

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1488/47/22

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně bytové jednotky č. 3106/30, která se nachází v bytovém domě č.p. 3106 na ulici Dr. M. Tyrše v katastrálním území Frýdek v obci Frýdek - Místek v okrese Frýdek - Místek.

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

Zadavatel: Insolvency Project v.o.s
Bieblova 1110/1b
500 02 Hradec Králové

OBVYKLÁ CENA	2 200 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 30 a 6 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 14.9.2022

Vyhotoveno: Ve Vratimově 20.9.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Na základě objednávky společnosti Insolvency Project v.o.s. je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku o ceně nemovitosti - bytové jednotky č. 3106/30, která se nachází v bytovém domě č.p. 3106. Bytový dům se nachází na pozemku č. 1831/280 na ulici Dr. M. Tyrše v katastrálním území Frýdek v obci Frýdek - Místek.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění se provádí pro účely insolvenčního řízení

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.9.2022 za přítomnosti znalce a přítelkyně pana Aleše Mojestíka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 12597, který vyhotovil Katastrální úřad Frýdek - Místek ke dni 29.8.2022
- Kopie katastrální mapy, která byla vyhotovena internetovým přístupem do katastru nemovitostí
- Informace k bytové jednotce č. 3106/30, které byly získány z Prohlášení vlastníka k bytové jednotce
- Skutečnosti a informace zjištěné znalcem při místním šetření od uživatele bytové jednotky

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Všechny podklady, které měl znalec k dispozici jsou relevantní a pravdivé (jedná se zejména o listinné podklady o nemovitosti). Znalec vycházel pouze z informací, které jsou řádně ověřeny a z údajů zjištěných při místním šetření. Podklady je proto možno použít při vypracování znaleckého posudku.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění se provádí dle platných cenových předpisů dle Zákona č. 151/1997 Sb. ve znění aktuálních cenových předpisů vyhlášky č. 488/2020 Sb.

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

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

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

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

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

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

Výnosová metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Výnosovou hodnotou si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro tvorbu tržní hodnoty nemovitosti bylo znalcem zjištěno, že tento typ nemovitostí je běžně předmětem obchodování na realitním trhu. Proto bylo možno nalézt srovnatelné nemovitosti které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky jako má oceňovaná nemovitost.

Z tohoto důvodu bylo možné sestavit množinu srovnatelných objektů. S ohledem na výše uvedené a zjištěné skutečnosti použil znalec pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti především porovnávací metodu.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Frýdek-Místek, obec Frýdek-Místek, k.ú.
Frýdek
Adresa nemovité věci: Dr. Miroslava Tyrše 3106, Frýdek - Místek

Vlastnické a evidenční údaje

Aleš Mojestík, Dr. M. Tyrše 3106, 738 01 Frýdek - Místek, podíl 1 / 1

Bytová jednotka č. 3106/30 o velikosti 3+ 1

Podíl na společných částech domu a pozemku 7872/418338

Vlastník :

Aleš Mojestík

dr. M. Tyrše 3106

738 01 Frýdek - Místek

Dokumentace a skutečnost

Znalec neměl k dispozici žádnou projektovou dokumentaci. Informace o podlahové ploše jednotlivých místností byly získány z Prohlášení vlastníka. Kontrolní měření bylo provedeno laserovým dálkoměrem zn. Bosch.

Místopis

Statutární město Frýdek - Místek se nachází v Moravskoslezském kraji. Město se nachází cca 10 km od Statutárního města Ostrava. Město se skládá ze dvou částí Frýdku a Místku, které odděluje řeka Ostravice. Ve městě je kompletní infrastruktura. Městem prochází dálnice ve směru na Český Těšín. Městem rovněž prochází železniční trať ve směru na Beskydy. K dispozici je nákupní

centrum , všechny typy škol, nemocnice, pošta, sportovní hala, restaurace a pod. Ve městě funguje městská hromadná doprava - autobusy. Ve městě má své sídlo několik významnějších podnikatelských subjektů. Město tvoří bránu do rekreačních oblastí Moravskoslezských Beskyd.

Bytový dům se nachází na ulici Dr. M. Tyrše v širším centru města. V okolí se nachází především sídlištní zástavba (panelová výstavba).

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1831/60 Statutární město Frýdek - Místek

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3 + 1, která se nachází v sedmém nadzemním podlaží bytového domu typové panelové konstrukce typu na ulici Dr. M. Tyrše. Bytový dům byl postaven cca v letech 1980 - 1985.

Bytová jednotka je k datu ocenění užívána a je v průměrném technickém stavu nse základní technickou údržbou.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
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
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Na listu vlastnictví č. 12597 pro k.ú. Frýdek je v oddíle C - Věcná práva zatěžující nemovitosti uvedeno :

°Zástavní právo smluvní

- do výše 1 282 000,- Kč

- do výše 1 282 000,- Kč, doba vzniku do 20.2.2054

Oprávnění pro : G.P. Investments a.s., Ostrovského 253/3, 150 00 Praha 5 Smíchov

Povinnost k : Jednotka č. 3106/30

Listina : Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč. z. o zákazu zcizení č. ZN/0666525129 ze dne 29.8.2018.

Podzástavní právo :

- ve výši 19 500 000,- Kč

- do výše 39 000 000,- Kč, doba vzniku do 1.7.2033

Oprávnění pro : NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha - Karlín

Na listu vlastnictví č. 12597 pro k.ú. Frýdek je v oddíle D - Poznámky a další obdobné údaje uvedeno :

°Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad Chrudim, Škroupova 150, 537 01 Chrudim

Povinnost k : Majestík Aleš, Dr. M. Tyrše 3106, 738 01 Frýdek - Místek

Listina : Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-3690/2020 -10 (28 EXE3458/2020) ze dne 24.11.2020.

°Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jaroslav Kocinec LL.M., Farní 19, 738 01 Frýdek - Místek

Povinnost k : Majestík Aleš, Dr. M. Tyrše 3106, 738 01 Frýdek - Místek

Listina : Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Frýdek - Místek 142 EX-01176/2020 -11 (28 EXE 3500/2020) ze dne 30.11.2020.

°Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš

Povinnost k : Majestík Aleš, Dr. M. Tyrše 3106, 738 01 Frýdek - Místek

Listina : Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-124/2021 -15 (28 EXE 3500/2020) ze dne 15.1.2021.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 3106/30
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek č. 1831/280

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Porovnávací hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka č. 3106/30

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka
Adresa předmětu ocenění:	Dr. Miroslava Tyrše 3106 Frýdek - Místek
LV:	12597
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Frýdek-Místek
Obec:	Frýdek-Místek
Katastrální území:	Frýdek
Počet obyvatel:	55 006
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	855,00 Kč/m²

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Na nemovitosti vázne zástavní právo a exekuce	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,178}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - V posledním sledovaném období byl zaznamenaný prudký nárůst poptávky po těchto nemovitostech	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,380}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,626}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,408$

1. Bytová jednotka č. 3106/30

1.1. byt

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3 + 1, která se nachází v sedmém nadzemním podlaží bytového domu typové panelové konstrukce na ulici Dr. M. Tyrše ve Frýdku - Místku. Bytový dům je nepodsklepený a má jedno technické podlaží a celkem třináct nadzemních podlaží s plochou střechou. V domě se nachází celkem 60 bytových jednotek. Dle dostupných informací byl dům postaven okolo let 1980 až 1985. Bytový dům je po komplexní revitalizaci, bylo provedení zateplení fasády, výměna vstupního portálu, listovních schránek a zvonkového tabla. V domě je dvakrát osobní výtah.

Bytová jednotka o velikosti 3 + 1 se nachází v sedmém nadzemním podlaží. Orientace hlavních místností je ve směru na východ a západ. Byt je převážně v původním technickém stavu se základní technickou údržbou. Bytové jádro je nové zděné z pórobetonu. V koupelně je vana a umyvadlo. WC typu kombi je umístěno v koupelně. V kuchyni je starší kuchyňská linka s kombinovaným sporákem. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné a částečně prosklené. Elektroinstalace je světelná. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem a vč. vnitřních žaluzií. V kuchyni a koupelně je keramický obklad. Povrch stěn tvoří sěrkové omítky. Povrch podlah tvoří především plovoucí podlahy a keramická dlažba. Vytápění je dálkové a ohřev vody je centrální. Vstupní dveře do bytu jsou standardní. V bytě je přípojka wifi a k bytu patří nezasklená lodžie a sklep.



Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:
Poloha objektu:
Stáří stavby:
Základní cena ZC (příloha č. 27):

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Frýdek–Místek
43 let
24 864,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyně:	8,22 * 1,00 =	8,22 m ²
pokoj:	21,95 * 1,00 =	21,95 m ²
pokoj:	13,65 * 1,00 =	13,65 m ²
pokoj:	12,15 * 1,00 =	12,15 m ²
předsíň:	13,21 * 1,00 =	13,21 m ²

koupelna:	2,85 * 1,00 =	2,85 m ²
wc:	1,03 * 1,00 =	1,03 m ²
sklep:	1,25 * 0,10 =	0,13 m ²
lodžie:	4,41 * 0,20 =	0,88 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>74,07 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 43 let:

$$s = 1 - 0,005 * 43 = \mathbf{0,785}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,785 = \mathbf{0,707}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,020}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,380}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 24\,864,- \text{ Kč/m}^2 * 0,707 = 17\,578,85 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 74,07 \text{ m}^2 * 17\,578,85 \text{ Kč/m}^2 * 1,020 * 1,380 = 1\,832\,787,28 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,832\,787,28 \text{ Kč}}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek č. 1831/280

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,020}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,380}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,020 * 0,970 * 1,380 = \mathbf{1,365}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	855,-	1,365		1 167,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1831/280	472	1 167,08	550 861,76
Stavební pozemek - celkem			472		550 861,76

Pozemek č. 1831/280 - zjištěná cena celkem = 550 861,76 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek č. 1831/280 = 550 861,76 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 550 861,76 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 832 787,28 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 550 861,76 Kč

Spoluvlastnický podíl: 7 872 / 418 338

Hodnota spoluvlastnického podílu:
 550 861,76 Kč * 7 872 / 418 338 = 10 365,74 Kč
 Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 10 365,74 Kč

Bytová jednotka č. 3106/30 - zjištěná cena

= **1 843 153,02 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 3106/30

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	74,07 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Bytová jednotka č. 1			
Lokalita:	Frýdek - Místek			
Popis:	Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3 + 1 v osobním vlastnictví. Byt se nachází v sedmém nadzemním podlaží bytového domu typové panelové konstrukce na ulici Novodvorská. Dům je po kompletní revitalizaci se zateplenou fasádou. Okna jsou plastová. Bytové jádro je zděné. V koupelně je vana a umyvadlo. V kuchyni je poměrně nová kuchyňská linka. Celkově dobrý technický stav.			
Podlaží:	7.N.P.			
Dispozice:	3 + 1			
Typ stavby:	montovaná panelová			
Užitná plocha:	70,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK		0,90		
K2 Velikosti objektu - 3 + 1		1,00		
K3 Poloha - Frýdek - Místek		1,00		
K4 Provedení a vybavení - standardní		1,00		
K5 Celkový stav - dobrý		0,90		
K6 Vliv pozemku - bez vlivu		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost		1,00		
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - 3 + 1; Poloha - Frýdek - Místek; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - dobrý; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 22.9.2022	[m ²]	Kč/m ²	K_c	[Kč/m ²]
2 700 000	70,00	38 571	0,81	31 243



Název:	Bytová jednotka č. 2		
Lokalita:	Frýdek - Místek		
Popis:	Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1, v osobním vlastnictví, nacházející se v šestém nadzemním podlaží bytového domu typové panelové konstrukce ve Frýdku - Místku, na ulici Novodvorská. Je napojen na elektřinu, plyn, horkovod, centrální vytápění a internet,. Dům je zateplený a po revitalizaci společných prostor, včetně nových výtahů. Byt je převážně v původním technickém stavu. Bytové jádro je umakartové. V koupelně je vana a umyvadlo. V kuchyni je původní kuchyňská linka s plynovým sporákem. K bytu patří nezasklená lodžie.		

Podlaží: 6.N.P.
Dispozice: 3 + 1
Typ stavby: montovaná panelová
Užitná plocha: 78,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK	0,90
K2 Velikosti objektu - 3 + 1	1,00
K3 Poloha - Frýdek - Místek	1,00
K4 Provedení a vybavení - standardní	1,00
K5 Celkový stav - průměrný	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost	1,00



Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - 3 + 1; Poloha - Frýdek - Místek; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - průměrný; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 22.9.2022	78,00	35 256	0,90	31 730

Název: Bytová jednotka č. 3

Lokalita: Frýdek - Místek

Popis: Nabízíme vám k prodeji slunný byt 3+1 v druhém nadzemní podlaží v panelovém domě ve Frýdku Místku na ulici Novodvorská. V letošním roce prošel byt rozsáhlou rekonstrukcí - oprava omítek, výmalba, nové zděné jádro, podlahy, kuchyňská linka, nové interiérové i bezpečnostní vstupní dveře. Dispozice bytu - vstupní chodba, kuchyně, koupelna s vanou, toaleta, jeden velký průchozí pokoj a dva neprůchozí pokoje. Součástí bytu je zasklená lodžie a sklep. U domu je možné bezproblémové parkování. Celý dům je po kompletní revitalizaci z roku 2015, kdy proběhla i výměna plastových oken v bytě.

Podlaží: 2.N.P.

Dispozice: 3 + 1

Typ stavby: montovaná panelová

Užitná plocha: 74,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK	0,90
K2 Velikosti objektu - 3 + 1	1,00
K3 Poloha - Frýdek - Místek	1,00
K4 Provedení a vybavení - standardní	1,00
K5 Celkový stav - dobrý stav po rekonstrukci	0,85
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost	1,00



Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - 3 + 1; Poloha - Frýdek - Místek; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - dobrý stav po rekonstrukci; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 22.9.2022	74,00	35 000	0,77	26 950

Název:	Bytová jednotka č. 4			
Lokalita:	Frýdek - Místek			
Popis:	Jedná se o prodej bytové jednotky o velikosti 3 + 1. Bytová jednotka se nachází v bytovém domě typové panelové konstrukce na ulici Dr. M. Tyrše ve Frýdku - Místku. Předpokládaný technický stav je dobrý. Číslo řízení : V-9693/2021-802			
Dispozice:	3 + 1			
Typ stavby:	panelová montovaná			
Užitná plocha:	76,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Kupní cena			1,00	
K2 Velikosti objektu - 3 + 1			1,00	
K3 Poloha - Frýdek - Místek			1,00	
K4 Provedení a vybavení - standardní			1,00	
K5 Celkový stav - dobrý			0,90	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost			1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - Kupná cena; Velikosti objektu - 3 + 1; Poloha - Frýdek - Místek; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - dobrý; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 8.92021	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
2 599 000	76,00	34 197	0,90	30 777

Název:	Bytová jednotka č. 5			
Lokalita:	Frýdek - Místek			
Popis:	Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3 + 1 s vyřízeným převodem z družstevního do osobního vlastnictví. Byt se nachází v šestém nadzemním podlaží bytového domu typové panelové konstrukce na ulici J. Čapka. Byt je po částečně rekonstrukci a bytový dům je po komplexní revitalizaci. V kuchyni je zánovní kuchyňská linka, v koupelně je vana a umyvadlo. Vnitřní obklady jsou keramické v koupelně a kuchyni. Podlahy keramické a s povrchem plovoucí podlahy. K bytu patří lodžie.			
Podlaží:	6.N.P.			
Dispozice:	3 + 1			
Typ stavby:	montovaná panelová			
Užitná plocha:	78,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK			0,90	
K2 Velikosti objektu - 3 + 1			1,00	
K3 Poloha - Frýdek - Místek			1,00	
K4 Provedení a vybavení - standardní			1,00	
K5 Celkový stav - dobrý			0,95	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost			1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - 3 + 1; Poloha - Frýdek - Místek; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - dobrý; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;			



Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.9.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 790 000	78,00	35 769	0,86	30 761

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro stanovení tržní hodnoty byly použity objekty, které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky jako oceňovaný objekt. V tomto konkrétním případě byly porovnávány zejména následující ukazatele : typ objektu, velikost objektu, technický stav, umístění v lokalitě, dopravní dostupnost a napojení na inženýrské sítě.

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

Pro porovnání byly vybrány nemovitosti, které se staly předmětem obchodování v období posledních cca deseti měsíců.

Minimální jednotková porovnávací cena	26 950 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	30 292 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	31 730 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	30 292 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	74,07 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 243 728 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 3106/30	1 843 153,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 832 787,28 Kč
1.2. Pozemek č. 1831/280	10 365,75 Kč
	<hr/>
	= 1 843 153,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 843 153,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 843 150,- Kč

slovy: Jedenmilionosmsetčtyřicettřítisícjedenstopadesát Kč

<p>Cena zjištěná dle cenového předpisu</p> <p>1 843 150 Kč</p> <p>slovy: Jedenmilionosmsetčtyřicettřítisícjedenstopadesát Kč</p>
--

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 3106/30

2 243 728,- Kč

Porovnávací hodnota	2 243 728 Kč
---------------------	--------------

Silné stránky

- + dobrá dopravní dostupnost vč. MHD
- + dobrá dostupnost okolní infrastruktury
- + bytový dům po revitalizaci

Slabé stránky

- omezené parkovací možnosti v místě
- sídlištní zástavba
- průměrný technický stav bytu
- koupelna společně s WC

Obvyklá cena

2 200 000 Kč

slovy: Dvamilionydvěstětisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny podařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota nemovitosti určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti. Rizika spojená s nemovitou zástavou byla standardně vyhodnocena. Zvýšená pozornost byla znalcem věnována technickému stavu bytové jednotky. Z dostupných informací u porovnávaných nemovitostí je zřejmé, že se jedná vesměs o nemovitosti po rekonstrukci a ve velmi dobrém technickém stavu. Znalcem bylo proto při porovnání přihlédnuto k technickému stavu oceňované nemovitosti.

Pro porovnání byly proto vybrány nemovitosti z nabídky realitní agentury působící v regionu a jedna nabídka z vlastní databáze znalce.

Tržní hodnota nemovitosti uvedené na LV č. 12597 pro k.ú. Frýdek bytové jednotky č. 3106/30 vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku je stanovena na částku v celkové výši : 2 200 000,- Kč.

Tržní hodnota byla stanovena pomocí porovnávací metody. Konečná tržní hodnota nemovitosti byla stanovena s ohledem na všechny zjištěné skutečnosti a výsledky místního šetření nemovitosti a s přihlédnutím k celkovému technickému stavu rodinného domu.

Rovněž bylo přihlédnuto ke všem kladným a záporným stránkám nemovitosti a byla provedena analýza realitního trhu s vyhodnocením současné situace a předpokladu dalšího vývoje v oblasti trhu nemovitostí.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

- Silné stránky
 - výhodná lokalita s ohledem na charakter objektu
 - bytový dům po revitalizaci
 - velmi dobrá dopravní dostupnost i prostředky MHD
 - blízkost centra města
- Slabé stránky
 - omezené parkovací možnosti před domem
 - sídlištní zástavba
 - průměrný technický stav bytu
- Příležitosti
 - stabilizované místo z hlediska další výstavby
- Hrozby
 - zvýšený dopravní ruch od okolní dopravy v nejbližším okolí (hlučnost a prašnost)

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

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

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

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

Při stanovení konečné ceny nemovitosti bylo rovněž znalcem přihlédnuto k aktuální situaci na realitním trhu, kdy nemovitosti tohoto typu se na trhu velmi dobře prodávají. V tomto případě se jedná o atraktivní bytovou jednotku v poměrně ve velmi dobrém technickém stavu s vysokou a garantovanou mírou výnosnosti v případě jejího pronajmutí.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

2 200 000 Kč

slovy: Dvamilionydvěstětisíc Kč

Na základě objednávky společnosti Insolvenční Project v.o.s. je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku o ceně nemovitosti - bytové jednotky č. 3106/30, která se nachází v bytovém domě č.p. 3106. Bytový dům se nachází na pozemku č. 1831/280 na ulici Dr. M. Tyrše v katastrálním území Frýdek v obci Frýdek - Místek.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

List vlastnictví č. 12597 pro k.ú. Frýdek	1
List vlastnictví č. 12597 - str. 2	1
List vlastnictví č. 12597 - str. 3	1
List vlastnictví č. 12597 - str. 4	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotografie nemovitosti	1

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1488/47/22.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1488/47/22 evidence posudků.

Ve Vratimově 20.9.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.5.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 1488/47/22

počet stran A4 v příloze:

List vlastnictví č. 12597 pro k.ú. Frýdek	1
List vlastnictví č. 12597 - str. 2	1
List vlastnictví č. 12597 - str. 3	1
List vlastnictví č. 12597 - str. 4	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotografie nemovitosti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.08.2022 09:15:02

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

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598003 Frýdek-Místek

Číslo: 634956 Frýdek

List vlastnictví: 12597

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Mojestík Aleš, Dr. M. Tyrše 3106, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	930921/5377	

Nemovitosti

Jednotky	Typ	Podíl na společných částech domu a pozemku
č.p./jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany
3106/30	byt	byt.z. 7872/418338
Vymezeno v:		
Budova	Frýdek, č.p. 3106, byt.dům, LV 6841	
	na parcele 1831/280, LV 6841	
Parcela	1831/280	zastavěná plocha a nádvoří 472m2

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

Zástavní právo smluvní

- do výše 1.282.000,- Kč
- do výše 1.282.000,- Kč, doba vzniku do 20.2.2054

Oprávnění pro

G. P. Investments a.s., Ostrovského 253/3, Smíchov, 15000 Praha 5, RC/IČO: 28507461

Povinnost k

Jednotka: 3106/30

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č. ZN/0666525129 ze dne 29.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2018 15:24:36. Zápis proveden dne 20.09.2018; uloženo na prac. Frýdek-Místek v-8021/2018-802

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 11.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 07.09.2020. v-6786/2020-802

Poradí k 29.08.2018 15:24

Související zápisy

Podzástavní právo

- ve výši 19.500.000,- Kč
- do výše 39.000.000,- Kč, doba vzniku do 1.7.2033

Oprávnění pro

NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 18600 Praha 8, RC/IČO: 26137755

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1332700059/ZSP/05 Podzástavní smlouva ze dne 18.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 16.09.2020; uloženo na prac. Frýdek-Místek v-6900/2020-802

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský úřad. Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802. strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.08.2022 09:15:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598003 Frýdek-Místek
Kat.území: 634956 Frýdek List vlastnictví: 12597
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k 19.08.2020 08:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.
ZN/0666525129 ze dne 29.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2018
15:24:36. Zápis proveden dne 20.09.2018; uloženo na prac. Frýdek-Místek
V-8021/2018-802

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.
ZN/0666525129 ze dne 29.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2018
15:24:36. Zápis proveden dne 20.09.2018; uloženo na prac. Frýdek-Místek
V-8021/2018-802

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 G.P. Investments, a.s. ze dne 10.09.2020. Právní účinky zápisu
k okamžiku 11.09.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 09.10.2020; uloženo na
prac. Frýdek-Místek

Z-5686/2020-802

o Zákaz zcizení

- po dobu trvání zástavního práva V-8021/2018-802

Oprávnění pro

G. P. Investments a.s., Ostrovského 253/3, Smíchov,
15000 Praha 5, ŘČ/IČO: 28507461

Povinnost k

Jednotka: 3106/30

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.
ZN/0666525129 ze dne 29.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2018
15:24:36. Zápis proveden dne 20.09.2018; uloženo na prac. Frýdek-Místek
V-8021/2018-802

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky
ze dne 11.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2020 08:00:00. Zápis
proveden dne 07.09.2020.

V-6786/2020-802

Pořadí k 29.08.2018 15:24

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad Chrudim, Škroupova 150, 537
01 Chrudim

Povinnost k

Mojestík Aleš, Dr. M. Tyrše 3106, Frýdek, 73801 Frýdek-
Místek, ŘČ/IČO: 930921/5377

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-3690/2020 -10 (28 EXE

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.08.2022 09:15:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598003 Frýdek-Místek

Kat.území: 634956 Frýdek

List vlastnictví: 12597

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

3458/2020-8) ze dne 24.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2020 15:24:03. Zápis proveden dne 26.11.2020; uloženo na prac. Chrudim
Z-8723/2020-603

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 3106/30

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chrudim, Mgr. Petr Jaroš, 129 EX-3690/2020 -16 (28 EXE 3458/2020) ze dne 25.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2020 15:23:55. Zápis proveden dne 02.12.2020; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-7238/2020-802

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 129 EX-3690/2020 -16. Právní moc ke dni 09.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2021 11:20:29. Zápis proveden dne 14.01.2021; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-110/2021-802

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Kocinec LL.M., Farní 19, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek

Povinnost k

Mojestík Aleš, Dr. M. Tyrše 3106, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek, RČ/IČO: 930921/5377

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Frýdek-Místek 142 EX-01176/2020 -011 (28 EXE 3500/2020) ze dne 30.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2020 16:20:10. Zápis proveden dne 04.12.2020; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-7278/2020-802

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 3106/30

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Frýdek-Místek, Mgr. Jaroslav Kocinec LL.M., 142 EX-01176/2020 -016 (28 EXE 3500/2020) ze dne 30.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2020 16:20:10. Zápis proveden dne 09.12.2020; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-7279/2020-802

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 142 EX-01176/2020 -016. Právní moc ke dni 14.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2021 14:57:13. Zápis proveden dne 22.01.2021; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-238/2021-802

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš

Povinnost k

Mojestík Aleš, Dr. M. Tyrše 3106, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek, RČ/IČO: 930921/5377

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Ždár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-124/2021 -15 ze dne 15.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2021 18:14:15. Zápis proveden dne 18.01.2021; uloženo

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.08.2022 09:15:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598003 Frýdek-Místek

Kat.území: 634956 Frýdek

List vlastnictví: 12597

v kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

na prac. Velké Meziříčí

Z-129/2021-746

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 3106/30

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Ždár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček, 179 EX-124/2021 -17 (26 EXE 2039/2021) ze dne 15.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2021 18:14:17. Zápis proveden dne 19.01.2021; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-178/2021-802

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 29.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2018 08:00:00. Zápis proveden dne 18.10.2018.

V-8985/2018-802

Pro: Mojestík Aleš, Dr. M. Tyrše 3106, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek RČ/IČO: 930921/5377

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitosti 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 Frýdek-Místek, kód: 802.

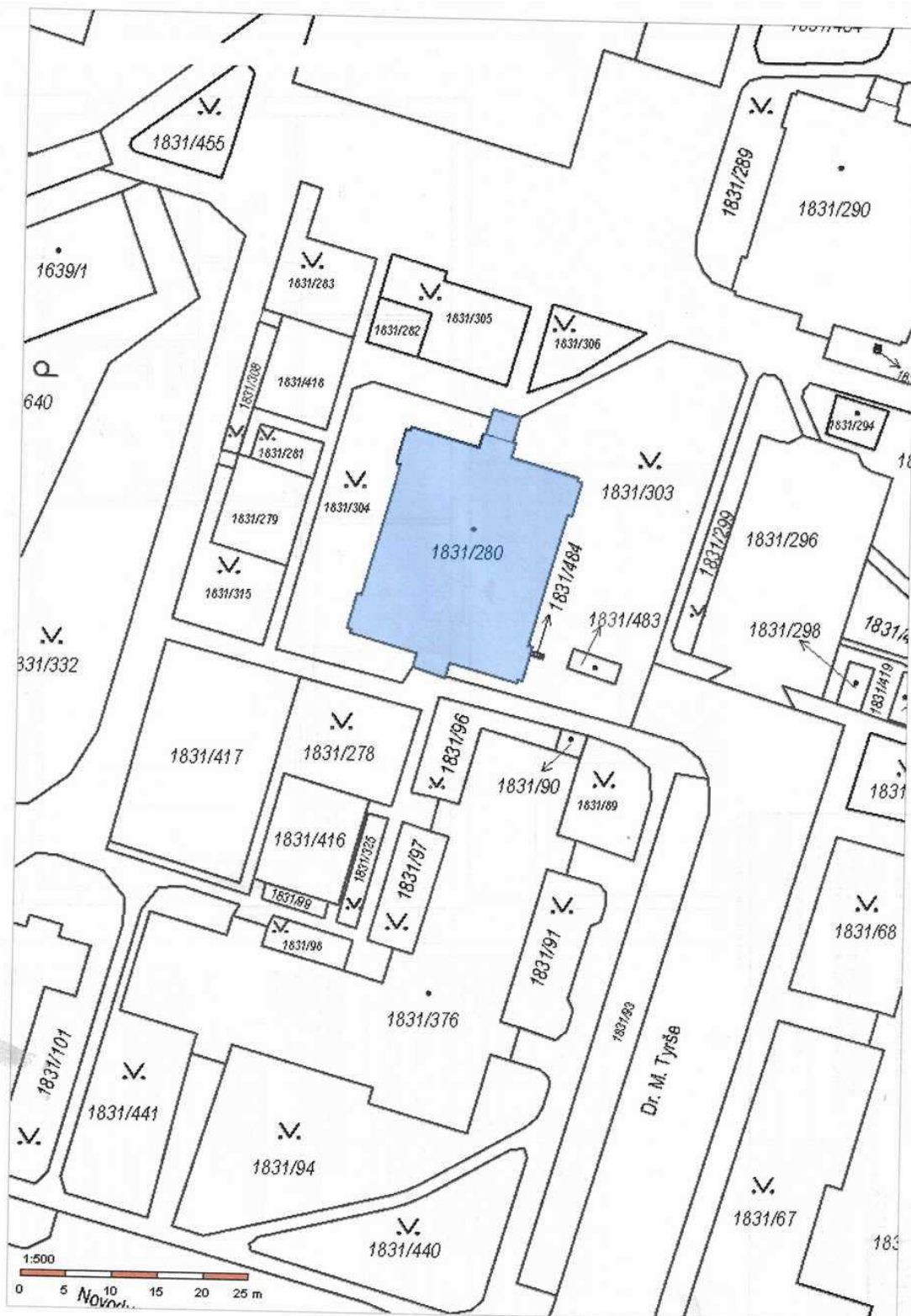
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 29.08.2022 09:37:06

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.
strana 4

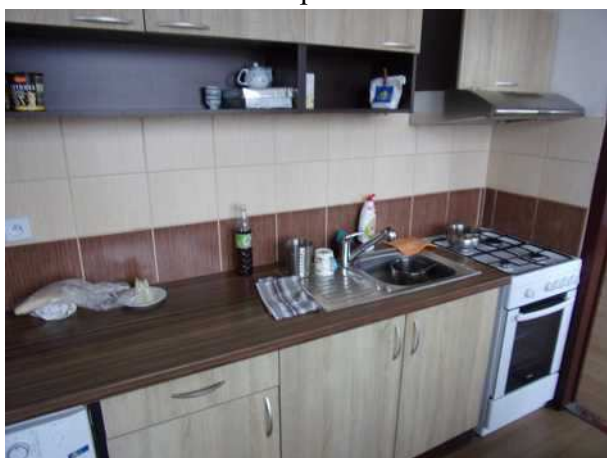




Koupelna



Lodžie



Kuchyně



Pokoj