Kč
Výsledná porovnávací hodnota	4 002 600 Kč

Skutečně realizované prodeje podobných nemovitostí v dané lokalitě v roce 2022

Číslo řízení	Právní účinky vkladu	RD č.p.	Obec	Část/ulice	Celková cena (v Kč)	Úprava	Cena po úpravě (v Kč)
V-10591/2022-807	22.06.2022	954	Ostrava	Mariánské Hory	7 000 000,-		4 900 000,-
V-16331/2022-807	27.09.2022	102	Ostrava	Mariánské Hory	5 500 000,-		4 125 000,-
V-8341/2022-807	10.05.20221	1053	Ostrava	Mariánské Hory	4 500 000,-		4 950 000,-
Průměrná cena							4 658 000,-
Cena obvyklá							4 600 000,-

RD č.p. 954 – dům po částečné rekonstrukci (dvougenerační) - koef. 0,70

RD č.p. 102 – větší dům s několika bytovými jednotkami prostory pro podnikání – víceúčelové využití – koef. 0,75

RD č.p. 1053 – dům v rekonstrukci – horší technický stav – koef. 1,10

Znalec využil oba tyto způsoby porovnání. Typově více vyhovují nemovitosti, které jsou v současné nabídce realitních kanceláří.

Skutečně realizované prodeje se velmi liší, jak velikostí, technickým stavem, tak i využitím dané nemovitosti.

Pokojné užívání stavby je narušeno vlastnictvím jiné stavby, která se nachází pod společným oplocením za domem. Pro vlastníka této stavby musí být zajištěn přístup. Ten je možný pouze přes pozemky, které jsou ve funkčním celku s oceňovanou nemovitostí. Navíc je na nemovitost vydán exekuční příkaz k prodeji.

Jelikož se jedná o velký zásah do práv vlastníka oceňované nemovitosti, musí se tento stav odrazit ve srážce, kterou bude upravená cena obvyklá.

Znalec navrhuje snížit cenu obvyklou, která dosahuje výše 4 300 000,- Kč, o 30 % a stanovuje cenu obvyklou na 3 000 000,- Kč. Srážka by měla pokrýt náklady spojené s odstraněním právní vady.

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 669 – nabídka RK	4 002 600,- Kč
1.2. Rodinný dům č.p. – skutečně realizované prodeje	4 658 000,- Kč
30 % srážka - vada pokojného užívání stavby	3 010 000,- Kč

Cena obvyklá	3 000 000 Kč
--------------	--------------

Silné stránky

- žádaná lokalit pro bydlení;
- připojení na veškeré inženýrské sítě;
- dobrá dostupnost občanské vybavenosti a dopravy;

Slabé stránky

- horší technický stav nemovitosti vyžadující rekonstrukci
- rozdílní vlastníci jiné stavby a pozemku, na kterém stavba stojí.

Obvyklá cena

3 000 000 Kč

slovy: Třimilióny Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu. Vzhledem ke stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu

využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit, navrhuji: obvyklou cenu pozemku st.p.č. 589, jehož součástí je rodinný dům č.p. 669, pozemek st.p.č. 2813, na kterém se nachází stavba jiného vlastníka bez č.p./č.ev., pozemky p.p.č.176/3 a p.p.č. 823. včetně příslušenství a porostů k.ú. Mariánské Hory, obec Ostrava, okres Ostrava - město, kraj Moravskoslezský na 3 000 000,- Kč.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zjištění ceny obvyklé pozemku st.p.č. 589, jehož součástí je rodinný dům č.p. 669, pozemek st.p.č. 2813, na kterém se nachází stavba jiného vlastníka bez č.p./č.ev., pozemky p.p.č.176/3 a p.p.č. 823. včetně příslušenství a porostů k.ú. Mariánské Hory, obec Ostrava, okres Ostrava - město, kraj Moravskoslezský na 3 000 000,- Kč.

OBVYKLÁ CENA

3 000 000 Kč

slovy: Třimilióny Kč

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 40/2023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 28. 8. 2013 pod č.j. Spr 496/2013, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 027192/2023.

V Kraslicích 30. 05. 2023



Ing. Galina Ožanová
Wolkerova 1234/51
358 01 Kraslice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.05.2023 08:35:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Lat.území: 713830 Mariánské Hory

List vlastnictví: 182

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Flachsová Marie, Hulvácká 472/13, Zábřeh, 70030 Ostrava	485621/205	

Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 589	121	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Mariánské Hory, č.p. 669, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 589				
St. 2813	94	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 1948				
176/3	369	zahrada		zemědělský půdní fond
823	113	zahrada		zemědělský půdní fond

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění budoucích pohledávek až do výše 600 000,-Kč, které budou vznikat do 20.9.2035

Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600
Praha 8, RČ/IČO: 26444437

Povinnost k

Parcela: St. 2813, Parcela: St. 589, Parcela: 176/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 500/00884/15/2/01 ze dne 13.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2015 08:40:30. Zápis proveden dne 10.03.2015; uloženo na prac. Ostrava

V-3004/2015-807

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky 500/00884/15 ze dne 07.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2023 08:30:00. Zápis proveden dne 03.03.2023.

V-1989/2023-807

Pořadí k 16.02.2015 08:40

Související zápisy

Podzástavní právo

k zajištění jistiny úvěru až do úhrnné výše 30.000.000,00 Kč a ostatních stávajících a budoucích dluhů uvedených v čl. 1.2 v definici "Zajištěný dluh" Podzástavní Smlouvy, vzniklých do dne, který nastane za 20 let po uzavření této Smlouvy a úhrnná výše těchto dluhů nepřekročí částku ve výši 60.000.000.00 Kč

Oprávnění pro

Artesa, spořitelní družstvo, Škrétova 490/12,
Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25778722

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.05.2023 08:35:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713830 Mariánské Hory

List vlastnictví: 182

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

Typ vztahu

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem 2019-0064/36 ze dne 08.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2023 17:34:14. Zápis proveden dne 31.03.2023; uloženo na prac. Ostrava

V-3415/2023-807

Pořadí k 09.03.2023 17:34

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh zástavním právem ve výhodnějším pořadí je zástavní právo pod č.j. V-3723/2008-807, V-3724/2008-807

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 500/00884/15/2/01 ze dne 13.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2015 08:40:30. Zápis proveden dne 10.03.2015; uloženo na prac. Ostrava

V-3004/2015-807

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého zástavního práva zapsaného pod č.j. V-3723/2008-807, V-3724/2008-807

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 500/00884/15/2/01 ze dne 13.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2015 08:40:30. Zápis proveden dne 10.03.2015; uloženo na prac. Ostrava

V-3004/2015-807

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru ze dne 15.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2023 09:00:00. Zápis proveden dne 31.03.2023; uloženo na prac. Ostrava

Z-2428/2023-807

o Zákaz zcizení

do okamžiku zániku zástavního práva, nejpozději uplynutím dne 20.9.2035

Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600
Praha 8, RČ/IČO: 26444437

Povinnost k

Parcela: St. 2813, Parcela: St. 589, Parcela: 176/3

Listina Smlouva o zákazu zcizení 500/00884/15/2/01 -/ ze dne 13.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2015 08:40:30. Zápis proveden dne 10.03.2015.

V-3004/2015-807

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky 500/00884/15 ze dne 07.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2023 08:30:00. Zápis proveden dne 03.03.2023.

V-1989/2023-807

Pořadí k 16.02.2015 08:40

o Zástavní právo smluvní

k zajištění budoucích pohledávek až do výše 3 072 000,-Kč, které budou vznikat do 20.9.2039

Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600
Praha 8, RČ/IČO: 26444437

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.05.2023 08:35:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

kat.území: 713830 Mariánské Hory

List vlastnictví: 182

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 2813, Parcela: St. 589, Parcela: 176/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 500/10405/14/2/01 ze dne 13.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2015 08:40:30. Zápis proveden dne 10.03.2015; uloženo na prac. Ostrava

V-3005/2015-807

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky 500/10405/14 ze dne 07.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2023 08:30:00. Zápis proveden dne 03.03.2023.

V-1992/2023-807

Pořadí k 16.02.2015 08:40

Související zápisy

Podzástavní právo

k zajištění jistiny úvěru až do úhrnné výše 30.000.000,00 Kč a ostatních stávajících a budoucích dluhů uvedených v čl. 1.2 v definici "Zajištěný dluh" Podzástavní Smlouvy, vzniklých do dne, který nastane za 20 let po uzavření této Smlouvy a úhrnná výše těchto dluhů nepřekročí částku ve výši 60.000.000,00 Kč

Oprávnění pro

Artesa, spořitelní družstvo, Škrétova 490/12,
Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25778722

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem 2019-0064/36 ze dne 08.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2023 17:34:14. Zápis proveden dne 31.03.2023; uloženo na prac. Ostrava

V-3415/2023-807

Pořadí k 09.03.2023 17:34

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh zástavním právem ve výhodnějším pořadí je zástavní právo pod č.j. V-3723/2008-807, V-3724/2008-807

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 500/10405/14/2/01 ze dne 13.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2015 08:40:30. Zápis proveden dne 10.03.2015; uloženo na prac. Ostrava

V-3005/2015-807

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého zástavního práva zapsaného pod č.j. V-3723/2008-807, V-3724/2008-807

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 500/10405/14/2/01 ze dne 13.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2015 08:40:30. Zápis proveden dne 10.03.2015; uloženo na prac. Ostrava

V-3005/2015-807

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru ze dne 15.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2023 09:00:00. Zápis proveden dne 31.03.2023; uloženo na prac. Ostrava

Z-2428/2023-807

o Zákaz zcizení

do okamžiku zániku zástavního práva, nejpozději uplynutím dne 20.9.2039

*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 16.05.2023 08:35:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713830 Mariánské Hory

List vlastnictví: 182

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600
Praha 8, RČ/IČO: 26444437

Povinnost k

Parcela: St. 2813, Parcela: St. 589, Parcela: 176/3

Listina Smlouva o zázemí 500/10405/14/2/01 ze dne 13.02.2015. Právní účinky
zápisu k okamžiku 16.02.2015 08:40:30. Zápis proveden dne 10.03.2015.

V-3005/2015-807

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky
500/10405/14 ze dne 07.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2023
08:30:00. Zápis proveden dne 03.03.2023.

V-1992/2023-807

Pořadí k 16.02.2015 08:40

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 176/3, Parcela: 823

Přímky a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí o dědictví D 617/1967.

POLVZ:37/1968

Z-1400037/1968-807

Pro: Flachsová Marie, Hulvácká 472/13, Zábřeh, 70030 Ostrava

RČ/IČO: 485621/205

o Darovací smlouva V12 3635/1997.

POLVZ:21/1998

Z-1400021/1998-807

Pro: Flachsová Marie, Hulvácká 472/13, Zábřeh, 70030 Ostrava

RČ/IČO: 485621/205

o Kupní smlouva V11 3636/1997.

POLVZ:23/1998

Z-1400023/1998-807

Pro: Flachsová Marie, Hulvácká 472/13, Zábřeh, 70030 Ostrava

RČ/IČO: 485621/205

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
176/3	64300	369
823	64300	113

okud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.05.2023 08:35:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 713830 Mariánské Hory

List vlastnictví: 182

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

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

vyhotovil:
katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 16.05.2023 08:50:44

Ověřuji pod pořadovým číslem V 511/2023, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

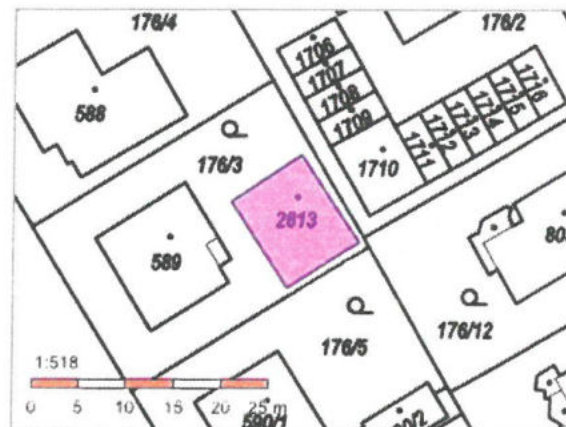
V dne

Podpis Razítko

Upozornění: 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 ochrany osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Informace o stavbě

Katastrální území:	Mariánské Hory [713830]
Číslo LV:	1948
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 2813
Typ stavby:	budova bez čísla popisného nebo evidenčního
Způsob využití:	jiná stavba



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kludská Marie, Dolní 3205/58, Zábřeh, 70030 Ostrava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Podzástavní právo
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Kludská Marie
Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

↗ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 30.05.2023 17:00.

