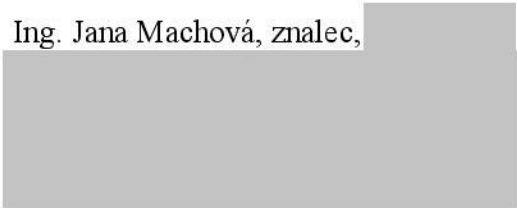


ZNALECKÝ POSUDEK č. 2009/2022

Předmět:	určení obvyklé ceny jednotky č. 117/15 vymezené podle zákona o vlastnictví bytů (jiný nebytový prostor), v budově č. p. 115, 116, 117, v části obce Frýdlant, na pozemcích parc. č. 863/3 a parc. č. 870, včetně spoluvlastnického podílu 30004/1000000 na společných částech budovy a na pozemcích: parc. č. 863/1, jehož součástí je garáž bez čp/če, parc. č. 863/3, parc. 863/4, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, parc. č. 863/6, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, parc. č. 868/1, parc. č. 868/2 a parc. č. 870, v k. ú. Frýdlant nad Ostravicí, obec Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek-Místek
Zadavatel:	GAVLAS, spol. s r.o. Politických vězňů 1272/21 110 00 Praha 1 IČ: 60472049
Číslo jednací:	není
Vypracoval:	Ing. Jana Machová, znalec, 
Obor/odvětví/specializace:	Ekonomika/oceňování nemovitých věcí
Počet stran/počet příloh:	15/4 (14 stran)
Číslo/počet vyhotovení:	.../3
Datum zpracování:	10.03.2022

1. Zadání

1.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem tohoto znaleckého posudku je určení obvyklé ceny jednotky č. 117/15 vymezené podle zákona o vlastnictví bytů (jiný nebytový prostor), v budově č. p. 115, 116, 117, v části obce Frýdlant, na pozemcích parc. č. 863/3 a parc. č. 870, včetně spoluvlastnického podílu 30004/1000000 na společných částech budovy a na pozemcích: parc. č. 863/1, jehož součástí je garáž bez čp/če, parc. č. 863/3, parc. č. 863/4, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, parc. č. 863/6, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, parc. č. 868/1, parc. č. 868/2 a parc. č. 870, v k. ú. Frýdlant nad Ostravicí, obec Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek-Místek, dle § 13 zákona č. 26/2000 Sb., v aktuálním znění, t.j. včetně zohlednění závad, které v důsledku přechodu vlastnických práv nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

1.1.1. Datum ocenění

Ocenění je provedeno ke dni 27.01.2022.

1.1.2. Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování) v platném znění.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek se provádí pro účely veřejné dražby ve smyslu § 13 zákona č. 26/2000 Sb. a je vypracován na základě objednávky zadavatele.

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

Neuvedeny.

2. Výčet podkladů

Znalec pro vyhotovení znaleckého posudku použil zdroje dat dodané zadavatelem a zajištěné znalcem (šetření na místě, veřejné zdroje, odborná literatura - vše uvedeno dále).

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí č. 5530, k. ú. Frýdlant nad Ostravicí, vyhotovený k datu 01.03.2022 Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním – SCD (viz příloha č. 1/1).
- Výpis z katastru nemovitostí č. 5404, k. ú. Frýdlant nad Ostravicí, vyhotovený k datu 01.03.2022 Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním – SCD (viz příloha č. 1/2).
- Kopie katastrální mapy vyhotovená Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním – SCD, dne 09.12.2021 (viz příloha č. 2).
- Prohlášení vlastníka budovy o vyčlenění jednotek a společných částí budovy (zák. č. 72/1994 Sb.) č.j.: V-5688/2001-802 ze dne 11.12.2001, právní účinky ke dni 11.12.2001.
- Sdělení správců inženýrských sítí.
- Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí, vyhotovené Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním – SCD, ke dni 28.01.2022. a 30.01.2022, pro č.j.: V-12612/2021-802, V-10812/2021-802, V-9236/2021-802 a V-12816/2021-802.
- Objednávka na zpracování znaleckého posudku ze dne 09.12.2021, potvrzená zadavatelem.
- Literatura, předpisy a další podklady:
 - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb., zákona č. 225/2017 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb.
 - Územní plán města Frýdlant nad Ostravicí (www.msk.cz).
 - Průvodce pro zjištění nebezpečí výskytu povodně (riskportal.intermap.cz).
 - Informace z realitních serverů (<https://www.seznam.cz>, <https://inem.cz>), realitní inzerce a databáze znalce.
 - BRADÁČ A. a kol.: *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2016.
 - HÁBA J., JANAS T., ŠVANCAROVÁ Š.: *Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva, díl II.* ABF, a. s. Praha, 2003.
 - Zákon č. 26/2000 Sb. (Zákon o veřejných dražbách).
 - Zákon č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník).
 - Zákon č. 256/2013 Sb. (Katastrální zákon).

2.2. Věrohodnost zdroje dat

- Nebylo provedeno žádné šetření směřující k ověření pravosti, správnosti, jakož i úplnosti poskytnutých podkladů, nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitost včetně předaného právního podkladu vlastnického práva.
- Informace z jiných zdrojů, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
- Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto ocenění, kde by se zohlednily události a podmínky, které se vyskytnou po datu, ke kterému je provedeno ocenění.
- Předpokládá se, že údaje z veřejných registrů a seznamů jsou věrohodné.

- Odhadnutá tržní hodnota respektuje aktuální obecné podmínky trhu k datu ocenění a parametrů finančního trhu, a to na základě veřejně dostupných zdrojů.
- Případný rozdíl matematických operací ve výpočtech v tomto posudku uvedených, tabulkách apod. je způsoben zaokrouhlováním za použití software MS Office – Excel.

2.3. Prohlášení zhotovitele

- Tento znalecký posudek byl vypracován pouze za účelem, uvedeným v oddíle 1.1. tohoto znaleckého posudku, pro potřebu zadavatele specifikovanou v objednávce a nelze jej proto bez předchozího písemného souhlasu ze strany zhotovitele používat k jiným účelům.
- Přezkoumala jsem vlastnické vztahy a vlastnická práva na základě podkladů předaných zadavatelem nebo jeho zástupci. Podklady poskytnuté zadavatelem pro účel ocenění nebyly prověřovány a byly považovány za správné, pravdivé a reálné.
- Zpracované ocenění zohledňuje všechny skutečnosti, které mi byly známy v době zpracování ocenění a které mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté skutečnosti.
- Při zpracování ocenění jsem neshledala žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že dokumenty a podklady předané zadavatelem nebo jeho zástupci nejsou pravdivé a správné.
- Odměna za ocenění nezávisí na zpracovaných závěrech nebo hodnotách.
- Toto ocenění nesmí být dále rozšiřováno nebo jiným způsobem upravováno bez mého předchozího písemného souhlasu jako zhotovitele.
- Případné návrhy znalce, uváděné v tomto znaleckém posudku, nejsou radou ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb. (NOZ), ale osobním názorem.
- Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na zadavatele až dnem úplného zaplacení/úhrady daňového dokladu. Do tohoto okamžiku je znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoli nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám. Následně smí být znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náleží.
- Znalecký posudek je zhotovitelem považován za obchodní tajemství v souladu s § 504 zák. č. 89/2012 Sb. (NOZ) a § 9 odst. 1 zákona č. 109/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.

2.4. Vyjádření ve smyslu GDPR

- Zadavatel tohoto znaleckého posudku bere na vědomí, že zhotovitel pro účely zpracování znaleckého posudku shromažďuje, ověřuje a rovněž archivuje osobní informace o zadavateli, jako jsou jeho osobní údaje (jméno, datum narození) a kontaktní informace (adresa apod.).
- Tato kolekce dat je prováděna z důvodu ověření totožnosti zadavatele a současně v souvislosti s tím, že tato data jsou druhotnou součástí znaleckého posudku, které musí znalec evidovat a archivovat. Tato povinnost mu vyplývá ze zákona č. 254/2019 Sb. a z vyhlášky č. 503/2020 Sb. a dále pak pro případ jejich vyžádání třetí osobou, včetně orgánů veřejné moci. Pro takové případy i nadále zůstává v platnosti, že zhotovitel je vázán vůči zadavateli mlčenlivostí a znalecký posudek může třetí osobě vydat jen s jeho písemným souhlasem. Povinnosti mlčenlivosti se nelze dovolat vůči orgánu veřejné moci, před kterým probíhá řízení, v němž má být znalecký posudek použit a vůči orgánu vykonávajícímu dohled nad znaleckou činností.
- Zadavatel převzetím znaleckého posudku vyjadřuje souhlas se zpracováním jeho osobních a kontaktních informací v evidenci zhotovitele.

3. Nález

3.1. Předmět ocenění, vlastnická práva

Předmětem ocenění je jednotka č. 117/15 vymezená podle zákona o vlastnictví bytů (jiný nebytový prostor), v budově č. p. 115, 116, 117, v části obce Frýdlant, na pozemcích parc. č. 863/3 a parc. č. 870, včetně spoluvlastnického podílu 30004/1000000 na společných částech budovy a na pozemcích: parc. č. 863/1, jehož součástí je garáž bez čp/če, parc. č. 863/3, parc. č. 863/4, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, parc. č. 863/6, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, parc. č. 868/1, parc. č. 868/2 a parc. č. 870, v k. ú. Frýdlant nad Ostravicí, obec Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek-Místek.

Vlastník jednotky: Karel Mališ,

LV č. 5530

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek
Katastrální území: 635171 Frýdlant nad Ostravicí
Obec: 598143 Frýdlant nad Ostravicí

Č. jednotky	Způsob využití	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
117/15	jiný nebytový prostor	byt.z.	30004/1000000

vymezeno v:

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Budova
863/1	632	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če, garáž, LV 5404
863/3	480	zastavěná plocha a nádvoří	Frýdlant, č.p. 115, 116, 117, byt. dům, LV 5404
863/4	46	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če, jiná stavba, LV 5404
863/6	10	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če, jiná stavba, LV 5404
868/1	31	ostatní plocha zeleň	
868/2	38	ostatní plocha ostatní komunikace	
870	476	zastavěná plocha a nádvoří	Frýdlant, č.p. 115, 116, 117, byt. dům, LV 5404

(Ostatní údaje viz příloha č. 1/1 tohoto znaleckého posudku).

LV č. 5404

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek
Katastrální území: 635171 Frýdlant nad Ostravicí
Obec: 598143 Frýdlant nad Ostravicí

Parc. č.	Výměra [m ²]	Druh a způsob využití pozemku	Typ stavby a způsob využití stavby	Způsob ochrany
863/1	632	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če, garáž	
863/3	480	zastavěná plocha a nádvoří	Frýdlant, č.p. 115, 116, 117, byt. dům	
863/4	46	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če, jiná stavba	
863/6	10	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če, jiná stavba	
868/1	31	ostatní plocha zeleň		
868/2	38	ostatní plocha ostatní komunikace		
870	476	zastavěná plocha a nádvoří	Frýdlant, č.p. 115, 116, 117, byt. dům	

(Ostatní údaje viz příloha č. 1/2 tohoto znaleckého posudku).

3.2. Omezení vlastnických práv

- Věcná břemena – podle předložených podkladů jsou k předmětu ocenění zřízena věcná břemena, a to:

LV č. 5404

- věcné břemeno – umístění kabelového vedení NN a přípojkové skříně pro oprávněného: ČEZ Distribuce, a.s., povinný: parc. č. 863/1 a 870, č.j.: V-736/2003-802.
- věcné břemeno zřizování a provozování vedení plynárenského zařízení pro oprávněného: GasNet, s.r.o., povinný: parc. č. 868/1, č.j.: V-9219/2014-802.
- Zástavní práva a exekuční příkazy k prodeji - podle předložených podkladů jsou k předmětu ocenění zřízena zástavní práva a exekuční příkazy, které ale nemají vliv na výši obvyklé ceny, neboť zpeněžením v rámci insolvenčního řízení zanikají.
- Předkupní práva - podle předložených podkladů nejsou k předmětu ocenění zřízena předkupní práva.
- Jiná omezení neevidovaná v katastru nemovitostí – nejsou.

3.3. Prohlídka předmětu ocenění, porovnání skutečného stavu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí

Prohlídka předmětu ocenění byla provedena ve dnech 09.12.2021, za účasti znalce a 27.01.2022, za účasti JUDr. Bc. Michaela Štefánka, ohlášeného společníka insolvenčního správce, [redacted] zástupců obce a Karla Mališe, vlastníka, kdy bylo provedeno ohledání předmětu ocenění a pořízena fotodokumentace. Dále bylo provedeno porovnání stavu uvedeného v katastru nemovitostí se skutečností. Bylo zjištěno, že jiný nebytový prostor č. 117/15 je ve skutečnosti užíván k bydlení vlastníka. Jinak nebyly zjištěny žádné odchylky od stavu vedeného v katastru nemovitostí se skutečností.

3.4. Umístění předmětu ocenění

Stavba, ve které je umístěna jednotka č. 117/15, která je předmětem ocenění, se nachází v městě Frýdlant nad Ostravicí, části na ulici Školní, cca 200 m od centra města. Zastávky autobusu se nacházejí na ulici Padlých hrdinů, ve vzdálenosti cca 400 m, vlakové nádraží je vzdáleno cca 700 m. Okolní zástavbu tvoří další bytové domy a objekty občanské vybavenosti.

Adresa: Školní 117, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí.

3.5. Přístup k předmětu ocenění

Přístup k předmětu ocenění je ze zpevněné komunikace Školní parc. č. 222/12, která je ve vlastnictví Města Frýdlant nad Ostravicí (LV č. 1).

3.6. Napojení na inženýrské sítě

V místě je možnost napojení na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, elektrickou síť a zemní plyn. Jednotka 117/15 je připojena na veřejný vodovod, elektrickou síť a veřejnou kanalizaci.

3.7. Územní plán, cenová mapa a zátopové území

Pozemky parc. č. 863/1, 863/3, 863/4, 863/6, 868/1, 868/2 a 870 jsou v platném územním plánu města určeny pro využití „plochy smíšené obytné centrální“. Obec nemá platnou cenovou mapu stavebních pozemků. Pozemky se nacházejí v zóně č. 2 – nízké nebezpečí výskytu povodně.

3.8. Popis předmětu ocenění

Popis pozemků parc. č. 863/1, 863/3, 863/4, 863/6, 868/1, 868/2 a 870

Pozemky parc. č. 863/3 a 870 jsou v celé ploše zastavěny bytovým domem č. p. 115, 116, 117. Pozemek parc. č. 863/1 je zastavěn podzemní garáží, na jejíž střeše se nachází terasa s opěrnými zídkami, obrubníky, zpevněnými plochami, osvětlovacími lampami a výduchem z garáže. Na pozemku parc. č. 863/4 se nachází zpevněný vjezd do podzemní garáže, včetně opěrných zdí. Pozemek parc. č. 863/6 se nachází mezi parc. č. 863/3 a 863/4, takže mezi jižní stranou domu a vjezdem do podzemní garáže a je zpevněn dlažbou. Pozemky parc. č. 868/1 a 868/2 jsou umístěny z východní strany u severní části domu. Na pozemku parc. č. 868/1 je umístěn HUP, zpevněná plocha a oplocení. Na pozemku parc. č. 868/2 je zpevněná plocha, oplocení a venkovní předložené schody. V místě je možnost napojení na veřejný vodovod, zemní plyn, veřejnou kanalizaci a elektrickou síť. K pozemkům parc. č. 863/1 a 870 je zřízeno věcné břemeno - umístění kabelového vedení NN. K pozemku parc. č. 868/1 je zřízeno věcné břemeno vedení plynárenského zařízení. Vjezd do podzemní garáže přes pozemek parc.č. 866 je zajištěn věcným břemenem.

Popis bytového domu č. p. 115, 116, 117

Jednotka se nachází v bytovém domě č. p. 115, 116, 117, v katastrálním území Frýdlant nad Ostravicí, na ulici Školní. Jde o čtyřpodlažní netypový dům s obytným podkrovím, tvořený dvěma částmi. V přízemí se nacházejí nebytové jednotky, které slouží jako obchodní prostory. V dalších podlažích jsou umístěny byty. Celkem je v domě 26 bytů a 5 nebytových prostorů. Byty jsou ve vlastnictví Města Frýdlant, nebytové prostory byly odprodány a jsou ve vlastnictví fyzických osob. Základy jsou betonové s vodorovnou a svislou izolací proti zemní vlhkosti. Vlastní stavbu tvoří ocelový skelet s vyzdívkou. Stropy jsou s rovným podhledem. Střecha je sklonitá, členitá s krytinou z šablon. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, úplné. Vnitřní omítky dvouvrstvé vápenné. Venkovní povrchy tvoří silikátové omítky se zateplením a obklad z kabřince. Schodiště jednoramenné, opatřené zábradlím. Elektroinstalace 230/400 V, v bytech jsou pojistkové automaty. Dům má bleskosvod. Je zde rozvod teplé a studené vody a vnitřní kanalizace ze všech hygienických zařízení. Do domu je zaveden zemní plyn. Dům má výtahy. Vybavení je standardní. PENB: energetická náročnost budovy – třída D.

Popis jiného nebytového prostoru č. 117/15 v 1. NP

Oceňovaná jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží. Jedná se o prostor, který tvoří jedna místnost, WC a koupelna a byl kolaudován jako prodejna autosalón (původně prodejna, WC a předsín WC). V současné době se na WC nachází dřez, v předsíni WC je umístěn sprchový kout a v prodejně je osazena kuchyňská linka se sporákem. Jednotka je spojena s užíváním parkovacího místa č. 2 v garáži v 1.PP.

Vnitřní povrchy tvoří omítky. Vnitřní obklady jsou na WC, v předsíni WC, která slouží jako koupelna a v části místnosti, kde se nachází kuchyňská linka. Dveře v jednotce jsou hladké do obložkových zárubní. Výkladce jsou tvořeny eurookny, s vertikálními žaluziemi. Povrchy podlah tvoří keramická dlažba. Vytápění je dálkové. Elektroinstalace 230 V. Ohřev vody centrální. V jednotce je elektrický sporák. Hygienické vybavení tvoří splachovací WC, dřez a sprchový kout. Ostatní vybavení tvoří digestoř.

Dle údajů v prohlášení vlastníka byl dům vystavěn a zkolaudován v roce 2001. Během doby užívání byla vytvořena koupelna a kuchyň v jednotce tak, aby mohla sloužit k bydlení. Dům je v dobrém stavu, který odpovídá jeho stáří a pravidelně prováděné údržbě. Jednotka je v dobrém technickém stavu, který odpovídá stáří a běžně prováděné údržbě.

Jednotka má oprávnění chůze a jízdy přes povinný pozemek parc. č. 866, který je ve vlastnictví fyzických osob.

Podlahová plocha jednotky dle prohlášení vlastníka:

Místnost	Podlahová plocha [m ²]
prodejna	69,53
předsín WC	3,01
WC	3,05
Celkem	75,59

3.9. Hodnocení předmětu ocenění

Silné stránky

- Dům je umístěn v dobré lokalitě pro bydlení i pro obchodní prostory, v blízkosti centra města a s dobrým dosahem občanské vybavenosti.
- Jednotka je spojena s právem užívání garážového stání č. 2 v 1.PP, v garáži bez čp/če na pozemku parc. č. 863/4.
- Dům i jednotka jsou v dobrém technickém stavu.
- Jednotka je v osobním vlastnictví.

Slabé stránky

- V místě je nedostatek parkovacích míst.
- Jednotka je zkolaudována jako nebytový prostor. Aby ji bylo možné využívat jako byt, bylo by nutné provést stavební úpravy a rekolaudaci na bytovou jednotku.

3.10. Práva a závady spojené s předmětem ocenění

Dle výpisů z katastru nemovitostí LV č. 5404 a 5530 pro k. ú. Frýdlant nad Ostravicí, se k předmětu ocenění nevážejí věcná břemena ani jiná omezení, která by měla negativní vliv na obvyklou cenu (tržní hodnotu). Dle předložených podkladů a zjištěných skutečností nevážnou na předmětu ocenění žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí ani z jiných podkladů.

Pozemky parc. č. 863/1, 868/1 a 870 jsou zatíženy věcnými břemeny vedení inženýrských sítí – omezení z nich vyplývající nemají podstatný vliv na využití pozemků, resp. jejich cenu.

Jednotka č. 117/15 je zatížena zástavními právy a exekucemi. Zapsaná zástavní práva nejsou zohledněna v určené obvyklé ceně.

3.11. Obsah ocenění

- Jiný nebytový prostor č. 117/15 včetně podílu 30004/1000000 na společných částech:

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Budova
863/1	632	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če, garáž, LV 5404
863/3	480	zastavěná plocha a nádvoří	Frýdlant, č.p. 115, 116, 117, byt. dům, LV 5404
863/4	46	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če, jiná stavba, LV 5404
863/6	10	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če, jiná stavba, LV 5404
868/1	31	ostatní plocha zeleň	
868/2	38	ostatní plocha ostatní komunikace	
870	476	zastavěná plocha a nádvoří	Frýdlant, č.p. 115, 116, 117, byt. dům, LV 5404

4. Posudek

4.1. Způsob určení obvyklé ceny

4.1.1. Definice

Obvyklá cena (§ 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb.)

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, 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 vztahové, 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 majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Tržní hodnota (§ 2, odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb.)

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

Mimořádná cena (§ 2, odst. 6 zákona č. 151/1997 Sb.)

Cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Cena zjištěná (§ 2, odst. 7 zákona č. 151/1997 Sb.)

Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

4.1.2. Způsoby ocenění

Nákladový způsob (§ 2, odst. 9, písm. a) zákona č. 151/1997 Sb.)

Vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Výnosový způsob (§ 2, odst. 9, písm. b) zákona č. 151/1997 Sb.)

Vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.

Porovnávací způsob (§ 2, odst. 9, písm. c) zákona č. 151/1997 Sb.)

Vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

4.1.3. Volba způsobu ocenění

Úkolem znaleckého posudku je určit obvyklou cenu zadaného předmětu ocenění.

Dle definice obvyklé ceny v odst. 4.1. tohoto znaleckého posudku bylo provedeno šetření v katastru nemovitostí, k nalezení sjednaných prodejů obdobných jednotek na území města Frýdlant nad Ostravicí. Bylo zjištěno, že probíhaly prodeje – ale pouze bytových jednotek v osobním vlastnictví. Prodeje nebytových jednotek nebyly nalezeny ani v katastru nemovitostí, ani v realitní inzerci. S ohledem na to, že na trhu je vysoká poptávka po bytových jednotkách a oceňovaný nebytový prostor by bylo možné po provedených stavebních úpravách a rekolaudaci užívat jako byt, byly vybrány čtyři bytové jednotky, které se nacházejí v širším centru města a které byly zobchodovány v průběhu roku 2021. Při porovnání byla zohledněna nutnost provedení stavebních úprav, po kterých by prostor bylo možné využívat jako byt, včetně následné rekolaudace a také bylo zohledněno omezení budoucího vlastníka, z titulu nákladů spojených s vyklizením jednotky.

4.2. Porovnávací hodnota

4.2.1. Popis použité metodiky

Pro určení obvyklé ceny předmětu ocenění byl použit porovnávací způsob. Srovnatelnou cenou nemovité věci je cena stanovená cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodejnými nemovitými věcmi.

Cena, za kterou se nemovité věci nabízejí k prodeji prostřednictvím realitních kanceláří, je cena požadovaná, nikoliv cena dosažená při prodeji. Je proto třeba, aby odhadce ve svém regionu sledoval poměr mezi těmito cenami, který je místně a časově proměnný. Rozdíl cen nabízených nemovitých věcí v realitní inzerci oproti realizovaným prodejům činí cca 5-15 %. V této částce jsou promítnuty provize realitních kanceláří a snížení ceny, která je zveřejněna v nabídce (nikdy není prodána za původní cenu). Výsledkem je tzv. cena po redukci na pramen zjištění ceny. Při použití ceny z realizované kupní smlouvy je tento index roven 1,00.

Porovnání je provedeno pomocí indexu odlišnosti **I**, který zohledňuje rozdílné parametry porovnávaných bytů vzhledem k bytu oceňovanému. Tyto odlišnosti jsou vyjádřeny různými koeficienty (K_1 až K_5). Je zde zohledněna poloha srovnávacích objektů (bytů), umístění v domě, výtah v domě, jejich velikost, vybavení, technický stav, jiné vlastnosti (např. možnost parkování v domě). Koeficienty K_1 až K_5 se mezi sebou násobí a výsledkem je index odlišnosti, kterým dělíme ceny jednotlivých srovnávacích objektů po redukci. Výsledná cena oceňovaného bytu je potom stanovena jako aritmetický průměr cen oceňovaných bytů, odvozených ze srovnávacích objektů.

4.2.2. Popis srovnávacích objektů

Dle šetření v katastru nemovitostí byly nalezeny čtyři byty v části Frýdlant o podlahové ploše 55-80 m². Byty byly zobchodovány v roce 2021 a jsou vhodné k porovnání.

Srovnávací byt č.1

Byt č. 1171/2 ve Frýdlantu nad Ostravicí, ul. Hlavní. Podlahová plocha 79,80 m². Osobní vlastnictví. Panelový dům bez výtahu. 4 NP, 24 bytů v domě. Byt převeden kupní smlouvou č. j.: V-12612/2021-807 za cenu 3 980 000 Kč.

Srovnávací byt č.2

Byt č. 1244/10 ve Frýdlantu nad Ostravicí, ul. Janáčkova. Podlahová plocha 58,80 m². Osobní vlastnictví. Panelový dům bez výtahu. 4 NP, 48 bytů v domě. Byt převeden kupní smlouvou č. j.: V-10812/2021-807 za cenu 3 000 000 Kč.

Srovnávací byt č.3

Byt č. 1440/9 ve Frýdlantu nad Ostravicí, ul. Palackého. Podlahová plocha 55,00 m². Osobní vlastnictví. Panelový dům bez výtahu. 4 NP, 11 bytů v domě. Byt převeden kupní smlouvou č. j.: V-9236/2021-807 za cenu 2 960 000 Kč.

Srovnávací byt č.4

Byt č. 1443/6 ve Frýdlantu nad Ostravicí, ul. Janáčkova. Podlahová plocha 74,30 m². Osobní vlastnictví. Panelový dům bez výtahu. 4 NP, 12 bytů v domě. Byt převeden kupní smlouvou č. j.: V-12816/2021-807 za cenu 3 900 000 Kč.

Č.	Lokalita Frýdlant nad Ostravicí část Frýdlant	Jednotka	PP [m²]	Požadovaná cena za byt [Kč]	Požadovaná cena za m² PP
Oceň.	ul. Školní	117/15	75,59		
1.	ul. Hlavní	1171/2	79,80	3 980 000,00	49 874,69
2.	ul. Janáčkova	1244/10	58,80	3 000 000,00	51 020,41
3.	ul. Palackého	1440/9	55,00	2 960 500,00	53 827,27
4.	ul. Janáčkova	1443/6	74,30	3 900 000,00	52 489,91

4.2.3. Určení základní jednotky a parametrů pro porovnání

Nebytový prostor bude porovnáván na základě ceny za výměru podlahové plochy, uvedenou v Kč/m². Dále byla zohledněna poloha srovnávacích objektů (bytů), umístění v domě, výtah v domě, jejich velikost, vybavení, technický stav, nutnost provedení stavebních úprav u nebytového prostoru a rozdílnost oproti bytové jednotce, jiné vlastnosti (např. možnost parkování v domě). Při porovnání bylo zohledněno také omezení budoucího vlastníka, z titulu nákladů spojených s vyklizením jednotky.

4.2.4. Porovnání

[illegible]

4.2.5. Rekapitulace

Obvyklá cena jednotky č. 117/15 vymezená podle zákona o vlastnictví bytů (jiný nebytový prostor), v budově č. p. 115, 116, 117, v části obce Frýdlant, na pozemcích parc. č. 863/3 a parc. č. 870, včetně spoluvlastnického podílu 30004/1000000 na společných částech budovy a na pozemcích: parc. č. 863/1, jehož součástí je garáž bez čp/če, parc. č. 863/3, parc. č. 863/4, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, parc. č. 863/6, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, parc. č. 868/1, parc. č. 868/2 a parc. č. 870, v k. ú. Frýdlant nad Ostravicí, obec Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek-Místek, určená porovnáním, činí **3 100 000 Kč**.

5. Odůvodnění

Znalec na základě výše uvedeného zadání rozvrhl posudek do dvou částí, a to:

- stanovení způsobu určení obvyklé ceny,
- určení obvyklé ceny porovnáním.

Při určení obvyklé ceny uvedl příslušné definice a způsoby ocenění a vybral způsob ocenění pro daný případ, kdy obvyklá cena byla určena porovnávacím způsobem z cen evidovaných v katastru nemovitostí. Uvedl příslušné metodiky pro způsob ocenění a provedl výpočty.

6. Závěr

6.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem tohoto znaleckého posudku bylo určení obvyklé ceny jednotky č. 117/15 vymezené podle zákona o vlastnictví bytů (jiný nebytový prostor), v budově č. p. 115, 116, 117, v části obce Frýdlant, na pozemcích parc. č. 863/3 a parc. č. 870, včetně spoluvlastnického podílu 30004/1000000 na společných částech budovy a na pozemcích: parc. č. 863/1, jehož součástí je garáž bez čp/če, parc. č. 863/3, parc. č. 863/4, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, parc. č. 863/6, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, parc. č. 868/1, parc. č. 868/2 a parc. č. 870, v k. ú. Frýdlant nad Ostravicí, obec Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek-Místek.

6.2. Odpověď

Na základě výše uvedeného zdůvodnění byla určena obvyklá cena předmětu ocenění.

Odst.	Výsledné ceny	Cena [Kč]
4.2.5	Obvyklá cena určená porovnávací metodou	3 100 000,00

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nejsou.

Seznam příloh

- č. 1/1 Výpis z katastru nemovitostí č. 5530, k. ú. Frýdlant nad Ostravicí
- č. 1/2 Výpis z katastru nemovitostí č. 5404, k. ú. Frýdlant nad Ostravicí
- č. 2 Kopie katastrální mapy
- č. 3 Fotodokumentace
- č. 4/1 Umístění jednotky č. 117/15 v domě č. p. 115, 116, 117 na pozemcích parc. č. 863/3 a 870 v k. ú. Frýdlant nad Ostravicí
- č. 4/2 Umístění garážového stání č. 2 v garáži bez čp/če na pozemku parc. č. 863/1, v k. ú. Frýdlant nad Ostravicí

Konzultant a jeho příbrání

Konzultant nebyl příbrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna na základě vystavené objednávky.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7. 3. 2000, č. j. Spr 1296/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem **2009/2022** znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle vyhlášky č. 504/2020 Sb., na základě dokladu č. **082022**.

V Ostravě dne 10.03.2022

Ing. Jana Machová

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2022 00:00:00

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 40 INS 22162 / 2019 pro INSKOL v.o.s.

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598143 Frýdlant nad Ostravicí

Kat.území: 635171 Frýdlant nad Ostravicí

List vlastnictví: 5530

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Mališ Karel,

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
117/15	jiný nebytový prostor		byt.z.	30004/1000000

Vymezeno v:

Budova Frýdlant, č.p. 115, 116, 117, byt.dům, LV 5404

na parcele 863/3, LV 5404

870, LV 5404

bez čp/če, garáž, LV 5404

na parcele 863/1, LV 5404

bez čp/če, jiná st., LV 5404

na parcele 863/6, LV 5404

bez čp/če, jiná st., LV 5404

na parcele 863/4, LV 5404

Parcela 863/1 zastavěná plocha a nádvoří

632m2

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž, LV 5404

863/3 zastavěná plocha a nádvoří

480m2

863/4 zastavěná plocha a nádvoří

46m2

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st., LV 5404

863/6 zastavěná plocha a nádvoří

10m2

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st., LV 5404

868/1 ostatní plocha

zeleň

31m2

868/2 ostatní plocha

ostatní

38m2

870

zastavěná plocha a nádvoří

komunikace

476m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

dopravními prostředky za účelem údržby a oprav budovy, v rozsahu dle geometrického plánu č. 3681-285/2011

Oprávnění pro

Jednotka: 117/15

Povinnost k

Parcela: 866

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 07.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.11.2012.

V-7358/2012-802

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2022 00:00:00

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598143 Frýdlant nad Ostravicí

Kat.území: 635171 Frýdlant nad Ostravicí

List vlastnictví: 5530

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- k zajištění:

1. pohledávek ze smlouvy o úvěru v celkové výši 1.125.000,-Kč s příslušenstvím
2. veškerých budoucích pohledávek až do celkové výše 1.125.000,-Kč

- včetně spoluvlastnického podílu ve výši 30004/1000000 na společných částech domu č.p. 115, 116, 117 a pozemcích p.č. 863/3, 869, 870

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Podíl na pohledávce

-

Povinnost k

Jednotka: 117/15

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.10.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.10.2005.

V-5770/2005-802

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

- k zajištění pohledávky ve výši 22.494,04 Kč a příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek-Místek,
Palackého 115, Místek, 73801 Frýdek-Místek

Povinnost k

Jednotka: 117/15

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Frýdek-Místek č.j. 48002-220/8030/18.05.2017-02619/PE-1 ze dne 18.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2017 15:44:32. Zápis proveden dne 13.06.2017.

V-4937/2017-802

Pořadí k 22.05.2017 15:44

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

- k zajištění pohledávky ve výši 1.476,80 Kč a příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek-Místek,
Palackého 115, Místek, 73801 Frýdek-Místek

Povinnost k

Jednotka: 117/15

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Frýdek-Místek č.j. 48002-220/8030/18.05.2017-02617/PE-1 ze dne 18.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2017 15:44:49. Zápis proveden dne 13.06.2017.

V-4936/2017-802

Pořadí k 22.05.2017 15:44

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

- k zajištění pohledávky ve výši 21.939,- Kč a příslušenství

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2022 00:00:00

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598143 Frýdlant nad
Ostravicí

Kat.území: 635171 Frýdlant nad Ostravicí

List vlastnictví: 5530

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek-Místek,
Palackého 115, Místek, 73801 Frýdek-Místek

Povinnost k

Jednotka: 117/15

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Frýdek-Místek č.j. 48002/220/8030/12.01.2018-00193/PE-1 ze dne 12.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2018 15:57:24. Zápis proveden dne 07.02.2018.

V-448/2018-802

Pořadí k 16.01.2018 15:57

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

- k zajištění pohledávky ve výši 18.647,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek-Místek,
Palackého 115, Místek, 73801 Frýdek-Místek

Povinnost k

Jednotka: 117/15

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Frýdek-Místek č.j. 48002-220/8030/29.01.2019-00430/PE-1 ze dne 29.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2019 16:02:34. Zápis proveden dne 21.02.2019.

V-836/2019-802

Pořadí k 30.01.2019 16:02

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Kocinec, LL.M. [REDACTED]

Povinnost k

Mališ Karel [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Frýdek-Místek 142 EX-00925/2018 -009 (28 EXE 3443/2018) ze dne 21.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2018 09:33:56. Zápis proveden dne 25.09.2018; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-4893/2018-802

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 117/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Frýdek-Místek, Mgr. Jaroslav Kocinec LL.M., 142 EX-0925/2018 -013 (28 EXE3443/2018) ze dne 21.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2018 09:33:56. Zápis

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2022 00:00:00

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598143 Frýdlant nad
Ostravicí

Kat.území: 635171 Frýdlant nad Ostravicí

List vlastnictví: 5530

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

proveden dne 26.09.2018; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-4894/2018-802

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 142 EX-00925/2018 -013. Právní moc ke dni 06.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2019 04:43:14. Zápis proveden dne 11.04.2019; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-1709/2019-802

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,

Povinnost k

Mališ Karel,

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 15507/19-014 ze dne 10.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2019 17:05:39. Zápis proveden dne 11.06.2019; uloženo na prac. Šumperk

Z-4251/2019-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 117/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk, Mgr. Marcel Kubis, 139 EX-15507/2019 -017 (28 EXE 2878/2019-9) ze dne 10.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2019 16:59:50. Zápis proveden dne 14.06.2019; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-2654/2019-802

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 139 EX-15507/2019 -017. Právní moc ke dni 21.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2019 16:54:00. Zápis proveden dne 31.07.2019; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-3536/2019-802

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní jednotky i pozemku ze dne 03.07.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.12.2003.

V-6677/2003-802

Pro: Mališ Karel,

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2022 00:00:00

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598143 Frýdlant nad
Ostravicí

Kat.území: 635171 Frýdlant nad Ostravicí

List vlastnictví: 5530

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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: 01.03.2022 12:55:04

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2022 00:00:00

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

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 40 INS 22162 / 2019 pro INSKOL v.o.s.

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598143 Frýdlant nad
Ostravicí

Kat.území: 635171 Frýdlant nad Ostravicí

List vlastnictví: 5404

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Koděra Pavel Ing. a Koděrová Eva Ing., [redacted]	[redacted]	3133/100000
Mališ Karel, [redacted]		7501/250000
Město Frýdlant nad Ostravicí, Náměstí 3, Frýdlant, 73911 Frýdlant nad Ostravicí		13148/15625
Přikryl Jiří, [redacted]		6081/200000
Skopková Jana JUDr., [redacted]		36741
Suchánková Ivana Ing., [redacted]		/1000000
		13083
Vasilčo Rudolf, [redacted]		/1000000
		3393/200000

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
---------	------------	--------------	----------------	----------------

863/1	632	zastavěná plocha a nádvoří		
-------	-----	-------------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Stavba stojí na pozemku p.č.: 863/1

863/3	480	zastavěná plocha a nádvoří		
-------	-----	-------------------------------	--	--

Na pozemku stojí stavba: Frýdlant, č.p. 115, 116, 117, byt.dům

863/4	46	zastavěná plocha a nádvoří		
-------	----	-------------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 863/4

863/6	10	zastavěná plocha a nádvoří		
-------	----	-------------------------------	--	--

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 863/6

868/1	31	ostatní plocha	zelen	
-------	----	----------------	-------	--

868/2	38	ostatní plocha	ostatní	
-------	----	----------------	---------	--

komunikace

870	476	zastavěná plocha a nádvoří		
-----	-----	-------------------------------	--	--

Na pozemku stojí stavba: Frýdlant, č.p. 115, 116, 117, byt.dům

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
----------------------	----------------	------------	----------------

Frýdlant, č.p. 115, 116, 117	byt.dům	863/3	870
------------------------------	---------	-------	-----

Č.p./

Č.jednotky Způsob využití

na LV

Typ
jednotkyPodíl na
společných částech
domu a pozemkuPodíl na
jednotce

115/1

byt

5405

byt.z.

32334/1000000

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2022 00:00:00

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598143 Frýdlant nad Ostravicí

Kat.území: 635171 Frýdlant nad Ostravicí

List vlastnictví: 5404

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
Spoluvlastníci 00296651; Město Frýdlant nad Ostravicí					
115/2	byt	5405	byt.z.	28814/1000000	
Spoluvlastníci 00296651; Město Frýdlant nad Ostravicí					
115/3	byt	5405	byt.z.	32100/1000000	
Spoluvlastníci 00296651; Město Frýdlant nad Ostravicí					
115/4	byt	5405	byt.z.	19863/1000000	
Spoluvlastníci 00296651; Město Frýdlant nad Ostravicí					
115/5	byt	5405	byt.z.	32334/1000000	
Spoluvlastníci 00296651; Město Frýdlant nad Ostravicí					
115/6	byt	5405	byt.z.	19863/1000000	
Spoluvlastníci 00296651; Město Frýdlant nad Ostravicí					
115/7	byt	5405	byt.z.	44016/1000000	
Spoluvlastníci 00296651; Město Frýdlant nad Ostravicí					
116/1	byt	5405	byt.z.	35955/1000000	
Spoluvlastníci 00296651; Město Frýdlant nad Ostravicí					
116/2	byt	5405	byt.z.	35816/1000000	
Spoluvlastníci 00296651; Město Frýdlant nad Ostravicí					
116/3	byt	5405	byt.z.	34645/1000000	
Spoluvlastníci 00296651; Město Frýdlant nad Ostravicí					
116/4	byt	5405	byt.z.	35419/1000000	
Spoluvlastníci 00296651; Město Frýdlant nad Ostravicí					
116/5	byt	5405	byt.z.	34645/1000000	
Spoluvlastníci 00296651; Město Frýdlant nad Ostravicí					
116/6	byt	5405	byt.z.	35760/1000000	
Spoluvlastníci 00296651; Město Frýdlant nad Ostravicí					
116/7	jiný nebytový prostor	5444	byt.z.	31330/1000000	
Spoluvlastníci [redacted] Koděra Pavel Ing. a Koděrová Eva Ing.					
116/8	jiný nebytový prostor	5441	byt.z.	16965/1000000	
Spoluvlastníci [redacted] Vasilčo Rudolf					
116/9	jiný nebytový prostor	5442	byt.z.	13083/1000000	
Spoluvlastníci [redacted] Suchánková Ivana Ing.					
117/1	byt	5405	byt.z.	32763/1000000	
Spoluvlastníci 00296651; Město Frýdlant nad Ostravicí					
117/2	byt	5405	byt.z.	36943/1000000	
Spoluvlastníci 00296651; Město Frýdlant nad Ostravicí					
117/3	byt	5405	byt.z.	27035/1000000	

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2022 00:00:00

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598143 Frýdlant nad Ostravicí

Kat.území: 635171 Frýdlant nad Ostravicí

List vlastnictví: 5404

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
Spoluvlastníci	00296651; Město Frýdlant nad Ostravicí				
117/4	byt	5405	byt.z.	21851/1000000	
Spoluvlastníci	00296651; Město Frýdlant nad Ostravicí				
117/5	byt	5405	byt.z.	31660/1000000	
Spoluvlastníci	00296651; Město Frýdlant nad Ostravicí				
117/6	byt	5405	byt.z.	36733/1000000	
Spoluvlastníci	00296651; Město Frýdlant nad Ostravicí				
117/7	byt	5405	byt.z.	27361/1000000	
Spoluvlastníci	00296651; Město Frýdlant nad Ostravicí				
117/8	byt	5405	byt.z.	21724/1000000	
Spoluvlastníci	00296651; Město Frýdlant nad Ostravicí				
117/9	byt	5405	byt.z.	34236/1000000	
Spoluvlastníci	00296651; Město Frýdlant nad Ostravicí				
117/10	byt	7583	byt.z.	36741/1000000	
Spoluvlastníci	Skopková Jana JUDr.				
117/11	byt	5405	byt.z.	27162/1000000	
Spoluvlastníci	00296651; Město Frýdlant nad Ostravicí				
117/12	byt	5405	byt.z.	87926/1000000	
Spoluvlastníci	00296651; Město Frýdlant nad Ostravicí				
117/13	byt	5405	byt.z.	34514/1000000	
Spoluvlastníci	00296651; Město Frýdlant nad Ostravicí				
117/14	jiný nebytový prostor	5443	byt.z.	30405/1000000	
Spoluvlastníci	Přikryl Jiří				
117/15	jiný nebytový prostor	5530	byt.z.	30004/1000000	
Spoluvlastníci	Mališ Karel				

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 Věcné břemeno (podle listiny)

spočívající v umístění kabelového vedení nn a přípojkové skříně, vstupu a vjezdu , provozování , údržbě, opravách, revizích, rekonstrukcích a ořezů - pokud tak na výzvu neučiní sám vlastník - větvoví, stromů a porostů v ochranném pásmu energetického zařízení a bránících jeho bezpečnému provozu

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2022 00:00:00

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598143 Frýdlant nad Ostravicí

Kat.území: 635171 Frýdlant nad Ostravicí

List vlastnictví: 5404

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Jiná listina ze dne Dodatek k listinám o přechodu rozestavěných objektů KBV (č.j. Fin 72/6-Mo-609/94) ze dne 21.06.1994.

POLVZ:548/1994

Z-2100548/1994-802

Pro: Město Frýdlant nad Ostravicí, Náměstí 3, Frýdlant, 73911
Frýdlant nad Ostravicí

RČ/IČO: 00296651

- o Smlouva (dohoda) V1 2241/1994 kupní ze dne 15.8.1994, právní účinky vkladu ke dni 17.8.1994.

POLVZ:633/1994

Z-2100633/1994-802

Pro: Město Frýdlant nad Ostravicí, Náměstí 3, Frýdlant, 73911
Frýdlant nad Ostravicí

RČ/IČO: 00296651

- o Jiná listina ze dne Dodatek č. 2 k listinám o přechodu rozestavěných objektů KBV (č.j. Fin 72/3-Št.-295/95) ze dne 02.03.1995.

POLVZ:287/1995

Z-2100287/1995-802

Pro: Město Frýdlant nad Ostravicí, Náměstí 3, Frýdlant, 73911
Frýdlant nad Ostravicí

RČ/IČO: 00296651

- o Kupní smlouva V11 1863/1995 ze dne 4.7.1995, právní účinky vkladu ke dni 11.7.1995.

POLVZ:619/1995

Z-2100619/1995-802

Pro: Město Frýdlant nad Ostravicí, Náměstí 3, Frýdlant, 73911
Frýdlant nad Ostravicí

RČ/IČO: 00296651

- o Kupní smlouva V11 1291/1996 ze dne 10.10.1995, právní účinky vkladu ke dni 30.4.1996.

POLVZ:475/1996

Z-2100475/1996-802

Pro: Město Frýdlant nad Ostravicí, Náměstí 3, Frýdlant, 73911
Frýdlant nad Ostravicí

RČ/IČO: 00296651

- o Darovací smlouva V12 1095/1997 ze dne 12.12.1996, právní účinky vkladu ke dni 18.3.1997.

POLVZ:511/1997

Z-2100511/1997-802

Pro: Město Frýdlant nad Ostravicí, Náměstí 3, Frýdlant, 73911
Frýdlant nad Ostravicí

RČ/IČO: 00296651

- o Směnná smlouva V13 5122/2000 ze dne 6.11.2000, právní účinky vkladu ke dni 7.11.2000.

POLVZ:550/2000

Z-2100550/2000-802

Pro: Město Frýdlant nad Ostravicí, Náměstí 3, Frýdlant, 73911
Frýdlant nad Ostravicí

RČ/IČO: 00296651

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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2022 00:00:00

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598143 Frýdlant nad
Ostravicí

Kat.území: 635171 Frýdlant nad Ostravicí

List vlastnictví: 5404

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 01.03.2022 12:54:28



FOTODOKUMENTACE

Pohledy na jednotku č. 117/15 a bytový dům č. p. 115, 116, 117, v k. ú. Frýdlant nad Ostravicí



Schéma všech podlaží budovy - označení jednotek s příslušenstvím

Budova: bytový dům sestávající se z domu č. p. 115 postaveného na pozemku par. č. 869, zastavěná plocha a nádvoří, domu č. p. 116 postaveného na pozemku par. č. 870, zastavěná plocha a nádvoří, domu č. p. 117 postaveného na pozemku par. č. 863/3, zastavěná plocha a nádvoří, dále podzemní garáže bez č. p./č.e. postavené na pozemku par. č. 863/1, zastavěná plocha a nádvoří, jiné stavby - příjezdu ke garáži bez č. p./č.e. postavené na pozemku par. č. 863/4 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku par. č. 863/6, zastavěná plocha a nádvoří,

katastrální území: Frýdlant nad Ostravicí

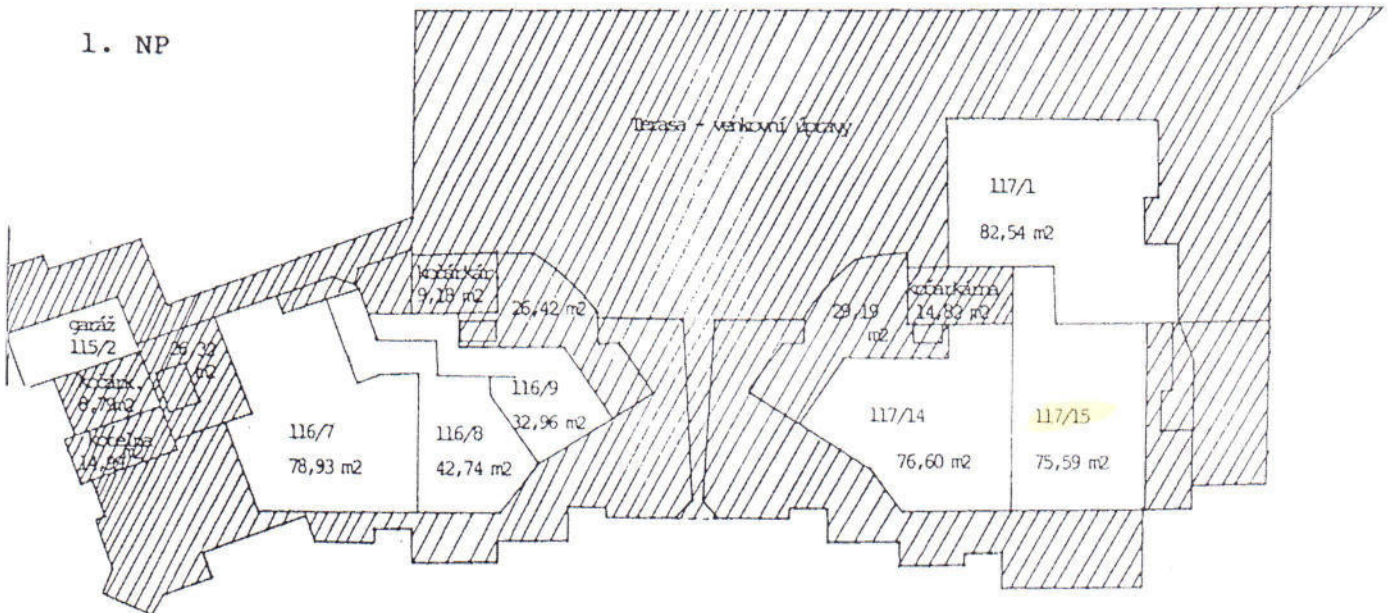
obec: Frýdlant nad Ostravicí

okres: Frýdek-Místek

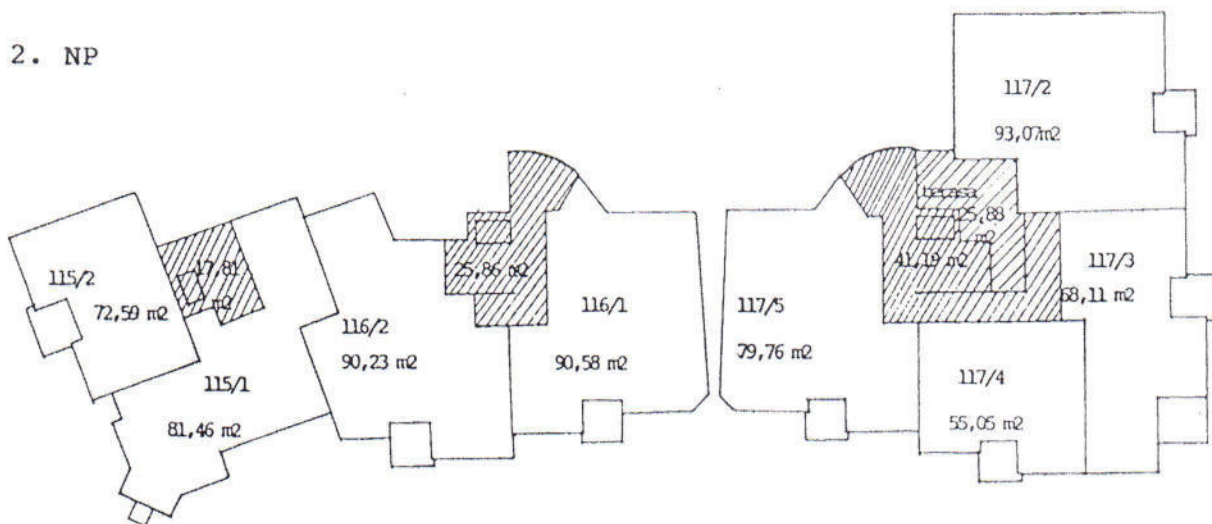
ulice: Školní

zapsána: Katastrální úřad ve Frýdku-Místku na LV č. 1

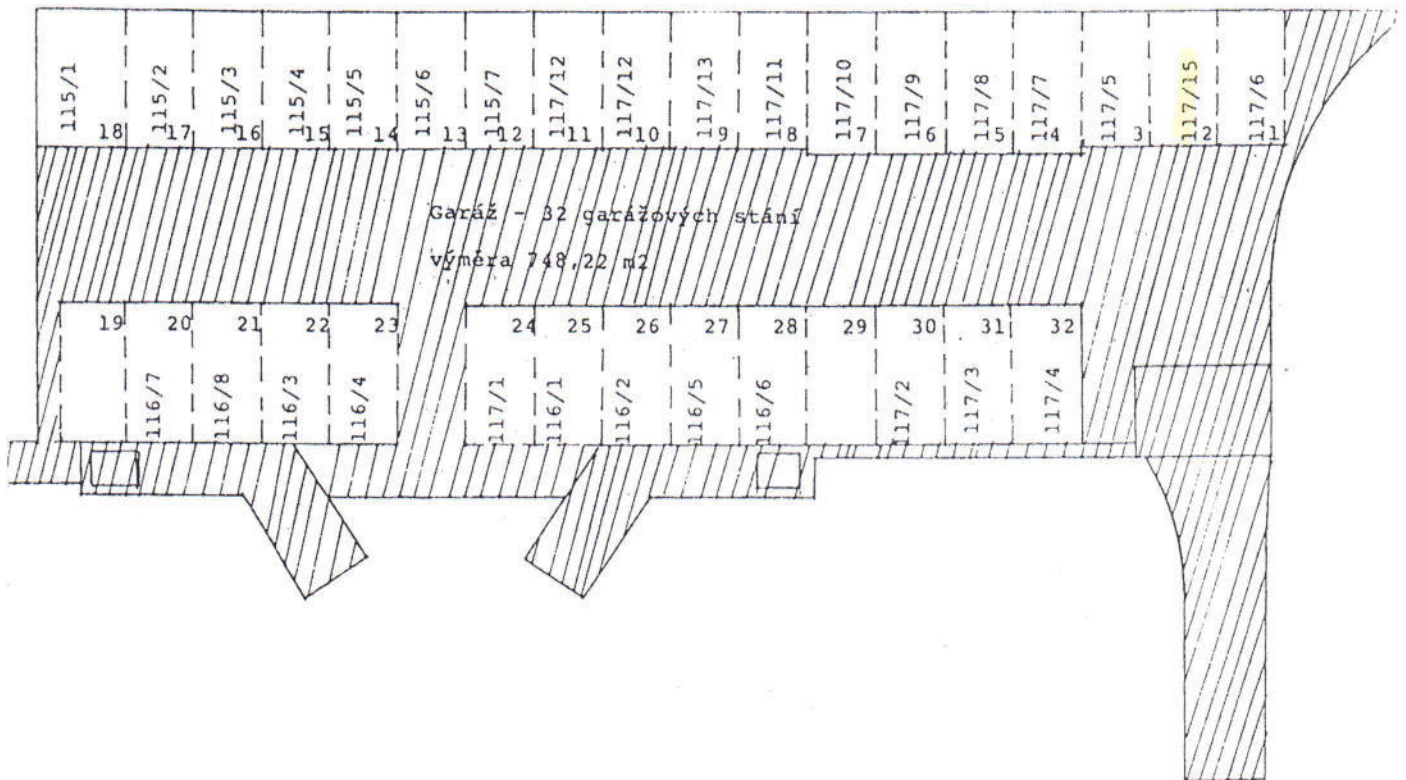
1. NP



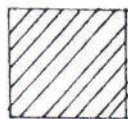
2. NP



1. PP



- jednotky - výměra celkem 2 519,29 m²



- společné části budovy - výměra celkem 1 184,56 m²