Z N A L E C K Ý P O S U D E K
č. 702 - 11 / 2026

o ceně nemovitých věcí - bytový dům č.p. 1641 , s příslušenstvím
a pozemky p.č. 5802/11 a p.č. 5802/40 , zapsaných na LV č. 3602 a č. 3453,
katastrálním území Šenov u Ostravy , obec Šenov, okres Ostrava-město



Objednatel posudku:	Mgr. Martin Roubal , soudní exekutor Exekutorský úřad Jindřichův Hradec Jarošovská 48 , 377 01 Jindřichův Hradec
Účel posudku:	Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí
Posudek vypracoval:	Ing. Pavel Hrubý znalec , bytem Budišovice , Větrná 181 , 747 64
Datum místního šetření:	10. 09. 2026
Datum, ke kterému je posudek zpracován:	10. 09. 2026 - ke dni místního šetření
Zvláštní požadavky objednatele:	Nejsou
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění novely č. 265/2024 Sb.. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.

Tento posudek obsahuje 23 stran včetně příloh , celkem je vyhotoven ve 3 vyhotoveních
a předává se ve 2 vyhotoveních a jednom vyhotovení na CD/DVD

Obsah posudku :
1) Úvod
2) Nález
3) Posudek
4) Znalecká doložka

1. Úvod

Usnesením Soudního exekutora Mgr. Martina Roubala , Exekutorský úřad Jindřichův Hradec , pod č.j. 188 EX 21/26-146 , jsem byl ustanoven znalcem k podání znaleckého posudku ve věci ocenění nemovitých věcí na LV č. 3602 a č. 3453 , katastrálním území Šenov u Ostravy , obec Šenov, okres Ostrava-město , cenou obvyklou .

Znalci je rovněž uloženo podle výše uvedeného usnesení , aby v posudku uvedl :

- příslušenství (včetně movitých věcí , které jsou příslušenstvím nemovité věci)
- existenci zjištěných věcných břemen , výměnků a nájemních , pachtovních či předkupních práv s označením , která z nich zohlednil ve výsledné ceně předmětu ocenění a proč
- zda je nájemné či pachtovné ze zjištěného nájemního či pachtovního práva , případně poměrná část výnosu z věci , poskytována ve výši v místě a čase obvyklé
- zda-li existuje hrubý nepoměr mezi výhodou oprávněné osoby ze zjištěného věcného břemene či výměnku a závazkem povinného z věcného břemene či výměnku
- zda-li zjištěná nájemní či pachtovní práva či věcná břemena nebo výměnek výrazně omezují možnost prodat nemovitou věc v dražbě .

2. Nález - podklady pro vypracování posudku

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny , případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady :

- Usnesení soudního exekutora - č.j. 188 EX 21/26-146
- Přehled výše nájmů v bytovém domě č.p. 1641 k 16.09.2026
- Údaje o nákladech v bytovém domě č.p. 1641

2.2 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou nemovitých věcí bylo provedeno dne 10.09.2026 . Místní šetření bylo řádně svoláno pozvánkou ze dne 27.08.2026 . Na žádost povinného byl upraven čas - hodina místního šetření . Místního šetření se zúčastnil pouze povinný - Ing. Radomil Holesz . Byla provedena prohlídka a pořízena fotodokumentace . Při místním šetření byl povinný požádán o dodání dokumentů , které mohly mít vliv na vypracování posudku a které nebyly součástí usnesení soudního exekutora . Dokumenty byly zaslány dne 17.09.2026 .

2.3 Použité předpisy , literatura a další podklady

2.3.1 Předpisy pro ocenění

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku , ve znění novely č. 265/2024 Sb.
- Vyhláška kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - vyhláška č. 441 / 2013 Sb. , ve znění vyhlášky č. 523/2025

2.3.2 Literatura

[1] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM Brno, 1997

[2] BRADÁČ A.: *Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí.* VUT v Brně-ÚSI, 1998.

[3] BRADÁČ A., FIALA J.: *Nemovitosti (oceňování a právní vztahy)*. LINDE Praha a.s., 2007

[4] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí.* VIII. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2009

[5] BRADÁČ A., FIALA J., HALLEROVÁ A., HÁBA J., SKÁLA M., VITULOVÁ N.: *Věcná břemena od A do Z*. Linde Praha, a.s., 2009

[6] BRADÁČ A., SCHOLZOVÁ V., KREJČÍŘ P.: *Úřední oceňování majetku 2010*. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2010.

[7]

3 Posudek

Po provedení místního šetření je možno odpovědět na uložené otázky .

Znalecký posudek pouze zjišťuje hodnoty nemovitých věcí souvisejících s usnesením soudního exekutora a nezabývá se příčinami a důvody technického stavu nemovitých věcí ani právními aspekty .

Úkolem podepsaného znalce je stanovit současnou cenu nemovitých věcí pro potřeby vlastníka nemovitých věcí - jedná se tedy o provedení ocenění nemovitých věcí **obvyklou** (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) **cenou**.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění novely č. 265/2024Sb. je obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu,

osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Při ocenění dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění novely č. 256/2024 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb. je nutno porovnání provést minimálně se 3 obdobnými - sjednanými předměty ocenění .

Jedná o nemovitou věc - bytový dům , kdy vzhledem k absenci sjednaných a uskutečněných cen prodeje či koupě obdobných a srovnatelných objektů za poslední období v dané lokalitě nelze obvyklou cenu přímím porovnáním určit . Nemovité věci budou v souladu s ustanovením zákona tedy oceněny tržní hodnotou.

Stanovení tržní hodnoty

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění novely č. 256/2024 Sb. je tržní hodnota definována následujícím způsobem:

„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. “

Určení tržní hodnoty je řešeno ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb. a je definováno následujícím způsobem:

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

Na základě výše uvedeného je pro stanovení tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí nutno použít jiná odpovídající ocenění , na základě kterých je možno stanovit výši tržní hodnoty .

Na základě výše uvedeného je pro stanovení tržní hodnoty pro předmětné nemovité věci použita následující metodika (v souladu se Znaleckými standardy „Teorie oceňování nemovitostí“ a „Úřední oceňování majetku“) :

Nejprve je provedeno **ocenění podle oceňovacího předpisu** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění novely č. 256/2024 Sb., a vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.).

1. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Protože vyhláška č. 523/2025 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez indexu trhu a polohy.
2. Ocenění **výnosovou hodnotou**, které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti.
3. **Odhad ceny metodou střední hodnoty** - prostý aritmetický průměr mezi hodnotou výnosovou a cenou časovou.
4. **Odhad ceny metodou váženého průměru** - vážený aritmetický průměr z hodnoty výnosové a ceny časové. Při převažující ceně časové se klade větší váha na hodnotu výnosovou.
5. Ocenění **porovnávací metodou** z nabídek realitního trhu při použití porovnávacích koeficientů
6. **Závěrečný odborný odhad tržní hodnoty** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Město Šenov vzniklo jako územní samosprávná jednotka v souladu s ustanovením §1 a §3 zákona číslo 128/2000 Sb., o obcích , ve znění pozdějších předpisů a dle § 2 tohoto zákona vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících. Usnesením Parlamentu ČR získává obec v roce 1993 vlastní znak a 5. 10. 1998 se Šenov stává městem. Tvoří severní výběžek okresu Frýdek-Místek, vklíněný mezi velká města Ostravu a Havířov. Rozkládá se podél obou břehů říčky Lučiny v nadmořské výšce 255 m. Klimatické podmínky jsou ovlivňovány rozsáhlým masivem Beskyd – 15 km jižně a příčným směrem k převládajícím větrům z rozsáhlých polských rovin, které dávají oblasti ráz chladnějšího počasí. S účinnosti od 01.01.2007 došlo ke změně okresní příslušnosti u města Šenov z okresu Frýdek-Místek na okres Ostrava – město. V Šenově žije 6 639 obyvatel, bydlících převážně v rodinných domcích . Jedná se o město se státní správou včetně stavebního úřadu , plně vybudovanou infrastrukturou , základním školstvím , zdravotnickými a sociálními zařízeními, přiměřenou kapacitou ubytovacích služeb . Ve městě je rovněž možnost uplatnění z pohledu sportu , kultury a umění . Dojezdové vzdálenosti do významných okolních měst (Ostrava , Havířov) jsou 15 , resp. 8 km .

Jedná se o bytový dům na ulici Václavovická č.p. 1641 , na pozemku p.č. 5802/11 , v k.ú Šenov u Ostravy, obec Šenov a rovněž pozemek p.č. 5802/40 , který tvoří příslušenství k bytovému domu . Objekt se nachází se v okrajové části obce v zástavbě rodinných domů a v těsné blízkosti průmyslového areálu . Přístup do objektu je po veřejné komunikaci - ulice Václavovická nebo ulice Volenská ; v blízkosti je zastávka veřejné autobusové dopravy (dobré spojení s městem Havířov a Ostrava)

Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Okrajová část obce
Vzdálenost k nádraží ČD:	Do 500 m
Vzdálenost k autobusovému nádraží (zastávce):	Do 100 m
Dopravní podmínky:	Standardní
Převládající zástavba:	Rodinné domy ; průmyslový areál
Parkovací možnosti:	Dobré
Obyvatelstvo v okolí:	Bezproblémové skupiny obyvatel

Hlavní nemovitá věc

Typ stavby:	Objekt pro bydlení – bytový dům
Dostupnost podlaží :	Schodiště a výtah
Příslušenství nemovitosti:	Venkovní úpravy (přípojky IS), zpevněné plochy a rampa
Technická hodnota:	Stav odpovídající stáří a údržbě
Pozemky k objektům celkem:	2 pozemky

Připojení na inženýrské sítě

Vodovod:	Ano
Kanalizace:	Ano
Elektrická síť:	Ano
Plyn:	Ano
Dálkové vytápění:	Ano

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Fyzická rizika

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I
NE	Nebezpečná kontaminace v půdě na staveništi
NE	Znečištění ovzduší/emise hluku nad povolenou míru danou normami pro oblast

Nemovitá věc:	☐ byla v minulosti zaplavena	☒ nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Reálná břemena a služebnosti neovlivňující hodnotu nemovité věci (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Věcné břemeno vedeni kanalizace a vedení nn a trafostanice , věcné břemeno umístění veřejných zastávek (vše viz výpis z LV č. 3453) - věcná břemena týkající se pozemku p.č. 5802/40 a která vzhledem k charakteru a způsobu užívání pozemku neovlivňují obvyklou cenu .
Věcná břemena chůze a jízdy - oprávněné pozemky neexistují .
Zástavní právo smluvní pro ČSOB Hypoteční banka, a.s.
Zástavní právo exekutorské pro Struminský Pavel Mgr.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

3.2 Ocenění časovou cenou (s použitím cenového předpisu)

Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena , za kterou je možno nemovité věci pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena) , snížená u staveb o přiměřené opotřebení . Vzhledem k tomu , že je tato cena zjišťována pro následné stanovení tržní hodnoty , je použita jednotková cena , odpovídající ceně z platného cenového předpisu , bez indexu trhu a polohy . Jednotkovou cenu lze při ocenění atypických objektů přiměřeně upravit dle názoru znalce . Ocenění je tedy provedeno s použitím zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění - vyhlášky č. 523/2025 Sb.

Základní popis : Předmětem ocenění je bytový dům na ulici Václavovická č.p. 1641 , na pozemku p.č. 5802/11 , v k.ú Šenov u Ostravy, obec Šenov a rovněž pozemek p.č. 5802/40 , který tvoří příslušenství k bytovému domu . Pozemky s objekty se nachází v okrajové části obce .
Bytový dům č.p. 1641 je podsklepen , se 4 nadzemními podlažími a se šikmou střechou. Objekt byl postaven v roce 1967 a byl užíván převážně jako ubytovna . V roce 2008 až 2012 byla provedena nadstavba 4. NP a objekt zásadně rekonstruován - v roce 2012 byl objekt rekolaudován na bytový dům . V následujících letech proběhly i částečné , nebo kompletní rekonstrukce bytových jednotek . V roce 2016 až 2018 byla provedena nadstavba půdního prostoru a instalována fotovoltaika (půdní prostory prozatím ale nejsou dokončeny - provedeno pouze zastřešení .
Při místním šetření bylo stávajícím vlastníkem umožněno dokladování stavu jednotek (v každém NP jedna bytová jednotka , nebytové jednotky v 1. PP a prodejna potravin 1. NP) pomocí fotodokumentace .
Vzhledem k provedeným rekonstrukcím a stáří objektu je provedeno stanovení opotřebení odborným odhadem - stav konstrukcí dlouhodobé životnosti je v dobrém stavu - celková životnost stanovena min. na 130 let . Stávající opotřebení je ve výši cca 45% , což odpovídá stáří objektu , stavu zjištěném při místním šetření , provedeným rekonstrukcím i současné údržbě .

Druh stavby - účel využití : bytový dům - součástí objektu jsou bytové i nebytové jednotky
Dispoziční řešení : 1.PP : sklepní skladové prostory , garáže , dílna + šatna ; 1.NP : prodejní a kancelářské prostory , 6 bytových jednotek a společné komunikační prostory ; 2.NP : 6 bytových jednotek a společné komunikační prostory ; 3. NP : 8 bytových jednotek a společné komunikační prostory ; 4. NP : 4 bytové jednotky a společné komunikační prostory ; zastřešení - šikmá - sedlová střecha s půdním prostorem .
Popis technického stavu stavby : Objekt byl postaven v roce 1967 , rekonstruován v letech 2008 až 2009 vč. nadstavby 4. NP . Bytové jednotky ve 4. NP byly přistavěny v roce 2012 . Budova je ke dni ocenění v udržovaném stavu , s potřebou drobných oprav (zejména opravy v 1. PP - to prakticky není uživatelné , potřebou dokončení úprav a zabezpečení prostor v půdním prostoru - jsou zde hnízdiště ptáků / holubů , a rovněž opravy podbití pod terasami 2. NP - vstupní část do objetu) .
Příslušenství stavby : Budova je napojena na inženýrské sítě, a to vodu, elektro, kanalizaci ; součástí jsou zpevněné a parkovací plochy , rampa .

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1. PP - suterén	877,79 m²	565,54 m²
1. NP - přízemí	877,79 m²	665,43 m²
2. NP - 1. patro	703,86 m²	370,51 m²
3. NP - 2. patro	671,36 m²	419,95 m²
4. NP - 3. patro	753,80 m²	557,64 m²
Celkem započitatelná plocha		**2 579,07m²**

Výčet místností

Název podlaží				
Typ prostoru	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1. PP - suterén				
Ostatní prostory	nebytové jednotky č. 1-7	565,54 m²	1,00	565,54m²
1. PP - suterén - celkem		**565,54 m²**		**565,54 m²**
1. NP - přízemí				
Obytné prostory	BJ č. 11 až BJ č. 16	396,21 m²	1,00	396,21m²
Ostatní prostory	nebytové jednotky č. 8 až 10	269,22 m²	1,00	269,22m²
1. NP - přízemí - celkem		**665,43 m²**		**665,43 m²**
2. NP - 1. patro				
Kancelářské prostory	BJ č. 18 až BJ č.23	370,51 m²	1,00	370,51m²
Ostatní prostory	nebytová jednotka č. 17	24,36 m²	0,00	0,00m²
2. NP - 1. patro - celkem		**394,87 m²**		**370,51 m²**
3. NP - 2. patro				
Obytné prostory	BJ č. 24 až BJ č. 31	419,95 m²	1,00	419,95m²
3. NP - 2. patro - celkem		**419,95 m²**		**419,95 m²**
4. NP - 3. patro				
Obytné prostory	BJ č. 32 až BJ č. 35	557,64 m²	1,00	557,64m²
4. NP - 3. patro - celkem		**557,64 m²**		**557,64 m²**

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
1. PP - suterén	555,06*(0,1+2,45+0,55)	=	1 720,69 m³
1. NP - přízemí	555,06*(3,45+0,55)	=	2 220,24 m³
2. NP - 1. patro	(555,06*(2,75+0,45))+(148,80*1,00)	=	1 924,99 m³
3. NP - 2. patro	(555,06*(2,75+0,45))+(116,30*1,00)	=	1 892,49 m³
4. NP - 3. patro	(642,72*(2,75+0,45))+(111,05*1,00)	=	2 167,75 m³
Zastřešení	((43,26*4,80)*(0,38+4,47/2))+((43,26*1,22)*3,48/2)+((43,26*9,64)*(4,85+3,48)/2)+(8,24*1,46*3,48)	=	2 413,61 m³
Obestavěný prostor - celkem:		=	12 339,78 m³

Konstrukce	**Popis**
Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
Svislé konstrukce	panely betonové tyčové a plošné
Stropy	železobetonové monolitické
Krov, střecha	kovová-svařovaná a šroubovaná kce
Krytiny střech	hliníkový plech , vadné podbití
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky , obklady ; podstandard v 1. PP
Úprava vnějších povrchů	zateplení a nástřiky na bázi umělých hmot
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
Dveře	hladké plné dveře , obložkové
Vrata	chybí
Okna	plastová
Povrchy podlah	palubky , lino , dlažba , textil
Vytápění	ústřední - elektro ; FVT
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod

Vnitřní vodovod	plastové trubky
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	kotel ÚT
Vybavení kuchyní	elektrický sporák , zabudované spotřebiče , digestoř
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, vana / sprchový kout
Výtahy	osobní výtah
Ostatní	domácí telefon , digestoř
Instalační pref. jádra	instalační šachty, koupelny, WC

Výpočet ceny - budova	**Šenov , Václavovická č.p. 1641**		**Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.**	
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 8)		Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN14		
Budova - § 12 a příloha č. 8	Domy vícebytové (netypové)	typ	K	CZ-CC 112
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m^3	2 150,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m^3	12 339,78
Průměrná výška podlaží		PVP	m	3,32
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m^2	555,06
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K_1	montované z dílců betonových tyčových s vyzdívkami	0,993
Koeficient zastavěné plochy	(= 0.92 + 6.60 / PZP)	K_2	-	0,93189
Koeficient výšky podlaží	(= 0.30 + 2.10 / PVP)	K_3	-	0,93253
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K_5	-	1,00
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	Ki	-	3,172
Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)	K_4	-	0,97959
Zákl. cena upravená bez pp	ZC x K_1 x K_2 x K_3 x K_4 x K_5 × Ki		Kč/m^3	5 764,91
Rok odhadu				2026
Rok pořízení				1967
Stáří		S	roků	59
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)			lineárně
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	130
Opotřebení stavby		O	%	45,38
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč	71 137 721,12
Odpočet na opotřebení stavby	45,38 %	O	Kč	-32 282 297,84
Cena stavby po odpočtu opotřebení, bez pp			**Kč**	**38 855 423,28**

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
Venkovní úpravy	Přípojky inženýrských sítí	5802/11, 5802/40	1,00 kpl.	250 000 Kč/kpl.	250 000 Kč	45 %	137 500 Kč
Venkovní úpravy	Nájezdová rampa , šíře od 1,5m	5802/40	308,00 m2	14 718 Kč/m2	4 533 144 Kč	45 %	2 493 229 Kč
Venkovní úpravy	Zpevněné - parkovací plochy	5802/40	910,00 m2	1 633 Kč/m2	1 486 030 Kč	45 %	817 317 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							**3 448 046 Kč**

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek p.č. 5802/11 v k.ú. Šenov u Ostravy , obec Šenov , je pozemkem stavebním - v katastru nemovitostí je zapsán jako zastavená stavební plocha a nádvoří , a je zastavěn stavbou č.p. 1641 ; pozemek p.č. 5802/40 je v KN zapsány rovněž jako zastavená stavební plocha a nádvoří a je tak i užíván - je zastavěn rampou a zpevněnými - parkovacími plochami . Stavební pozemky jsou napojeny na IS v lokalitě. Pozemky tvoří jednotný funkční celek pro podnikání .

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena stavebních pozemků v dané lokalitě se pohybuje v rozmezí od 1 300 Kč/m^2 do 2 600 Kč/m^2 . Pro porovnání byly vybrány stavební pozemky v městě Šenov . Pro ocenění stanovena jednotková cena ve výši 1 750,- Kč/m^2 vzhledem k charakteru , tvaru a využitelnosti pozemků. Výměra nad 1 000 m^2 je oceněna ve výši 1 000,- Kč/m^2.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita **Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)**	**Parcela č.**	**Výměra** **m²**	**Požadovaná /kupní cena** **Kč**	**Jednotková cena** **Kč/m²**	**Koeficient celkový** **K_C**	**Upravená cena** **Kč/m²**
Prodej stavebního pozemku 1064 m2, Šenov		1 064	1 900 000	1 785,71	0,95	1 694,90
Prostorný pozemek o výměře 1 064 m2 v oblíbeném Šenově. Parcela je v územním plánu vyhrazena pro bydlení v rodinných domech a inženýrské sítě jsou dostupné v jejím okolí. Život v Šenově nabízí od všeho trochu - máte to kousek do přírody, ale zároveň si užíváte veškerý komfort města s rychlou dostupností do Ostravy i Havířova.						
						
Hodnocení: redukce pramene ceny - inzerce - 0,95; velikost pozemku - menší výměra - 0,97; poloha pozemku - stejná obec - 1,00; dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - srovnatelná - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelná - 1,00; vybavenost pozemku - možnost napojení na IS - 1,03; úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný pozemek - 1,00						
Prodej stavebního pozemku 840 m2, Těšínská, Šenov		840	2 190 000	2 607,14	0,89	2 330,41
V Šenově u Ostravy se nachází výjimečná příležitost pro všechny, kdo hledají ideální místo pro stavbu svého vysněného domu. Nabízíme Vám stavební pozemek o rozloze 840 metrů čtverečních, který disponuje všemi potřebnými inženýrskými sítěmi - elektřinou, plynem, vodou a kanalizací. Pozemek se nachází v klidné a příjemné lokalitě, která je ideální pro život v rodinném domě. Šenov je město s bohatou historií a rozmanitou kulturou, které nabízí vše potřebné pro pohodlný život. V blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost, jako jsou školy, školky, lékařská zařízení, obchody, restaurace a další. Díky výborné dopravní dostupnosti je zajištěno snadné spojení do Ostravy i okolních měst.						
						
Hodnocení: redukce pramene ceny - inzerce - 0,95; velikost pozemku - menší výměra - 0,97; poloha pozemku - stejná obec - 1,00; dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - srovnatelná - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelná - 1,00; vybavenost pozemku - srovnatelná - napojeno na IS - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný pozemek / pouze pro RD - 0,97						
Prodej stavebního pozemku 1416 m2, Šenov		1 416	1 849 000	1 305,79	0,95	1 239,38
Stavební pozemek o výměře 1 416 m2 v atraktivní části města Šenov u Ostravy. Prostorný pozemek pro realizaci rodinného bydlení Klidná lokalita s příjemným okolím Výborná dopravní dostupnost do Ostravy a okolních měst Kompletní občanská vybavenost v dosahu Ideální kombinace soukromí a dostupnosti městských služeb .						
						
Hodnocení: redukce pramene ceny - inzerce - 0,95; velikost pozemku - menší výměra - 0,97; poloha pozemku - stejná obec - 1,00; dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - srovnatelná - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelná - 1,00; vybavenost pozemku - možnost napojení na IS - 1,03; úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný pozemek - 1,00						
Průměrná jednotková cena						**1 754,90 Kč/m²**

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra m²**	**Jednotková cena Kč/m²**	**Vlastnický podíl**	**Celková cena pozemku Kč**
zastavěná plocha a nádvoří	5802/11	913	1 750	1 / 1	1 597 750
zastavěná plocha a nádvoří	5802/40	87	1 750	1 / 1	152 250
	5802/40	3 702	1 000	1 / 1	3 702 000
Celková výměra pozemků:		**4 702**		**Hodnota pozemků celkem:**	**5 452 000**

Cena časová je stanovena **ve výši 47 755 469- Kč .**

3.2 Ocenění výnosovou hodnotou

Metodika stanovení výnosové hodnoty

Výnosová hodnota je součtem diskontovaných (odúročených) příjmů, které je možno v budoucnu v daném místě očekávat při přiměřeném pronajmutí nemovitosti, po odečtení výdajů nutných k dosažení těchto příjmů.

Analýza tržního nájemného

Využití budov pro bydlení v obdobném stavebně-technickém stavu, v obdobně atraktivních lokalitách je perspektivní. Z pohledu účelu využití oceňované nemovitosti se v rámci města jedná o polohu dobrou, s dobrým dopravním napojením. Hodnocené bytové prostory jsou srovnatelné s uvedenými srovnávacími prostory v okolí do 10 km , které jsou nabízeny na pronájem.

Výnosy z obytných prostor

Název	Výměra [m²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Koeficient	Nájem [Kč/m²/rok]
Vratimov , Na Vyhlídce , pronájem 2 + 1	60,00	12 000,00	144 000,00	1,00	2 400,00
Ostrava - Radvanice , Šmídova , pronájem 2 + kk	52,00	11 000,00	132 000,00	1,00	2 538,46
Vratimov , U Společenského domu , pronájem 3 + kk	71,00	15 000,00	180 000,00	1,00	2 535,21
Ostrava - Slezská Ostrava , Zárubecká , pronájem 3 + kk	80,00	17 500,00	210 000,00	1,00	2 625,00
Ostrava - Radvanice , Pikardská , 4 + kk	102,00	18 150,00	217 800,00	1,00	2 135,29
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]					**2 447,00**

Průměrné hodnoty pro nájem bytových jednotek se pohybuje v blízkých lokalitách v rozmezí od 2 100,- Kč/m2/rok až do 2 650,- Kč/m2/rok - výše nájmu je odvislá od velikosti bytu . Nebytové prostory (sklady a garáže) jsou pronajímány v poloviční výši - tedy průměrné výši 1 200,- až 1 300,- Kč/m2/rok . Reálné nájmy ve městě Šenov lze tedy předpokládat ve výši o 15% nižší než průměrné nájmy v blízkých lokalitách (jedná se i o okrajové části města městě Ostrava = pro bytové prostory cca 2 000,- Kč/m2/rok a pro nebytové prostory cca 1 050,- Kč/m2/rok

Klientem předložená stávající výše nájemného se pohybuje pro bytové prostory v průměru **1 498**,- Kč/m2/rok , pro nebytové prostory v průměrné výši **810,-** Kč/m2/rok . Vzhledem ke skutečnosti , že předložené nájmy jsou výrazně nižší než průměrné nájmy v blízkých lokalitách , je možno **tyto nájmy akceptovat a jsou použity ve výnosové metodě** .

Výpočet výnosové hodnoty

Nájemné je použito dle přehledu nájmů od klienta - nájmy byly doloženy přehledem výše nájemného a jsou dle analýzy nájemného v akceptovatelné výši .
Dosahované procento pronájmu prostor je ve výši 67% - odpovídá současnému stavu (současné výši nájmů).
Náklady dány dle účetních podkladů klienta (daň a pojištění) a dále dle obdobných nákladů z databáze znalce pro obdobné nemovité věci .
Míra kapitalizace stanovena ve výši 5,0 % s ohledem na charakter objektu - bytový dům netypový s bytovými i nebytovými jednotkami .

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m²]	nájem [Kč/m²/rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Obytné prostory	bytové jednotky	1 649,35	1 499	206 031	2 472 376
2.	Ostatní prostory	1. PP a 1. NP - garáže , prodejna	843,27	810	56 921	683 052
Celkový výnos za rok:						**3 155 428**

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem				
Konstantní zisk po neomezenou dobu				
Podlahová plocha stavby		PSta	m²	2 492,62
Reprodukční cena		RC	Kč	71 137 721
Výnosy (za rok)				
Dosažitelné roční nájemné za m²		Nj	Kč/(m²*rok)	1 266
Dosažitelné hrubé roční nájemné		Nj * PP	Kč/rok	3 155 428
Dosažitelné procento pronajímatelnosti			%	67 %
Upravené výnosy celkem		Nh	Kč/rok	2 114 137
Náklady (za rok)				
Opravy a údržba	Budova je v dobrém - udržovaném stavu s nutností drobných udržovacích prací a oprav - náklady na údržbu a opravy jsou předpokládány v nižší , ale reálné výši .	1,0 % z RC	Kč/rok	711 377
Správa nemovitosti		Stanoveny částkou	Kč/rok	24 000
Pojištění		Stanoveny částkou	Kč/rok	16 964
Daň z nemovitých věcí		Stanoveny částkou	Kč/rok	42 000
Ostatní náklady		Stanoveny částkou	Kč/rok	30 000
Náklady celkem		V	Kč/rok	824 341
Čisté roční nájemné		N=Nh-V	Kč/rok	1 289 796
Stanovení míry kapitalizace				
Kategorie nemovitosti	Bytový dům netypový		%	3,75
Rating lokality	dobrá		%	1,00
Riziko země			%	0,25
Riziko volatility peněžních toků			%	0,00
Stav budovy			%	0,00
Energetická náročnost budovy			%	0,00
Fyzická rizika			%	0,00
Individuální charakteristiky			%	0,00
Celková míra kapitalizace			%	5,00
Výnosová hodnota		**Cv**	**Kč**	**25 795 920**

Cena výnosová vč. pozemků je stanovena **ve výši 31 247 920- Kč .**

3.3 Odhad ceny metodou střední hodnoty

Metodika stanovení ceny

U metody střední hodnoty je jedná o prostý aritmetický průměr mezi hodnotou výnosovou a cenou časovou

Zjištění obvyklé ceny metodou střední hodnoty	
Cena časová celkem *Cč*	47 755 469,00 Kč
Výnosová hodnota celkem *Cv*	31 247 920,00 Kč
Střední hodnota	**39 501 700,00 Kč**

3.4 Odhad ceny metodou váženého průměru

Metodika stanovení ceny

U metody váženého průměru je výsledkem vážený aritmetický průměr mezi cenou časovou a cenou zjištěnou výnosovým způsobem . Váha je dána v závislosti na poměru mezi cenou časovou a cenou zjištěnou výnosovým způsobem , podle Naegeliho v Bradáčově linearizující úpravě .

Zjištění obvyklé ceny váženým průměrem		
Věcná hodnota celkem C_N		47 755 469,00 Kč
Výnosová hodnota celkem C_V		31 247 920,00 Kč
Poměr věcné a výnosové hodnoty		1,528
Váha výnosové hodnoty	n =	5,00
Vážený průměr		**33 999 200,00 Kč**

3.5 Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnávací metoda je provedena pro ucelený přehled pro stanovení hodnoty nemovitých věcí - je jedním ze způsobů pro stanovení tržní hodnoty .
Pro porovnání byly vybrány obdobné bytové domy . vzhledem ke skutečnosti , že se jedná o atypický bytový dům , je nedostatek obdobných nemovitostí na trhu . Současně zde působí rozličné cenotvorné vlivy, které nelze relevantně vyhodnotit v závislosti na srovnávanou nemovitost a nehledě k tomu, že u srovnávaných objektů nejsou vždy k dispozici všechna potřebná data . Porovnání provedeno v nejbližším okolí posuzovaného bytového domu .
Porovnávané nemovité věci jsou celkově / plně využitelné - pro relevantní ocenění je proto použita pouze užitná plocha 1. NP až 4. NP (1. PP není v současném stavu uživatelné)

Lokalita	**Užitná plocha**	**Pozemek**	**Dispozice**	**Požadovaná cena**	**Jednotková cena**	**Koeficient celkový**	**Upravená cena**
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K_c	**m²**	**m²**		**Kč**	**Kč/m²**	**K_c**	**Foto Kč/m²**
Petřvald	1 275,00	1 439	komerční prostory / kanceláře / byty	23 950 000	18 784	0,98	18 408
Prodej činžovního domu 1275 m2, K prodeji bytový dům v Petřvaldu u Karviné, který představuje zajímavou investiční příležitost s výrazným potenciálem dalšího rozvoje. Jedná se o poslední bytový dům z celkového počtu 10 domů, který čeká na rekonstrukci. Dům má 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží, přičemž každé podlaží nabízí přibližně 425 m2 podlahové plochy. Celková podlahová plocha tak činí cca 1 275 m2. V současné době jsou prostory využívány jako kanceláře, nicméně jejich dispozici lze v rámci rekonstrukce přizpůsobit a vybudovat zde bytové jednotky. Potenciál pro změnu využití nabízí také podzemní podlaží, kde je rovněž možné vybudovat bytové jednotky. Další významnou výhodou je možnost zhotovení 3. nadzemního podlaží, s možností využití podkroví a vestavěnou vybaveností. Což dále rozšiřuje potenciál budovy a její budoucí užitnou i investiční hodnotu. Shrnutí: - bytový dům: 2 NP + 1 PP - cca 425 m2 podlahové plochy na každém podlaží - celkem cca 1 275 m2 podlahové plochy - cihelné zdivo tl. 45 cm - v celém domě plastová okna - ústřední vytápění - plynový kotel - parkování možné před budovou - současné využití: kancelářské prostory - možnost přestavby na bytové jednotky - možnost vybudování bytových jednotek také v podzemním podlaží - možnost přístavby/zhotovení 3. NP Územní plán Dle platného územního plánu se nemovitost nachází v ploše Smíšené							

obytné všeobecné (SU, SU.1). Přípustné využití: Bytové domy do 3 nadzemních podlaží s možností využití podkroví a vestavěnou vybaveností. Nemovitost tak nabízí široké možnosti pro rekonstrukci, změnu dispozice a vytvoření moderního bytového domu, případně kombinaci bydlení a občanské vybavenosti. Díky své velikosti, stávajícímu technickému řešení a možnostem dle územního plánu je nemovitost vhodná jak pro investora, tak pro developera hledajícího projekt s potenciálem vybudování více bytových jednotek.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - inzerce - koeficient 0,95; Lokalita - srovnatelná obec - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší užitná plocha - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - srovnatelné ; nutnost úpravy na BJ - koeficient 1,05; Celkový stav - srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - menší výměra - koeficient 1,03; Úvaha zpracovatele ocenění - obdobný komerční objekt - koeficient 1,00; Energetická náročnost budovy - srovnatelná - koeficient 1,00; Fyzická rizika - srovnatelná - koeficient 1,00;

28. října, Ostrava - Moravská Ostrava	2 070,00	558	Bytové a nebytové jednotky vč. garáží	49 900 000	24 106	0,76	18 321

Prodej činžovního domu 2070 m2, Nabídka činžovního domu v centru města naproti obchodního centra Fórum Nová Karolína. Dům z r. 1926 (nejedná se o nemovitou kulturní památku) o 6 nadzemních a 2 podzemní podlažích. Aktuální hrubá podlahová plocha 2070 m2 (včetně půdních prostor a 2. podzemního podlaží) Aktuální čistá podlahová plocha 1821 m2 (bytové a nebytové jednotky) Betonový dvůr za domem 200 m2. 4 parkovací místa. V části 1. PP garážová stání - 3 garáže, dílny a sklady. Vjezd do garáží je z dvoru. Všechna okna jsou plastová. Budova je z velké části pronajata. Všechny nájemní smlouvy jsou uzavřeny na dobu určitou. Stav objektu je k rekonstrukci, je možné vybudovat 25 až 30 bytů v 2. až 6. NP, 3 nebytové prostory v 1. NP, 4 garáže v 1. PP, sklepní kóje v 2. PP.Nemovitost je napojena na elektrickou síť, rozvody vodovodu, kanalizace a plynu. Vytápění a výroba TUV plynové kotle a zásobníky TUV. V domě není výtah, ale je možné ho realizovat na vlastním pozemku, prostor pro vybudování je z venkovní částí schodiště.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - inzerce - koeficient 0,95; Lokalita - lepší - centrum krajského města - koeficient 0,75; Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - nutnost rekonstrukce - koeficient 1,07; Celkový stav - srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - srovnatelný / menší výměra - vyšší jednotková cena - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost - koeficient 1,00; Energetická náročnost budovy - srovnatelná - koeficient 1,00; Fyzická rizika - srovnatelná - koeficient 1,00;

Olešní, Ostrava - Muglinov	2 095,00	648	38 bytových jednotek	50 900 000	24 296	0,78	18 951



Prodej činžovního domu 2095 m2, K prodeji soubor tří nájemních domů nacházejících se ve Slezské Ostravě, v městské části Muglinov. Předmětem nabídky jsou tři bytové domy s celkovým počtem 38 bytových jednotek. Domy jsou třípodlažní, celopodsklepené a jsou po rekonstrukci před 15 lety - mj. bylo provedeno: nové střechy, nová plastová okna, nové elektrorozvody, nové odpady vč. kanalizace, omítky, koupelny a WC apod. Vytápění a ohřev TUV zajišťují dvě kotelny s plynovými kotly a se zásobníky na ohřev TUV. Nájemní dům č. 1 má výměru 211 m2, rok kolaudace 2016, 12 bytových jednotek: 1. PP - 1x 1+1, 1x 1+kk, 1x 2+1, 1x kancelář 1. NP - 2x 2+1, 1x 3+1 2 .NP - 2x 2+1, 1x 3+1 3. NP - 2x 2+1, 1x 3+1 Nájemní dům č. 2 má výměru 221 m2, rok kolaudace 2012, 13 bytových jednotek: 1. PP - 3x 1kk, 1x 2+1 1. NP - 2x 2+1, 1x 3+1 2. NP - 2x 2+1, 1x 3+1 3. NP - 2x 2+1, 1x 3+1 Nájemní dům č. 3 má výměru 216 m2, rok kolaudace 2016, 13 bytových jednotek: 1. PP - 1x 1+1, 1x 1+0, 2x 2+1 1. NP - 2x 2+1, 1x 3+1 2. NP - 2x 2+1, 1x 3+1 3. NP - 2x 2+1, 1x 3+1 Celková skladba bytů je: 9 x byt 3+1, 22 x byt 2+1, 2 x byt 1+1, 4 x byt 1+kk a 1 x 1+0. Celková pronajatá podlahová plocha činí 2.095 m2. Všechny byty jsou pronajaty za komerční nájemné a předpokládaná návratnost je 11 let. Domy se prodávají jako celek.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - inzerce - koeficient 0,95; Lokalita - lepší - okrajová část krajského města - koeficient 0,80; Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - menší výměra , vyšší jednotková cena - koeficient 1,03; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitá věc - koeficient 1,00; Energetická náročnost budovy - srovnatelná - koeficient 1,00; Fyzická rizika - srovnatelná - koeficient 1,00;

Ostrava - Moravská Ostrava	502,00	256	6 bytových jednotek	11 750 000	23 406	0,75	17 555



Prodej činžovního domu 502 m2, K prodeji cihlový bytový dům o celkové ploše 502 m2. Dispozice: 1.–3. NP každé patro 102 m2, podkroví 98 m2, suterén 98 m2. K domu náleží pozemek 256 m2, z toho zahrada 108 m2. V domě se nachází 6 bytových jednotek 1+1 o ploše 51 m2 (celkem 306 m2) rozděleno po dvou bytových jednotkách na patro. Každý byt má vlastní balkon a také samostatný elektroměr a plynoměr vedený na nájemce. Vytápění je řešeno plynovými gamaty, ohřev vody elektrickým bojlerem s HDO(noční proud). Dům je plně obsazen řádně platícími nájemci, zajišťuje tak okamžitý výnos. V letech 2011–2012 proběhla revitalizace: nová střecha (hliníkový plech), rozvody vody, odpadu, elektro a plynu, plastová okna, zateplení vč. sklepů a půdy, rekonstrukce bytů i společných prostor. Napojeno na veškeré IS (voda, kanalizace, plyn, elektro). Přístup po veřejné asfaltové komunikaci. Dům zajišťuje okamžitý výnos bez nutnosti dalších investic.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - inzerce - koeficient 0,95; Lokalita - lepší - krajské město - koeficient 0,78; Velikost objektu - menší užitná plocha - koeficient 0,97; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - menší výměra , vyšší jednotková cena - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná nemovitá věc - koeficient 1,00; Energetická náročnost budovy - srovnatelná - koeficient 1,00; Fyzická rizika - srovnatelná - koeficient 1,00;

Variační koeficient před úpravami:	9,96 %	Variační koeficient po úpravách:	2,72 %
Užitná plocha	1 942,69 m^2		
Minimální jednotková cena:	17 555 Kč/m^2	Minimální cena:	34 103 923 Kč
Průměrná jednotková cena:	18 309 Kč/m^2	Průměrná cena:	35 568 711 Kč
Maximální jednotková cena:	18 951 Kč/m^2	Maximální cena:	36 815 918 Kč
Stanovená jednotková cena:	**18 300 Kč/m^2**	**Porovnávací hodnota:**	**35 551 227 Kč**

Závěrečný odborný odhad tržní hodnoty

Způsob ocenění		**Cena**
Věcná hodnota (časová cena)		47 755 469,00 Kč
Výnosová hodnota		31 247 920,00 Kč
Odhad ceny:	metoda střední hodnoty	39 501 700,00 Kč
	vážený průměr	33 999 200,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem		35 551 230,00 Kč
Tržní hodnota podle odborného odhadu znalce		**34 000 000,00 Kč**

Ke stanovení tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí uvádím následující:

Tržní hodnotu cenu jsem stanovil na základě dostupných podkladů , zjištěných informací, provedených analýz a použitých metod pro stanovení předmětné hodnoty . Z jednotlivých metod jsou patrny určité zákonitosti , které jsou zohledněny v závěrečném stanovení výše tržní hodnoty . Zejména se jedná o tyto skutečnosti :

- ***Věcná hodnota*** (časová cena) nevystihuje reálnou hodnotu stavby . Vypovídá o pořizovacích nákladech stavby , její amortizaci a je podkladem pro hodnoty , použité ve výnosové metodě . Její výše je použita pro metody střední hodnoty a váženého průměru . Vzhledem ke stáří a stavu vybudovaných objektů je však nutno k její výši přihlížet v rámci celkového stanovení tržní hodnoty .
- ***Výnosová hodnota*** vyjadřuje skutečnost optimální ekonomické pronajímatelnosti - tedy i optimální náklady na údržbu a opravy . Výnosová metoda stanovuje ekonomickou výši hodnoty nemovitých věcí v dané lokalitě i daném čase .

- ***Metoda střední hodnoty*** stanovuje poměr mezi hodnotami na pořízení , vybavení a opotřebení (věcná hodnota) a hodnotami vycházejícími z ekonomické pronajímatelnosti (výnosová metoda) . Její výše je však nad úrovní hodnot reálné tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí .
- ***Metoda váženého poměru*** stanovuje poměr mezi věcnou hodnotou a výnosovou hodnotou s důrazem na ekonomickou využitelnost . Její výše je vzhledem ke způsobu stanovení a zohlednění použitých metod reálnou hodnotou v lokalitě a ke dni ocenění .
- ***Cena zjištěná porovnávacím způsobem*** je dána porovnáním nabídky obdobných nemovitostí - obdobných bytových domů - a je určena především velikostí užitných ploch , příslušenstvím a stavem vybavení porovnávaných nemovitosti . Porovnávací hodnota má spíše informativní charakter vzhledem ke vstupním podkladům - inzerce obdobných nemovitých věcí .

Tržní hodnotu jsem stanovil zejména podle metody váženého průměru.

Tržní hodnotu nemovitých věcí podle jejich stavu ke dni ocenění stanovuji ve výši :

3 4 0 0 0 0 0 0 , - K č

slovy : třicetčtyřimiliony korun českých

Znalci bylo rovněž uloženo , aby uvedl odpovědi na následující :

- příslušenství (včetně movitých věcí , které jsou příslušenstvím nemovité věci)
  Hlavní nemovitou věcí , která je součástí ocenění je bytový dům č.p. 1641 . Součástí ocenění jsou i nemovité věci související se zadáním - pozemky p.č. 5802/11 a p.č. 5802/40 a dále související příslušenství - přípojky inženýrských sítí do bytového domu , zpevněné plochy na pozemku p.č. 5802/40 a nájezdová rampa na pozemku p.č. 5802/40 .

- existenci zjištěných věcných břemen , výměnků a nájemních , pachtovních či předkupních práv s označením , která z nich zohlednil ve výsledné ceně předmětu ocenění a proč
  Věcné břemeno vedeni kanalizace a vedení nn a trafostanice , věcné břemeno umístění veřejných zastávek (vše viz výpis z LV č. 3453) - věcná břemena týkající se pozemku p.č. 5802/40 a která vzhledem k charakteru a způsobu užívání pozemku neovlivňují obvyklou cenu - nejsou zohledňována v ocenění .
  Věcná břemena chůze a jízdy - oprávněné pozemky neexistují (zapsaná na LV č. 3453) - nejsou zohledňována v ocenění
  Zástavní právo smluvní pro ČSOB Hypoteční banka, a.s. - není zohledňováno v ocenění
  Zástavní právo exekutorské pro Struminský Pavel Mgr. - není zohledňováno v ocenění

- zda je nájemné či pachtovné ze zjištěného nájemního či pachtovního práva , případně poměrná část výnosu z věci , poskytována ve výši v místě a čase obvyklé
  Analýza současného nájemného je provedena v ocenění výnosovou metodou - předložené nájmy jsou výrazně nižší než průměrné nájmy v blízkých lokalitách

- zda-li existuje hrubý nepoměr mezi výhodou oprávněné osoby ze zjištěného věcného břemene či výměnku a závazkem povinného z věcného břemene či výměnku
  Hrubý nepoměr mezi výhodou oprávněné osoby ze zjištěného věcného břemene či výměnku a závazkem povinného z věcného břemene či výměnku nebyl při zpracování ocenění zjištěn a nebyl ani nijak doložen

- zda-li zjištěná nájemní či pachtovní práva či věcná břemena nebo výměnek výrazně omezují možnost prodat nemovitou věc v dražbě
  Nájemní či pachtovní práva či věcná břemena nebo výměnek nijak výrazně neomezují možnost prodat nemovitou věc v dražbě

V Budišovicích dne 01. 10. 2026

Ing. Pavel Hrubý

Seznam příloh:
Příloha č. 1 - přehled nájmů
Příloha č. 2 - výpisy z katastru nemovitostí

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecká doložka

Znalecký odhad jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5. 10. 1998 č. j. Spr. 2983 / 98 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné , stavby inženýrské , stavby průmyslové a stavby vodní) .

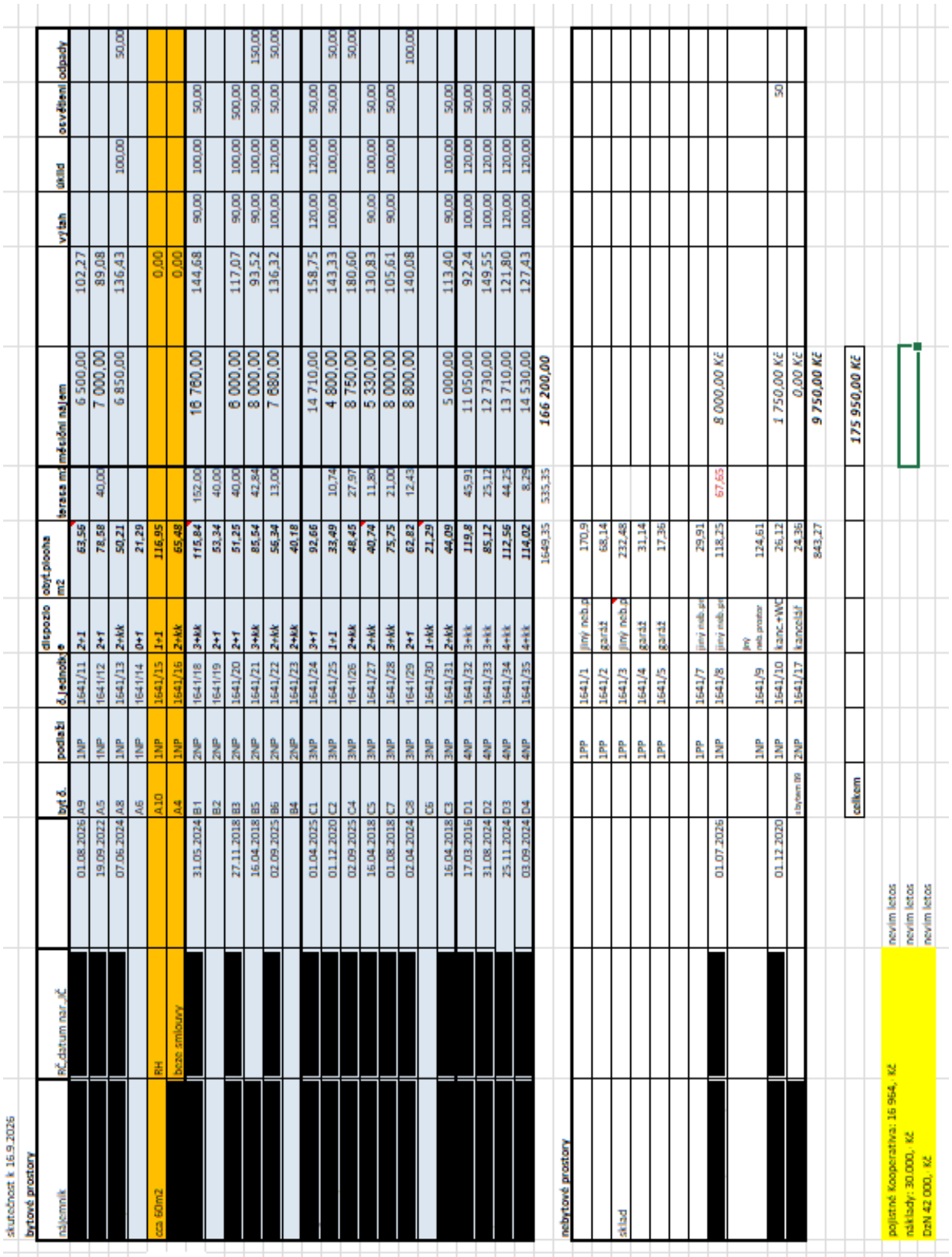
Znalecký odhad je zapsán pod č. **702 - 11 / 2026** znaleckého deníku .

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené přehledu nákladů na základě dokladu č. **P / 11 - 26** .

V Budišovicích dne 01. 10. 2026

Ing. Pavel Hrubý
Větrná 181 , Budišovice , 747 64

Příloha č. 1 : Přehled nájmů



skutečnost k 16.9.2026

bytové prostory

nájemník	RČ,datum nar.,IČ		byt č.	podlaží	č.jednotky	dispozice	obyt.plocha m2	terasa m2	měsíční nájem		výtah	úklid	ozvětlení	odpady
		01.08.2026	A9	1NP	1641/11	2+1	63,56		6 500,00	102,27				
		19.09.2022	A5	1NP	1641/12	2+1	78,58	40,00	7 000,00	89,08				
		07.06.2024	A8	1NP	1641/13	2+kk	50,21		6 850,00	136,43		100,00		50,00
			A6	1NP	1641/14	0+1	21,29							
cca 60m2	RH		A10	1NP	1641/15	1+1	116,95			0,00				
bez smlouvy	bez smlouvy		A4	1NP	1641/16	2+kk	65,48			0,00				
		31.05.2024	B1	2NP	1641/18	3+kk	115,84	152,00	16 780,00	144,68	90,00	100,00	50,00	
			B2	2NP	1641/19	2+1	53,34	40,00						
		27.11.2018	B3	2NP	1641/20	2+1	51,25	40,00	8 000,00	117,07	90,00	100,00	500,00	
		16.04.2018	B5	2NP	1641/21	3+kk	85,54	42,84	8 000,00	93,52	90,00	100,00	50,00	150,00
		02.09.2025	B6	2NP	1641/22	2+kk	56,34	13,00	7 680,00	136,32	100,00	120,00	50,00	50,00
			B4	2NP	1641/23	2+kk	40,18							
		01.04.2025	C1	3NP	1641/24	3+1	92,66		14 710,00	158,75	120,00	120,00	50,00	
		01.12.2020	C2	3NP	1641/25	1+1	33,49	10,74	4 800,00	143,33	100,00	100,00	50,00	50,00
		02.09.2025	C4	3NP	1641/26	2+kk	48,45	27,97	8 750,00	180,60				50,00
		16.04.2018	C5	3NP	1641/27	2+kk	40,74	11,80	5 330,00	130,83	90,00	100,00	50,00	
		01.08.2018	C7	3NP	1641/28	3+kk	75,75	21,00	8 000,00	105,61	90,00	100,00	50,00	
		02.04.2024	C8	3NP	1641/29	2+1	62,82	12,43	8 800,00	140,08				100,00
			C5	3NP	1641/30	1+kk	21,29							
		16.04.2018	C3	3NP	1641/31	2+kk	44,09		5 000,00	113,40	90,00	100,00	50,00	
		17.03.2016	D1	4NP	1641/32	3+kk	119,8	45,91	11 050,00	92,24	100,00	120,00	50,00	
		31.08.2024	D2	4NP	1641/33	3+kk	85,12	25,12	12 730,00	149,55	100,00	120,00	50,00	
		25.11.2024	D3	4NP	1641/34	4+kk	112,56	44,23	13 710,00	121,80	120,00	120,00	50,00	
		03.09.2024	D4	4NP	1641/35	4+kk	114,02	8,29	14 530,00	127,43	100,00	120,00	50,00	
							1649,35	535,35	**166 200,00**					

nebytové prostory

				1PP	1641/1	jiný neb.p	170,9							
				1PP	1641/2	garáž	68,14							
sklad				1PP	1641/3	jiný neb.p	232,48							
				1PP	1641/4	garáž	31,14							
				1PP	1641/5	garáž	17,36							
				1PP	1641/7	jiný neb.pr	29,91							
		01.07.2026		1NP	1641/8	jiný neb.pr	118,25	67,65	8 000,00 Kč					
				1NP	1641/9	jiný neb.prostor	124,61							
		01.12.2020		1NP	1641/10	kanc.+WC	26,12		1 750,00 Kč				50	
				2NP	1641/17	kancelář	24,36		0,00 Kč					
							843,27		**9 750,00 Kč**					

	celkem		**175 950,00 Kč**

pojistné Kooperativa: 16 964,- Kč — nevím letos
náklady: 30 000,- Kč — nevím letos
DzN 42 000,- Kč — nevím letos

Příloha č. 2 : Výpisy z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *28.09.2026 06:35:02*
Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **598798 Šenov**
Kat.území: **762342 Šenov u Ostravy** List vlastnictví: **3602**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno/Název	Identifikátor	Podíl
Holesz Radomil Ing., Václavovická 1641, Šenov, 73934 Šenov	[redacted]	

SJM = Společné jmění manželů

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
1641/1	**jiný nebytový prostor**		**byt.z.**	**17090/250889**
Vymezeno v:				
Budova	**Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
Parcela	**5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**913m2**
1641/2	**garáž**		**byt.z.**	**6814/250889**
Vymezeno v:				
Budova	**Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
Parcela	**5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**913m2**
1641/3	**jiný nebytový prostor**		**byt.z.**	**23248/250889**
Vymezeno v:				
Budova	**Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
Parcela	**5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**913m2**
1641/4	**garáž**		**byt.z.**	**3114/250889**
Vymezeno v:				
Budova	**Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
Parcela	**5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**913m2**
1641/5	**garáž**		**byt.z.**	**1736/250889**
Vymezeno v:				
Budova	**Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
Parcela	**5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**913m2**
1641/6	**garáž**		**byt.z.**	**1561/250889**
Vymezeno v:				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *28.09.2026 06:35:02*
Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **598798 Šenov**
Kat.území: **762342 Šenov u Ostravy** List vlastnictví: **3602**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
Budova	**Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
Parcela	**5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**913m2**
1641/7	**jiný nebytový prostor**		**byt.z.**	**2991/250889**
Vymezeno v:				
Budova	**Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
Parcela	**5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**913m2**
1641/8	**jiný nebytový prostor**		**byt.z.**	**11825/250889**
Vymezeno v:				
Budova	**Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
Parcela	**5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**913m2**
1641/9	**jiný nebytový prostor**		**byt.z.**	**12461/250889**
Vymezeno v:				
Budova	**Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
Parcela	**5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**913m2**
1641/10	**jiný nebytový prostor**		**byt.z.**	**2612/250889**
Vymezeno v:				
Budova	**Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
Parcela	**5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**913m2**
1641/11	**byt**		**byt.z.**	**6356/250889**
Vymezeno v:				
Budova	**Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
Parcela	**5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**913m2**
1641/12	**byt**		**byt.z.**	**7858/250889**
Vymezeno v:				
Budova	**Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
Parcela	**5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**913m2**
1641/13	**byt**		**byt.z.**	**5021/250889**
Vymezeno v:				

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 *28.09.2026 06:35:02*
Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **598798 Šenov**
Kat.území: **762342 Šenov u Ostravy** List vlastnictví: **3602**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
Budova	**Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
Parcela	**5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**913m2**
1641/14	**byt**		**byt.z.**	**2129/250889**
Vymezeno v:				
Budova	**Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
Parcela	**5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**913m2**
1641/15	**byt**		**byt.z.**	**11695/250889**
Vymezeno v:				
Budova	**Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
Parcela	**5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**913m2**
1641/16	**byt**		**byt.z.**	**6548/250889**
Vymezeno v:				
Budova	**Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
Parcela	**5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**913m2**
1641/17	**jiný nebytový prostor**		**byt.z.**	**2436/250889**
Vymezeno v:				
Budova	**Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
Parcela	**5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**913m2**
1641/18	**byt**		**byt.z.**	**11584/250889**
Vymezeno v:				
Budova	**Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
Parcela	**5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**913m2**
1641/19	**byt**		**byt.z.**	**5334/250889**
Vymezeno v:				
Budova	**Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
Parcela	**5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**913m2**
1641/20	**byt**		**byt.z.**	**5125/250889**
Vymezeno v:				
Budova	**Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
Parcela	**5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**913m2**

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 *28.09.2026 06:35:02*
Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **598798 Šenov**
Kat.území: **762342 Šenov u Ostravy** List vlastnictví: **3602**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
1641/21	**byt**		**byt.z.**	**8554/250889**
Vymezeno v:				
Budova	**Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
Parcela	**5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**913m2**
1641/22	**byt**		**byt.z.**	**5634/250889**
Vymezeno v:				
Budova	**Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
Parcela	**5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**913m2**
1641/23	**byt**		**byt.z.**	**4018/250889**
Vymezeno v:				
Budova	**Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
Parcela	**5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**913m2**
1641/24	**byt**		**byt.z.**	**9266/250889**
Vymezeno v:				
Budova	**Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
Parcela	**5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**913m2**
1641/25	**byt**		**byt.z.**	**3349/250889**
Vymezeno v:				
Budova	**Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
Parcela	**5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**913m2**
1641/26	**byt**		**byt.z.**	**4845/250889**
Vymezeno v:				
Budova	**Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
Parcela	**5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**913m2**
1641/27	**byt**		**byt.z.**	**4074/250889**
Vymezeno v:				
Budova	**Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
Parcela	**5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**913m2**
1641/28	**byt**		**byt.z.**	**7575/250889**
Vymezeno v:				

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 *28.09.2026 06:35:02*

Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **598798 Šenov**
Kat.území: **762342 Šenov u Ostravy** List vlastnictví: **3602**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
	Budova **Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
	Parcela **5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		913m2
1641/29	**byt**		**byt.z.**	6282/250889
	Vymezeno v:			
	Budova **Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
	Parcela **5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		913m2
1641/30	**byt**		**byt.z.**	2195/250889
	Vymezeno v:			
	Budova **Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
	Parcela **5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		913m2
1641/31	**byt**		**byt.z.**	4409/250889
	Vymezeno v:			
	Budova **Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
	Parcela **5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		913m2
1641/32	**byt**		**byt.z.**	11980/250889
	Vymezeno v:			
	Budova **Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
	Parcela **5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		913m2
1641/33	**byt**		**byt.z.**	8512/250889
	Vymezeno v:			
	Budova **Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
	Parcela **5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		913m2
1641/34	**byt**		**byt.z.**	11256/250889
	Vymezeno v:			
	Budova **Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
	Parcela **5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		913m2
1641/35	**byt**		**byt.z.**	11402/250889
	Vymezeno v:			
	Budova **Šenov, č.p. 1641, LV 3357, byt.dům**			
	Na parcele: **5802/11, LV 3357**			
	Parcela **5802/11**	**zastavěná plocha a nádvoří**		913m2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *28.09.2026 06:35:02*

Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **598798 Šenov**
Kat.území: **762342 Šenov u Ostravy** List vlastnictví: **3602**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu
- **Zástavní právo smluvní**
  k zajištění dluhů ve výši 26 400 000,-Kč s příslušenstvím vzniklých do 25.5.2068 a dluhů uvedených v čl. II. písm. (B) Zástavní smlouvy vzniklých do 25.5.2068 do celkové výše 31 680 000,-Kč

  Oprávnění pro:
  ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

  Povinnost k:
  Jednotka: 1641/1, Jednotka: 1641/2, Jednotka: 1641/3, Jednotka: 1641/4, Jednotka: 1641/5, Jednotka: 1641/6, Jednotka: 1641/7, Jednotka: 1641/8, Jednotka: 1641/9, Jednotka: 1641/10, Jednotka: 1641/11, Jednotka: 1641/12, Jednotka: 1641/13, Jednotka: 1641/14, Jednotka: 1641/15, Jednotka: 1641/16, Jednotka: 1641/17, Jednotka: 1641/18, Jednotka: 1641/19, Jednotka: 1641/20, Jednotka: 1641/21, Jednotka: 1641/22, Jednotka: 1641/23, Jednotka: 1641/24, Jednotka: 1641/25, Jednotka: 1641/26, Jednotka: 1641/27, Jednotka: 1641/28, Jednotka: 1641/29, Jednotka: 1641/30, Jednotka: 1641/31, Jednotka: 1641/32, Jednotka: 1641/33, Jednotka: 1641/34, Jednotka: 1641/35

  Listina: **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení 5500/391460-07/17/01-002/00/R ze dne 12.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2018 12:10:04. Zápis proveden dne 04.07.2018. Ostrava** V-9553/2018-807

Pořadí k **12.06.2018 12:10**

Související zápisy
- **Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

  Listina: **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení 5500/391460-07/17/01-002/00/R ze dne 12.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2018 12:10:04. Zápis proveden dne 04.07.2018. Ostrava** V-9553/2018-807

Související zápisy
- **Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namisto starého**

  Listina: **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení 5500/391460-07/17/01-002/00/R ze dne 12.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2018 12:10:04. Zápis proveden dne 04.07.2018. Ostrava** V-9553/2018-807

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *28.09.2026 06:35:02*

Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **598798 Šenov**
Kat.území: **762342 Šenov u Ostravy** List vlastnictví: **3602**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
- **Zákaz zcizení a zatížení**
  po dobu trvání zástavního práva

  Oprávnění pro:
  ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

  Povinnost k:
  Jednotka: 1641/1, Jednotka: 1641/2, Jednotka: 1641/3, Jednotka: 1641/4, Jednotka: 1641/5, Jednotka: 1641/6, Jednotka: 1641/7, Jednotka: 1641/8, Jednotka: 1641/9, Jednotka: 1641/10, Jednotka: 1641/11, Jednotka: 1641/12, Jednotka: 1641/13, Jednotka: 1641/14, Jednotka: 1641/15, Jednotka: 1641/16, Jednotka: 1641/17, Jednotka: 1641/18, Jednotka: 1641/19, Jednotka: 1641/20, Jednotka: 1641/21, Jednotka: 1641/22, Jednotka: 1641/23, Jednotka: 1641/24, Jednotka: 1641/25, Jednotka: 1641/26, Jednotka: 1641/27, Jednotka: 1641/28, Jednotka: 1641/29, Jednotka: 1641/30, Jednotka: 1641/31, Jednotka: 1641/32, Jednotka: 1641/33, Jednotka: 1641/34, Jednotka: 1641/35

  Listina: **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení 5500/391460-07/17/01-002/00/R ze dne 12.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2018 12:10:04. Zápis proveden dne 04.07.2018. Ostrava** V-9553/2018-807

Pořadí k **12.06.2018 12:10**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**
  k zajištění existující pohledávky ve výši 51.000.000,00 Kč se smluvním úrokem ve výši 200.000,00 Kč měsíčně ode dne 28.08.2022 až do úplného zaplacení částky 51.000.000,00 Kč se zákonným úrokem z prodlení z částky 51.000.000,00 Kč ve výši 15 % ročně navýšeným o procentní sazbu ve výši 29,2 % ročně z částky 51.000.000,00 Kč, a to od prvého dne prodlení (ode dne 10.10.2022) až do úplného zaplacení částky 51.000.000,00 Kč

  Oprávnění pro:
  Struminský Pavel Mgr., Dělená 2211, Šenov, 73934 Šenov, RČ/IČO: [redacted]

  Povinnost k:
  Jednotka: 1641/1, Jednotka: 1641/2, Jednotka: 1641/3, Jednotka: 1641/4, Jednotka: 1641/5, Jednotka: 1641/6, Jednotka: 1641/7, Jednotka: 1641/8, Jednotka: 1641/9, Jednotka: 1641/10, Jednotka: 1641/11, Jednotka: 1641/12, Jednotka: 1641/13, Jednotka: 1641/14, Jednotka: 1641/15, Jednotka: 1641/16, Jednotka: 1641/17, Jednotka: 1641/18, Jednotka: 1641/19, Jednotka: 1641/20, Jednotka: 1641/21, Jednotka: 1641/22, Jednotka: 1641/23, Jednotka: 1641/24, Jednotka: 1641/25, Jednotka: 1641/26, Jednotka: 1641/27, Jednotka: 1641/28, Jednotka: 1641/29, Jednotka: 1641/30, Jednotka: 1641/31, Jednotka: 1641/32, Jednotka: 1641/33, Jednotka: 1641/34, Jednotka: 1641/35

  Listina: **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Petr Hloch 226 EX-00070/2024 -013 ze dne 17.04.2025. Právní moc ke dni 21.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2025 13:56:23. Zápis proveden dne 20.05.2025.** V-6471/2025-807

Pořadí k **30.10.2024 00:00**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *28.09.2026 06:35:02*

Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **598798 Šenov**
Kat.území: **762342 Šenov u Ostravy** List vlastnictví: **3602**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu
- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Roubal, Jarošovská 48, 377 01 Jindřichův Hradec

  Povinnost k:
  Holesz Radomil Ing., Václavovická 1641, Šenov, 73934 Šenov, RČ/IČO: [redacted]

  Listina: **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 188 EX-21/2026 -11 Exekutorský úřad Jindřichův Hradec - soudní exekutor Mgr.Martin Roubal ze dne 09.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2026 14:39:44. Zápis proveden dne 11.02.2026. Karviná** Z-529/2026-803

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Roubal, Jarošovská 48, Jindřichův Hradec, 377 01 Jindřichův Hradec 1

  Povinnost k:
  Holesz Radomil Ing., Václavovická 1641, Šenov, 73934 Šenov, RČ/IČO: [redacted]

  Listina: **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Jindřichův Hradec, Mgr. Martin Roubal 188 Ex-21/2026 -11 ze dne 09.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2026 14:39:46. Zápis proveden dne 11.02.2026. Ostrava** Z-1178/2026-807

Související zápisy
- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  povinný: Holesz Radomil, r. č. [redacted]

  Povinnost k:
  Jednotka: 1641/1, Jednotka: 1641/2, Jednotka: 1641/3, Jednotka: 1641/4, Jednotka: 1641/5, Jednotka: 1641/6, Jednotka: 1641/7, Jednotka: 1641/8, Jednotka: 1641/9, Jednotka: 1641/10, Jednotka: 1641/11, Jednotka: 1641/12, Jednotka: 1641/13, Jednotka: 1641/14, Jednotka: 1641/15, Jednotka: 1641/16, Jednotka: 1641/17, Jednotka: 1641/18, Jednotka: 1641/19, Jednotka: 1641/20, Jednotka: 1641/21, Jednotka: 1641/22, Jednotka: 1641/23, Jednotka: 1641/24, Jednotka: 1641/25, Jednotka: 1641/26, Jednotka: 1641/27, Jednotka: 1641/28, Jednotka: 1641/29, Jednotka: 1641/30, Jednotka: 1641/31, Jednotka: 1641/32, Jednotka: 1641/33, Jednotka: 1641/34, Jednotka: 1641/35

  Listina: **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jindřichův Hradec, Mgr. Martin Roubal 188 Ex-21/2026 -52 ze dne 09.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2026 14:39:46. Zápis proveden dne 12.02.2026. Ostrava** Z-1179/2026-807

  Listina: **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Jindřichův Hradec, Mgr. Martin Roubal 188 Ex-21/2026 -52 . Právní moc ke dni 11.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2026 11:11:04. Zápis proveden dne 17.03.2026. Ostrava** Z-1874/2026-807

Plomby a upozornění

Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *28.09.2026 06:35:02*

Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **598798 Šenov**
Kat.území: **762342 Šenov u Ostravy** List vlastnictví: **3602**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 12.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2015 11:22:23. Zápis proveden dne 03.11.2015.**
  V-19311/2015-807
  Pro: **Holesz Radomil Ing., Václavovická 1641, Šenov, 73934 Šenov** RČ/IČO: [redacted]
- **Smlouva kupní ze dne 20.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2018 14:48:42. Zápis proveden dne 16.04.2018.**
  V-4737/2018-807
  Pro: **Holesz Radomil Ing., Václavovická 1641, Šenov, 73934 Šenov** RČ/IČO: [redacted]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Bez zápisu

! Upozornění

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na přislušném 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.

Vyhotovila: *Vyhotoveno: 28.09.2026 06:54:25*

Česká spořitelna, a.s. na základě dálkového přístupu do Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. *Řízení PÚ: .....*

Podpis, razítko:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *28.09.2026 06:35:02*

Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **598798 Šenov**
Kat.území: **762342 Šenov u Ostravy** List vlastnictví: **3453**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno/Název	Identifikátor	Podíl
Holesz Radomil Ing., Václavovická 1641, Šenov, 73934 Šenov	[redacted]	

SJM = Společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
5802/40	**3789**	**zastavěná plocha a nádvoří**	**společný dvůr**	**chráněná ložisková území**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno (podle listiny)**
  umístění sjezdu s právem vstupu a vjezdu v souvislosti s jeho provozováním, opravami a údržbou dle čl. V. smlouvy
  v rozsahu GP č. 3424-123 B/2013

  Oprávnění pro:
  Parcela: 5802/40
  Povinnost k:
  Parcela: 5797/1

  Listina: **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 03.07.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.07.2013.** **V-7806/2013-807**

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno (podle listiny)**
  dle čl. V. smlouvy

  Oprávnění pro:
  Parcela: 5951/7
  Povinnost k:
  Parcela: 5802/40

  Listina: **Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 01.07.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.07.2005.** **V-5963/2005-807**

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *28.09.2026 06:35:02*

Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **598798 Šenov**
Kat.území: **762342 Šenov u Ostravy** List vlastnictví: **3453**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**

  Oprávnění pro:
  Parcela: 5802/28, Parcela: 5802/29, Parcela: 5802/30
  Povinnost k:
  Parcela: 5802/40

  Listina: **Smlouva o věcném břemeni V3 764/1995 ze dne 22.3.1995, právní účinky vkladu ke dni 5.4.1995 .** **Z-10300456/1995-802 POLVZ:456/1995**

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**
  V-5782/2004-802
  přístupu a zřízení vedení nn a trafostanice

  Oprávnění pro:
  Centrum odborné přípravy Havířov, Lidická 600/1a, Šumbark, 73601 Havířov, RČ/IČO: 13643045
  Povinnost k:
  Parcela: 5802/40

  Listina: **Smlouva o věcném břemeni V3 3374/1998 ze dne 5.8.1998, právní účinky vkladu ke dni 5.8.1998 .** **Z-10301269/1998-802 POLVZ:1269/1998**

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**
  V-5782/2004-802
  přístupu na pozemek na dobu nezbytně nutnou z důvodu zřízení a oprav vedení nízkého napětí a trafostanice

  Oprávnění pro:
  Šenovská dopravní společnost, spol. s r.o. v likvidaci, Těšínská 288, Šenov, 73934 Šenov, RČ/IČO: 61977888
  Povinnost k:
  Parcela: 5802/40

  Listina: **Smlouva o věcném břemeni V3 657/1999 ze dne 31.7.1998, právní účinky vkladu ke dni 25.2.1999 .** **Z-10300127/1999-802 POLVZ:127/1999**

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**
  V-5782/2004-802
  trpění vodovodní přípojky, vstupu a vjíždění na pozemek

  Oprávnění pro:
  Šenovská dopravní společnost, spol. s r.o. v likvidaci, Těšínská 288, Šenov, 73934 Šenov, RČ/IČO: 61977888
  Povinnost k:
  Parcela: 5802/40

  Listina: **Smlouva o věcném břemeni V3 5123/2000 ze dne 16.10.2000, právní účinky vkladu ke dni 7.11.2000 .** **Z-10300361/2000-802**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *28.09.2026 06:35:02*

Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **598798 Šenov**
Kat.území: **762342 Šenov u Ostravy** List vlastnictví: **3453**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
POLVZ:361/2000

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**
  umístění místní komunikace včetně dvou zastávek veřejné osobní autobusové dopravy a jejich označení s právem vstupu a vjezdu v souvislosti s jejich provozováním, opravou a údržbou dle čl. V. smlouvy
  v rozsahu GP č. 3424-123 A/2013

  Oprávnění pro:
  Parcela: 5797/1
  Povinnost k:
  Parcela: 5802/40

  Listina: **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 03.07.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.07.2013.** **V-7807/2013-807**

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**
  k zajištění dluhů ve výši 26 400 000,-Kč s příslušenstvím vzniklých do 25.5.2068 a dluhů uvedených v čl. II. písm. (B) Zástavní smlouvy vzniklých do 25.5.2068 do celkové výše 31 680 000,-Kč

  Oprávnění pro:
  ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324
  Povinnost k:
  Parcela: 5802/40

  Listina: **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení 5500/391460-07/17/01-002/00/R ze dne 12.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2018 12:10:04. Zápis proveden dne 04.07.2018. Ostrava** **V-9553/2018-807**

Pořadí k **12.06.2018 12:10**

Související zápisy

- **Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

  Listina: **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení 5500/391460-07/17/01-002/00/R ze dne 12.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2018 12:10:04. Zápis proveden dne 04.07.2018. Ostrava** **V-9553/2018-807**

Související zápisy

- **Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

  Listina: **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení 5500/391460-07/17/01-002/00/R ze dne 12.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2018 12:10:04. Zápis proveden dne 04.07.2018. Ostrava** **V-9553/2018-807**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *28.09.2026 06:35:02*

Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **598798 Šenov**
Kat.území: **762342 Šenov u Ostravy** List vlastnictví: **3453**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- **Zákaz zcizení a zatížení**
  po dobu trvání zástavního práva

  Oprávnění pro:
  ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324
  Povinnost k:
  Parcela: 5802/40
  Listina: **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení 5500/391460-07/17/01-002/00/R ze dne 12.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2018 12:10:04. Zápis proveden dne 04.07.2018. Ostrava** V-9553/2018-807

Pořadí k **12.06.2018 12:10**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**
  k zajištění existující pohledávky ve výši 51.000.000,00 Kč se smluvním úrokem ve výši 200.000,00 Kč měsíčně ode dne 28.08.2022 až do úplného zaplacení částky 51.000.000,00 Kč se zákonným úrokem z prodlení z částky 51.000.000,00 Kč ve výši 15 % ročně navýšeným o procentní sazbu ve výši 29,2 % ročně z částky 51.000.000,00 Kč, a to od prvého dne prodlení (ode dne 10.10.2022) až do úplného zaplacení částky 51.000.000,00 Kč

  Oprávnění pro:
  Struminský Pavel Mgr., Dělená 2211, Šenov, 73934 Šenov, RČ/IČO: [redacted]
  Povinnost k:
  Parcela: 5802/40
  Listina: **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Petr Hloch 226 EX-00070/2024 -013 ze dne 17.04.2025. Právní moc ke dni 21.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2025 13:56:23. Zápis proveden dne 20.05.2025.** V-6471/2025-807

Pořadí k **30.10.2024 00:00**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Roubal, Jarošovská 48, 377 01 Jindřichův Hradec

  Povinnost k:
  Holesz Radomil Ing., Václavovická 1641, Šenov, 73934 Šenov, RČ/IČO: [redacted]
  Listina: **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 188 EX-21/2026 -11 Exekutorský úřad Jindřichův Hradec - soudní exekutor Mgr.Martin Roubal ze dne 09.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2026 14:39:44. Zápis proveden dne 11.02.2026. Karviná** Z-529/2026-803

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Roubal, Jarošovská 48, Jindřichův Hradec, 377 01 Jindřichův Hradec 1

  Povinnost k:
  Holesz Radomil Ing., Václavovická 1641, Šenov, 73934 Šenov, RČ/IČO: [redacted]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *28.09.2026 06:35:02*

Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **598798 Šenov**
Kat.území: **762342 Šenov u Ostravy** List vlastnictví: **3453**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina: **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Jindřichův Hradec, Mgr. Martin Roubal 188 Ex-21/2026 -11 ze dne 09.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2026 14:39:46. Zápis proveden dne 11.02.2026. Ostrava** Z-1178/2026-807

Související zápisy

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  povinný: Holesz Radomil, r. č. [redacted]

  Povinnost k:
  Parcela: 5802/40
  Listina: **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jindřichův Hradec, Mgr. Martin Roubal 188 Ex-21/2026 -52 ze dne 09.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2026 14:39:46. Zápis proveden dne 12.02.2026. Ostrava** Z-1179/2026-807
  Listina: **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Jindřichův Hradec, Mgr. Martin Roubal 188 Ex-21/2026 -52 . Právní moc ke dni 11.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2026 11:11:04. Zápis proveden dne 17.03.2026. Ostrava** Z-1874/2026-807

Plomby a upozornění

Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 20.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2018 14:48:42. Zápis proveden dne 16.04.2018.** V-4737/2018-807
  Pro: **Holesz Radomil Ing., Václavovická 1641, Šenov, 73934 Šenov** RČ/IČO [redacted]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR.
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.
Strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *28.09.2026 06:35:02*

Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **598798 Šenov**
Kat.území: **762342 Šenov u Ostravy** List vlastnictví: **3453**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovila: *Vyhotoveno: 28.09.2026 06:53:41*

Česká spořitelna, a.s. na základě dálkového přístupu do Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. *Řízení PÚ: .....*

Podpis, razítko: