

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 8564-1028/2019

Objednatel znaleckého posudku: Prokonzulta, a. s., dražební společnost, Křenova
299/26, 602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Na Hrázi č.p. 1245, Vsetín, okres Vsetín

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 20.11.2018

Zpracováno ke dni: 21.11.2018

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Eva
Vavříňová
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 15.05.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1245/44 a podílu ve výši 886/55960 na společných částech budovy č.p. 1245 a pozemku parc. č. 3912 v obci Vsetín, okres Vsetín, katastrální území Vsetín pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1245/44
Adresa předmětu ocenění:	Na Hrázi č.p. 1245, Vsetín, okres Vsetín
Kraj:	Zlínský kraj
Okres:	Vsetín
Obec:	Vsetín
Ulice:	Na Hrázi
Katastrální území:	Vsetín

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 20.11.2018. Prohlídka proběhla za přítomnosti: paní Smékalová.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, cenová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodeích, nabývací titul, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

MULTICREDIT SE, Sokolská třída 244/27, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 1245/44 a podíl ve výši 886/55960 na společných částech budovy č.p. 1245 a pozemku parc. č. 3912 v obci Vsetín, okres Vsetín, katastrální území Vsetín.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má celkem 8 nadzemních podlaží a má jedno podzemní podlaží. V domě se nachází

půda a není zde vybudováno obytné podkroví. Základy jsou železobetonové izolované, objekt je panelové konstrukce a stropy jsou železobetonové montované. Střecha je sedlová, střešní krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště je z polystyrenu. Dům má tyto společné prostory: vstupní prostor, schodiště, výtah, kolárna, sušárna.

Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce 1983.

V roce 2010 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková, dále v roce 2013: střecha - celková, výtah - celková, balkony - celková, vstupní prostor - celková, vertikální rozvody - celková.

Stěny jsou bez vad, střecha je bez vad, okna jsou bez vad, podlahy v objektu jsou bez závad, vybavení objektu je bez vad a v objektu jsou rozvody bez vad. Bytový dům je ve velmi dobrém stavu.

Bytová jednotka je v osobním vlastnictví. Je umístěna v 7. podlaží objektu a dispozičně se jedná o 2+1. Součástí bytové jednotky je kuchyně o výměře 4,44 m², koupelna o výměře 3,62 m², obývací pokoj o výměře 15,99 m², ložnice o výměře 12,14 m², chodba o výměře 3,59 m², předsíň o výměře 2,14 m², komora o výměře 1,52 m², balkon o výměře 3,48 m², sklepní kóje o výměře 1,32 m². Podlahová plocha činí 43,44 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 48,24 m².

Bytové jádro je umakartové. Vnitřní omítky jsou vápenocementové. V bytě jsou instalována plastová okna s dvojsklem, v celém bytě včetně žaluzií. Obytné prostory jsou orientovány na severozápad. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Použité vnitřní dveře jsou dřevěné prosklené, ostatní dveře chybí, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je lino, v kuchyni je lino, v koupelně je položeno lino a chodba má na podlaze lino. Ostatní místnosti mají na podlaze vlýsky.

Mezi další vybavení bytu patří anténní rozvody, síťové rozvody.

Do bytu je zavedena elektřina o napětí 230V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, má připojení na veřejnou kanalizaci a je zde zaveden zemní plyn. Byt je vytápěn ústředním topením (dálkové) a topná tělesa jsou závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen dálkově.

Stěny bytu jsou bez vad, okna v bytě jsou bez vad, podlahy jsou bez závad, vybavení je podstandardního provedení a rozvody v bytě jsou bez vad. Stav oceňované bytové jednotky je dobrý.

Na pozemku se nenacházejí trvalé porosty a není oplocen. Samotný pozemek je rovinatý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Objekt je postaven v západní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně

specializovaných zařízení a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí je kompletní soustava úřadů a v obci se nachází pobočka České pošty.

Okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti, jsou zde dobré parkovací možnosti přímo u objektu.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis			
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům	
	Počet nadzemních podlaží	8	
	Počet podzemních podlaží	1	
	Dům byl postaven v roce	1983	
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah
		okna	celková
		střecha	celková
		výtah	celková
		balkony	celková
		vstupní prostor	celková
		vertikální rozvody	celková
	Základy	železobetonové izolované	
	Konstrukce	panelová	
	Stropy	železobetonové montované	
	Střecha	sedlová	
	Krytina střechy	plechová s nátěrem	
	Klempířské prvky	plechové	
	Vnější omítky	vápenocementové	
	Vnitřní omítky	vápenocementové	
	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, výtah, kolárna, sušárna	
	Popis stavu bytového domu	velmi dobrý	

	Vady bytového domu	zdívo: bez vad střecha: bez vad okna: bez vad podlahy: bez vad vybavení: bez vad rozvody: bez vad		
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1		
	Podlaží bytové jednotky	7		
	Bytové jádro	umakartové		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	severozápad		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné prosklené, chybí		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák		
	Popis místností a rozměry v m ²	Kuchyně	Kuchyně	4,44 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	3,62 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	15,99 m ²
		Pokoj	Ložnice	12,14 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	3,59 m ²
		Ostatní prostory	Předsíň	2,14 m ²
		Ostatní prostory	Komora	1,52 m ²
		Podlahová plocha 43,44 m ²		
		Příslušenství	Balkon	3,48 m ²
		Příslušenství	Sklepní kóje	1,32 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství 48,24 m ²		
	Elektřina	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v bytě	ústřední dálkové		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově		
	Podlahy v bytě	místnosti: lino kuchyně: lino koupelna, WC: lino		

		chodba: lino ostatní: vlýsky
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý
	Rekonstrukce	
	Vady bytové jednotky	zdivo: bez vad okna: bez vad podlahy: bez vad vybavení: podstandardní prvek rozvody: bez vad
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	západní část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 21.11.2018 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

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

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 1245/44

Bytová jednotka č. 1245/44, v ulici Na Hrázi, obec Vsetín					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Na Hrázi, Vsetín, okres Vsetín	2+1, 43.44 m ²	Dobry	Panelová	v osobním vlastnictví
1	Jasenická, Vsetín, okres Vsetín	2+1, 42 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	družstevní
2	Vsetín, okres Vsetín	2+kk, 46 m ²	Velmi dobrý	Panelová	v osobním vlastnictví
3	Luh, Vsetín, okres Vsetín	1+1, 39 m ²	Dobry	Panelová	v osobním vlastnictví
4	Vsetín, okres Vsetín	2+kk, 40 m ²	Dobry	Cihlová	v osobním vlastnictví
5	Rokytnice, Vsetín, okres Vsetín	2+kk, 38 m ²	Dobry	Panelová	v osobním vlastnictví

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	20.476,19 Kč	0.9	18.428,57 Kč	1.00	1.01	0.90	1.00	1.00	0.90	0.8181	22.526,06 Kč
2	26.086,96 Kč	0.9	23.478,26 Kč	1.02	0.99	1.10	1.00	1.00	1.00	1.1108	21.136,35 Kč
3	20.256,41 Kč	Nepoužit	20.256,41 Kč	1.01	1.02	1.00	1.00	1.00	1.01	1.0405	19.467,96 Kč
4	20.000,00 Kč	0.9	18.000,00 Kč	0.90	1.01	0.99	1.10	1.00	0.90	0.8909	20.204,28 Kč
5	23.026,32 Kč	Nepoužit	23.026,32 Kč	1.01	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0302	22.351,31 Kč
Celkem průměr											21.137,19 Kč
Minimum											19.467,96 Kč
Maximum											22.526,06 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.328,50 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											19.808,69 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											22.465,69 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

21.137,19 Kč/m²

*

43,44 m²

= **918.200 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

918.000 Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 1245/44, v ulici Na Hrázi, obec Vsetín					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Na Hrázi, Vsetín, okres Vsetín	2+1, 43,44 m ²	Dobry	Panelová	v osobním vlastnictví
1	Jasenická, Vsetín, okres Vsetín	2+1, 42 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	družstevní
2	Vsetín, okres Vsetín	2+kk, 46 m ²	Velmi dobrý	Panelová	v osobním vlastnictví
3	Luh, Vsetín, okres Vsetín	1+1, 39 m ²	Dobry	Panelová	v osobním vlastnictví
4	Vsetín, okres Vsetín	2+kk, 40 m ²	Dobry	Cihlová	v osobním vlastnictví
5	Rokytnice, Vsetín, okres Vsetín	2+kk, 38 m ²	Dobry	Panelová	v osobním vlastnictví

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	20.476,19	0,90	18.428,57
2	26.086,96	0,90	23.478,26
3	20.256,41	-	20.256,41
4	20.000,00	0,90	18.000,00
5	23.026,32	-	23.026,32
Maximální hodnota		23.478,26	(případ č.2)
Minimální hodnota		18.000,00	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		1,3043	OK
Aritmetický průměr		20.637,91	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 1245/44, v ulici Na Hrázi, obec Vsetín						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Na Hrázi, Vsetín, okres Vsetín	2+1, 43,44 m ²	Dobry	Panelová	v osobním vlastnictví	X
1	Jasenická, Vsetín, okres Vsetín	2+1, 42 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	družstevní	2
2	Vsetín, okres Vsetín	2+kk, 46 m ²	Velmi dobrý	Panelová	v osobním vlastnictví	2
3	Luh, Vsetín, okres Vsetín	1+1, 39 m ²	Dobry	Panelová	v osobním vlastnictví	3
4	Vsetín, okres Vsetín	2+kk, 40 m ²	Dobry	Cihlová	v osobním vlastnictví	3
5	Rokytnice, Vsetín, okres Vsetín	2+kk, 38 m ²	Dobry	Panelová	v osobním vlastnictví	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	20.476,19	0,90	18.428,57	2	36.857,14

2	26.086,96	0,90	23.478,26	2	46.956,52
3	20.256,41	-	20.256,41	3	60.769,23
4	20.000,00	0,90	18.000,00	3	54.000,00
5	23.026,32	-	23.026,32	3	69.078,96
Mezisoučet				13	267.661,85
<u>Celkem</u>					<u>20.589,37</u>

Základní cena: 20.589,37 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$20.589,37 * 1,0380 = \mathbf{21.371,77 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

21.371,77 Kč/m²

$$* \underline{43,44 \text{ m}^2}$$

= 928.389,69 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

928.000,-- Kč

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

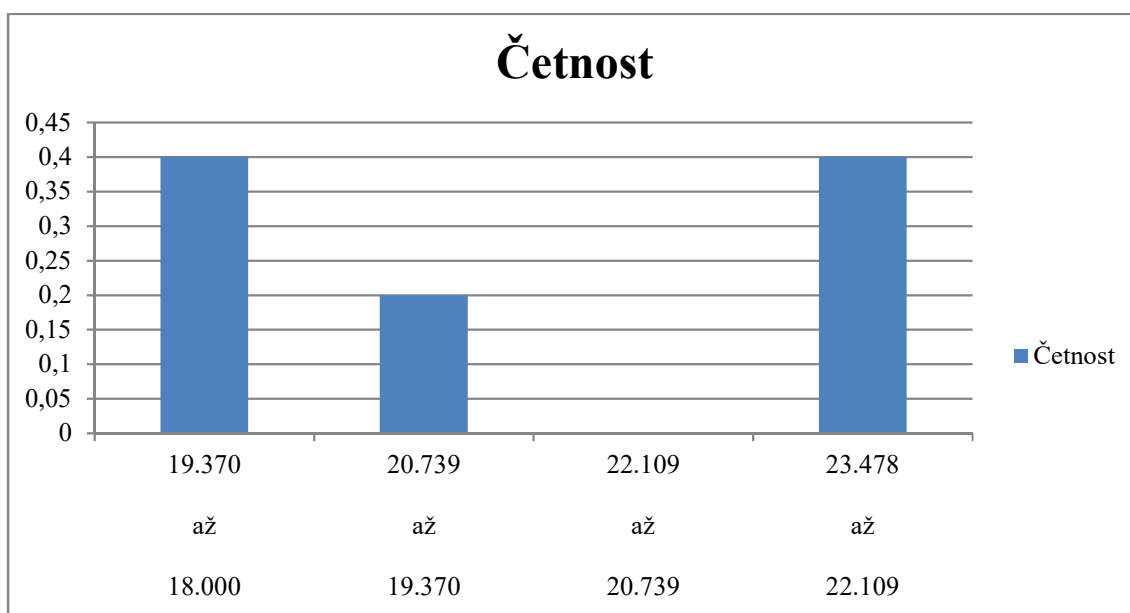
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	20.476	0,90	18.428,57
2	26.087	0,90	23.478,26
3	20.256	-	20.256,41
4	20.000	0,90	18.000,00
5	23.026	-	23.026,32

Střední hodnota	20.637,91
Medián	20.256,41
Rozdíl max-min	5.478,26
Minimum	18.000,00
Maximum	23.478,26

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
18.000	až	19.370	2	0.4
19.370	až	20.739	1	0.2
20.739	až	22.109	0	0
22.109	až	23.478	2	0.4



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **18.000,00 Kč/m²** do **23.478,26 Kč/m²**

* 43,44 m²

od **781.920,00 Kč** do **1.019.895,61 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **782.000,-- Kč** do **1.020.000,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

918.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

928.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 782.000,-- Kč do 1.020.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

918.000 Kč

Slovy: devětsetosmnáctisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Eva Vavřínová

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz


V Praze, dne 15.05.2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 8564-1028/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území
Informace o jednotce							
Číslo jednotky	1245/44						
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů						
Způsob využití:	byt						
Budova:	č.p. 1245						
Katastrální území:	Vsetín (786754)						
Číslo LV:	9256						
Podíl na společných částech:	886/55960						
Vlastníci, jiní oprávnění							
Vlastnické právo							Podíl
MULTICREDIT SE, Sokolská třída 244/27, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava							
Způsob ochrany nemovitosti							
Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.							
Omezení vlastnického práva							
Nejsou evidována žádná omezení.							
Jiné zápisy							
Typ							
Nakládat s majetkem podléhá se souhl. správce dle insolv.zák. - MULTICREDIT SE							
Nařízení předběžného opatření							
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - MULTICREDIT SE							
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - MULTICREDIT SE							
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj							
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihozápadní kraj, Katastrální pracoviště Vsetín .							
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 26.11.2018 16:00:01.							





Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	9256
Katastrální území:	Vsetín (786764)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
MULTICREDIT SE, Sokolská třída 244/27, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	

Pozemky

Na LV nejsou zapsány žádné pozemky.

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Číslo
1245/44

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.
--

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 26.11.2018 16:00:01.

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3912
Obec:	Vsetín [541630]
Katastrální území:	Vsetín [786764]
Číslo LV:	6098
Výměra [m ²]:	568
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1245



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Adamcová Adéla, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	696/55960
Adamec Kryštof, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	696/55960
Antálková Hana, Okružní 417, Rokytnice, 75501 Vsetín	445/55960
Applová Zuzana, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	178/11192
SJM Bižánek Miroslav a Bižánková Eva, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	1380/55960
Boráková Marie, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	888/55960
Budík Pavel Ing., Školní 1729, 75501 Vsetín	886/55960
Chovančík Petr, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	691/27980

Čunková Adéla, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	111/6995
Dobešová Andrea, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	1392/55960
SJM Drápal Zdeněk a Drápalová Marie, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	1216/55960
Gábríšová Zdeňka, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	695/27980
SJM Galetka Jindřich a Galetková Lenka, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	1390/55960
SJM Goldefus Ondřej a Goldefusová Kristýna Pharm.Dr., Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	1380/55960
SJM Juřica Petr a Juřicová Milada DiS., Juřica Petr, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín Juřicová Milada, DiS., Na Hrázi 1585, 75501 Vsetín	1214/55960
Kiliánová Lucia, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	888/55960
Klímková Markéta, DiS., Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	609/27980
SJM Kostelník Milan Ing. a Kostelníková Jana Ing., Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	1390/55960
Křenová Jarmila, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	1220/55960
Kugler Josef, DiS., Bratří Hlavců 126, 75501 Vsetín	892/55960
SJM Lorenc Slávek a Lorencová Lenka, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	1390/55960
SJM Lukáš Jaroslav a Lukášová Dagmar, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	1226/55960
Matějů Miroslav, Matouše Václavka 1188, 75501 Vsetín	1378/55960
Molda Bernard, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	1226/55960
Mončeková Dana, č. p. 134, 75501 Ústí	609/55960
Mruštík Karel Ing., Pod Oborou 341/17, Krásno nad Bečvou, 75701 Valašské Meziříčí	1329/111920
MULTICREDIT SE, Sokolská třída 244/27, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	886/55960
Nadymáček Radim, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	153/6995
SJM Ondra Bohumír a Ondrová Jaroslava, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	890/55960
Pavík Milan, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	1222/55960

Pechová Antonia, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	886/55960
Sichlerová Monika, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	1384/55960
Steuer Milan, Luh 1798, 75501 Vsetín	443/27980
Stuchlík Petr Ing., Pod Žamboškou 170, Rokytnice, 75501 Vsetín	2116/55960
Surovčáková Iva PaedDr., Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	890/55960
Švagerová Jaroslava, č. p. 185, 75623 Pržno	609/55960
SJM Trochta Pavel a Trochtová Irena, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	1218/55960
Trpík Jiří, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	1228/55960
SJM Urbánek Josef a Urbánková Jiřina, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	1388/55960
Valiček Petr, Okružní 417, Rokytnice, 75501 Vsetín	445/55960
SJM Váňa Miroslav a Váňová Eva, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	1392/55960
SJM Včelica Jindřich a Včelcová Marta, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	693/27980
Volčíková Michaela, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	307/13990
Vraníková Olga, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	1382/55960
Výžkovská Jana, Dolní Jaseňka 773, 75501 Vsetín	443/111920
Zavadil Jan, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	1392/55960
SJM Zbránek Milan a Zbranková Ludmila, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	886/55960
Zbranková Radomíra Ing., Luh 1806, 75501 Vsetín	1228/55960
Žáček Marian, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	613/55960
Žáčková Kateřina, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	613/55960
Žamboch Ondřej, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	1222/55960
Žambochová Vlasta, Na Hrázi 1245, 75501 Vsetín	890/55960

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Změna výměr obnovou operátu

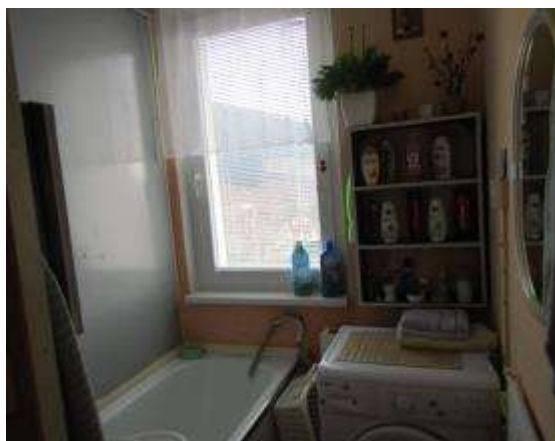
Změna číslování parcel

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 26.11.2018 16:00:01.

Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Byt, 42 m², Jasenická, Vsetín, okres Vsetín

Celková cena: 860.000 Kč

Adresa: Jasenická, Vsetín, okres Vsetín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Jasenická, Vsetín, okres Vsetín	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	860 000 Kč	Podlahová plocha	42
Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz	Plocha užitná	42
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Družstevní
Dispozice	2+1		

Slovní popis

Nabízíme prodej družstevního bytu 2+1 s lodžii o výměře 42 m². Byt se nachází ve 4.NP v panelovém domě ve Vsetíně Luhu - Jasenická. Byt je v původním stavu a má průchozí pokoj. Dům prošel částečnou rekonstrukcí, v bytě jsou nová okna a výtah. Dům má vlastní kotelnu. Parkování před domem, kde se také nachází autobusová zastávka. Byt má nízké měsíční náklady na provoz. V případě zájmu mne neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Byt, 46 m², Vsetín, okres Vsetín

Celková cena: 1.200.000 Kč

Adresa: Vsetín, okres Vsetín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



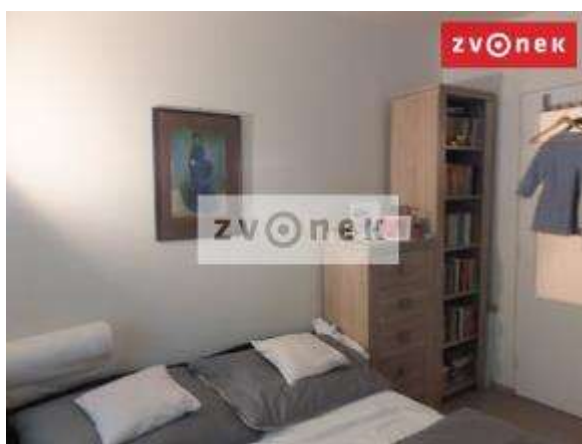
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Vsetín, okres Vsetín	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	1 200 000 Kč	Podlahová plocha	46
Poznámka k ceně	1 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	46
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+kk		

Slovní popis

Byt je situován ve zvýšeném přízemí nízkopodlažního domu, typ bytu - neprůchozí místnosti, šatna, lodžie. Interiér zrenovován (nové omítky, podlahy v kuchyni a na chodbě), nová kuchyňská linka. Měsíční náklady na bydlení - 2800,- Kč + zálohy na elektřinu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Byt, 39 m², Luh, Vsetín, okres Vsetín

Celková cena: 790.000 Kč

Adresa: Luh, Vsetín, okres Vsetín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Luh, Vsetín, okres Vsetín	Dispozice	1+1
Cena dle kupní smlouvy	790 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	27.06.2018	Podlahová plocha	39
Číslo řízení	V-3030/2018	Plocha užitná	39
Poznámka k ceně	790 000 Kč za nemovitost	Umístění objektu	Klidná část obce
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní

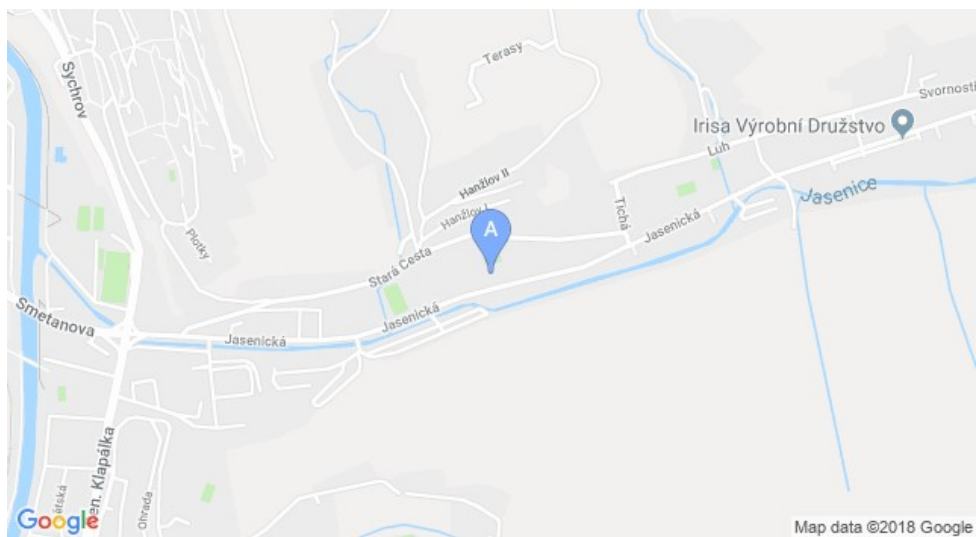
Slovní popis

Prodej bytu 1+1 v osobním vlastnictví o výměře 39 m². Byt se nachází ve Vsetíně, Luh III v klidné části města. Je ve 2. patře, orientovaný na jihozápad. Byt je v dobrém stavu, udržovaný. Má zděné jádro, nová plastová okna včetně žaluzií, balkon s výhledem do okolí. Dům je zateplený a má vyměněné stupačky. Měsíční platby 3.000 Kč. Vhodné pro vlastní bydlení i jako investice k pronajímání. Financování zajistíme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Byt, 40 m², Vsetín, okres Vsetín

Celková cena: 800.000 Kč

Adresa: Vsetín, okres Vsetín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Vsetín, okres Vsetín	Stav objektu	Dobrý
Cena	800 000 Kč	Plocha užitná	40
Poznámka k ceně	800 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu (k jednání)	Umístění objektu	Centrum obce
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+kk		

Slovní popis

Nabízíme byt 2+kk, os.vl.,ve Vsetíně, ul. Tyršova, 2.nadz.podl. Dispozice bytu: chodba, WC, koupelna, ložnice 9,5 m², obývací 14,1 m², kuch.kout 5,3 m², sklep 3,5 m². Plastová okna. Původní, neudržovaný stav bytu. Dům před zateplením. Blízko centra města a řeky Bečvy.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



Prodej, Byt, 38 m², Rokytnice, Vsetín, okres Vsetín

Celková cena: 875.000 Kč

Adresa: Rokytnice, Vsetín, okres Vsetín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Rokytnice, Vsetín, okres Vsetín	Dispozice	2+kk
Cena dle kupní smlouvy	875 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	27.08.2018	Podlahová plocha	38
Číslo řízení	V-4147/2018	Plocha užitná	38
Poznámka k ceně	918 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Panelová		

Slovní popis

Nabízíme vám ke koupi byt 2+ kk s balkónem, ve Vsetíně - na ulici Okružní, v městské části Rokytnice. Celková plocha bytu je 38 m². Byt je v původním, udržovaném stavu. Nachází se v panelovém, revitalizovaném domě. Velkou výhodou je klidná lokalita a dobrá dostupnost do centra města, v blízkosti zastávka MHD, obchod, škola, školka. Doporučujeme osobní prohlídku. Zajištění nejvýhodnějšího financování je pro nás samozřejmostí. ID : 569223.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

