ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 056756/2023

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 368/8 vymezené v bytovém domě č.p. 368,369 na pozemku parc.č. 728/19 v k.ú. Frýdek v obci Frýdek Místek a to s příslušenstvím, vše zapsáno na LV č. 13472 a LV č. 7216 pro katastrální území Frýdek, vedeno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Frýdek-Místek.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: AS ZIZLAVSKY v.o.s., IČ: 28490738, Mgr. Barbora Kvasničková
Široká 36/5
110 00 Praha

Číslo jednací: KSOS 39 INS 11935 / 2023

TRŽNÍ HODNOTA	3 050 000 Kč

Počet stran: 34 vč. příloh **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 09.11.2023 **Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 13.11.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 368/8 vymezené v bytovém domě č.p. 368,369 na pozemku parc.č. 728/19 v k.ú. Frýdek v obci Frýdek Místek a to s příslušenstvím, vše zapsáno na LV č. 13472 a LV č. 7216 pro katastrální území Frýdek, vedeno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Frýdek-Místek.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí jako podkladu pro zpeněžení v rámci insolvenčního řízení.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9.11.2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a spolumajitelky paní Miroslavy Pišové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- https://znalci.justice.cz/ - portál pro znalce
- https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ - veřejná část katastru nemovitostí
- https://www.mfcr.cz/ - stránky ministerstva financí ČR
- https://www.sreality.cz/ - realitní inzerce
- https://inem.cz/ - databáze historie realitní inzerce
- https://www.czso.cz/ - Český statistický úřad
- https://www.risy.cz/cs/ - Regionální informační servis
- https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady - státní organizace
- https://mapy.cz/ - mapový portál
- https://www.povodnovyportal.cz/mapa/prohlizec
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.

- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha

- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 9.11.2023 za účasti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka oceňovaných nemovitostí - paní Pišové

- Fotodokumentace - provedena při místním šetření dne 9.11.2023 za přítomnosti paní Pišové - majitelky jednotky.

- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní server www.sreality.cz
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel 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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou

kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m3 obestavěného prostoru, nebo 1 m2 zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza

trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Moravskoslezský, okres Frýdek-Místek, obec Frýdek-Místek, k.ú. Frýdek
Adresa nemovité věci:	Horymírova 368, 738 01 Frýdek-Místek

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Piš Radoslav a Pišová Miroslava, Horymírova 368, 738 01 Frýdek-Místek, LV: 13472, podíl 1 / 1

SJM **Piš Radoslav a Pišová Miroslava**, Horymírova 368, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek
Obec: Frýdek - Místek
Katastrální území: Frýdek
List vlastnictví: 13472
Spoluvlastnický podíl: 1/1

SJM **Piš Radoslav a Pišová Miroslava**, Horymírova 368, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek
Obec: Frýdek - Místek
Katastrální území: Frýdek
List vlastnictví: 7216
Spoluvlastnický podíl: 8339/332610

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla přeložena žádná projektová dokumentace oceňované stavby.

Místopis

Okresní město Frýdek-Místek je správním centrem okresu Frýdek-Místek. Městem prochází rychlostní komunikace R48 do Českého Těšína a R56 do Ostravy, z železniční dopravy je Frýdek -Místek napojen na trať č 322 Český Těšín - Frýdek-Místek a 323 Ostrava - Valašské Meziříčí. Ve městě je dostupná veškerá občanská vybavenost. Předmět ocenění se nachází v širším centru místní části Frýdek ve smíšené zástavbě rodinných domů, bytových domů a občanské vybavenosti. Nejbližší zastávka MHD je cca 500m pěšky, nejbližší zastávka vlakové dopravy je v pěší vzdálenosti asi 1500m jižně. Dle www.povodnovyportal.cz se nejedná o záplavové území.

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 - smíšená zástavba			
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

728/23	Statutární město Frýdek-Místek, Radniční 1148, Frýdek, 73801 Frýdek-

	Místek
750/2	Statutární město Frýdek-Místek, Radniční 1148, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek

Celkový popis nemovité věci

Bytový dům s oceňovanou jednotkou je panelovým bytovým domem s plochou střechou, podsklepený, v užívání cca od roku 1970. Jedná se o samostatně stojící bytový dům sestávající ze dvou vchodů na ulici Horymírova. Bytový dům prošel částečnou rekonstrukcí - v roce 2010 došlo k revitalizaci, tj zateplení obvodového pláště kontaktním zateplovacím systémem, výměně oken za plastová s izolačním dvojsklem 2007 - nový osobní výtah. Bytový dům je vzhledem k jeho stáří, provedeným rekonstrukcím a intenzitě užívání v průměrném technickém stavu. V bytovém domě se nachází celkem 46 bytových jednotek nacházejících se v 2 vchodech a 8.NP. Nebytové prostory nebyly v domě vymezeny. Oceňovaná bytová jednotka se nachází v 3.NP a je dostupná schodištěm a osobním výtahem.

Byt je dispozičně řešený jako 3+1 s koupelnou včetně WC, vše umístěno ve zděném jádře. Vybavení koupelny tvoří vana a umyvadlo základní, WC závěsné, splachovací. V bytě jsou plastová okna s izolačním dvojsklem. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka na míru, vestavěné spotřebiče, jednotka je napojena na rozvod elektřiny, obecní kanalizaci a obecní vodovod a plynovod, vytápění bytové jednotky je dálkové do otopných těles. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé, štukové. Podlahy obytných místností tvoří běžné podlahoviny - plovoucí laminátové podlahy, v koupelně a WC běžné dlažby. Bytová jednotka je po kompletní rekonstrukci z roku 2015 (dle sdělení paní Pišové)

Při místním šetření nebylo umožněno zaměření sklepní kóje, jelikož majitelka neměla k dispozici klíče, velikost sklepní kóje je stanovena na základě zkušeností odhadem.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána

Komentář:
Objednatelem nebyly předloženy žádné informace o nájemních smlouvách vztažených k předmětu ocenění.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek parcela č. 728/19 - zastavěná plocha a nádvoří

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Oceňovaný pozemek je přístupný z veřejné komunikace ve vlastnictví Statut. města Frýdek Místek. Technická vybavenost obce je dobrá, v místě možnost napojení na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu. Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Z veřejných realitních nabídek je patrné, že se jednotková cena zastavitelných pozemků pro rezidenční bydlení pohybuje cca od 2 500,- Kč/m^2 do 3 500,- Kč/m^2 a to vždy v závislosti na výměře pozemku a dopravní a technické infrastruktuře. S ohledem na bonitu oceňovaných pozemků je uvažována jednotková cena při střední hranici uvedeného intervalu

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	728/19	545	3 000,00		1 635 000
Vlastnický podíl			*	8 339 / 332 610	
Celková výměra pozemků		**545**	**Hodnota pozemků celkem**		**40 992**

Výpočet věcné hodnoty stavby

Bytová jednotka č. 368/8 s příslušenstvím

Věcná hodnota dle THU

Popis - viz níže.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
chodby	Obytné prostory	9,00 m^2	1,00	9,00 m^2
pokoj	Obytné prostory	18,26 m^2	1,00	18,26 m^2

kuchyně	Obytné prostory	9,80 m^2	1,00	9,80 m^2
komora	Obytné prostory	2,56 m^2	1,00	2,56 m^2
pokoj	Obytné prostory	14,85 m^2	1,00	14,85 m^2
obývací pokoj	Obytné prostory	18,39 m^2	1,00	18,39 m^2
lodžie	Obytné prostory	3,23 m^2	0,50	1,62 m^2
koupelna vč. WC	Obytné prostory	3,55 m^2	1,00	3,55 m^2
sklepní kóje (neměřeno)	Skladovací prostory	2,00 m^2	0,50	1,00 m^2
Celková podlahová plocha		**81,64 m^2**		**79,03 m^2**

Konstrukce	**Popis**
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	panelové, zateplené
3. Stropy	panelové
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	vícevrstvá, svařovaná
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka
8. Úprava vnějších povrchů	minerální omítka
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové, montované
11. Dveře	hladké plné
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová, dvojsklo
14. Povrchy podlah	laminátová plovoucí podlaha, dlažby
15. Vytápění	dálkové
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	dálkově
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka na míru, vestavěné spotřebiče
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, vana
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	rozvod antén
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty

Jednotková cena	30 000 Kč/m^2
Podlahová plocha	79,03 m^2
Reprodukční cena	2 370 750 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	128 021	128 021	5,40
2. Svislé konstrukce	18,20	431 477	431 477	18,20
3. Stropy	8,40	199 143	199 143	8,40

4. Krov, střecha	4,90	116 167	116 167	4,90
5. Krytiny střech	2,30	54 527	54 527	2,30
6. Klempířské konstrukce	0,70	16 595	16 595	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	135 133	135 133	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	68 752	68 752	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	30 820	30 820	1,30
10. Schody	2,90	68 752	68 752	2,90
11. Dveře	3,30	78 235	78 235	3,30
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	125 650	125 650	5,30
14. Povrchy podlah	3,00	71 123	71 123	3,00
15. Vytápění	4,80	113 796	113 796	4,80
16. Elektroinstalace	5,10	120 908	120 908	5,10
17. Bleskosvod	0,40	9 483	9 483	0,40
18. Vnitřní vodovod	3,20	75 864	75 864	3,20
19. Vnitřní kanalizace	3,10	73 493	73 493	3,10
20. Vnitřní plynovod	0,40	9 483	9 483	0,40
21. Ohřev teplé vody	2,20	52 157	52 157	2,20
22. Vybavení kuchyní	1,90	45 044	45 044	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	92 459	92 459	3,90
24. Výtahy	1,30	30 820	30 820	1,30
25. Ostatní	5,70	135 133	135 133	5,70
26. Instalační pref. jádra	3,70	87 718	87 718	3,70

Upravená reprodukční cena		2 370 750 Kč
Podlahová plocha		79,03 m^2
Základní upravená jedn. cena	(JC)	30 000 Kč/m^2

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m^2]	79,03
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^2]	30 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 370 750
Stáří	roků	53
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**1 422 450**

Výpočet porovnávací hodnoty

Bytová jednotka č. 368/8 s příslušenstvím

Oceňovaná jednotka	
Lokalita:	Horymírova ul., Frýdek-Místek
Popis:	Bytová jednotka s příslušenstvím
Dispozice:	3+1
Typ stavby:	Panelová, samostatně stojící
Podlaží:	3.NP
Užitná plocha:	79,03 m^2

Srovnatelné jednotky:

Název: **Prodej bytu 3+1**

Lokalita: Beethovenova, Frýdek-Místek - Místek

Popis: Nabízíme Vám k prodeji byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1 s balkónem, nacházející se v žádané lokalitě Frýdku - Místku. Byt je slunný, prostorný, v pěkném a udržovaném stavu a je vhodný i k rekonstrukci podle vlastních představ. Jeho výhodou je velmi dobrá dispozice, kdy přístup do všech pokojů je pouze z chodby. K bytu náleží 2x sklepní koje. Dům prošel rozsáhlou revitalizací (zateplení, plastová okna, nový výtah, schodiště po rekonstrukci elektroinstalace a nové vchodové dveře). Možnost parkování přímo před domem. Klidná lokalita s výbornou dostupností služeb, MHD, škola, školka, obchod, lékaři. Užitná plocha stanovena na základě odborného odhadu, dle inzerátu a dle metodiky ČBA (Česká bankovní asociace) : 74 m^2 + 0,50 * 4 m^2 balkon + 2x 0,50 * 2,0 m^2 sklepy = 78 m^2

Podlaží: 8
Dispozice: 3+1
Typ stavby: panelová
Užitná plocha: 78,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - Inzertní server - slevo z 3,5 mil. Kč	0,90
K2 Lokalita - Srovnatelná	1,00
K3 Technický stav - Oceňovaný je mírně lepší	1,05
K4 Příslušenství - Srovnatelné	1,00
K5 Podlaží - Oceňovaný je mírně lepší	1,02
K6 Velikost jednotky - Srovnatelná velikost	1,00

Cena [Kč] k 10.11.2023	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 295 000	78,00	42 244	0,96	**40 554**

Název: **Bytová jednotka s příslušenstvím**

Lokalita: Bezručova, Frýdek-Místek

Popis: Exkluzivně Vám nabízíme pěkný byt 2+1 s balkonem ve velmi žádané lokalitě Frýdku-Místku na ulici Bezručova. Poloha nemovitosti je zde zásadním faktorem, neboť se jedná o klidnou lokalitu a zároveň bezprostředně dostupnou do centra

Místku. Bytová jednotka se nachází ve 2.NP/4.NP. Dispozice bytu - vstupní chodba s vestavěnou skříní, prostorný obývací pokoj (sedací souprava, obývací stěna, TV, pracovní část), ložnice (postel, šatní skříně, komoda), kuchyň (plně vybavená kuchyňská linka, sporák, lednice, stůl, židle pračka), koupelna, WC. Okna ložnice i kuchyně jsou orientována na západ a pokoje jsou ochlazovány příjemným vzduchem ze vzrostlých stromů. V bytě jsou plastová okna, zděné jádro. K bytu náleží sklepní kóje. Parkování v těsné blízkosti domu.
Užitná plocha stanovena na základě odborného odhadu, dle inzerátu a dle metodiky ČBA: 55 m^2 + 0,50 * 4 m^2 balkon + 0,50 * 2,0 m^2 sklep = 58 m^2

Podlaží: 2
Dispozice: 2+1
Typ stavby: panelová
Užitná plocha: 58,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Prodáno 2023	1,00
K2 Lokalita - Srovnatelná	1,00
K3 Technický stav - Oceňovaný je mírně lepší	1,10
K4 Příslušenství - Oceňovaný je mírně lepší	1,05
K5 Podlaží - Oceňovaný je mírně horší - výtah na mezipatře	0,98
K6 Velikost jednotky - Mírně nižší jednotková cena	0,90

Zdroj: interní databáze

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
2 250 000	58,00	38 793	1,02	**39 569**

Název: **Bytová jednotka s příslušenstvím**

Lokalita: M. Chasáka, Frýdek-Místek
Popis: Nabízíme na prodej bytu v osobním vlastnictví 3+1 (76 m2) na ulici M. Chasáka ve Frýdku-Místku. Byt se nachází v revitalizovaném panelovém domě. Na bytě proběhla před třemi lety vydařená rekonstrukce (zděné jádro, kuchyně, voda i odpady v plastu...). Po vstupu do bytu se nachází prostorná chodba, ve které se nachází malá pracovna, ložnice, dále obývací pokoj se výstupem na zasklenou lodžií, kuchyně a dětský pokoj.
Nemovitost se nachází na sídlišti Slezská. V blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost. K bytu náleží sklepní kóje, volný po domluvě s majiteli.
Užitná plocha stanovena na základě odborného odhadu, dle inzerátu a dle metodiky ČBA : 76 m^2 + 0,75 * 4 m^2 zasklená lodžie + 0,50 * 2,0 m^2 sklep = 80 m^2

Podlaží: 11
Dispozice: 3+1
Typ stavby: panelová
Užitná plocha: 80,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Prodáno 2022	1,00
K2 Lokalita - Srovnatelná	1,00
K3 Technický stav - Srovnatelný	1,00
K4 Příslušenství - Srovnatelné	1,00
K5 Podlaží - Oceňovaný je mírně horší - výtah na mezipatře	0,98
K6 Velikost jednotky - Srovnatelná	1,00

Zdroj: Interní databáze

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
2 990 000	80,00	37 375	0,98	**36 628**

Název: **Prodej bytu 3+1**

Lokalita: Jeronýmova, Frýdek-Místek - Frýdek

Popis: Nabízíme ke koupi prostorný byt s lodžií a komorou pro více uživatelů v 1. patře/4, 74 m2, v osobním vlastnictví, ve velmi lukrativní oblasti Frýdku Místku, na ulici Jeronýmova. Byt prošel částečnou rekonstrukcí, nachází se ve zvýšeném přízemí, podlahy plovoucí korková a normální dlažba. Dům je po revitalizaci v okolí se nachází plno zeleně a veškerá občanská vybavenost.
Užitná plocha stanovena na základě odborného odhadu, dle inzerátu a dle metodiky ČBA : 74 m^2 + 0,50 * 4 m^2 lodžie = 76 m^2

Podlaží: 1NP
Dispozice: 3+1
Typ stavby: panelová
Užitná plocha: 76,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Inzertní server	0,90
K2 Lokalita - Srovnatelná	1,00
K3 Technický stav - Srovnatelný	1,00
K4 Příslušenství - Srovanatelné	1,00
K5 Podlaží - Srovantelné	1,00
K6 Velikost jednotky - Srovnatelná	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 10.11.2023	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
3 169 000	76,00	41 697	0,90	**37 527**

Minimální jednotková porovnávací cena	36 628 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	38 570 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	40 554 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**38 570 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované jednotky	79,03 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**3 048 187 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	3 048 187 Kč
Věcná hodnota	1 463 442 Kč
z toho hodnota pozemku	40 992 Kč

Silné stránky

+ Bytová jednotka ve velmi dobrém technickém stavu
+ Příslušenství s kladným dopadem na cenu
+ Širší centrum města, výborná občanská vybavenost

Slabé stránky

- Omezená možnost parkování, zejména v odpoledních hodinách
- Aktuálně výrazná korekce poptávky
- Osobní výtah zastavuje na mezipodestě

Tržní hodnota	**3 050 000 Kč**
slovy: Třimilionypadesáttisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení tržní hodnoty vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných jednotek ve města Frýdku-Místku. S ohledem na stávající korekci poptávky je o srovnatelné nemovité věci průměrný zájem. Lokalita je velmi vhodná k bydlení, jedná se o slepou komunikaci s minimálním provozem motorových vozidel. Stávající tržní hodnota, byla stanovena obecnou porovnávací metodou, podpůrně byla použita metoda věcná. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí 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 obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 3.050.000,- Kč.

Tržní hodnota	**3 050 000 Kč**
slovy: Třimilionypadesáttisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a v podobném technickém stavu. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +- 5 až 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 13472	6
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 7216	6
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 9.11.2023	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné účtuji dokladem č. 56756/2023.

Vypracoval:
ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
Ing. Michal Sirový, Ing. Miroslav Zawada, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kanceláří a znaleckých ústavech) : Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 056756/2023.

V Českých Budějovicích 13.11.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 056756/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 13472	6
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 7216	6
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 9.11.2023	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.09.2023 00:00:00*

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 39 INS 11935 / 2023 pro AS ZIZLAVSKY v.o.s.

Okres: **CZ0802 Frýdek-Místek** Obec: **598003 Frýdek-Místek**

Kat.území: **634956 Frýdek** List vlastnictví: **13472**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJM Piš Radoslav a Pišová Miroslava, Horymírova 368, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	[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*
P 368/8	**byt**		**byt.z.**	**8339/332610**

Vymezeno v:

Budova **Frýdek, č.p. 368, 369, byt.dům, LV 7216**

na parcele **728/19, LV 7216**

Parcela **728/19** **zastavěná plocha a nádvoří** **545m2**

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**

- do výše 2.860.000,- Kč, doba vzniku do 27.5.2050

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Jednotka: 368/8

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0971146601/2 ze dne 03.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2015 16:33:41. Zápis proveden dne 30.06.2015; uloženo na prac. Frýdek-Místek**

V-5969/2015-802

Pořadí k **08.06.2015 16:33**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0971146601/2 ze dne 03.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2015 16:33:41. Zápis proveden dne 30.06.2015; uloženo na prac. Frýdek-Místek**

V-5969/2015-802

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0971146601/2 ze dne 03.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2015 16:33:41. Zápis proveden dne 30.06.2015; uloženo na prac. Frýdek-Místek**

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

Typ vztahu

V-5969/2015-802

- **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**
  - **k zajištění pohledávky ve výši 250.000,- Kč s příslušenstvím**

  Oprávnění pro
  Procházka Jakub, Pulice 89, 51801 Dobruška, RČ/IČO:
  [redacted]

  Povinnost k
  Jednotka: 368/8

  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Znojmo, JUDr. Eva Koutníková, 193 EX-1010/2023 -25 (26 EXE 2821/2023-13) ze dne 02.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2023 17:11:33. Zápis proveden dne 10.07.2023.**

  V-4412/2023-802

  Pořadí k **23.03.2023 00:00**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**
  - **k zajištění pohledávky ve výši 920.000,- Kč s příslušenstvím**

  Oprávnění pro
  KoRo Medics s.r.o., kpt. Nálepky 962/13, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 09845046

  Povinnost k
  Jednotka: 368/8

  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Znojmo, JUDr. Eva Koutníková, 193 EX-1022/2023 -24 ze dne 02.06.2023. Právní moc ke dni 05.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2023 13:32:19. Zápis proveden dne 01.08.2023.**

  V-4999/2023-802

  Pořadí k **03.04.2023 00:00**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**
  - **k zajištění pohledávky ve výši 243.058,45 Kč s příslušenstvím**

  Oprávnění pro
  KAPE Invest s.r.o., Nerudova 209/10, Malá Strana, 11800 Praha 1, RČ/IČO: 05561604

  Povinnost k
  Jednotka: 368/8

  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček, 179 EX-1758/2023 -15 ze dne 11.05.2023. Právní moc ke dni 22.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2023 21:32:50. Zápis proveden dne 14.06.2023.**

  V-3727/2023-802

  Pořadí k **19.04.2023 00:00**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**
  - **k zajištění pohledávky ve výši 157.550,98 Kč s příslušenstvím**
  - **k zajištění pohledávky ve výši 171.497,89 Kč s příslušenstvím**

  Oprávnění pro
  Fintona Invest a.s., Nerudova 209/10, Malá Strana, 11800 Praha 1, RČ/IČO: 05333067

  Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.09.2023 00:00:00*

Okres: **CZ0802 Frýdek-Místek** Obec: **598003 Frýdek-Místek**

Kat.území: **634956 Frýdek** List vlastnictví: **13472**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
Jednotka: 368/8

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček, 179 EX-2146/2023 -19 (29 EXE 2619/2023-34) ze dne 17.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2023 09:06:59. Zápis proveden dne 15.08.2023.**

V-5327/2023-802

Pořadí k **09.05.2023 00:00**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Podán návrh na naříz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva**
  - **podán dne 7.5.2023**

Oprávnění pro
MONTY INVEST s.r.o., Zbraslavská 12/11, Malá Chuchle, 15900 Praha 5, RČ/IČO: 08386234

Povinnost k
Jednotka: 368/8

Listina **Oznámení o podání návrhu na naříz.výkonu rozh.zřízením soudc.zást.pr. Okresního soudu ve Frýdku-Místku 29 E-5/2023 ze dne 10.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.05.2023 14:06:08. Zápis proveden dne 17.05.2023.**

Z-1506/2023-802

- **Podán návrh na naříz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva**
  - **podán dne 16.5.2023**

Oprávnění pro
MONTY INVEST s.r.o., Zbraslavská 12/11, Malá Chuchle, 15900 Praha 5, RČ/IČO: 08386234

Povinnost k
Jednotka: 368/8

Listina **Oznámení o podání návrhu na naříz.výkonu rozh.zřízením soudc.zást.pr. Okresního soudu ve Frýdku-Místku 26 E-11/2023 -9 ze dne 17.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2023 11:32:00. Zápis proveden dne 19.05.2023.**

Z-1681/2023-802

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**
  - **podán dne 12.5.2023**

Oprávnění pro
Venerati group s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město, 12800 Praha 2, RČ/IČO: 06000193

Povinnost k
Jednotka: 368/8

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Svatopluk Šůstek, 185 EX-524/2023 -8 ze dne 15.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2023 22:00:58. Zápis proveden dne 19.05.2023.**

Z-1692/2023-802

- **Zahájení exekuce**

Typ vztahu

- pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Trojanovský, LL.M., tř. T.G.Masaryka 1108, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek

Povinnost k

Pišová Miroslava, Horymírova 368, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Frýdek-Místek 143 EX-00345/2023 -009 (26 EXE 3429/2023) ze dne 07.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2023 17:30:56. Zápis proveden dne 12.06.2023; uloženo na prac. Frýdek-Místek**

Z-2752/2023-802

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 368/8

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Frýdek-Místek,JUDr. Jiří Trojanovský,LL.M., 143 EX-00345/2023 -015 (26 EXE 3429/2023) ze dne 07.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2023 17:30:38. Zápis proveden dne 14.06.2023; uloženo na prac. Frýdek-Místek**

Z-2755/2023-802

o Podán návrh na naříz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva

- podán dne 25.5.2023

Oprávnění pro

COLETTE INVESTMENT s.r.o., U Bulhara 1611/3, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 04514181

Povinnost k

Jednotka: 368/8

Listina **Oznámení o podání návrhu na naříz.výkonu rozh.zřízením soudc.zást.pr. Okresního soudu ve Frýdku-Místku 29 E-6/2023 ze dne 29.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2023 17:00:03. Zápis proveden dne 14.06.2023.**

Z-1858/2023-802

o Podán návrh na naříz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva

- podán dne 26.5.2023

Oprávnění pro

PS & JA INVESTMENT s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město, 12800 Praha 2, RČ/IČO: 03804356

Povinnost k

Jednotka: 368/8

Listina **Oznámení o podání návrhu na naříz.výkonu rozh.zřízením soudc.zást.pr. Okresního soudu ve Frýdku-Místku 26 E-13/2023 -12 ze dne 29.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2023 17:29:47. Zápis proveden dne 14.06.2023.**

Z-1857/2023-802

o Podán návrh na naříz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva

- podán dne 25.5.2023

Oprávnění pro

COLETTE INVESTMENT s.r.o., U Bulhara 1611/3, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 04514181

Povinnost k

Jednotka: 368/8

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *04.09.2023 00:00:00*

Okres: **CZ0802 Frýdek-Místek** Obec: **598003 Frýdek-Místek**
Kat.území: **634956 Frýdek** List vlastnictví: **13472**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina **Oznámení o podání návrhu na naříz.výkonu rozh.zřízením soudc.zást.pr. Okresního soudu ve Frýdku-M9stku 26 E-12/2023 ze dne 30.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2023 10:35:46. Zápis proveden dne 14.06.2023.**
Z-1868/2023-802

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šůstek, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc
  Povinnost k
  Pišová Miroslava, Horymírova 368, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek, RČ/IČO: [redacted]

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Svatopluk Šůstek 185EX-587/2023 -9 ze dne 16.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2023 22:00:12. Zápis proveden dne 26.06.2023; uloženo na prac. Olomouc**
  Z-4864/2023-805

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Jednotka: 368/8

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Svatopluk Šůstek, 185 EX-587/2023 -13 (26 EXE 3517/2023) ze dne 21.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2023 22:00:42. Zápis proveden dne 12.07.2023; uloženo na prac. Frýdek-Místek**
  Z-2976/2023-802

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš
  Povinnost k
  Pišová Miroslava, Horymírova 368, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek, RČ/IČO: [redacted]

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-2215/2023 -15 ze dne 21.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2023 10:37:00. Zápis proveden dne 24.07.2023; uloženo na prac. Velké Meziříčí**
  Z-1802/2023-746

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Jednotka: 368/8

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček, 179 EX-2215/2023 -16 (26 EXE 3968/2023-15) ze dne 21.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2023 10:37:01. Zápis proveden dne 15.08.2023; uloženo na prac. Frýdek-Místek**
  Z-3349/2023-802

Plomby a upozornění
Číslo řízení *Vztah k*

- **Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou**
  V-5923/2023-802

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.09.2023 00:00:00*

Okres: **CZ0802 Frýdek-Místek** Obec: **598003 Frýdek-Místek**

Kat.území: **634956 Frýdek** List vlastnictví: **13472**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

V-5970/2023-802
V-5982/2023-802

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 13.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2015 08:41:09. Zápis proveden dne 06.05.2015.**

V-3774/2015-802

Pro: **Piš Radoslav a Pišová Miroslava, Horymírova 368, Frýdek, 73801** *RČ/IČO:* [redacted]
Frýdek-Místek

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

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

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 11.09.2023 08:50:12*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.09.2023 00:00:00*

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 39 INS 11935 / 2023 pro AS ZIZLAVSKY v.o.s.

Okres: **CZ0802 Frýdek-Místek** Obec: **598003 Frýdek-Místek**

Kat.území: **634956 Frýdek** List vlastnictví: **7216**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A	*Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
	Vlastnické právo		
	[redacted]		653/33261
SJM			5206/166305
SJM			8339/332610
			8339/332610
			2353/166305
			653/33261
SJM			8369/332610
			2353/166305
			2803/110870
			1257/110870
			5206/166305
			220/11087
			3841/332610
			2803/110870
			8369/332610
SJM			5191/166305
			643/66522
			643/66522
			653/33261
SJM			653/33261
			8339/332610
			16718/831525
SJM			8339/332610
			8369/332610
			5191/332610
			8339/332610
SJM			5206/166305
			653/66522

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 *04.09.2023 00:00:00*

Okres: **CZ0802 Frýdek-Místek** Obec: **598003 Frýdek-Místek**

Kat.území: **634956 Frýdek** List vlastnictví: **7216**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

	[redacted]	653/66522
SJM	[redacted]	5191/166305
SJM	Piš Radoslav a Pišová Miroslava, Horymírova 368, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek [redacted]	8339/332610
	[redacted]	5191/332610
		3841/332610
		5206/166305
		2338/166305
		8339/332610
		2348/166305
		8428/166305
		1257/110870
		8369/332610
SJM		6322/166305
		8339/332610
		8359/3326100
		8359/3326100
		2353/332610
		2353/332610
SJM		2338/166305
		1257/110870
SJM		8339/332610
		1257/110870

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
728/19	**545**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**chráněná ložisková území**

Na pozemku stojí stavba: **Frýdek, č.p. 368, 369, byt.dům**

Stavby

Typ stavby *Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
Frýdek, č.p. 368, 369	**byt.dům**	**728/19**	

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*	*Podíl na jednotce*

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 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.09.2023 00:00:00*

Okres: **CZ0802 Frýdek-Místek** Obec: **598003 Frýdek-Místek**

Kat.území: **634956 Frýdek** List vlastnictví: **7216**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby
Část obce, č. budovy *Způsob využití* *Na parcele* *Způsob ochrany*

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*	*Podíl na jednotce*
[redacted]				8409/332610	
				Místku	
				8409/332610	
				6600/332610	
				3841/332610	
				8339/332610	
				6530/332610	
				3771/332610	
				8339/332610	
				Miroslava	
				6530/332610	
				Ewa	
				3771/332610	
				8339/332610	
				6430/332610	
					1/2
					1/2
				3841/332610	
				8409/332610	
				6530/332610	
				3771/332610	
				8339/332610	
				čová Eva	
				6530/332610	
					1/2

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 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.09.2023 00:00:00*

Okres: **CZ0802 Frýdek-Místek** Obec: **598003 Frýdek-Místek**

Kat.území: **634956 Frýdek** List vlastnictví: **7216**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby
Část obce, č. budovy *Způsob využití* *Na parcele* *Způsob ochrany*

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*	*Podíl na jednotce*
[redacted]					1/2
				3771/332610	
				ístku	
				8339/332610	
				Martina	
				6530/332610	
				3771/332610	
				8339/332610	
				12644/332610	
				ová	
				8369/332610	
				Kateřina	
				10412/332610	
				4706/332610	
					1/2
					1/2
				8369/332610	
				10412/332610	
				ovská	
				4676/332610	
				vá Hana	
				8339/332610	
				10382/332610	
				nová	
				4676/332610	
				ístku	
				8339/332610	
				10382/332610	

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.09.2023 00:00:00*

Okres: **CZ0802 Frýdek-Místek** Obec: **598003 Frýdek-Místek**

Kat.území: **634956 Frýdek** List vlastnictví: **7216**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby
Část obce, č. budovy *Způsob využití* *Na parcele* *Způsob ochrany*

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*	*Podíl na jednotce*
[redacted]					1/2
					1/2
				4696/332610	
				8359/332610	
					4/5
					1/10
					1/10
				10412/332610	
				4706/332610	
				8369/332610	
				10412/332610	
				ríková	
				4706/332610	
				8339/332610	
				ttertová	
				10382/332610	
				á Ľudmila	
				4676/332610	
				8369/332610	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Vlastnictví jednotek**

  Povinnost k

  Stavba: Frýdek, č.p. 368, 369

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 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.09.2023 00:00:00*

Okres: **CZ0802 Frýdek-Místek** Obec: **598003 Frýdek-Místek**

Kat.území: **634956 Frýdek** List vlastnictví: **7216**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina **Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 30.07.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.08.2002.**
V-4827/2002-802

o **Vznik společenství vlastníků prokázán**
Povinnost k
Stavba: Frýdek, č.p. 368, 369

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

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

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

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

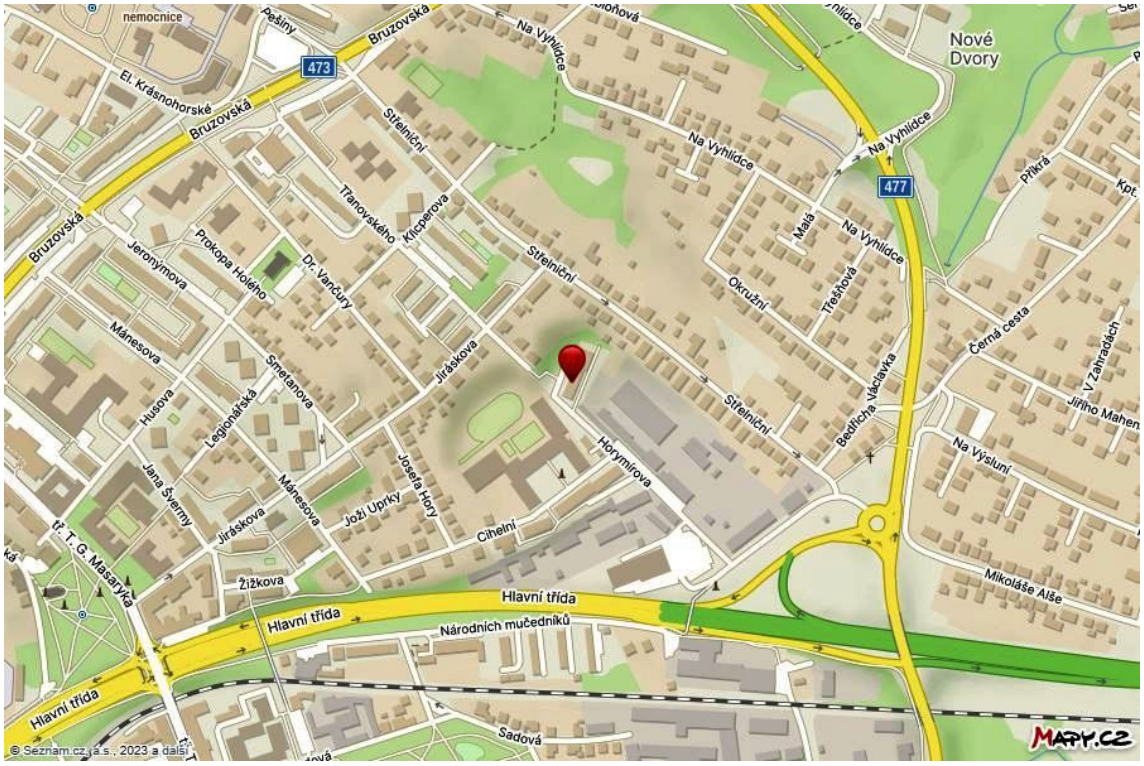
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 11.09.2023 08:49:45*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

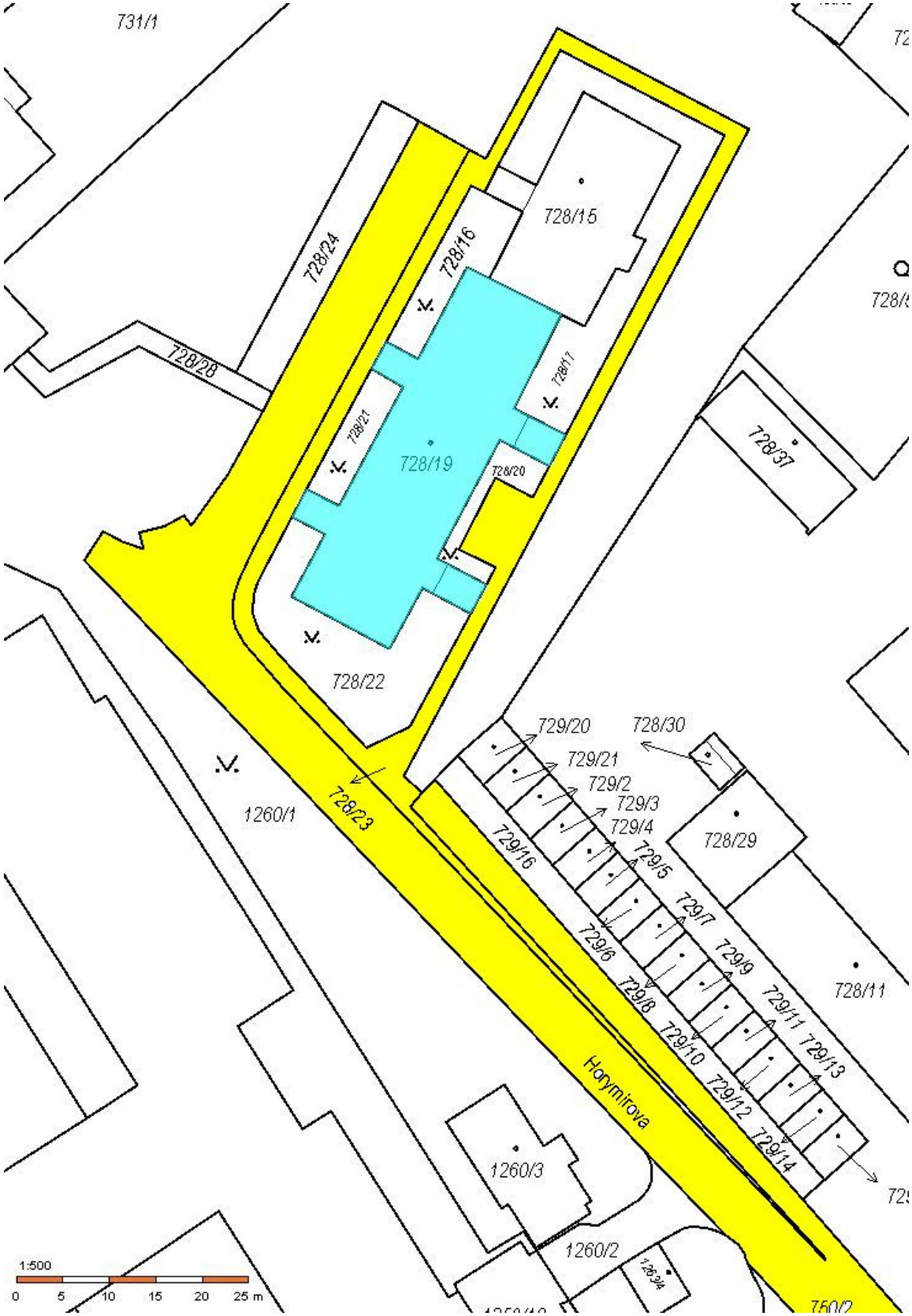
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

Orlová
OSTRAVA
Petřvald
Šenov
Stonava
Albrechtice
v. n. Těrlicko
Jistebník
Vratimov
Havířov
Český Těšín
Paskov
Brušperk
v. n. Žermanice
Staříč
Mošnov
Fryčovice
Dobrá
Hnojník
Frýdek-Místek
Baška
Palkovice
Příbor
Metylovice
Kopřivnice
Kozlovice
Frýdlant nad Ostravicí
Tichá
Kunčice pod Ondřejníkem
Ostravice
Ropice
1083
v. n. Morávka
CHKO Bes
Lysá hora
1324
Čeladná
Frenštát pod Radhoštěm
Smrk
1276
Radhošť
1129
v. n. Šance
Moravskoslezské Beskydy
CHKO Beskydy

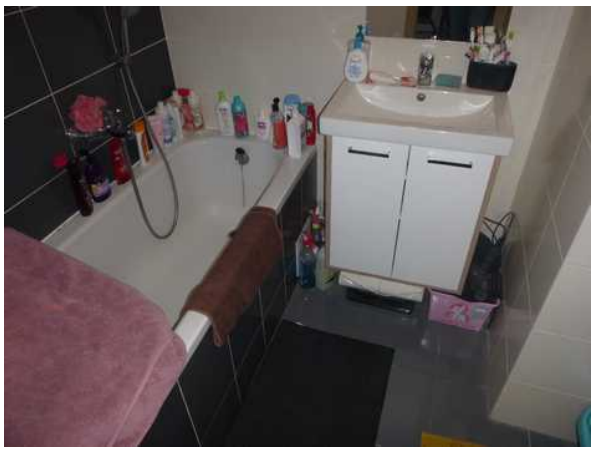
Mapa oblasti



Kopie katastrální mapy ze dne 13.11.2023



Modře předmět ocenění, žlutě přístupová komunikace

osobní výtah

lodžie