

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 9507-1971/2019

Objednatel znaleckého posudku: Advokátní kancelář Kestlová, Rotterová & Mádr
JUDr. Vojtěch Mádr, insolvenční správce dlužníka
Novotný Pavel, Údolní 65 602 00 Brno

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

Adresa předmětu ocenění: Nádražní č.p. 1240, Frenštát pod Radhoštěm, okres
Nový Jičín

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 04.09.2019

Zpracováno ke dni: 04.09.2019

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

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 25.09.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1240/1 a podílu ve výši 614/11052 na společných částech budovy č.p. 1240 a pozemku parc. č. 1623 v obci Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín, katastrální území Frenštát pod Radhoštěm pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1240/1
Adresa předmětu ocenění:	Nádražní č.p. 1240, Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Nový Jičín
Obec:	Frenštát pod Radhoštěm
Ulice:	Nádražní
Katastrální území:	Frenštát pod Radhoštěm

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 04.09.2019.
Prohlídka byla za přítomnosti paní Oravcové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, územní plán, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Novotný Pavel, Nádražní 1240, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 1240/1 a podíl ve výši 614/11052 na společných částech budovy č.p. 1240 a pozemku parc. č. 1623 v obci Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín, katastrální území Frenštát pod Radhoštěm.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu. Sklepní prostory nebyly zpřístupněny, velikost sklepních prostor je určena dle majitele bytu. Zpracovatel znaleckého posudku předpokládá, že všechny informace sdělené majitelem bytu při zpracování posudku jsou pravdivé.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém zděném bytovém domě. Stavba má celkem 3 nadzemní podlaží a má jedno podzemní podlaží. V domě se nachází půda a není zde vybudováno obytné podkroví. Základy má železobetonové izolované, konstrukce objektu je cihlová a stropy jsou železobetonové montované. Tvar střechy je sedlový, střešní krytina je tvořena pálenou taškou a pro konstrukci klempířských prvků byl použit plech. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště je z polystyrenu. Dům má tyto společné prostory: vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1970.

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

Vlastnictví oceňované bytové jednotky je osobní. Je umístěna v 1. podlaží a dispozičně se jedná o 2+1. Součástí bytové jednotky je koupelna o výměře 3,70 m², WC o výměře 0,92 m², spíž o výměře 1,09 m², ložnice o výměře 14,47 m², chodba o výměře 1,64 m², chodba o výměře 3,41 m², kuchyně o výměře 10,49 m², obývací pokoj o výměře 15,05 m², sklep včetně chodby a sklepní kóje o výměře 19,25 m². Podlahová plocha činí 50,78 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 70,03 m².

Bytové jádro je vyzděné. Vnitřní omítky jsou vápenocementové. V bytové jednotce jsou instalována plastová okna s dvojsklem, v celém bytě včetně žaluzií. Orientace obytných prostor je na severovýchod, jihozápad. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. V oceňované bytové jednotce jsou dřevěné plné interiérové dveře, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, plynový sporák. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Obytné místnosti mají na podlaze lino, v kuchyni je podlaha řešena: koberce, lino, v koupelně je položena keramická dlažba a chodba má položenou keramickou dlažbu. V ostatních místnostech je lino.

Mezi další vybavení bytu patří digestoř, anténní rozvody, síťové rozvody.

V bytě je zavedena elektřina o napětí 230V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a zemní plyn je zaveden. V bytě je topení řešeno lokálně plynovými topidly WAW a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen plynovým průtokovým ohřívačem.

Byt má zastaralé stěny, okna jsou bez vad, podlahy jsou bez závad, vybavení je zastaralé a rozvody jsou zastaralé. Stav oceňované bytové jednotky je dobrý.

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

Bytový dům je situovaný v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními

středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí jsou nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti. Objekt se nachází v lokalitě s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody).

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

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	3
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	1970
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	železobetonové montované
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	štukové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště
	Popis stavu bytového domu	velmi dobrý
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad zdívo: bez vad střecha: bez vad
Popis bytové	Dispozice bytové jednotky	2+1

jednotky	Podlaží bytové jednotky	1		
	Bytové jádro	vyzděné		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, jihozápad		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyně	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, plynový sporák		
	Popis místností a rozměry v m ²	Koupelna, WC	Koupelna	3,70 m ²
		Koupelna, WC	WC	0,92 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	1,09 m ²
		Pokoj	Ložnice	14,47 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	1,64 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	3,41 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	10,49 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	15,05 m ²
		Podlahová plocha 50,78 m ²		
		Příslušenství	Sklep	19,25 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství 70,03 m ²		
	Elektřina	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v bytě	plynové WAW		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v bytě	plynový průtokový ohřivač		
	Podlahy v bytě	místnosti: lino kuchyně: koberce, lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba ostatní: lino		
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý		
	Rekonstrukce			
	Vady bytové jednotky	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: bez vad		

		okna: bez vad zdivo: zastaralý prvek
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	širší centrum obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody)
	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 04.09.2019 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná 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. 1240/1

Bytová jednotka č. 1240/1, v ulici Nádražní, obec Frenštát pod Radhoštěm					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Nádražní, Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín	2+1, 50.78 m ²	Dobrý	Cihlová	osobní, 2+1, velké sklepní prostory
1	Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín	2+1, 45.5 m ²	Dobrý	Cihlová	osobní, 2+1
2	Školská čtvrť, Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín	2+1, 49 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	osobní, 2+1
3	Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín	2+1, 58 m ²	Dobrý	Cihlová	2+1
4	Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín	2+1, 58 m ²	Dobrý	Panelová	osobní, 2+1
5	Záhuní, Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín	2+1, 46 m ²	Velmi dobrý	Panelová	osobní, 2+1

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	20.879,12 Kč	Nepoužit	20.879,12 Kč	1.00	1.02	1.00	1.00	0.95	1.00	0.9690	21.547,09 Kč
2	25.510,20 Kč	0.9	22.959,18 Kč	1.00	1.01	0.90	1.00	0.95	1.00	0.8636	26.585,45 Kč
3	23.275,86 Kč	0.9	20.948,28 Kč	1.00	0.97	1.00	1.00	0.95	1.00	0.9215	22.732,81 Kč
4	21.034,48 Kč	0.9	18.931,03 Kč	1.00	0.97	1.00	0.90	0.95	1.00	0.8294	22.824,97 Kč
5	23.695,65 Kč	0.9	21.326,09 Kč	1.00	1.02	1.10	0.90	0.95	1.00	0.9593	22.230,88 Kč
Celkem průměr											23.184,24 Kč
Minimum											21.547,09 Kč
Maximum											26.585,45 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.967,88 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											21.216,36 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											25.152,12 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

23.184,24 Kč/m²

*

50,78 m²

= **1.177.296 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

1.177.000 Kč

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

Bytová jednotka č. 1240/1, v ulici Nádražní, obec Frenštát pod Radhoštěm					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Nádražní, Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín	2+1, 50,78 m ²	Dobrý	Cihlová	osobní, 2+1, velké sklepní prostory
1	Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín	2+1, 45,5 m ²	Dobrý	Cihlová	osobní, 2+1
2	Školská čtvrť, Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín	2+1, 49 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	osobní, 2+1
3	Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín	2+1, 58 m ²	Dobrý	Cihlová	2+1
4	Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín	2+1, 58 m ²	Dobrý	Panelová	osobní, 2+1
5	Záhuní, Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín	2+1, 46 m ²	Velmi dobrý	Panelová	osobní, 2+1

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	20.879,12	-	20.879,12
2	25.510,20	0,90	22.959,18
3	23.275,86	0,90	20.948,28
4	21.034,48	0,90	18.931,03
5	23.695,65	0,90	21.326,09
Maximální hodnota		22.959,18	(případ č.2)
Minimální hodnota		18.931,03	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		1,2128	OK
Aritmetický průměr		21.008,74	

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

Bytová jednotka č. 1240/1, v ulici Nádražní, obec Frenštát pod Radhoštěm						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Nádražní, Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín	2+1, 50,78 m ²	Dobrý	Cihlová	osobní, 2+1, velké sklepní prostory	X
1	Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín	2+1, 45,5 m ²	Dobrý	Cihlová	osobní, 2+1	3
2	Školská čtvrť, Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín	2+1, 49 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	osobní, 2+1	2
3	Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín	2+1, 58 m ²	Dobrý	Cihlová	2+1	3
4	Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín	2+1, 58 m ²	Dobrý	Panelová	osobní, 2+1	2
5	Záhuní, Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín	2+1, 46 m ²	Velmi dobrý	Panelová	osobní, 2+1	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	20.879,12	-	20.879,12	3	62.637,36
2	25.510,20	0,90	22.959,18	2	45.918,36
3	23.275,86	0,90	20.948,28	3	62.844,84
4	21.034,48	0,90	18.931,03	2	37.862,06
5	23.695,65	0,90	21.326,09	3	63.978,27
Mezisoučet				13	273.240,89
<u>Celkem</u>					<u>21.018,53</u>

Základní cena: 21.018,53 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$21.018,53 * 1,0000 = 21.018,53 \text{ Kč/m}^2$$

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

21.018,53 Kč/m²

$$* 50,78 \text{ m}^2$$

$$= 1.067.320,95 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1.070.000,-- Kč

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

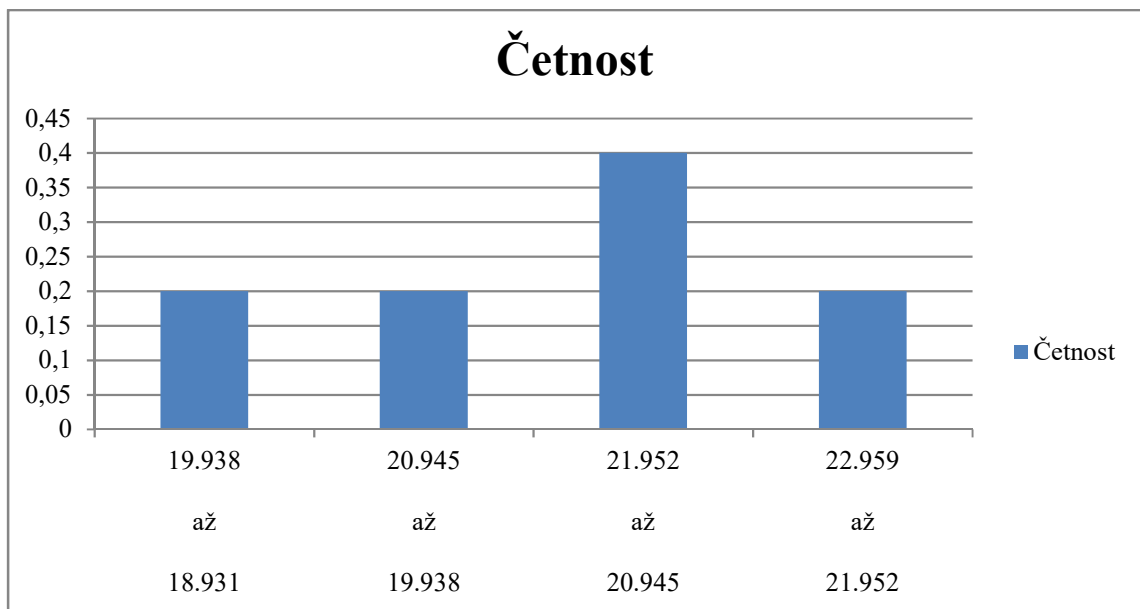
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	20.879	-	20.879,12
2	25.510	0,90	22.959,18
3	23.276	0,90	20.948,28
4	21.034	0,90	18.931,03
5	23.696	0,90	21.326,09
Střední hodnota			21.008,74
Medián			20.948,28
Rozdíl max-min			4.028,15
Minimum			18.931,03
Maximum			22.959,18

Rozdělení četnosti

Třídy	Četnost	Pravděpodobnost
-------	---------	-----------------

18.931	až	19.938	1	0.2
19.938	až	20.945	1	0.2
20.945	až	21.952	2	0.4
21.952	až	22.959	1	0.2



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **20.945,11 Kč/m²** do **21.952,13 Kč/m²**

* 50,78 m²

od **1.063.592,69 Kč** do **1.114.729,16 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **1.060.000,-- Kč** do **1.110.000,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

1.177.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.070.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 1.060.000,-- Kč do 1.110.000,-- 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

1.177.000 Kč

Slovy: jedenmilionjednostosedmdesátsedmtisíc 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 25.09.2019

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 9507-1971/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

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

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 5327

Katastrální území: [Frenštát pod Radhoštěm \[634719\]](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Novotný Pavel, Nádražní 1240, 74401 Frenštát pod Radhoštěm	

Pozemky

Na LV nejsou zapsány žádné pozemky.

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Číslo
1240/1

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.09.2019 15:00:00.

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#). Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8.
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.
Uživatelská podpora: <https://helpdesk.cuzk.cz>, tel. +420 284 044 435

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

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1240/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1239_1240_1241
Katastrální území:	Frenštát pod Radhoštěm [634719]
Číslo LV:	5327
Podíl na společných částech:	614/11052

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
------------------	-------

Novotný Pavel, Nádražní 1240, 74401 Frenštát pod Radhoštěm

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Novotný Pavel
Zahájení exekuce - Novotný Pavel

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.09.2019 15:00:00.

Parcela	Stavba	Jednotka	Převýš. stavby	Rozměr	Mapa	LV	Kat. území
---------	--------	----------	----------------	--------	------	----	------------

Informace o stavbě

Stavba: z. p. 1238, 1240, 1241

Obec: Frenštát pod Radhoštěm (591544)

Část obce: Frenštát pod Radhoštěm (418047)

Katastrální území: Frenštát pod Radhoštěm (634710)

Číslo LV: 2181

Stavba stojí na pozemku: p. z. st. 1623

Typ stavby: budova s účelem popsaným

Účelové využití: bytový dům

Vymezení jednotky

1238/1 1238/2 1238/3 1238/4 1238/5 1238/6 1238/7 1240/1 1240/2 1240/3 1240/4 1240/5 1240/6 1240/7 1241/1 1241/2 1241/3 1241/4 1241/5 1241/6

Informace o NÚJAN

Vlastník, jen oprávnění

Vlastnická práva	Podíl
Bambach Josef, Nádraží 1238, 14401 Frenštát pod Radhoštěm	1/18
Bohdynská Ladislava, Nádraží 1241, 14401 Frenštát pod Radhoštěm	1/18
Horák Radek, Nádraží 1241, 14401 Frenštát pod Radhoštěm	1/18
Holubová Šarka, Nádraží 1241, 14401 Frenštát pod Radhoštěm	1/18
Hrátková Hana, Nádraží 1241, 14401 Frenštát pod Radhoštěm	1/18
Jarek Lukáš, Školní čp. 13/9, 14401 Frenštát pod Radhoštěm	1/18
Kocianová Michaela, Věškovská BtA, 14256 Přibram	1/18
Novák Luděk, Nádraží 1240, 14401 Frenštát pod Radhoštěm	1/18
Novotný Pavel, Nádraží 1240, 14401 Frenštát pod Radhoštěm	1/18
Hypšková Jaroslava, Nádraží 1238, 14401 Frenštát pod Radhoštěm	1/18
Schwanzová Jana, Nádraží 1240, 14401 Frenštát pod Radhoštěm	1/18
Štefková Marcela, Nádraží 1241, 14401 Frenštát pod Radhoštěm	1/18
SM Sebestěna Pavel a Sebestěnová Dagmar, Bernátská 1665, 14401 Frenštát pod Radhoštěm	1/18
Šulák Josef, Nádraží 1238, 14401 Frenštát pod Radhoštěm	1/18
Šurdek Jiří, Lozova 9/2/L Hájek, 14000 Praha 4	1/18
Šurdek Miroslav Ing., Marie Čelákovské 325/2A, Ružďal, 14000 Praha 4	1/18
Zachovalová Věra, Nádraží 1238, 14401 Frenštát pod Radhoštěm	1/18
SM Zdráhal Jermolov a Zdráhalová Marie, Nádraží 1238, 14401 Frenštát pod Radhoštěm	1/18
Zela Radek Ing., Nádraží 1238, 14401 Frenštát pod Radhoštěm	1/18

Žpizob ochrany nemovitosti

Nepřesvědčivý žádný způsob ochrany

Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zácpy vztahující se ke společenskému se zabývají u příslušných jednotek

Jiné zácpy

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zácpy vztahující se ke společenskému se zabývají u příslušných jednotek

Vlastnické jednotky

Vznik společenské vlastnické prokázání

Rozměr, v rámci kterých byl k nemovitosti započten rozvojový úsek

Sestava jednotek, ke kterým byl započten rozvojový úsek

Více informací k rozvojovým úsekům naleznete v [nápovědě](#) k aplikaci.

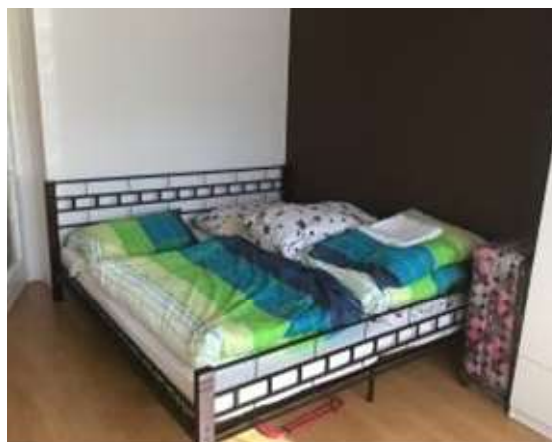
Nemovitost je v zobrazeném obraze, kde stálá správa katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj](#), [katastrální pracoviště Nový Jičín](#)

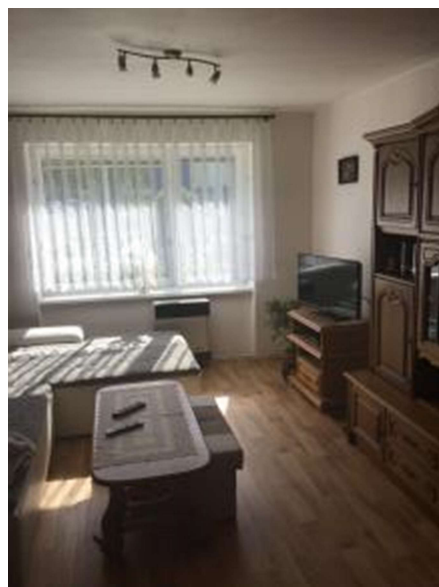
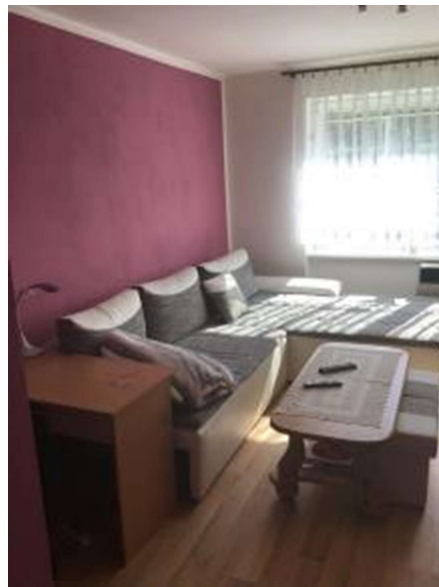
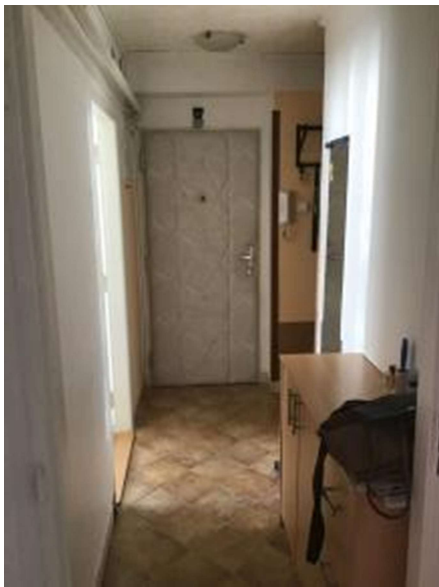
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.09.2019 15:00:00.





Pořízená fotodokumentace







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Byt, 45,5 m², Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín

Celková cena: 950.000 Kč

Adresa: Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín

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

Adresa	Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín	Dispozice	2+1
Cena dle KS	950.000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Číslo řízení	V-11259/2018	Podlahová plocha	45,5
Provize	+ provize RK	Plocha užitná	45,5
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Jedná se o byt o velikosti 2+1 v žádané lokalitě ulice Podkopčí ve Frenštátě pod Radhoštěm, byt má výměru 45,5 m².

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Byt, 49 m², Školská čtvrť, Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín

Celková cena: 1.250.000 Kč

Adresa: Školská čtvrť, Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín

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



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

Adresa	Školská čtvrť, Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	1 250 000 Kč	Podlahová plocha	49
Poznámka k ceně	1 250 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	52
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Klidná část obce
Dispozice	2+1	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Hledáte bydlení v cihlovém domě ve Frenštátě pod Radhoštěm? Máme pro Vás zajímavou nabídku bytu s neprůchozími pokoji, zděným jádrem, vhodného k úpravě dle vlastních představ. Pro více informací a případnou prohlídku, kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Byt, 58 m², Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín

Celková cena: 1.350.000 Kč

Adresa: Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín

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



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

Cena	1 350 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
------	--------------	--------------	-------

Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	58
Dispozice	2+1	Plocha užitná	58

Slovní popis

Tichavská realitní nabízí k prodeji hezký slunný byt, v cihlovém domě v žádané lokalitě Školská čtvrť obce Frenštát pod Radhoštěm. Byt má velmi nízké náklady na bydlení, nová plastová okna a elektrorozvody. Výměra bytu je velkorysých 58 m². Bytový dům je obklopen zelení a po celkové revitalizaci. Dostupná veškerá občanská vybavenost, bezproblémové parkování. Makléř doporučuje prohlídku tohoto bytu. Financování v případě zájmu rádi zajistíme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Byt, 58 m², Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín

Celková cena: 1.220.000 Kč

Adresa: Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín

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



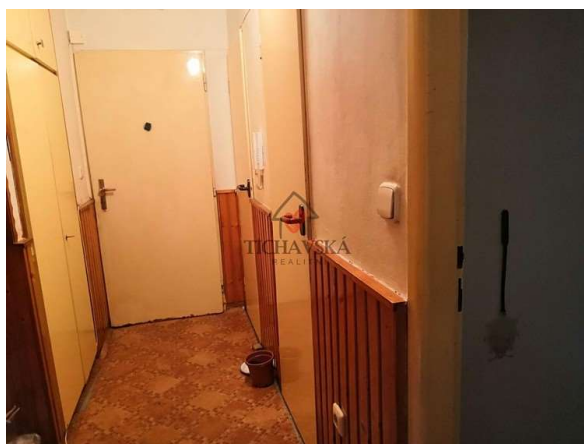
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín	Stav objektu	Dobrý
Cena	1 220 000 Kč	Podlahová plocha	58
Poznámka k ceně	1 220 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně poplatků, včetně právního servisu	Plocha užitná	58
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+1		

Slovní popis

REZERVOVÁNO Tichavská realitní nabízí ve výhradním zastoupení k prodeji, hezký slunný byt v žádané lokalitě ve Frenštátě pod Radhoštěm, ulice Školská čtvrť. Byt 2+1 o velikosti 58 m² se nachází v 1. patře. V bytě nová plastová okna, dále proběhla výměna elektrické instalace v mědi, odpady voda v plastu, ostatní v původním stavu. Velkou výhodou jsou nízké náklady na bydlení, dům je po celkové revitalizaci, v okolí domu rozsáhlá zeleň, parkování u domu, veškerá občanská vybavenost, krásné klidné místo k bydlení. Makléř doporučuje prohlídku bytu. Financování v případě zájmu zajistíme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



Prodej, Byt, 46 m², Záhumí, Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín

Celková cena: 1.090.000 Kč

Adresa: Záhumí, Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín

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



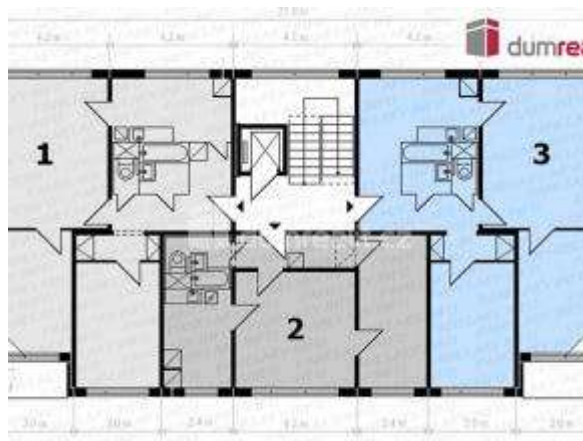
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Záhuní, Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	1 090 000 Kč	Podlahová plocha	46
Poznámka k ceně	1 090 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	46
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+1		

Slovní popis

Naše společnost Vám zprostředkuje exkluzivně prodej bytu 2+1 v osobním vlastnictví na ulici Záhuní v centru města. Disponuje nízkými náklady na bydlení a nachází se ve čtvrtém patře pětipatrového panelového domu, na půdorysu č. 2. Byt v původním stavu je vhodný pro zájemce, kteří si ho chtějí zrekonstruovat podle svých představ, nebo k pronajímání. K bytu náleží sklep. Pro více nás neváhejte kontaktovat. Ev. číslo: 625257.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost