

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně družstevního podílu

č. 15950-592/2022

Zadavatel znaleckého posudku: CURATORES v.o.s
Insolvenční správce dlužníka Krbek Martin,
Jiráskova 571, 738 01 Frýdek-Místek

Uruguayská 380/17, 120 00 Praha 2

Číslo jednací: KSOS 31 INS 24244/2020

Účel znaleckého posudku: Výpočet a stanovení obvyklé ceny družstevního podílu vedeného u Stavebního družstva ve Frýdku-Místku, spojený zejména s právem nájmu bytu č. 9 v domě č.p. 571, ul. Jiráskova a podílu ve výši 6447/293206 na společných částech budovy č.p. 571 a na pozemku parc. č. 1085/111 v obci Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek, katastrální území Frýdek pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.

Adresa předmětu ocenění: Jiráskova č.p. 571,
Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 21.03.2022

Zpracováno ke dni: 21.03.2022

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 26 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 22.03.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny družstevního podílu vedeného u Stavebního družstva ve Frýdku-Místku, spojený zejména s právem nájmu bytu č. 9 v domě č.p. 571, ul. Jiráskova a podílu ve výši 6447/293206 na společných částech budovy č.p. 571 a na pozemku parc. č. 1085/111 v obci Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek, katastrální území Frýdek.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění družstevního podílu pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil základní informace o předmětu ocenění, poskytl výpis z katastru nemovitostí a Sdělení ze Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku ze dne 24.05.2021.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, sdělení ze Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku ze dne 24.05.2021, fotodokumentace ze dne 21.03.2022.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 571/9
Adresa předmětu ocenění:	Jiráskova č.p. 571, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Frýdek-Místek
Obec:	Frýdek-Místek
Ulice:	Jiráskova
Katastrální území:	Frýdek
Počet obyvatel:	55 006

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **855,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 21.03.2022. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka proběhla za přítomnosti pana Krbka Martina.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Stavební bytové družstvo ve Frýdku - Místku, Družstevní 844, Místek, 73801
Frýdek-Místek

Nemovitosti:

Družstevní podíl vedený u Stavebního družstva ve Frýdku-Místku, spojený zejména s právem nájmu bytu č. 9 v domě č.p. 571, ul. Jiráskova a podílu ve výši 6447/293206 na společných částech budovy č.p. 571 a na pozemku parc. č. 1085/111 v obci Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek, katastrální území Frýdek.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný byt je umístěn v typovém panelovém bytovém domě. Počet nadzemních podlaží domu je 8 a má 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a není zde vybudováno obytné podkroví. Základy BD jsou pravděpodobně betonové, objekt je panelové konstrukce a stropy jsou železobetonové monolitické. Střeška je rovná, střešní krytinu tvoří živičná lepenka a pro konstrukci klempířských prvků byl použit plech. Vnější omítky jsou štukové a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými prostory domu jsou vstupní prostor, schodiště, výtah a sušárna.

Odhadem byl objekt postaven v roce 1970.

V roce 2001 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků, a to lodžie - částečná (dlažba), dále v roce 2006 oken - celková, vstupního prostoru - modernizace, zateplení pláště - celková, dále v roce 2007 střechy - modernizace a výtahu - modernizace. Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vady, okna jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vybavení objektu je bez vad a rozvody v objektu jsou bez vad. Stav bytového domu je dobrý.

Vlastnictví bytové jednotky je družstevní, anuita je splacena (při místním šetření dlužník sdělil, že anuita je splacena, sdělil, že před 7 lety činila asi 6.000 Kč). Je umístěna v 5. podlaží a její dispozice je 2+1. Součástí bytové jednotky je zádveří o výměře 4,07 m², WC o výměře 0,90 m², koupelna o výměře 2,83 m², chodba o výměře 5,48 m², obývací pokoj o výměře 18,32 m², dětský pokoj o výměře 14,94 m², kuchyně o výměře 11,87 m², lodžie o výměře 3,72 m², sklepní kóje o výměře 1,48 m². Podlahová plocha činí 58,42 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 63,61 m².

Jádro v bytě bylo vyzděné. Vnitřní omítky jsou vápenné a z části obloženy dlažbou. V bytové jednotce jsou instalována plastová okna s dvojsklem, v celé jednotce s žaluziemi. Obytné prostory jsou orientovány na sever a jihovýchod. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené, zárubně dveří jsou dřevěné a vchodové dveře jednotky jsou původní dřevěné s čalouněním. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči - vestavěná elektrická trouba a varná plynová deska. Osvětlovací techniku tvoří lustry, bodová a nástěnná svítidla.

V obytných místnostech je podlaha řešena laminátovou plovoucí podlahou, koberci, v kuchyni je laminátová plovoucí podlaha, v koupelně je položena keramická dlažba a v chodbě je laminátová plovoucí podlaha. V ostatních místnostech je keramická dlažba.

Mezi další vybavení bytu patří anténní a síťové rozvody, odvětrání prostorů ventilátory, v chodbě stojí skříň, za kterou tímto vznikl úložný prostor - komora.

V bytě je zavedena elektřina o napětí 230V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, má připojení na veřejnou kanalizaci a zemní plyn je zaveden. Byt je vytápěn ústředním topením (dálkové) a topná tělesa představují závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen dálkově.

Proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků, a to rozvody elektřiny - částečná (koupelna a WC, ostatní jsou v hliníku), v roce 2001 koupelna i s WC - celková, vnitřní dveře - celková a vybavení kuchyně (kuchyňská linka s plynovou varnou deskou a elektrickou troubou). Stěny bytu jsou bez vad, okna v bytě jsou bez vad, podlahy jsou bez závad, vybavení bytu je bez vad a rozvody jsou z části zastaralé. Stav bytu je velmi dobrý.

Pozemek je bez porostů, není oplocen. Samotný pozemek je mírně svažité. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je situovaný v 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 místě se nachází pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od domu je zeleň v podobě parků. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti, možnost parkování je dobrá - v blízkosti objektu.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Při místním šetření dlužník sdělil, že anuita je splacena. Sdělil, že před 7 lety činila asi 6.000 Kč.

V předloženém Sdělení ze Stavebního družstva ve Frýdku-Místku ze dne 24.05.2021 je uvedeno, že majetková účast Martina Krbka v družstvu tvoří k datu 21.05.2021 družstevní podíl vázaný k předmětné družstevní jednotce ve výši 27.900 Kč a základní členský vklad ve výši 1.250 Kč.

Věcná práva zatěžující nemovitost:

- zástavní právo smluvní

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	1970		
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		lodžie	částečná	2001
		střecha	modernizace	2007
		okna	celková	2006
		vstupní prostor	modernizace	2006
		výtah	modernizace	2007
		zateplení pláště	celková	2006
	Základy	pravděpodobně betonové		
	Konstrukce	panelová		
	Stropy	železobetonové monolitické		
Střecha	rovná			
Krytina střechy	živičná lepenka			
Klempířské prvky	plechové			
Vnější omítky	štukové			
Vnitřní omítky	vápenné, z části obložení dlahou			
Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, výtah, sušárna			
Popis stavu bytového domu	dobrý			
Vady bytového domu	rozvody: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad			
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1		
	Podlaží bytové jednotky	5		
	Bytové jádro	vyzděné		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	sever, jihovýchod		
	Vybavení koupelny	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	původní dřevěné s čalouněním		
	Typ zárubní	dřevěné		

	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené																																	
	Osvětlovací technika	lustry, bodová svítidla, nástěnná svítidla																																	
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (vestavěná elektrická trouba, varná plynová deska)																																	
	Popis místností a rozměry v m ²	<table border="1"> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Zádveří</td> <td>4,07 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>WC</td> <td>0,90 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>Koupelna</td> <td>2,83 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Chodba</td> <td>5,48 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Obývací pokoj</td> <td>18,32 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Dětský pokoj</td> <td>14,94 m²</td> </tr> <tr> <td>Kuchyně</td> <td>Kuchyně</td> <td>11,87 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha</td> <td>58,42 m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Lodžie</td> <td>3,72 m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Sklepní kóje</td> <td>1,48 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td> <td>63,61 m²</td> </tr> </table>	Ostatní prostory	Zádveří	4,07 m ²	Koupelna, WC	WC	0,90 m ²	Koupelna, WC	Koupelna	2,83 m ²	Ostatní prostory	Chodba	5,48 m ²	Pokoj	Obývací pokoj	18,32 m ²	Pokoj	Dětský pokoj	14,94 m ²	Kuchyně	Kuchyně	11,87 m ²	Podlahová plocha		58,42 m ²	Příslušenství	Lodžie	3,72 m ²	Příslušenství	Sklepní kóje	1,48 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		63,61 m ²
Ostatní prostory		Zádveří	4,07 m ²																																
Koupelna, WC		WC	0,90 m ²																																
Koupelna, WC		Koupelna	2,83 m ²																																
Ostatní prostory		Chodba	5,48 m ²																																
Pokoj		Obývací pokoj	18,32 m ²																																
Pokoj		Dětský pokoj	14,94 m ²																																
Kuchyně		Kuchyně	11,87 m ²																																
Podlahová plocha		58,42 m ²																																	
Příslušenství		Lodžie	3,72 m ²																																
Příslušenství	Sklepní kóje	1,48 m ²																																	
Podlahová plocha vč. příslušenství		63,61 m ²																																	
	Elektrína	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: laminátová plovoucí podlaha, koberce kuchyně: laminátová plovoucí podlaha koupelna, WC: keramická dlažba chodba: laminátová plovoucí podlaha ostatní: keramická dlažba																																	
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý																																	
	Rekonstrukce	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Konstrukce</th> <th>Rozsah</th> <th>Rok</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>rozvody elektriny</td> <td>částečná</td> <td></td> </tr> <tr> <td>koupelna</td> <td>celková</td> <td>2001</td> </tr> <tr> <td>vnitřní dveře</td> <td>celková</td> <td>2001</td> </tr> <tr> <td>vybavení kuchyně</td> <td>celková</td> <td>2001</td> </tr> </tbody> </table>	Konstrukce	Rozsah	Rok	rozvody elektriny	částečná		koupelna	celková	2001	vnitřní dveře	celková	2001	vybavení kuchyně	celková	2001																		
Konstrukce	Rozsah	Rok																																	
rozvody elektriny	částečná																																		
koupelna	celková	2001																																	
vnitřní dveře	celková	2001																																	
vybavení kuchyně	celková	2001																																	
	Vady bytové jednotky	rozvody: z části zastaralé střecha: bez vad zdívo: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad																																	
	Trvalé porosty	bez porostů																																	

Popis pozemku bytového domu	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	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 úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v místě je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	<p>Při místním šetření dlužník sdělil, že anuita je splacena. Sdělil, že před 7 lety činila asi 6.000 Kč.</p> <p>V předloženém Sdělení ze Stavebního družstva ve Frýdku-Místku ze dne 24.05.2021 je uvedeno, že majetková účast Martina Krbka v družstvu tvoří k datu 21.05.2021 družstevní podíl vázaný k předmětné družstevní jednotce ve výši 27.900 Kč a základní členský vklad ve výši 1.250 Kč.</p> <p><u>Věcná práva zatěžující nemovitost:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● zástavní právo smluvní 	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 21.03.2022 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. 2:

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

Pro stanovení obvyklé ceny byl použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se však nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je stanovena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

Za účelem stanovení tržní hodnoty dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle 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.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,110}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,110}$$

1. Bytová jednotka č. 571/9

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Frýdek-Místek
Stáří stavby:	52 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	24 864,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
zádveří:	4,07 * 1,00 =	4,07 m ²
WC:	0,90 * 1,00 =	0,90 m ²
koupelna:	2,83 * 1,00 =	2,83 m ²
chodba:	5,48 * 1,00 =	5,48 m ²
obývací pokoj:	18,32 * 1,00 =	18,32 m ²
lodžie:	3,71 * 0,20 =	0,74 m ²
dětský pokoj:	14,93 * 1,00 =	14,93 m ²
kuchyně:	11,87 * 1,00 =	11,87 m ²
sklepní kóje:	1,48 * 0,10 =	0,15 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>59,29 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

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

Koeficient pro stáří 52 let:

$$s = 1 - 0,005 * 52 = \mathbf{0,740}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,740 = \mathbf{0,740}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,110$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 24\,864,- \text{ Kč/m}^2 * 0,740 = 18\,399,36 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 59,29 \text{ m}^2 * 18\,399,36 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,110 = 1\,210\,896,84$
Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 210 896,84 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc. č. 1085/111

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,110$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,110 = 1,110$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	855,-	1,110		949,05

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1085/111	488	949,05	463 136,40
Stavební pozemek - celkem			488		463 136,40

Pozemek parc. č. 1085/111 - zjištěná cena celkem = 463 136,40 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc. č. 1085/111 = 463 136,40 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 463 136,40 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 210 896,84 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 463 136,40 Kč

Spoluvlastnický podíl: 6 447 / 293 206

Hodnota spoluvlastnického podílu:

 $463\,136,40\text{ Kč} * 6\,447 / 293\,206 = 10\,183,42\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 10 183,42 Kč**Bytová jednotka č. 571/9 - zjištěná cena****= 1 221 080,26 Kč****Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu**

1. Bytová jednotka č. 571/9

1 221 080,- Kč

1.1. Oceňovaný byt

1 210 896,84 Kč

1.2. Pozemek parc. č. 1085/111

10 183,41 Kč

= 1 221 080,- Kč

Výsledná cena - celkem:**1 221 080,- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

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. 571/9

Bytová jednotka č. 571/9, v ulici Jiráskova, obec Frýdek-Místek					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Jiráskova, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	2+1, 58,42 m ²	Dobrý	Panelová	zděné bytové jádro, nezasklená lodžie
1	Jana Čapka, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	3+1, 78 m ²	Dobrý	Panelová	zděné bytové jádro, zasklená lodžie
2	Jana Čapka, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	3+1, 68 m ²	Dobrý	Panelová	umakartové bytové jádro s dřevěným obložením, zasklená lodžie
3	Jana Čapka, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	3+1, 78 m ²	Dobrý	Panelová	bytové jádro, zasklená lodžie
4	Dr. M. Tyrše, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	3+1, 73 m ²	Dobrý	Panelová	umakartové bytové jádro, zasklená lodžie
5	Novodvorská, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	1+kk, 32 m ²	Dobrý	Panelová	umakartové bytové jádro

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii 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	41.666,67 Kč	0.9	37.500,00 Kč	1.00	0.80	1.00	1.00	1.02	1.03	0.8405	44.616,30 Kč
2	47.794,12 Kč	0.9	43.014,71 Kč	1.00	0.90	1.00	1.00	0.99	0.99	0.8821	48.763,98 Kč
3	39.615,38 Kč	0.9	35.653,85 Kč	1.00	0.80	1.00	1.00	1.02	0.98	0.7997	44.584,03 Kč
4	39.657,53 Kč	0.9	35.691,78 Kč	1.00	0.85	1.00	1.00	0.97	1.00	0.8245	43.288,99 Kč
5	50.000,00 Kč	0.9	45.000,00 Kč	1.00	1.26	1.00	1.00	0.92	0.96	1.1128	40.438,53 Kč
Celkem průměr											44.338,37 Kč
Minimum											40.438,53 Kč
Maximum											48.763,98 Kč
Směrodatná odchylka - s											3.001,40 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											41.336,97 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											47.339,77 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											

Oceňovaná nemovitost - zánovní kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, koupelna (vana) a WC po rekonstrukci, sklepní kóje.

Komentář k nemovitosti č. 1:

K6 srovnávaná nemovitost - kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, spíž, koupelna a WC v zánovním stavu, vestavěné skříně, šatna.

Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – rozdíl velikosti podlahové plochy mezi oceňovaným a srovnávaným vzorkem. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2:

K6 srovnávaná nemovitost - původní kuchyňská linka s plynovým sporákem, koupelna v zánovním stavu, vestavěná skříň, sklepní kóje.

Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – rozdíl velikosti podlahové plochy mezi oceňovaným a srovnávaným vzorkem, umakartové bytové jádro s dřevěným obložením a vybavení. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3:

K6 srovnávaná nemovitost - zánovní kuchyňská linka s plynovým sporákem, koupelna a WC v zánovním stavu.

Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – rozdíl velikosti podlahové plochy mezi oceňovaným a srovnávaným vzorkem a vybavení. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4:

K6 srovnávaná nemovitost - kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, koupelna v zánovním stavu, sklepní kóje.

Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – rozdíl velikosti podlahové plochy mezi oceňovaným a srovnávaným vzorkem a umakartové bytové jádro. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 5:

K6 srovnávaná nemovitost - zánovní kuchyňská linka s plynovým sporákem, koupelna a WC v původním stavu, sklepní kóje.

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – rozdíl velikosti podlahové plochy mezi oceňovaným a srovnávaným vzorkem. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

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

44.338,37 Kč/m²

*

58,42 m²

= 2.590.247 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.590.000 Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

1.221.080,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

2.590.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné tržní hodnoty. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny družstevního podílu vedeného u Stavebního družstva ve Frýdku-Místku, spojený zejména s právem nájmu bytu č. 9 v domě č.p. 571, ul. Jiráskova a podílu ve výši 6447/293206 na společných částech budovy č.p. 571 a na pozemku parc. č. 1085/111 v obci Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek, katastrální území Frýdek pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota daného družstevního podílu v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

2.590.000 Kč

Slovy: dvamilionypětsetdevadesát tisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing.
Iveta Dofková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 22.03.2022



Ing. Iveta Dofková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. 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 15950-592/2022 znaleckého deníku.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

H. Seznam příloh

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti, sdělení ze Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku ze dne 24.05.2021.

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2021 13:15:03				
Vlastnictví jednotky vyměřené podle zákona č. 72/1994 Sb.				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 31 INS 24244/2020 pro CURATORES v.o.s.				
Okres: CE0802 Frýdek-Místek		Obec: 598003 Frýdek-Místek		
Kat.území: 634956 Frýdek		List vlastnictví: 7441		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Stavební bytové družstvo ve Frýdku - Místku, Družstevní 844, Místek, 73801 Frýdek-Místek		00090891		
B Nemovitosti				
Jednotky Č.p./ Č.jednotky	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
P 570/2	byt		byt.s.	5541/293206
Vymezeno v:				
	Budova	Frýdek, č.p. 570, 571, byt.dům, LV 7439 na parcele 1085/111, LV 7439		
	Parcela	1085/111	sastavěná plocha a nádvoří	488m2
P 570/5	byt		byt.s.	5533/293206
Vymezeno v:				
	Budova	Frýdek, č.p. 570, 571, byt.dům, LV 7439 na parcele 1085/111, LV 7439		
	Parcela	1085/111	sastavěná plocha a nádvoří	488m2
P 570/16	byt		byt.s.	6484/293206
Vymezeno v:				
	Budova	Frýdek, č.p. 570, 571, byt.dům, LV 7439 na parcele 1085/111, LV 7439		
	Parcela	1085/111	sastavěná plocha a nádvoří	488m2
P 570/17	byt		byt.s.	5533/293206
Vymezeno v:				
	Budova	Frýdek, č.p. 570, 571, byt.dům, LV 7439 na parcele 1085/111, LV 7439		
	Parcela	1085/111	sastavěná plocha a nádvoří	488m2
P 570/19	byt		byt.s.	6490/293206
Vymezeno v:				
	Budova	Frýdek, č.p. 570, 571, byt.dům, LV 7439 na parcele 1085/111, LV 7439		
	Parcela	1085/111	sastavěná plocha a nádvoří	488m2
P 571/4	byt		byt.s.	5589/293206
Vymezeno v:				
	Budova	Frýdek, č.p. 570, 571, byt.dům, LV 7439 na parcele 1085/111, LV 7439		
	Parcela	1085/111	sastavěná plocha a nádvoří	488m2
P 571/8	byt		byt.s.	6487/293206
Vymezeno v:				
	Budova	Frýdek, č.p. 570, 571, byt.dům, LV 7439		

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2021 13:15:03

Okres: CE0802 Frýdek-Místek Obec: 598003 Frýdek-Místek
 Kat.území: 634956 Frýdek List vlastnictví: 7441

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

		na parcele	1085/111, LV 7439		
	Parcela	1085/111	sastavná plocha a nádvoří		488m2
P 571/9	byt			byt.s.	6447/293206
Vymezeno v:					
	Budova	Frýdek, č.p. 570, 571, byt.dům, LV 7439			
		na parcele	1085/111, LV 7439		
	Parcela	1085/111	sastavná plocha a nádvoří		488m2
P 571/20	byt			byt.s.	6473/293206
Vymezeno v:					
	Budova	Frýdek, č.p. 570, 571, byt.dům, LV 7439			
		na parcele	1085/111, LV 7439		
	Parcela	1085/111	sastavná plocha a nádvoří		488m2

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavni právo smluvní

k sajištění pohledávek ve výši 8.600.000,-Kč a příslušenství

Oprávnění pro Podíl na pohledávce

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
 Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Jednotka: 570/16, Jednotka: 570/17, Jednotka: 570/19, Jednotka: 570/2, Jednotka:
 570/5, Jednotka: 571/20, Jednotka: 571/4, Jednotka: 571/8, Jednotka: 571/9

Listina Smlouva o zřízení zástavniho práva podle obč.z. ze dne 07.09.2006. Právní
 účinky vkladu práva ke dni 12.09.2006.

V-5084/2006-802

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-10221/2021-802

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací (§ 60a zák.č.219/2000 Sb.) k pozemku ze dne 20.05.2002. Právní účinky
 vkladu práva ke dni 04.06.2002.

V-3220/2002-802

Pro: Stavební bytové družstvo ve Frýdku - Místku, Družstevní 844, RČ/IČO: 00090891
 Místek, 73801 Frýdek-Místek

Nemovitosti jsou v zemním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR
 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.
 strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2021 13:15:03

Okres: CE0802 Frýdek-Místek Obec: 598003 Frýdek-Místek
Kat.území: 634956 Frýdek List vlastnictví: 7441
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Zákon č.72/1994 Sb., § 7 ; uloženo na prac. Frýdek-Místek

E-6308/2001-802

Pro: Stavební bytové družstvo ve Frýdku - Místku, Družstevní 844, RČ/IČO: 00090891
Místek, 73801 Frýdek-Místek

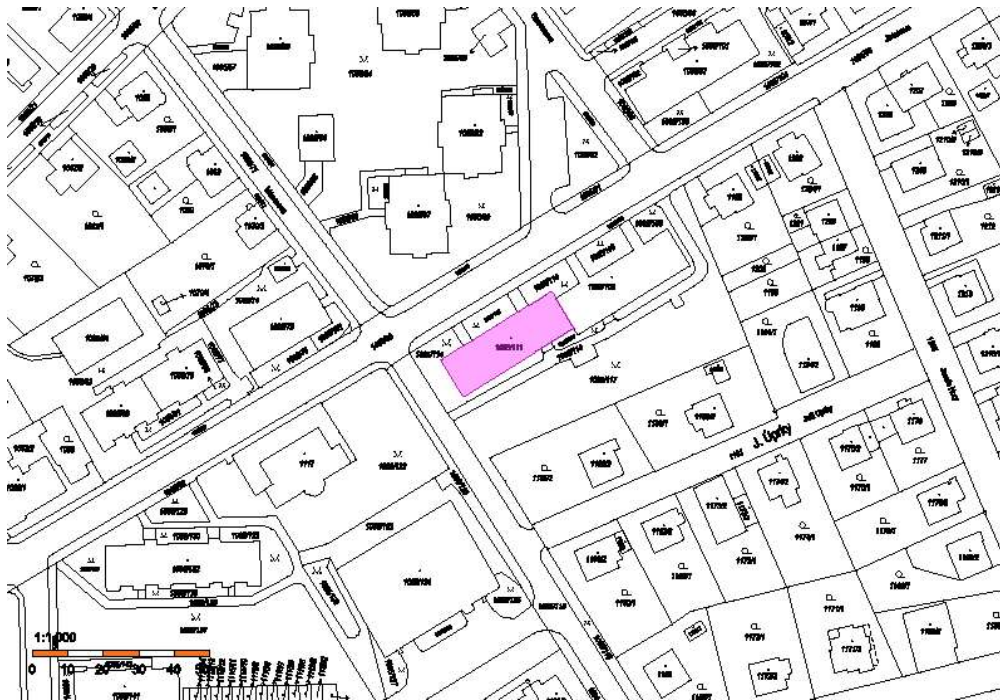
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

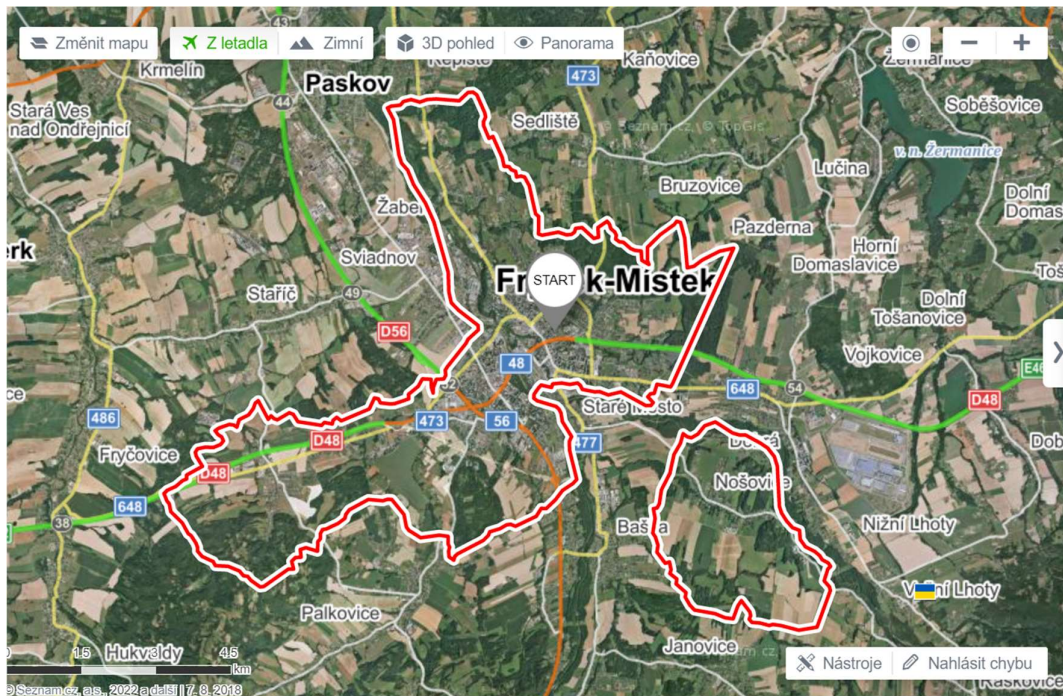
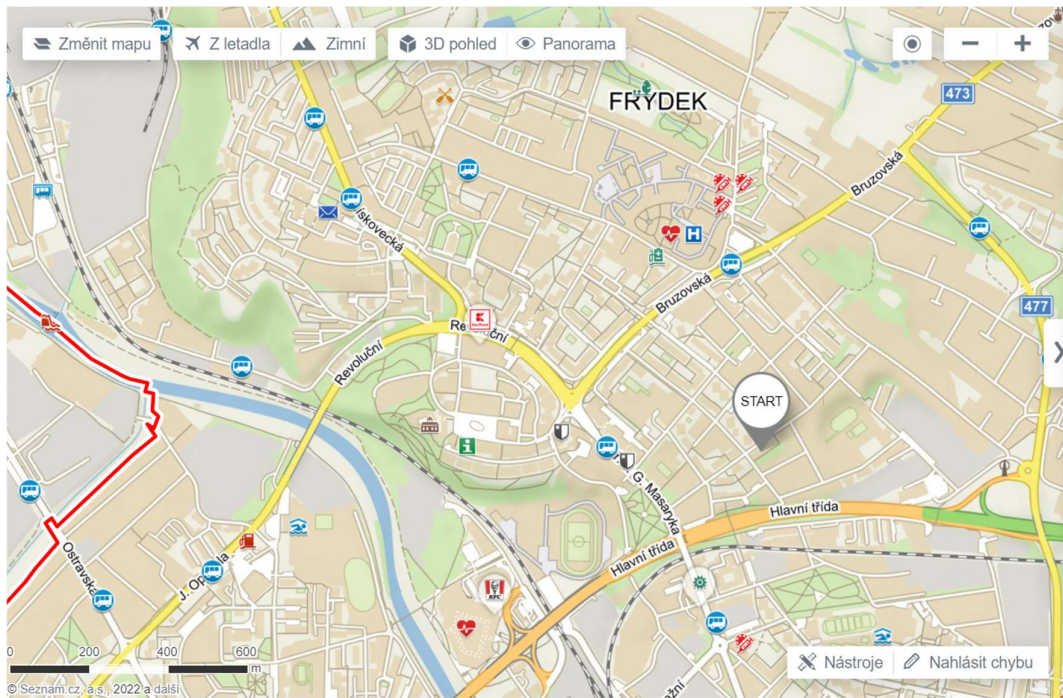
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 29.09.2021 13:35:10



Mapy – oceňovaná nemovitost





Stavební bytové družstvo ve Frýdku-Místku

Družstevní 844, 738 01 Frýdek-Místek

Doporučitel

CURATOR&S v.o.s.
JUDr. Michal Kalenský
Ohlášený společník
Urugaovská 380/17
120 00 Praha 2

Naše značka
OPU-ČBZ/641/2021

Vyřizuje
Žáková, tel. 777488026
mzskova@sbdmf.cz

Frýdek-Místek dne
24.5.2021

Poskytnutí součinnosti ke sp. zn. KSOS 31 INS 24244/2020

K Vaší žádosti o poskytnutí součinnosti ze dne 18.05.2021 (přijato dne 20.05.2021, č. j. 2153) z důvodu prováděního řešení o majtkové podstatě dlužníka **Martina Krbka**, narozeného 15.08.1975, r. č. 750815/4940, bytem Jiráskova 571, 738 01 Frýdek-Místek, sdělujeme následující.

Dlužník je výbětým členem Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku se sídlem Družstevní 844, 738 01 Frýdek-Místek, IČO 00990891 (dále jen „družstvo“) a výbětým nájemcem družstevního bytu č. 9 o velikosti kuchyně a dvou pokojů s příslušenstvím nacházejícím se ve 4. podlaží domu č. p. 571 na ulici Jiráskova ve Frýdku-Místku. Právo na uzavření nájemní smlouvy vzniklo členu na základě úhody uzavřených manželů o zrušení společného členství a zrušení práva společného nájmu bytu manželé ze dne 24.09.2007. Nájemní smlouva o užívání předmišného družstevního bytu byla uzavřena s Martinem Krbkem dne 24.09.2007.

Družstvo je vlastním bytu - bytové jednotky č. 571/9 v domě č. p. 570, 571 na ulici Jiráskova ve Frýdku-Místku. Stavba je postavena na pozemku označeném jako parcela č. 1085/111 v katastrálním území Frýdek, obec Frýdek-Místek. Bytová jednotka č. 571/9 je zapsána na listu vlastnictví č. 7441, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Frýdek-Místek.

Majetkovou část **Martina Krbka** v družstvu tvoří k datu 21.05.2021 družstevní podíl vázaný k předmišnému družstevnímu bytu ve výši 27.900,- Kč a základní členský vklad ve výši 1.250,- Kč.

Platné statovy družstva jsou zveřejněny na webových stránkách družstva: www.sbdmf.cz.

S účtem: Stavební bytové družstvo

ve Frýdku-Místku
Družstevní 844 - 9
738 01 Frýdek-Místek

Marie Žáková
Organizačně právní úsek družstva

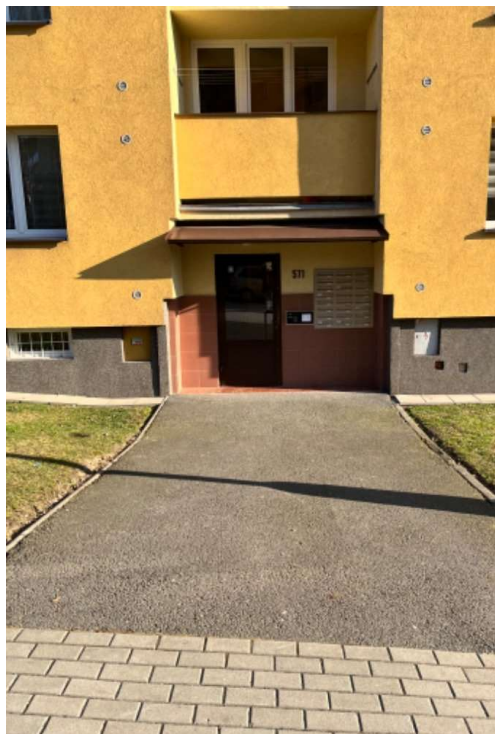
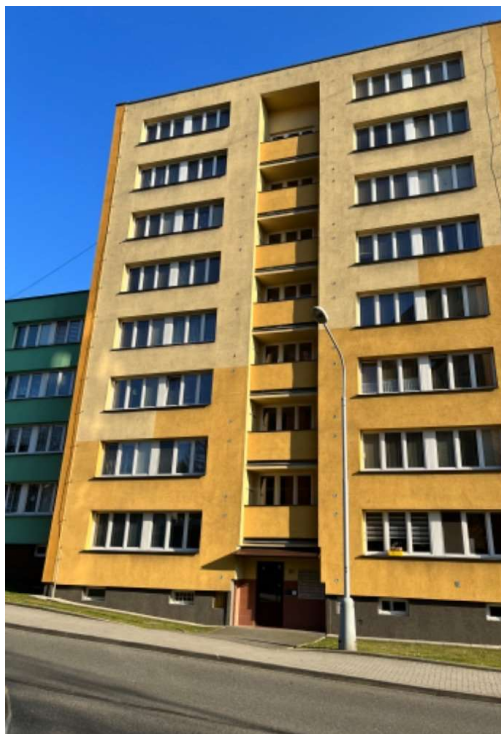
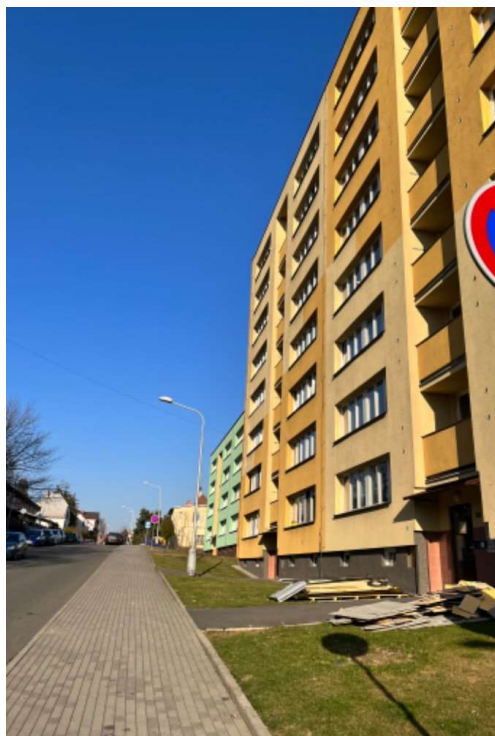
Telefon: 558 402011

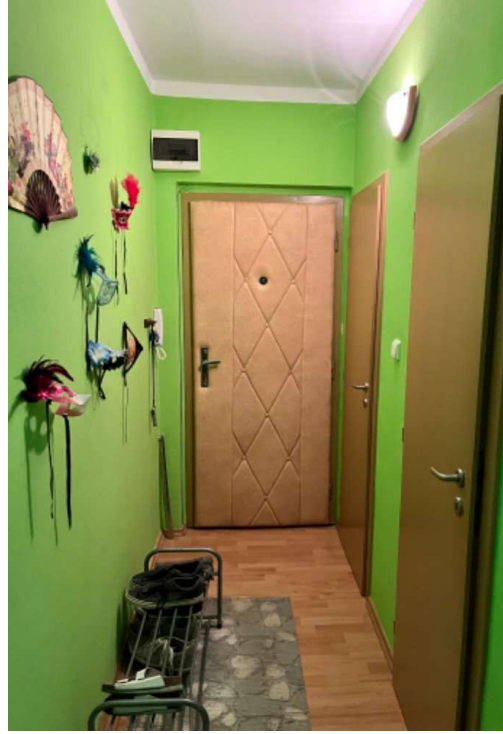
Bankovní spojení:
ČSOB Frýdek-Místek
č. c. 12408829500

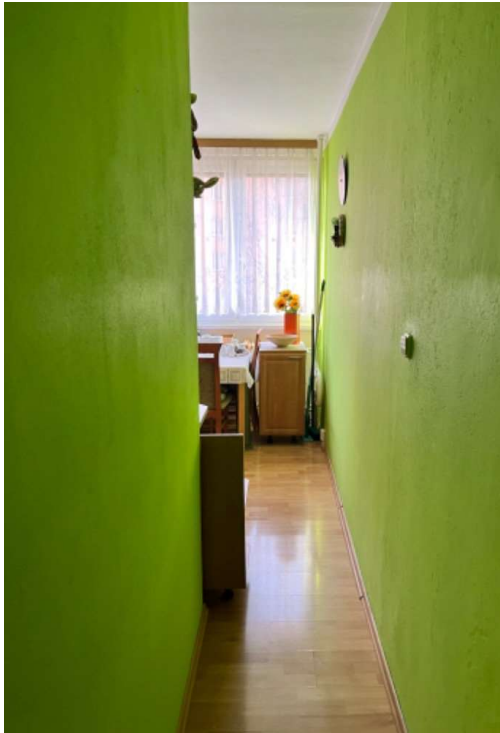
IČO: 00990891
DIČ: CZ00950851

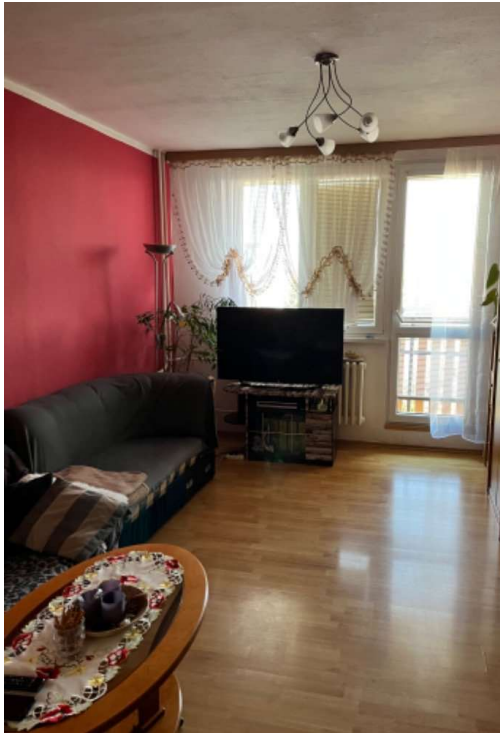
E-mail: mzskova@sbdmf.cz
www.sbdmf.cz

Pořízená fotodokumentace











Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

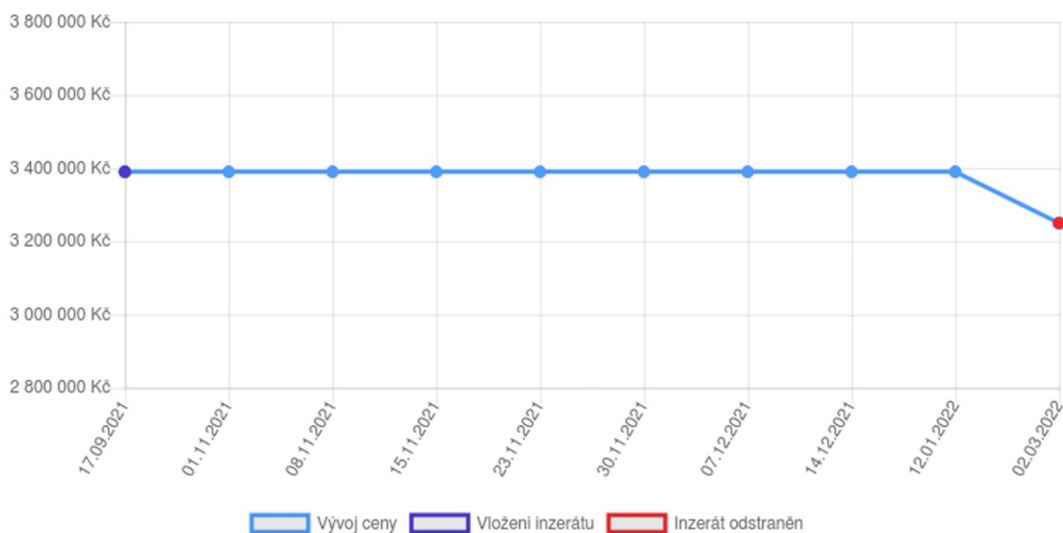


**Prodej, Byt, 78 m², Jana Čapka,
Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek**

Celková cena: 3.250.000 Kč

**Adresa: Jana Čapka, Frýdek-Místek,
okres Frýdek-Místek**

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



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

Adresa	Jana Čapka, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	Stav objektu	Dobrý
Cena	3 250 000 Kč	Podlahová plocha	78
Poznámka k ceně	3 250 000 Kč za nemovitost	Umístění objektu	Centrum obce
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Družstevní
Dispozice	3+1		

Slovní popis

Prodám velmi pěkný byt se zasklenou lodžii a zděným jádrem. Je možno i vyměnit za menší byt 2+1 nebo 1+1 s doplatkem. Účelně řešeno uspořádání pokojů a krásný výhled na Lysou horu. Klidný dům, kde se člověk cítí velmi dobře. Byt se nachází v 6. patře. V předsíni a kuchyni se nachází dlažba a v pokojích je plovoucí podlaha. Výhodou tohoto bytu je šatna a šatní skříň v předsíni. Kuchyňská linka je s přípravou na myčku a ledničku. Byt je vhodný i pro někoho kdo bydlí ve starším domečku a již starost o zahradu a dům nestíhá. Revitalizace je splacena.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Byt, 68 m², Jana Čapka, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 3.250.000 Kč

Adresa: Jana Čapka, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek

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



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

Adresa	Jana Čapka, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	Stav objektu	Dobrý
Cena	3 250 000 Kč	Plocha podlahová	68
Poznámka k ceně	3 250 000 Kč za nemovitost	Umístění objektu	Sídlště
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Družstevní
Dispozice	3+1		

Slovní popis

Nově nabízíme byt se zasklenou lodžii s možností převodu do osobního vlastnictví! Tento byt se nachází v oblíbené části města ve druhém podlaží revitalizovaného domu s výtahem, novou fasádou i vchody a plastovými okny. Samotný byt prošel částečnou modernizací - plovoucí podlaha v předsíni, v kuchyni i v obývacím pokoji, v ložnici a v pokoji pak vkusné lino. Bytové jádro je původní, obložený umakart a dlažba. Součástí prodeje je kuchyňská linka, sporák a vestavěné skříně v ložnici. K dispozici dle domluvy. K bytu náleží sklepní kóje a možno využít také kolárnu. V blízkosti domu naleznete obchodní středisko, tenisové kurty, Sokol, obchody, dvě ZŠ, MŠ, čerpací stanici, poštu i MHD.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Byt, 78 m², Jana Čapka, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 3.090.000 Kč

Adresa: Jana Čapka, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek

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



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

Adresa	Jana Čapka, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	Stav objektu	Dobrý
Cena	3 090 000 Kč	Podlahová plocha	78
Poznámka k ceně	3 090 000 Kč za nemovitost	Umístění objektu	Centrum obce
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Družstevní
Dispozice	3+1		

Slovní popis

V exkluzivním zastoupení nabízíme k prodeji byt 3+1, 78m² s lodžii na ulici Jana Čapka ve Frýdku-Místku. Byt je v původním, ale velmi zachovalém stavu v přízemí osmipodlažního domu. Dům je po kompletní revitalizaci včetně nových plastových oken, fasády, střechy, vchodu. Jedná se o družstevní byt s možností převodu do osobního vlastnictví - nesplacená anuita pouze 8.196,-Kč. Výhodou jsou také velmi nízké náklady na bydlení (fond oprav pouze 745,-Kč). Díky svému umístění je z bytu výborná dojezdová vzdálenost do centra Frýdku-Místku a zároveň také na dálnici Český Těšín a Ostrava. V blízkosti se nachází také veškerá občanská dostupnost (škola, školka, bus, zdravotní středisko, supermarket, atd.).

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

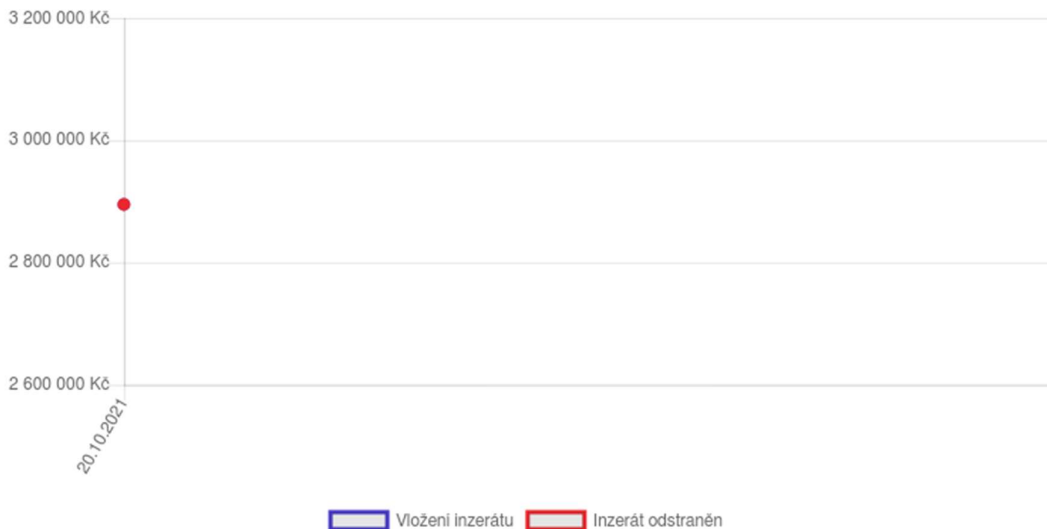


**Prodej, Byt, 73 m², Dr. M. Tyrše,
Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek**

Celková cena: 2.895.000 Kč

**Adresa: Dr. M. Tyrše, Frýdek-Místek,
okres Frýdek-Místek**

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



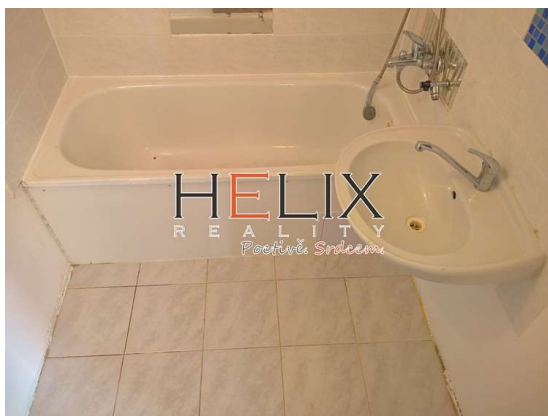
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Dr. M. Tyrše, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	Stav objektu	Dobrý
Cena	2 895 000 Kč	Podlahová plocha	73
Poznámka k ceně	2 895 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	78
Konstrukce budovy	Panelová	Umístění objektu	Sídlště
Dispozice	3+1	Vlastnictví	Družstevní

Slovní popis

Byt, který skýtá mnoho možností. A je jen na Vás, kterou cestou se dáte. Vyhovuje Vám mít méně starostí? Pak můžete nechat byt v družstevním vlastnictví. Pokud preferujete vlastní bydlení a mít vše pod kontrolou, můžete byt převést do osobního vlastnictví. Chcete okamžitě bydlet bez větších investic? Můžete se sbalit a nastěhovat. Anebo raději si uděláte byt na míru? Tak se pusťte do kompletní přestavby bytu podle svých představ. Zprostředkujeme Vám převod družstevního podílu a práva na užívání bytu 3+1 s lodžii ve dvanáctiposchodovém panelovém domě ve Frýdku, 7.NP/13. Byt je v původním, ale udržovaném stavu, proto se nabízí možnost kompletní rekonstrukce nebo i využití i v současném stavu. Dům i byt navíc umožňuje bezbariérový přístup. Byt má prostorný obývací pokoj (4 x 5,5 m) s okýnkem do kuchyně; dva pokoje (4,2 x 3,5 m a 4,1 x 3 m), přičemž větší z nich má vstup na zasklenou lodžii (3,6 m²), menší zase pěkný výhled; čtvercovou kuchyň (7,8 m²) s rohovou kuchyňskou linkou a osvětlovací rampou - k vybavení patří plynová varná deska, el. trouba, myčka nádobí, odsavač par; původní umakartové jádro - koupelna s vanou a samostatné WC. Obývací pokoj, kuchyň a pokoj s lodžii jsou orientovány na západ, další pokoj na sever. V bytě jsou plastová okna s horizontálními žaluziemi, na podlaže v chodbě a pokojích je PVC, v kuchyni, koupelně a v zádveří je dlažba. K bytu náleží zděný sklepní box s oknem v 1.NP, který má rovněž bezbariérový přístup. V domě jsou dva výtahy. Ke zvýšení bezpečnosti slouží uzamykatelný přístup od výtahu k bytům. Současný předpis nájmu se zálohami na teplo (1255 Kč), teplou vodu (1700 Kč), vodné a stočné (691) činí 5627 Kč; dlouhodobá záloha na opravy se splátkou úvěru činí z této částky cca 1400 Kč/měsíc. Umístění bytu jej předurčuje zejména pro rodiny s dětmi, kdy vše potřebné jako škola, školka, lékař, nákupní centrum, dětská hřiště je v bezprostřední blízkosti. Výhody této nemovitosti: možnost rekonstrukce dle vlastních představ, bezbariérový přístup, zasklená lodžie, neprůchozí pokoje, osobní a nákladní výtah, poloha na okraji sídliště.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

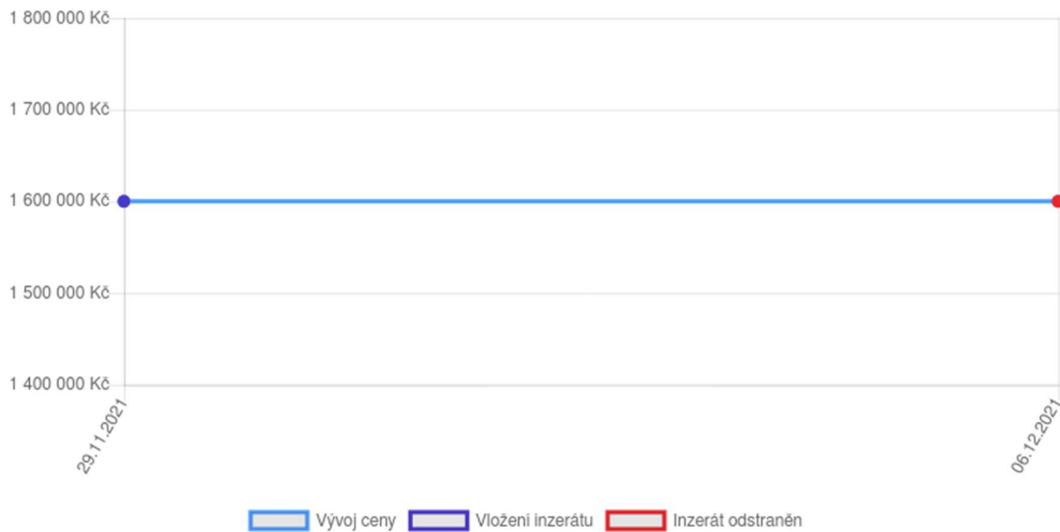


Prodej, Byt, 32 m², Novodvorská, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 1.600.000 Kč

Adresa: Novodvorská, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek

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



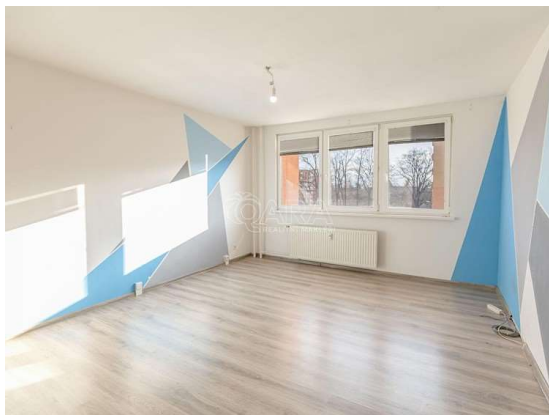
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Novodvorská, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	Stav objektu	Dobry
Cena	1 600 000 Kč	Podlahová plocha	32
Poznámka k ceně	1 600 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	34
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Družstevní
Dispozice	1+kk		

Slovní popis

Poohlížíte se po nákupu investiční nemovitosti a nebo hledáte bydlení pro sebe nebo vaše blízké? Mám pro vás nabídku bytové jednotky s bezbariérovým přístupem, která je sice v původním, zato v udržovaném stavu. Nacházíme se na ulici Novodvorská ve Frýdku - Místku a právě zde pro vás máme byt o dispozici 1+KK, podlahové ploše 32 m², ve 4.NP v družstevním vlastnictví. Co se družstevního vlastnictví týče, tak zde nemusíte mít obavy, převod do osobního vlastnictví je povolen a náklady za převod jsou příznivé. Bližší informace, Vám rádi poskytneme osobně. Bytový dům disponuje 2 výtahy a další výhodou je uzamykatelná kóje, která odděluje prostor schodiště a výtahů od bytových jednotek. Okna jsou situována na JIH, v bytě je tak dostatek světla a díky tomu působí velice příjemným dojmem. Náklady jsou zde velice příznivé - činí pouhých 1770,- včetně fondu oprav a záloh na topení a ohřev vody. Toto pozitivně ovlivňuje měsíční výnos a podtrhuje tak celkovou zajímavost této nabídky. Nacházíme na sídlišti, tedy občanská vybavenost je zde výborná, stejně tak rozsah služeb. Za domem se nachází sady Svobody, restaurace, základní škola s krytým bazénem nebo zdravotní centrum. Pár minut od domu je supermarket Tesco, fitko, spousta zastávek MHD a na vlak to je cca. 10 minut chůze. Byt je volný ihned!

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost