

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17417-2059/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	GAUTE, a.s., Lidická 26, 620 00 Brno
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dražby.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	1. máje č.p. 1834, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	05.10.2022
Zpracováno ke dni:	05.10.2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 29 stran textu včetně titulního listu a 34 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 16.10.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1834/20 (LV 7061), k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 57/2739 na společných částech budovy č.p. 1834, 1835 (LV 3697) a pozemku parc. č. 3439/56 (LV 8111, výměra 434 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je bytový dům č.p. 1834, 1835) v obci Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek, katastrální území Místek.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dražby.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Oceňované nemovitosti jsou součástí majetkové podstaty dlužníka Michala Bednáře. V katastru nemovitostí jsou evidovány na Vítězslava Bednáře, otce dlužníka. Michal Bednář daroval otci byt v době, kdy byl již v úpadku, proto byl sepsán. Bytová jednotka je v době místního šetření obývána babičkou Michala Bednáře, matkou Vítězslava Bednáře.

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 určení 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

Snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, Darovací smlouva ze dne 01.08.2011, fotodokumentace ze dne 05.10.2022, informace realitních kanceláří a informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1834/20
Adresa předmětu ocenění:	1. máje č.p. 1834, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Frýdek-Místek
Obec:	Frýdek-Místek
Ulice:	1. máje
Katastrální území:	Místek
Počet obyvatel:	55 006
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 855,00 \text{ Kč/m}^2$	

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 05.10.2022. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba na prohlídce - pan Bednář Vítězslav a Radim.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Bednář Vítězslav, Karla Hynka Máchy 817, Místek, 73801 Frýdek-Místek

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 1834/20 (LV 7061), k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 57/2739 na společných částech budovy č.p. 1834, 1835 (LV 3697) a pozemku parc. č. 3439/56 (LV 8111, výměra 434 m^2 , druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je bytový dům č.p. 1834, 1835) v obci Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek, katastrální území Místek.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 8 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je panelové konstrukce, základy má pravděpodobně betonové neizolované, stropy jsou železobetonové monolitické, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou kolárna, výtah, vstupní prostor, sušárna a schodiště.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1965 - 1966.

V roce 2007 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: výtah - celková, dále v roce 2015: vchodové dveře - modernizace, zateplení pláště - částečná, okna - celková, vertikální rozvody - modernizace, dále v roce 2021: zateplení pláště – částečná a balkony - modernizace.

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 7. podlaží. Dispozice jednotky je 2+1.

Bytová jednotka č. 1834/20		
Ostatní prostory	Zádveří	6,82 m ²
Koupelna, WC	WC	0,97 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,54 m ²
Ostatní prostory	Chodba	1,52 m ²
Kuchyně	Kuchyně	7,89 m ²
Pokoj	Pokoj	12,97 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	22,28 m ²
Příslušenství	Balkón	2,74 m ²
Příslušenství	Sklepní kóje	1,47 m ²
Příslušenství	Sklepní kóje	0,99 m ²
Podlahová plocha		54,99 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		60,18 m ²

Bytové jádro je umakartové a vnitřní omítky jsou vápenocementové a vnitřní povrchy stěn - zčásti dlažba na zdi. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie v části

objektu. Obytné místnosti jsou orientované na sever a jih. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů a plynový sporák. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou umakartové plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné s polstrováním. Osvětlovací techniku tvoří lustry a nástěnná svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: cementový potěr, keramická dlažba

místnosti: koberce

kuchyně: keramická dlažba

koupelna, wc: keramická dlažba

chodba: keramická dlažba

Další vybavení bytové jednotky tvoří anténní rozvody, vestavěné skříně, síťové rozvody, spíž a stropní úložný prostor.

Elektřina v jednotce je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

Vady bytové jednotky:

rozvody: zastaralý prvek

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako dobrý.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Bytový objekt je postaven ve východní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

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

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Věcná práva zatěžují nemovitosti:

LV 8111

Věcné břemeno zatěžující spoluvlastnický podíl ve výši 57/2739 - věcné břemeno užívání

- Oprávnění pro: Bednářová Věra
- Povinnost k: Bednář Vítězslav
- Listina: Smlouva darovací ze dne 01.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.08.2011, V-5809/2011-802

Zástavní právo smluvní

- ve výši 1.120.000,- Kč - podíl ve výši 57/2739

- Oprávnění pro: Mamula Radim
- Povinnost k: Bednář Vítězslav
- Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2018 13:52:49. Zápis proveden dne 17.10.2018, V-8903/2018-802

Zapsáno do soupisu konkursní podstaty

- podíl ve výši 19/913 - dlužník: Bednář Michal

- Povinnost k: Bednář Vítězslav
- Listina: Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst.(§224 z.č.182/2006 Sb) č.j. KSOS 14 INS 15189/2020 ze dne 26.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2020 13:32:18. Zápis proveden dne 10.11.2020, Z-6388/2020-802

Smlouva darovací ze dne 15.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2019 14:05:37. Zápis proveden dne 10.12.2019, V-9797/2019-802, pro: Bednář Vítězslav

LV 7061

Věcné břemeno bytu

- Oprávnění pro: Bednářová Věra
- Povinnost k: Jednotka: 1834/20
- Listina: Smlouva darovací ze dne 01.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.08.2011, V-5809/2011-802

Zástavní právo smluvní

- ve výši 1.120.000,- Kč - podíl ve výši 57/2739

- Oprávnění pro: Mamula Radim
- Povinnost k: Jednotka: 1834/20
- Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2018 13:52:49. Zápis proveden dne 17.10.2018, V-8903/2018-802

Zapsáno do soupisu konkursní podstaty

- dlužník: Bednář Michal

- Povinnost k: Jednotka: 1834/20
- Listina: Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst.(§224 z.č.182/2006 Sb) č.j. KSOS 14 INS 15189/2020 ze dne 26.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2020 13:32:18. Zápis proveden dne 10.11.2020, Z-6388/2020-802

Smlouva darovací ze dne 15.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2019 14:05:37. Zápis proveden dne 10.12.2019, V-9797/2019-802, pro: Bednář Vítězslav

Tabulkový popis bytového domu

Typ bytového domu

typový panelový bytový dům

Počet nadzemních podlaží 8

Počet podzemních podlaží 1

Dům byl postaven v roce 1965 - 1966

Rozsah rekonstrukce domu

Konstrukce	Rozsah	Rok
vchodové dveře	modernizace	2015
zateplení pláště	částečná	2015
okna	celková	2015
výtah	celková	2007
zateplení pláště	částečná	2021
balkony	modernizace	2021
vertikální rozvody	modernizace	2015

Základy betonové bez izolace

Konstrukce panelová

Stropy železobetonové monolitické

Střecha rovná

Krytina střechy živичná lepenka

Klempířské prvky pozinkované

Vnější omítky štukové

Vnitřní omítky vápenocementové, zčásti dlažba na zdi

Společné prostory bytového domu kolárna, výtah, vstupní prostor, sušárna, schodiště

Popis stavu bytového domu dobrý

Vady bytového domu
rozvody: zastaralý prvek
vybavení: bez vad
podlahy: bez vad
okna: bez vad
střecha: bez vad
zdivo: bez vad

Tabulkový popis bytové jednotky

Dispozice bytové jednotky 2+1

Podlaží bytové jednotky 7

Bytové jádro umakartové

Typ oken v jednotce plastová s dvojsklem

Orientace oken obytných místností sever, jih

Koupelna(y)

klasická vana, umyvadlo

Toaleta(y)

klasická toaleta

Vstupní dveře

dřevěné s polstrováním

Typ zárubní

ocelové

Vnitřní dveře

umakartové plné, dřevěné prosklené

Osvětlovací technika

lustry, nástěnná svítidla

Popis místností a rozměry v m²

Bytová jednotka č. 1834/20		
Ostatní prostory	Zádveří	6,82 m ²
Koupelna, WC	WC	0,97 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,54 m ²
Ostatní prostory	Chodba	1,52 m ²
Kuchyně	Kuchyně	7,89 m ²
Pokoj	Pokoj	12,97 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	22,28 m ²
Příslušenství	Balkón	2,74 m ²
Příslušenství	Sklepní kóje	1,47 m ²
Příslušenství	Sklepní kóje	0,99 m ²
Podlahová plocha		54,99 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		60,18 m ²

Elektřina

ano

Vodovod

vodovod

Svod splašek

veřejná kanalizace

Plynovod

ano

Řešení vytápění v bytě

ústřední vytápění

Topná tělesa

závěsné radiátory

Řešení ohřevu vody v bytě

dálkově

Podlahy v bytě

ostatní: cementový potěr, keramická dlažba
místnosti: koberce
kuchyně: keramická dlažba
koupelna, wc: keramická dlažba
chodba: keramická dlažba

Popis stavu bytové jednotky

dobrý

Rekonstrukce

-

Vady bytové jednotky

rozvody: zastaralý prvek
vybavení: bez vad
podlahy: bez vad
okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Tabulkový popis pozemku bytového domu

Trvalé porosty	bez porostů
Sklon pozemku	rovinatý
Oplocení	neoploceno
Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Tabulkový popis okolí

Popis okolí	zástavba bytovými domy
Poloha v obci	východní část 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; nej důležitější úřad v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci 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 znalostí zpracovatele v místě není
zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde
výjimečné

Tabulkový popis ostatní

Věcná břemena

Viz. níže

Další informace

Věcná práva zatěžující nemovitosti:

LV 8111

***Věcné břemeno zatěžující spoluvlastnický
podíl ve výši 57/2739 - věcné břemeno užívání***

- Oprávnění pro: Bednářová Věra
- Povinnost k: Bednář Vítězslav
- Listina: Smlouva darovací ze dne 01.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.08.2011, V-5809/2011-802

Zástavní právo smluvní

- ve výši 1.120.000,- Kč - podíl ve výši 57/2739

- Oprávnění pro: Mamula Radim
- Povinnost k: Bednář Vítězslav
- Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2018 13:52:49. Zápis proveden dne 17.10.2018, V-8903/2018-802

Zapsáno do soupisu konkursní podstaty

- podíl ve výši 19/913 - dlužník: Bednář Michal

- Povinnost k: Bednář Vítězslav
- Listina: Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst.(§224 z.č.182/2006 Sb) č.j. KSOS 14 INS 15189/2020 ze dne

26.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2020 13:32:18. Zápis proveden dne 10.11.2020, Z-6388/2020-802

Smlouva darovací ze dne 15.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2019 14:05:37. Zápis proveden dne 10.12.2019, V-9797/2019-802, pro: Bednář Vítězslav

LV 7061

Věcné břemeno bytu

- Oprávnění pro: Bednářová Věra
- Povinnost k: Jednotka: 1834/20
- Listina: Smlouva darovací ze dne 01.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.08.2011, V-5809/2011-802

Zástavní právo smluvní

- ve výši 1.120.000,- Kč - podíl ve výši 57/2739

- Oprávnění pro: Mamula Radim
- Povinnost k: Jednotka: 1834/20
- Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2018 13:52:49. Zápis proveden dne 17.10.2018, V-8903/2018-802

Zapsáno do soupisu konkursní podstaty

- dlužník: Bednář Michal

- Povinnost k: Jednotka: 1834/20
- Listina: Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst.(§224 z.č.182/2006 Sb) č.j. KSOS 14 INS 15189/2020 ze dne 26.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2020 13:32:18. Zápis

proveden dne 10.11.2020, Z-
6388/2020-802

Smlouva darovací ze dne 15.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2019 14:05:37. Zápis proveden dne 10.12.2019, V-9797/2019-802, pro: Bednář Vítězslav

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 05.10.2022 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:

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

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se 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 určena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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:

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

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
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

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,080}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 1,080}$$

1. Bytová jednotka č. 1834/20

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Frýdek–Místek
Stáří stavby:	57 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	24 864,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
zádveří:	6,82 *	1,00 =	6,82 m ²
WC:	0,97 *	1,00 =	0,97 m ²
koupelna:	2,54 *	1,00 =	2,54 m ²
chodba:	1,52 *	1,00 =	1,52 m ²
kuchyně:	7,89 *	1,00 =	7,89 m ²
pokoj:	12,97 *	1,00 =	12,97 m ²
obývací pokoj:	22,28 *	1,00 =	22,28 m ²
balkon:	2,74 *	0,17 =	0,47 m ²
sklepní kóje:	1,47 *	0,10 =	0,15 m ²
sklepní kóje:	0,99 *	0,10 =	0,10 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			55,71 m ²

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 částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Nadstandardní vybavení (např.krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada - 2x sklepní kóje	IV	0,04
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 57 let:

$$s = 1 - 0,005 * 57 = \mathbf{0,715}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,715 = \mathbf{0,672}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku **I_P = 1,080**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 24\,864,- \text{ Kč/m}^2 * 0,672 = 16\,708,61 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 55,71 \text{ m}^2 * 16\,708,61 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,080 = 1\,005\,303,60 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 005 303,60 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc. č. 3439/56

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,080$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,080 = 1,080$

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,-	1,080		923,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3439/56	434	923,40	400 755,60
Stavební pozemek - celkem			434		400 755,60

Pozemek parc. č. 3439/56 - zjištěná cena celkem = **400 755,60 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc. č. 3439/56 = 400 755,60 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **400 755,60 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 005 303,60 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 400 755,60 Kč

Spoluvlastnický podíl: 57 / 2 739

Hodnota spoluvlastnického podílu:

400 755,60 Kč * 57 / 2 739 = 8 339,93 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 8 339,93 Kč

Bytová jednotka č. 1834/20 - zjištěná cena = **1 013 643,53 Kč**

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno bytu

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 76 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

Bytová jednotka č. 1834/20, 1. máje č.p. 1834, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	1. máje č.p. 1834, Frýdek-Místek, okres Frýdek- Místek	54.9872 m ²	panelová	dobrý	zateplený, plastová okna, balkon, 2x sklepní kóje, výtah	viz. níže
1	1. máje, Frýdek- Místek, okres Frýdek-Místek	55 m ²	panelová	dobrý	zateplený, plastová okna, balkon, sklepní kóje (nezjištěno), výtah	viz. níže
2	Beethovenova, Frýdek-Místek, okres Frýdek- Místek	55 m ²	panelová	po rekonstrukci	zateplený, plastová okna, balkon, 2x sklepní kóje, výtah	viz. níže
3	Frýdlantská, Frýdek-Místek, okres Frýdek- Místek	55 m ²	panelová	Velmi dobrý	zateplený, plastová okna, lodžie, sklepní kóje (nezjištěno), výtah	viz. níže

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu
----	---	----------------------------------	------------------------------------	----------------	---------------------------	------------------	------------	------------	------------------------	---------------------	--------------------------------

	1 m ² podlahové plochy										odvozená ze srovnání
1	163,64 Kč	0.9	147,27 Kč	1	1	1	1	1	0.99	0.99	148,76 Kč
2	200,00 Kč	0.9	180,00 Kč	1	1	1	1.1	1	1.03	1.133	158,87 Kč
3	200,00 Kč	0.9	180,00 Kč	1	1	1	1.1	1	0.99	1.089	165,29 Kč
Celkem průměr									157,64 Kč		
Minimum									148,76 Kč		
Maximum									165,29 Kč		
Směrodatná odchylka - s									8,33 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									149,30 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									165,97 Kč		
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: konstrukce											
K4 - Koeficient úpravy: stav											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Oceňovaná nemovitost - umakartové bytové jádro, zánovní kuchyňská linka s plynovým sporákem, spíž, koupelna (klasická vana, umyvadlo), WC (klasická toaleta), vestavěné skříně, stropní úložný prostor.

Komentář k nemovitosti č. 1:

K6 srovnávaná nemovitost – umakartové bytové jádro, původní kuchyňská linka s plynovým sporákem a digestoří, spíž, koupelna (klasická vana, umyvadlo), WC (vybavení nezjištěno), vestavěná skříň, stropní úložný prostor.

Celkový koeficient úpravy odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 2:

K6 srovnávaná nemovitost – bytové jádro po rekonstrukci, kuchyňská linka s plynovým sporákem a digestoří, spíž, koupelna (klasická vana, umyvadlo), WC (klasická toaleta), stropní úložný prostor.

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – stav a bytové jádro po rekonstrukci. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3:

K6 srovnávaná nemovitost – bytové jádro, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (plynová varná deska a elektrická trouba), koupelna (klasická vana, umyvadlo), WC (vybavení nezjištěno), šatní skříň.

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – stav. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Obvyklé roční nájemné

Název

	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Bytová jednotka č. 1834/20	54,99 m ²	1 891,68	104 023,48	15 603,52	88 419,96
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					88 419,96
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %
Roční užitek: [Kč]				=	88 419,96
Míra kapitalizace: 5,50 %					
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$					
$CB_U = 88\,419,96 * ((1 + 5,5 \%)^{11} - 1) / (5,5 \% * (1 + 5,5 \%)^{11})$					

Hodnota věcného břemene činí = **715 541,74 Kč**

Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1834/20	1 013 644,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 005 303,60 Kč
1.2. Pozemek parc. č. 3439/56	8 339,94 Kč
	<u>= 1 013 644,- Kč</u>
Ocenění - celkem:	1 013 644,- Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku	
1. Věcné břemeno bytu	- 715 542,- Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:	<u>- 715 542,- Kč</u>
Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	298 102,- Kč
 Výsledná cena - celkem:	 298 102,- Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	298 100,- Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 1834/20

Bytová jednotka č. 1834/20, 1. máje č.p. 1834, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	1. máje č.p. 1834, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	54.9872 m ²	panelová	dobrý	zateplený, plastová okna, balkon, 2x sklepní kóje, výtah	viz. níže
1	Frýdlantská, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	55 m ²	panelová	dobrý	zateplený, plastová okna, sklepní kóje (nezjištěno), výtah	viz. níže
2	Frýdlantská, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	53 m ²	panelová	velmi dobrý	zateplený, plastová okna, balkon, sklep, výtah (nezjištěno)	viz. níže
3	Josefa Myslivečka č.p. 1879, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	56 m ²	panelová	po rekonstrukci	zateplený, plastová okna, sklepní kóje, výtah	viz. níže
4	Bezručova, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	56 m ²	panelová	dobrý	zateplení (nezjištěno), plastová/původní okna, balkon, sklepní kóje (nezjištěno), výtah (nezjištěno)	viz. níže
5	28. října, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	57 m ²	panelová	po rekonstrukci	zateplený, plastová okna, lodžie, 2x sklepní kóje, výtah (nezjištěno)	viz. níže

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	36 181,82 Kč	0.9	32 563,64 Kč	1	1	1	1	0.97	0.97	0.9409	34 609,03 Kč
2	58 490,57 Kč	1	58 490,57 Kč	1	1.02	1	1.1	0.99	1.1	1.221858	47 870,19 Kč
3	51 785,71 Kč	1	51 785,71 Kč	1	0.99	1	1.1	0.96	1.08	1.1290752	45 865,60 Kč
4	50 892,86 Kč	0.9	45 803,57 Kč	1	0.99	1	1	0.98	1	0.9702	47 210,44 Kč
5	55 263,16 Kč	0.9	49 736,84 Kč	1	0.98	1	1.1	1	1.07	1.15346	43 119,69 Kč
Celkem průměr									43 734,98 Kč		
Minimum									34 609,03 Kč		
Maximum									47 870,19 Kč		
Směrodatná odchylka - s									5 417,10 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									38 317,88 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									49 152,08 Kč		
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: konstrukce											
K4 - Koeficient úpravy: stav											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Oceňovaná nemovitost - umakartové bytové jádro, zánovní kuchyňská linka s plynovým sporákem, spíž, koupelna (klasická vana, umyvadlo), WC (klasická toaleta), vestavěné skříně, stropní úložný prostor, spoluvlastnický podíl 57/2739 na společných částech domu a pozemku, přístup bezproblémový, dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Komentář k nemovitosti č. 1:

K6 srovnávaná nemovitost - umakartové bytové jádro, původní kuchyňská linka s plynovým sporákem, koupelna (klasická vana, umyvadlo), WC (vybavení nezjištěno), vestavěné skříně, spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemcích (nezjištěno), přístup bezproblémový, parkovací možnosti v blízkosti.

Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – příslušenství a vybavení. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2:

K6 srovnávaná nemovitost - zděné bytové jádro, zánovní kuchyňská linka, digestoř, koupelna (klasická vana, umyvadlo), WC (vybavení nezjištěno), vestavěné skříně, stropní úložný prostor, spoluvlastnický podíl 53/2925 na společných částech domu a pozemcích, přístup bezproblémový, parkovací možnosti v blízkosti.

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitostí, stav, zděné bytové jádro. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3:

K6 srovnávaná nemovitost - zděné bytové jádro, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (plynová varná deska, elektrická trouba, digestoř, mikrovlnná trouba), koupelna (sprchový kout, umyvadlo), WC (toaleta), spoluvlastnický podíl 57/997 na společných částech domu a pozemcích, věcné břemeno podle listiny (bez vlivu na cenu), přístup bezproblémový, parkovací možnosti v okolí.

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – stav, zděné bytové jádro, vybavení a parkovací možnosti. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4:

K6 srovnávaná nemovitost - bytové jádro, zánovní kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (plynová varná deska, elektrická trouba), koupelna (vybavení nezjištěno), WC (vybavení nezjištěno), spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemcích (nezjištěno), přístup bezproblémový (nezjištěno), parkovací možnosti (nezjištěno).

Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – rozdílná velikost mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitostí, zčásti původní okna. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 5:

K6 srovnávaná nemovitost – zděné bytové jádro, nová kuchyňská linka s sporákem, spíž, koupelna (klasická vana, umyvadlo), WC (toaleta), spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemcích (nezjištěno), přístup bezproblémový (nezjištěno), parkovací možnosti (nezjištěno).

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – stav a zděné bytové jádro. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$43\,734,98 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 55 \text{ m}^2$$

$$= 2\,405\,424 \text{ Kč}$$

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno bytu

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 76 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

Bytová jednotka č. 1834/20, 1. máje č.p. 1834, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	1. máje č.p. 1834, Frýdek-Místek, okres Frýdek- Místek	54.9872 m ²	panelová	dobrý	zateplený, plastová okna, balkon, 2x sklepní kóje, výtah	viz. níže
1	1. máje, Frýdek- Místek, okres Frýdek-Místek	55 m ²	panelová	dobrý	zateplený, plastová okna, balkon, sklepní kóje (nezjištěno), výtah	viz. níže
2	Beethovenova, Frýdek-Místek, okres Frýdek- Místek	55 m ²	panelová	po rekonstrukci	zateplený, plastová okna, balkon, 2x sklepní kóje, výtah	viz. níže
3	Frýdlantská, Frýdek-Místek, okres Frýdek- Místek	55 m ²	panelová	Velmi dobrý	zateplený, plastová okna, lodžie, sklepní kóje (nezjištěno), výtah	viz. níže

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	163,64 Kč	0.9	147,27 Kč	1	1	1	1	1	0.99	0.99	148,76 Kč
2	200,00 Kč	0.9	180,00 Kč	1	1	1	1.1	1	1.03	1.133	158,87 Kč
3	200,00 Kč	0.9	180,00 Kč	1	1	1	1.1	1	0.99	1.089	165,29 Kč
Celkem průměr									157,64 Kč		
Minimum									148,76 Kč		
Maximum									165,29 Kč		
Směrodatná odchylka - s									8,33 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									149,30 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									165,97 Kč		
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: konstrukce											
K4 - Koeficient úpravy: stav											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Oceňovaná nemovitost - umakartové bytové jádro, zánovní kuchyňská linka s plynovým sporákem, spíž, koupelna (klasická vana, umyvadlo), WC (klasická toaleta), vestavěné skříně, stropní úložný prostor.

Komentář k nemovitosti č. 1:

K6 srovnávaná nemovitost – umakartové bytové jádro, původní kuchyňská linka s plynovým sporákem a digestoří, spíž, koupelna (klasická vana, umyvadlo), WC (vybavení nezjištěno), vestavěná skřín, stropní úložný prostor.

Celkový koeficient úpravy odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 2:

K6 srovnávaná nemovitost – bytové jádro po rekonstrukci, kuchyňská linka s plynovým sporákem a digestoří, spíž, koupelna (klasická vana, umyvadlo), WC (klasická toaleta), stropní úložný prostor.

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – stav a bytové jádro po rekonstrukci. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3:

K6 srovnávaná nemovitost – bytové jádro, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (plynová varná deska a elektrická trouba), koupelna (klasická vana, umyvadlo), WC (vybavení nezjištěno), šatní skříň.

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – stav. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Obvyklé roční nájemné

Název	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Bytová jednotka č. 1834/20	54,99 m ²	1 891,68	104 023,48	15 603,52	88 419,96
Součet ročních užitek - celkem: [Kč/rok]					88 419,96
Koeficient míry užítu (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %
Roční užitek: [Kč]				=	88 419,96
Míra kapitalizace: 5,50 %					
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$ $CB_U = 88\,419,96 * ((1 + 5,5 \%)^{11} - 1) / (5,5 \% * (1 + 5,5 \%)^{11})$					
Hodnota věcného břemene činí				=	715 541,74 Kč

Rekapitulace ocenění

1. Bytová jednotka č. 1834/20	2 405 424,- Kč
Ocenění - celkem:	2 405 424,- Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku	
1. Věcné břemeno bytu	- 715 542,- Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:	- 715 542,- Kč
Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	1 689 882,- Kč
Výsledná cena - celkem:	1 689 882,- Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení:	1 690 000,- Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

298.100,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1 690 000 Kč

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 - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1834/20 (LV 7061), k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 57/2739 na společných částech budovy č.p. 1834, 1835 (LV 3697) a pozemku parc. č. 3439/56 (LV 8111, výměra 434 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je bytový dům č.p. 1834, 1835) v obci Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek, katastrální území Místek.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se 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 určena tzv. tržní hodnota.

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

1.690.000,- Kč

Slovy: jedenmilionšestsetdevadesátisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář 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 16.10.2022



Ing. Iveta Dofková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 17417-2059/2022 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Srovnávané nemovitosti, dokumentace k věcnému břemenu, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, výřez z povodňové mapy, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění.

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

16.10.22 15:27

Informace o jednotce | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1834/20
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1834_1835
Katastrální území:	Mistek [634824]
Číslo LV:	7061
Podíl na společných částech:	57/2739

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Bednář Vítězslav, Karla Hynka Máchy 817, Mistek, 73801 Frýdek-Místek

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ

Wěcné břemeno bytu

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Zapsáno do soupisu konkursní podstaty

☑ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.10.2022 15:00.

© 2004 - 2022 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#)

Verze 6.2.8 b4 [WWW]

<https://nahliizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL-tawN1SK7nbryg8fJ0SKOv31bcnmsbNi9TSdWoV3BZBxyZkqjqOWskJuJ2JsP....> 1/1

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 1834, 1835
Obec:	Frýdek-Místek [538003]
Část obce:	Místek [413119]
Katastrální území:	Místek [634824]
Číslo LV:	3697
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 3439/56
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

[1834/1](#), [1834/2](#), [1834/3](#), [1834/4](#), [1834/5](#), [1834/6](#), [1834/7](#), [1834/8](#), [1834/9](#), [1834/10](#), [1834/11](#), [1834/12](#), [1834/13](#), [1834/14](#), [1834/15](#), [1834/16](#), [1834/17](#), [1834/18](#), [1834/19](#), [1834/20](#), [1834/21](#), [1834/22](#), [1834/23](#), [1835/1](#), [1835/2](#), [1835/3](#), [1835/4](#), [1835/5](#), [1835/6](#), [1835/7](#), [1835/8](#), [1835/9](#), [1835/10](#), [1835/11](#), [1835/12](#), [1835/13](#), [1835/14](#), [1835/15](#), [1835/16](#), [1835/17](#), [1835/18](#), [1835/19](#), [1835/20](#), [1835/21](#), [1835/22](#), [1835/23](#)

Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnická právo	Podíl
Bakota Jiří, 1. máje 1835, Místek, 73801 Frýdek-Místek Jednotka: 1835/9	7/498
Bakotová Zdeňka, 1. máje 1835, Místek, 73801 Frýdek-Místek Jednotka: 1835/9	7/498
SJM Baran Jiří a Baranová Lenka, 1. máje 1834, Místek, 73801 Frýdek-Místek Jednotka: 1834/14	58/2739
Bednářek Dalibor, 1. máje 1835, Místek, 73801 Frýdek-Místek Jednotka: 1835/15	7/249
Bednář Vítězslav, Karla Hynka Máchy 817, Místek, 73801 Frýdek-Místek Jednotka: 1834/20	19/913
Blažek Josef, č. p. 83, 73943 Staříč Jednotka: 1835/4	13/913
SJM Blažek Antonín a Blažková Anna, 1. máje 1834, Místek, 73801 Frýdek-Místek Jednotka: 1834/15	76/2739
Bobšiová Jana, 1. máje 1835, Místek, 73801 Frýdek-Místek Jednotka: 1835/22	13/913
Boháč František, 1. máje 1834, Místek, 73801 Frýdek-Místek Jednotka: 1834/13	13/913
Bojko Josef, 1. máje 1835, Místek, 73801 Frýdek-Místek Jednotka: 1835/19	13/913
Cigán Pavel, Beskydská 1713, Místek, 73801 Frýdek-Místek Jednotka: 1835/10	13/913
Gajová Marie, 1. máje 1835, Místek, 73801 Frýdek-Místek Jednotka: 1835/8	58/2739
SJM Glembek Jiří a Glembková Věra Jednotka: 1834/8	58/2739
Glembek Jiří, č. p. 480, 73911 Janovice Glembková Věra, 1. máje 1834, Místek, 73801 Frýdek-Místek	
SJM Grossman Radim a Grossmanová Veronika, 1. máje 1835, Místek, 73801 Frýdek-Místek Jednotka: 1835/20	59/2739
Glunděl Vojtěch, č. ev. 163, 73904 Morávka Jednotka: 1834/11	58/2739
Hencová Irena, 1. máje 1834, Místek, 73801 Frýdek-Místek Jednotka: 1834/16	13/913

https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL-rve_qebQ7W155JZ0Bg1JB56OEYey7mNUIDF0OSQsoTZoZnuEubx2ixdzCv... 1/3

16.10.22 15:25

Informace o stavbě | Nahlížení do katastru nemovitostí

Vlachovská Renata, 1. máje 1835, Místek, 73801 Frýdek-Místek Jednotka: 1835/18	7/249
Wrábelová Lenka, 1. máje 1834, Místek, 73801 Frýdek-Místek Jednotka: 1834/3	7/498
Wrbcová Jana Ing., č. p. 710, 73941 Palkovice Jednotka: 1834/7	38/2739
Widlarczyk Miroslav, J. Božana 3130, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek Jednotka: 1834/21	7/249
Zadrazil Petr Ing., Čapková 2089, 51101 Turnov Jednotka: 1835/23	59/2739
SJM Zeman Tomáš a Zemanová Irena, 1. máje 1834, Místek, 73801 Frýdek-Místek Jednotka: 1834/12	76/2739
SJM Zuzáňák Vladislav Ing. a Zuzáňáková Zuzana, 1. máje 1835, Místek, 73801 Frýdek-Místek Jednotka: 1835/1	76/2739
Žajdlíková Miroslava Mgr., Nerudova 199, Místek, 73801 Frýdek-Místek Jednotka: 1834/22	40/2739

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ

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

Jiné zápisy

Typ

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

Vlastnictví jednotek

Vznik společenství vlastníků prokázán

e^R Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaje^R Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údajNemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj](#) /Katastrální pracoviště [Frýdek-Místek](#) e^R

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.10.2022 15:00.

© 2004 - 2022 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#) e^R

Verze 6.2.8 b4 (WWW)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3429/55-01
Obec:	Frýdek-Místek (5980031)
Katastrální území:	Místek (634824)
Číslo LV:	8111
Výměra [m ²]:	434
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1834, 1835



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bakota Jiří, 1. máje 1835, Místek, 73801 Frýdek-Místek	77/5478
Bakotová Zdeňka, 1. máje 1835, Místek, 73801 Frýdek-Místek	77/5478
Baran Jiří, 1. máje 1834, Místek, 73801 Frýdek-Místek	29/2739
Baranová Lenka, 1. máje 1834, Místek, 73801 Frýdek-Místek	29/2739
Bednarčík Dalibor, 1. máje 1835, Místek, 73801 Frýdek-Místek	77/2739
Bednář Vítězslav, Karla Hynka Máchy 817, Místek, 73801 Frýdek-Místek	57/2739
Blažek Antonín, 1. máje 1834, Místek, 73801 Frýdek-Místek	38/2739
Blažek Josef, č. p. 83, 73943 Staříč	39/2739
Blažková Anna, 1. máje 1834, Místek, 73801 Frýdek-Místek	38/2739
Bobišová Jana, 1. máje 1835, Místek, 73801 Frýdek-Místek	39/2739
Boháč František, 1. máje 1834, Místek, 73801 Frýdek-Místek	39/2739
Bojko Josef, 1. máje 1835, Místek, 73801 Frýdek-Místek	39/2739
Cigán Pavel, Beskydská 1713, Místek, 73801 Frýdek-Místek	39/2739
Gajová Marie, 1. máje 1835, Místek, 73801 Frýdek-Místek	58/2739
Glembek Jiří, č. p. 480, 73911 Janovice	29/2739
Glembková Věra, 1. máje 1834, Místek, 73801 Frýdek-Místek	29/2739
Grossman Radim, 1. máje 1835, Místek, 73801 Frýdek-Místek	59/5478
Grossmanová Veronika, 1. máje 1835, Místek, 73801 Frýdek-Místek	59/5478
Glunděl Vojtěch, č. ev. 163, 73904 Morávka	58/2739
Hencová Irena, 1. máje 1834, Místek, 73801 Frýdek-Místek	39/2739
Hradilová Jarmila, 1. máje 1835, Místek, 73801 Frýdek-Místek	57/2739
SJM Kadlubiec Josef a Kadlubecová Elena, č. p. 206, 73904 Pražmo	39/2739
Kica Pavel, 1. máje 1835, Místek, 73801 Frýdek-Místek	58/2739
Kováč Jaromír, 1. máje 1834, Místek, 73801 Frýdek-Místek	7/498
Kováčková Denisa Mgr., Krnalovice 29, 73946 Hukvaldy	77/2739
Kupča Robert, Frýdantská 1789, Místek, 73801 Frýdek-Místek	39/2739
Kurečka Ladislav, 1. máje 1835, Místek, 73801 Frýdek-Místek	58/2739
Matulová Daniela, 1. máje 1835, Místek, 73801 Frýdek-Místek	39/2739
Moškořová Lenka, Revoluční 555, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	154/5478
Muroňová Renata, 1. máje 1835, Místek, 73801 Frýdek-Místek	58/2739
Parma Milan, 1. máje 1834, Místek, 73801 Frýdek-Místek	29/2739

<https://nahlizeni.dokn.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL-C66ivRiW1gvvkKl-iQr424g9Y1m6xKlHgJq0THgK9Dls9EKxAMCg9u9zH6aKz...> 1/3

16.10.22 14:52

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Parmová Jana, 1. máje 1834, Místek, 73801 Frýdek-Místek	39/2739
Parmová Věra, 1. máje 1834, Místek, 73801 Frýdek-Místek	29/2739
Pavlásková Hana, 1. máje 1835, Místek, 73801 Frýdek-Místek	39/2739
SJM Pokluda Richard Ing. a Pokludová Pavla, 1. máje 1835, Místek, 73801 Frýdek-Místek	77/2739
Repecký Martin, 1. máje 1835, Místek, 73801 Frýdek-Místek	77/2739
Satolová Naděжда Mgr., č. p. 411, 73936 Sedlště	7/1494
Skalník Milan, 1. máje 1834, Místek, 73801 Frýdek-Místek	77/2739
Smejkalová Jana, 1. máje 1834, Místek, 73801 Frýdek-Místek	77/2739
Šanta Jan, 1. máje 1835, Místek, 73801 Frýdek-Místek	77/5478
Šantová Yvona, 1. máje 1835, Místek, 73801 Frýdek-Místek	77/5478
Škarabella Igor Ing., Přichystalova 1077/70, Hodolany, 77900 Olomouc	7/1494
Škarabellová Helga, 1. máje 1835, Místek, 73801 Frýdek-Místek	14/747
Štěpánek Lukáš, Na Vyhliďce 3461, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	58/2739
SJM Švrčina Miroslav a Švrčinová Zdeňka, 1. máje 1834, Místek, 73801 Frýdek-Místek	76/2739
Vaněk Ivo, č. p. 418, 73936 Sedlště	76/2739
Vavřín Jan, 5. května 903, Frýdlant, 73911 Frýdlant nad Ostravicí	39/2739
Večrovská Natálie, 1. máje 1834, Místek, 73801 Frýdek-Místek	29/2739
Večrovský Adam, 1. máje 1834, Místek, 73801 Frýdek-Místek	29/2739
Vlachovská Renata, 1. máje 1835, Místek, 73801 Frýdek-Místek	77/2739
Wrábelová Lenka, 1. máje 1834, Místek, 73801 Frýdek-Místek	7/498
Wrbcová Jana Ing., č. p. 710, 73941 Palkovice	38/2739
Widlarcz Miroslav, J. Božana 3130, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	77/2739
Zadrazil Petr Ing., Čapkova 2089, 51101 Turnov	59/2739
SJM Zeman Tomáš a Zemanová Irena, 1. máje 1834, Místek, 73801 Frýdek-Místek	76/2739
SJM Zuzáňák Vladislav Ing. a Zuzáňáková Zuzana, 1. máje 1835, Místek, 73801 Frýdek-Místek	76/2739
Žajdlíková Miroslava Mgr., Nerudova 199, Místek, 73801 Frýdek-Místek	40/2739

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno zatěžující spoluvlastnický podíl

Zákaz zatížení

Zákaz zcizení

Zákaz zcizení a zatížení

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Funkční celek s vlastnictvím jednotky

Zapsáno do soupisu konkursní podstaty

Změna výměr obnovou operátu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

<https://nahliizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL-C66ivRiW1gvvkiKI-iQ+424g9Y1m6xKiHgJq0THgK9Dis9EKxAMOG9u9zh6aKz...> 2/3

16.10.22 14:52

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

✓ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

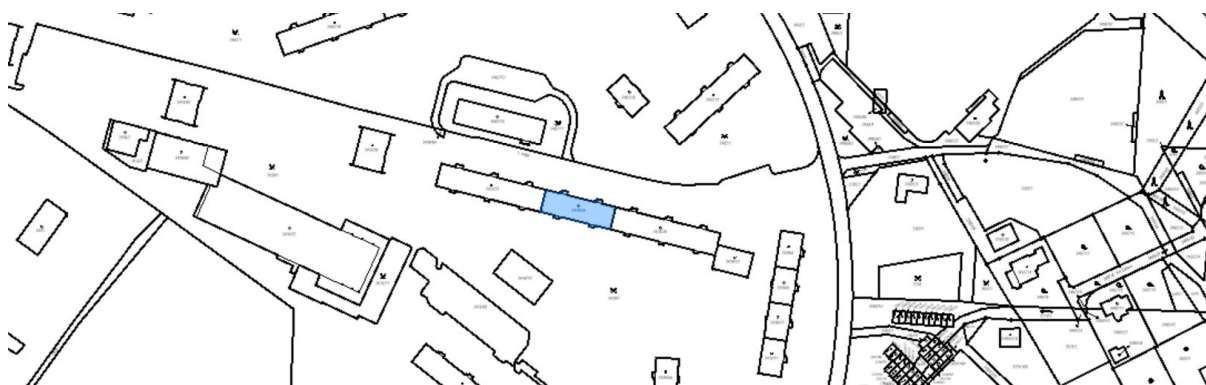
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.10.2022 13:00.

© 2004 - 2022 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#)

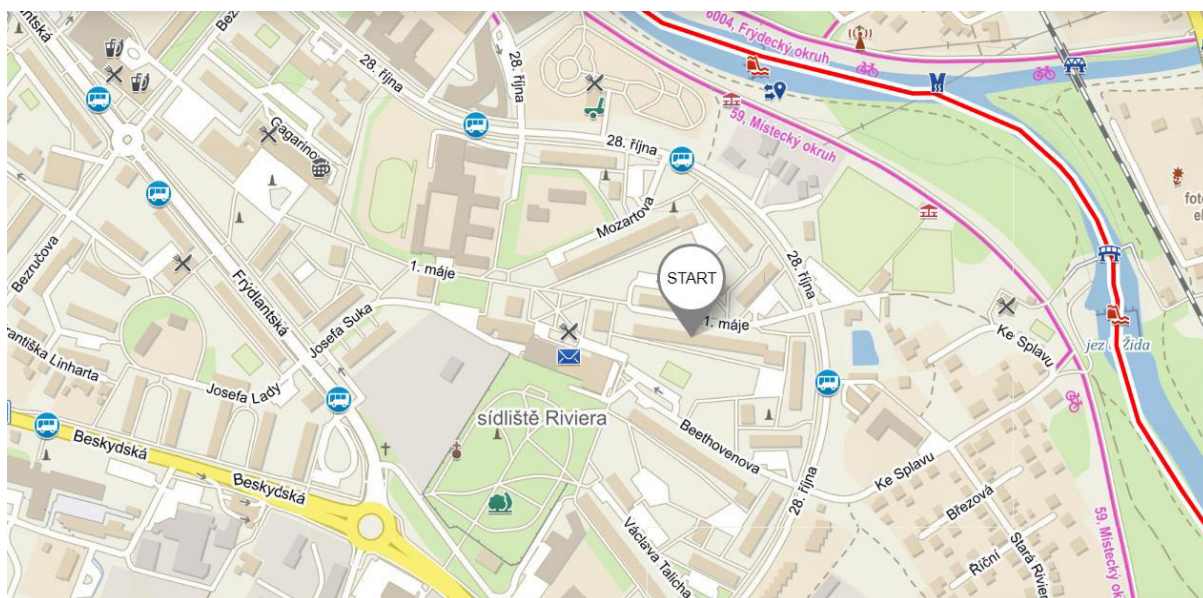
Verze 6.2.8 b4 [WWW]

<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL-C66ivRIW1gvvkkI-iQr424g9YIm6xKIhgJq0THgK9Dls9EKxAMOG9u9ztH6aKz...> 3/3

Ortofoto mapa



Mapy – oceňovaná nemovitost



Výřez z povodňové mapy

Povodňový informační systém

Název katastru: Místek
Parcelní číslo: 3439/56
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Druh číslování: Pozemková

Výměra parcely: 434 m²
Veřejný dálkový přístup - Výpis:
Veřejný dálkový přístup - Mapa:

Dokumentace k věcnému břemenu

DAROVACÍ SMLOUVA

Věra Bednářová, r. č. [REDAKCE] trvale bytem 1. máje 1834, 738 02 Frýdek-Místek
jako „dárce“ na straně jedné

a

Michal Bednář, r. č. [REDAKCE] trvale bytem Antala Staška 2372, 738 01 Frýdek-Místek
jako „obdarovaný“ na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

darovací smlouvu:

I.

Dárce je vlastníkem následujících nemovitostí: 1.) bytová jednotka č. 1834/20 v obytné budově č.p. 1834 a 1835 na pozemcích parc. č. 3439/56 a 3439/27, 2.) spoluvlastnický podíl ve výši id. 57/2739 na společných částech domu č.p. 1834 a 1835, 3) spoluvlastnický podíl ve výši id. 57/2739 na pozemcích parc. č. 3439/56 a 3439/57. Uvedené nemovitosti jsou vedené v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Frýdek-Místek na LV č. 7061 pro k.ú. Místek, obec Frýdek-Místek. Tyto skutečnosti vyplývají a jsou doloženy Smlouvou o převodu družstevního bytu a nebytového prostoru do vlastnictví člena družstva ze dne 6.12.1999 a Darovací smlouvou o bezúplatném převodu vlastnictví k nemovitostem ze dne 22.11.2001.

II.

Dárce touto smlouvou daruje nemovitosti uvedené v článku I. této smlouvy, a to: 1.) bytová jednotka č. 1834/20 v obytné budově č.p. 1834 a 1835 na pozemcích parc. č. 3439/56 a 3439/27, 2.) spoluvlastnický podíl ve výši id. 57/2739 na společných částech domu č.p. 1834 a 1835, 3) spoluvlastnický podíl ve výši id. 57/2739 na pozemcích parc. č. 3439/56 a 3439/57, vše v k.ú. Místek, obec Frýdek-Místek, s veškerým zákonným příslušenstvím a součástmi, se všemi právy a povinnostmi obdarovanému, který tento dar bezvýhradně do svého výlučného vlastnictví přijímá.

III.

Dárce prohlašuje, že na darovaných nemovitostech nevážnou dluhy, věcná břemena, zástavní práva ani jiné právní povinnosti. Dárce seznámil obdarovaného se stavem převáděných nemovitostí, obdarovaný tuto skutečnost potvrzuje. Charakter bytové jednotky zůstal nezměněn.

IV.

Tato smlouva je účinná okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Obdarovaný nabude vlastnictví k darované nemovitosti vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Frýdek-Místek.

V.

Obdarovaný zřizuje dárce Věře Bednářové věcné břemeno bydlení v bytě č. 20 a užívání všech nemovitostí uvedených v článku I. této smlouvy bez jakéhokoliv omezení. Věcné břemeno se zřizuje do konce života dárce. Oprávněný z věcného břemene bude hradit nájemné, veškeré poplatky spojené s nájmem, náklady spojené s údržbou a opravami nemovitostí. Dárce práva odpovídající věcnému břemenu přijímá a obdarovaný je povinen tato práva trpět. Věcné břemeno se zřizuje bezplatně.

VI.

Dárce se bude moci domáhat vrácení daru, jestliže se obdarovaný bude k němu nebo ke členům jeho rodiny chovat tak, že tím hrubě poruší dobré mravy.

VII.

Smluvní strany prohlašují, že smlouvu uzavírají nikoli za podmínek pro ně nevýhodných, že písemné vyhotovení této smlouvy se shoduje s jejich skutečnou vůlí. Smlouvu uzavírají svobodně, vážně a souhlasně.

Ve Frýdku-Místku dne 1.8.2011

Ve Frýdku-Místku dne 1.8.2011

Dárce:



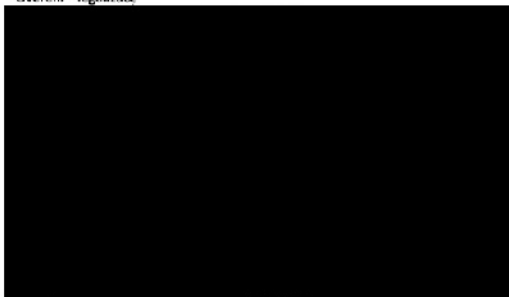
Věra Bednářová

Obdarovaný:

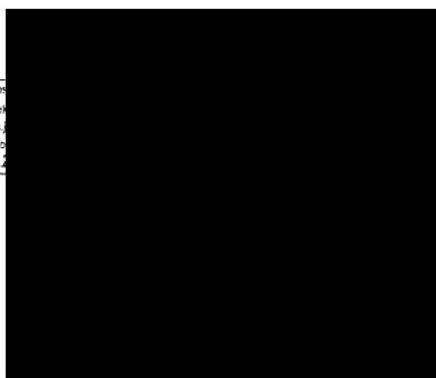


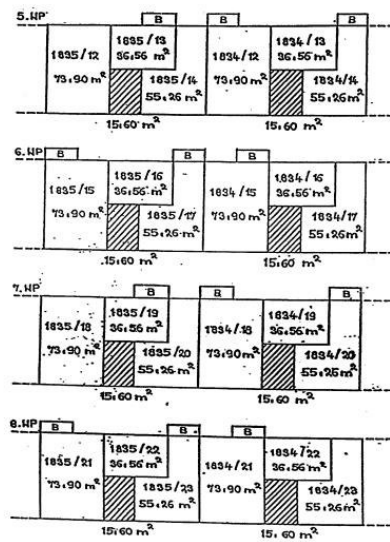
Michal Bednář

Ověření – legalizace



Katastrální úřad pro Moravskoslezsko
Katastrální pracoviště Příjezd-Viškovice
Vklad práva povolení rozhodnutím č. 1/2018
Vklad práva zastavení v katastru nemovitostí
Právní účinky vkladu vznikly dnem 2. 12. 2018





1835/01	1835/02	1835/03	1835/04	1835/05	1835/06	1835/07	1835/08	1835/09	1835/10	1835/11	1835/12	1835/13	1835/14	1835/15	1835/16	1835/17	1835/18	1835/19	1835/20	1835/21	1835/22	1835/23	1835/24	1835/25	1835/26	1835/27	1835/28	1835/29	1835/30	1835/31	1835/32	1835/33	1835/34	1835/35	1835/36	1835/37	1835/38	1835/39	1835/40	1835/41	1835/42	1835/43	1835/44	1835/45	1835/46	1835/47	1835/48	1835/49	1835/50	1835/51	1835/52	1835/53	1835/54	1835/55	1835/56	1835/57	1835/58	1835/59	1835/60	1835/61	1835/62	1835/63	1835/64	1835/65	1835/66	1835/67	1835/68	1835/69	1835/70	1835/71	1835/72	1835/73	1835/74	1835/75	1835/76	1835/77	1835/78	1835/79	1835/80	1835/81	1835/82	1835/83	1835/84	1835/85	1835/86	1835/87	1835/88	1835/89	1835/90	1835/91	1835/92	1835/93	1835/94	1835/95	1835/96	1835/97	1835/98	1835/99	1835/100	1835/101	1835/102	1835/103	1835/104	1835/105	1835/106	1835/107	1835/108	1835/109	1835/110	1835/111	1835/112	1835/113	1835/114	1835/115	1835/116	1835/117	1835/118	1835/119	1835/120	1835/121	1835/122	1835/123	1835/124	1835/125	1835/126	1835/127	1835/128	1835/129	1835/130	1835/131	1835/132	1835/133	1835/134	1835/135	1835/136	1835/137	1835/138	1835/139	1835/140	1835/141	1835/142	1835/143	1835/144	1835/145	1835/146	1835/147	1835/148	1835/149	1835/150	1835/151	1835/152	1835/153	1835/154	1835/155	1835/156	1835/157	1835/158	1835/159	1835/160	1835/161	1835/162	1835/163	1835/164	1835/165	1835/166	1835/167	1835/168	1835/169	1835/170	1835/171	1835/172	1835/173	1835/174	1835/175	1835/176	1835/177	1835/178	1835/179	1835/180	1835/181	1835/182	1835/183	1835/184	1835/185	1835/186	1835/187	1835/188	1835/189	1835/190	1835/191	1835/192	1835/193	1835/194	1835/195	1835/196	1835/197	1835/198	1835/199	1835/200	1835/201	1835/202	1835/203	1835/204	1835/205	1835/206	1835/207	1835/208	1835/209	1835/210	1835/211	1835/212	1835/213	1835/214	1835/215	1835/216	1835/217	1835/218	1835/219	1835/220	1835/221	1835/222	1835/223	1835/224	1835/225	1835/226	1835/227	1835/228	1835/229	1835/230	1835/231	1835/232	1835/233	1835/234	1835/235	1835/236	1835/237	1835/238	1835/239	1835/240	1835/241	1835/242	1835/243	1835/244	1835/245	1835/246	1835/247	1835/248	1835/249	1835/250	1835/251	1835/252	1835/253	1835/254	1835/255	1835/256	1835/257	1835/258	1835/259	1835/260	1835/261	1835/262	1835/263	1835/264	1835/265	1835/266	1835/267	1835/268	1835/269	1835/270	1835/271	1835/272	1835/273	1835/274	1835/275	1835/276	1835/277	1835/278	1835/279	1835/280	1835/281	1835/282	1835/283	1835/284	1835/285	1835/286	1835/287	1835/288	1835/289	1835/290	1835/291	1835/292	1835/293	1835/294	1835/295	1835/296	1835/297	1835/298	1835/299	1835/300	1835/301	1835/302	1835/303	1835/304	1835/305	1835/306	1835/307	1835/308	1835/309	1835/310	1835/311	1835/312	1835/313	1835/314	1835/315	1835/316	1835/317	1835/318	1835/319	1835/320	1835/321	1835/322
---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

☐ BYTOVÁ JEDNOTKA : SKLEP (KE KAŽDÉMU BYTU 2 SKLEPY ; 3 SKLEPY K BYTŮM Č. 1035 / 02, 23)

 SPOLEČNÉ ČÁSTI DOMU

$$\text{SOUČET PLOCH SKLEPŮ : } (47 \times 0,96) + (31 \times 1,46) + (16 \times 2,06) = 123,04 \text{ m}^2$$

Budova č. p. 1834 - 1835

Zapsaná na LV č. 824

Kat. území Místek
Obec Erádok Místek-

Odeč Frydek-Místek
Ulice 1. máje

barevně

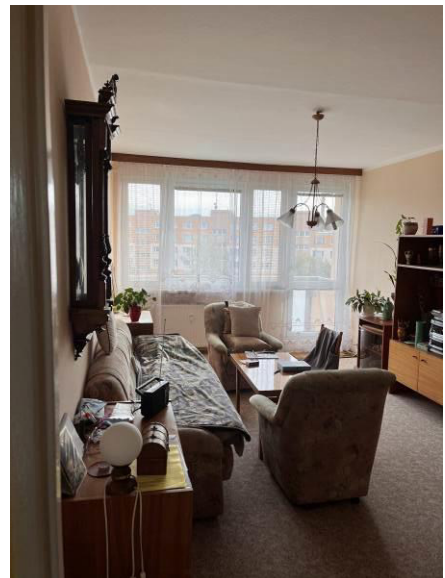
barevné označení předmětné bytové jednotky s příslušenstvím



Fotodokumentace předmětu ocenění













Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

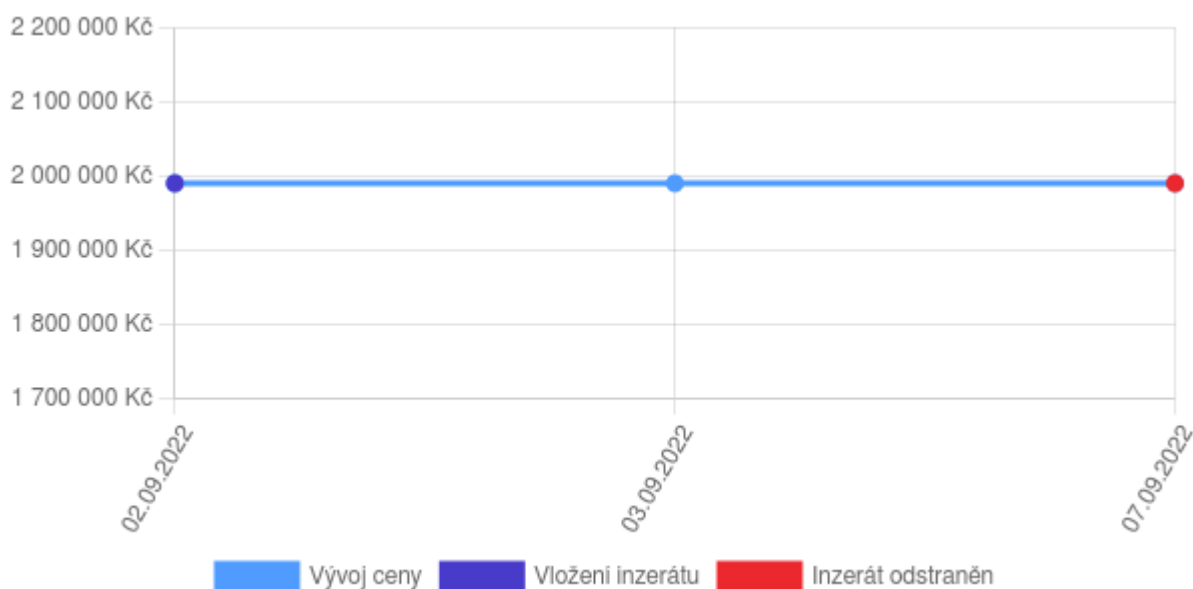


Byt, 55 m², Frýdlantská, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 1 990 000 Kč

Lokalita: Frýdlantská, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek

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



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

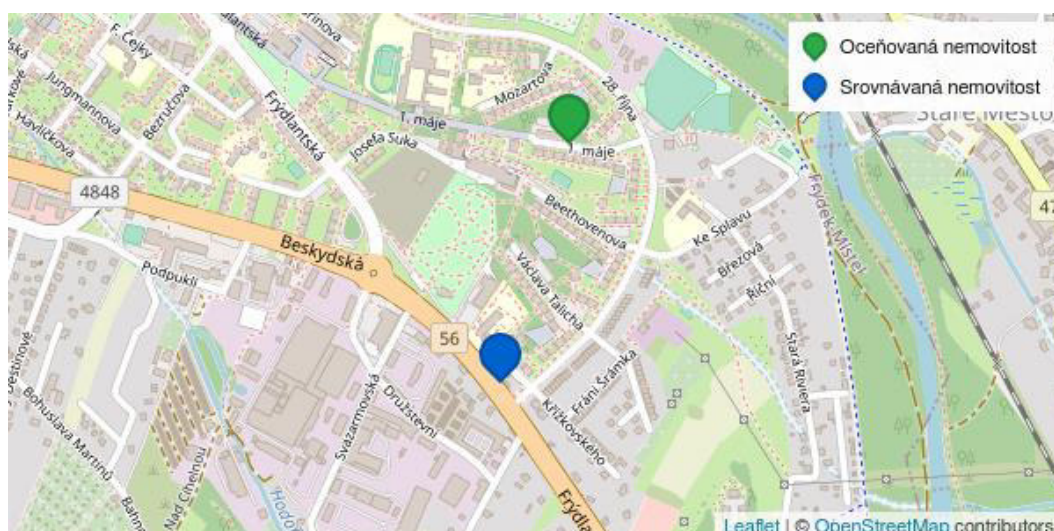
Lokalita	Frýdlantská, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	Cena	1 990 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Dobrý	Podlaží bytu	1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlahová plocha	55 m ²
Voda	Vodovod	Dispozice	2+1
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	6
Plyn	Ano		

Nabízím Vám byt 2+1 (55 m²) v osobním vlastnictví, v přízemí panelového domu ve Frýdku-Místku na ul. Frýdlantská. Je v původním, velmi čistém a udržovaném stavu, nebo si jej můžete zrekonstruovat podle Vašich představ. Má dva samostatné pokoje, prostornou šatní skříň na chodbě, koupelna a toaleta zvlášť. Okna směřována do klidné části dvora, na parkoviště. Dům po revitalizaci - plastová okna, fasáda. V bezprostřední blízkosti škola, školka, dětská hřiště, restaurace. Výborná dopravní dostupnost. Nízké náklady na bydlení, vhodné i na investici. Doporučuji osobní prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

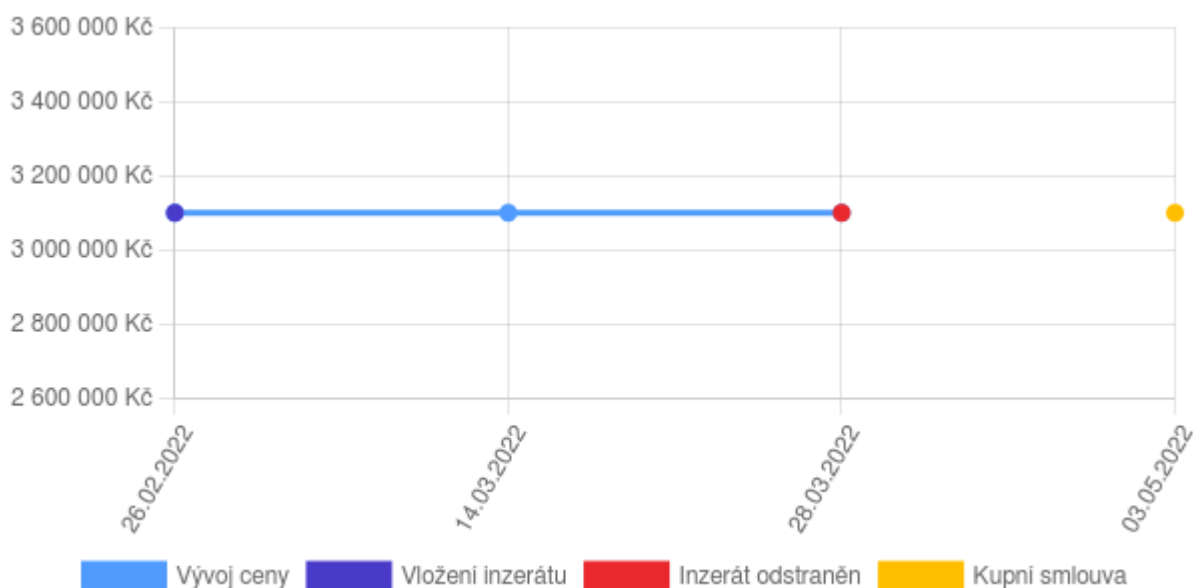


Byt, 53 m², Frýdlantská, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 3 100 000 Kč

Lokalita: Frýdlantská, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek

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



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

Lokalita	Frýdlantská, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	Cena dle KS	3 100 000 Kč
Číslo řízení	V-4133/2022-802	Datum podpisu KS	03.05.2022
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	3 100 000 Kč za nemovitost
Konstrukce	Panelová	Stav	Velmi dobrý
Elektřina	230V	Podlahová plocha	53 m ²
Dispozice	2+1	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Plyn	Plynovod		

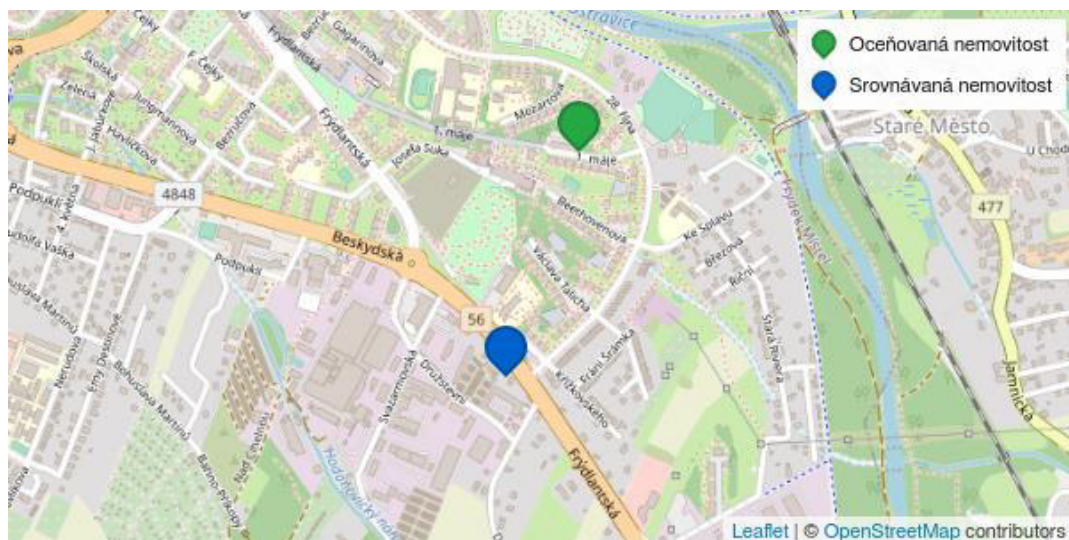
Určitě to také znáte, alespoň já to tedy slyším dost často... "Krásný a prostorný byt 2+1 v centru města, ideálně v osobním vlastnictví, po rekonstrukci a za dobrou cenu"... to jsou standardní kritéria, které má poměrně dost lidí. A co vy? Patříte mezi ně také? Troufám si říct, že určitě hned několika parametry se do nich trefojí tento velmi zajímavý byt, který právě hledá svého nového majitele. Tento byt mě nadchl hned z několika důvodů. Zaprvé svým prostorem, samotná podlahová plocha je 53 m², když k tomu připočítáme 2,5-metrový balkón a 2-metrový sklep, to už máme zajímavý prostor k životu, co myslíte? To vše v příjemném domě, na žádané ulici Frýdlantské. Celý byt byl kompletně rekonstruován v roce 2012 – zděné jádro, nová elektroinstalace, nové

podlahy a omítky, kuchyňská linka a mnoho dalšího. Celý byt díky tomu působí příjemným a útulným dojmem. Samozřejmostí je i kompletně revitalizovaný dům. Vhod příjdou i nízké náklady na provoz – vejdete se do 5.500,- Kč měsíčně včetně kabelovky. A teď tedy něco málo k lokalitě... Co vám může ulice Frýdlantská a její okolí nabídnout? Zjistíte veškeré výhody centra města. V pěší vzdálenosti naleznete naprosto vše, co k životu potřebujete – obchody, školu, školku, lékaře, poštu... A parkování? Můžete využít parkování jak před, tak i za domem.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

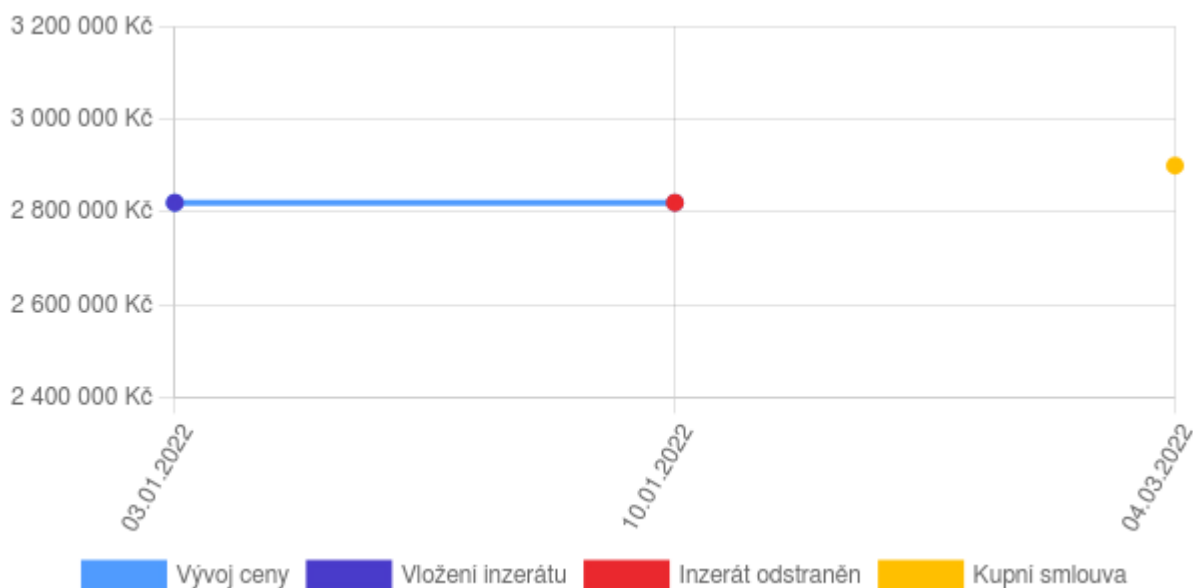


Byt, 56 m², Josefa Myslivečka č.p. 1879, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 2 900 000 Kč

Lokalita: Josefa Myslivečka č.p. 1879, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek

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

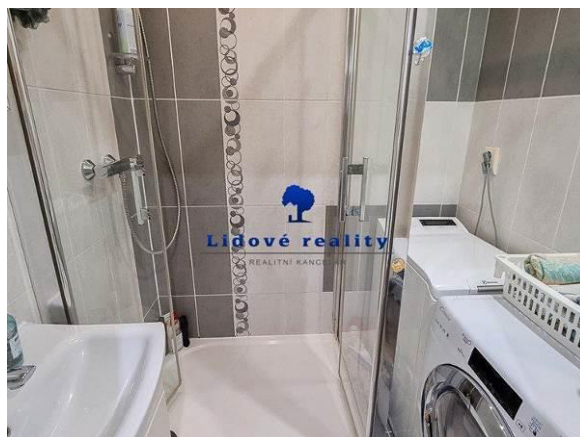


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

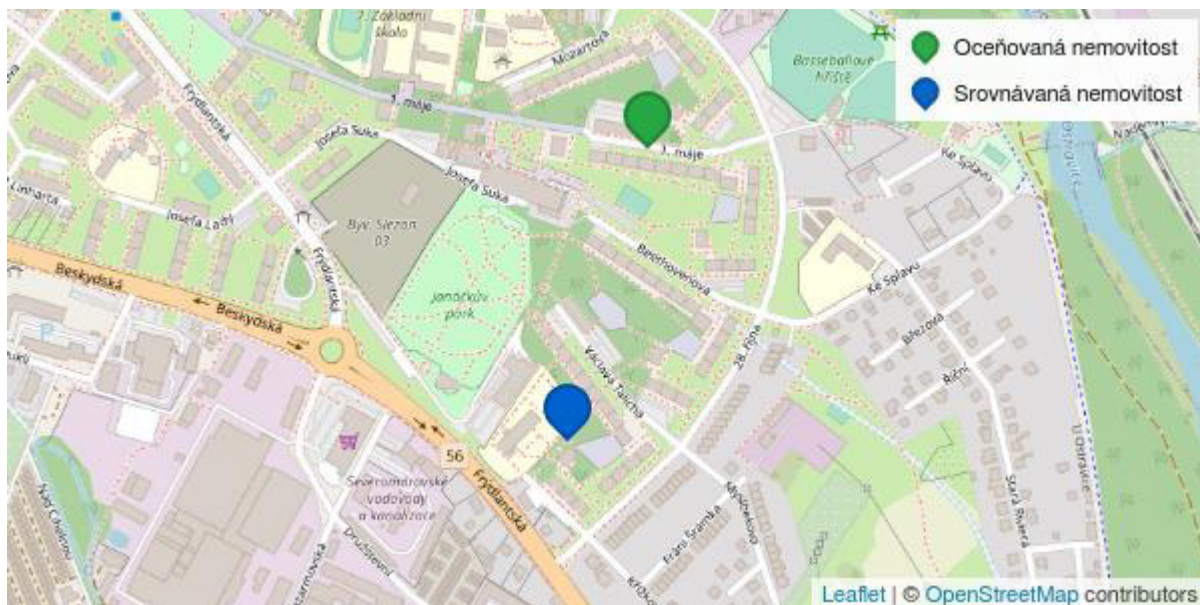
Lokalita	Josefa Myslivečka č.p. 1879, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	Cena dle KS	2 900 000 Kč
Číslo řízení	V-2054/2022-802	Datum podpisu KS	04.03.2022
Vlastnictví	Osobní	Podlahová plocha	56 m ²
Konstrukce	Panelová	Stav	Po rekonstrukci
		Dispozice	2+1

Nabízíme Vám k prodeji krásný byt 2+1, 56 m² v osobním vlastnictví ve Frýdku-Místku na ulici Josefa Myslivečka. Byt se nachází ve 2.patře revitalizovaného, panelového domu. K bytu náleží sklepní kóje. Byt je po kompletní a velmi zdařilé rekonstrukci. Byt má zděné jádro, novou kuchyňskou linku na míru s vestavěnými spotřebiči, novou koupelnu, elektřinu v mědi, vodu v plastu, nové podlahové krytiny. V místě se nachází veškerá občanská vybavenost.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

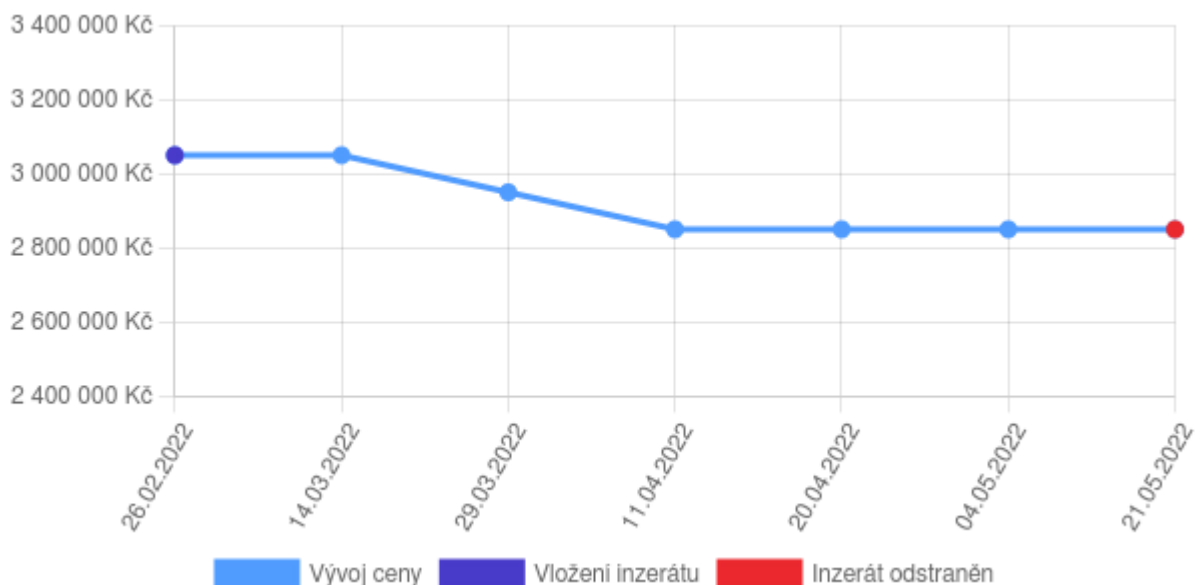


Byt, 56 m², Bezručova, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 2 850 000 Kč

Lokalita: Bezručova, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek

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



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

Lokalita	Bezručova, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	Cena	2 850 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	2 850 000 Kč za nemovitost
Konstrukce	Panelová	Stav	Dobrý
Podlahová plocha	56 m ²	Dispozice	2+1

V zastoupení majitele nabízíme k prodeji bytovou jednotku 2+1 s balkónem v osobním vlastnictví o podlahové ploše 56 m², která se nachází v 3/4 NP na adrese Bezručova. Byt je v původním stavu, vhodný ke kompletní rekonstrukci dle vlastních představ. V kuchyni a v pokoji nová plastová okna, v obývacím původní kazetová. Bytová jednotka je dispozičně dobře řešena, v obývacím pokoji je výklenek, kde je možno si vybudovat pracovní, jídelnu, v některých typech těchto bytů je tento prostor využit k umístění letiště a v druhém pokoji je vybudován dětský pokoj. Jedná se o jednu z lepších lokalit ve Frýdku-Místku v blízkosti park (Sady Bedřicha Smetany), řeka

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

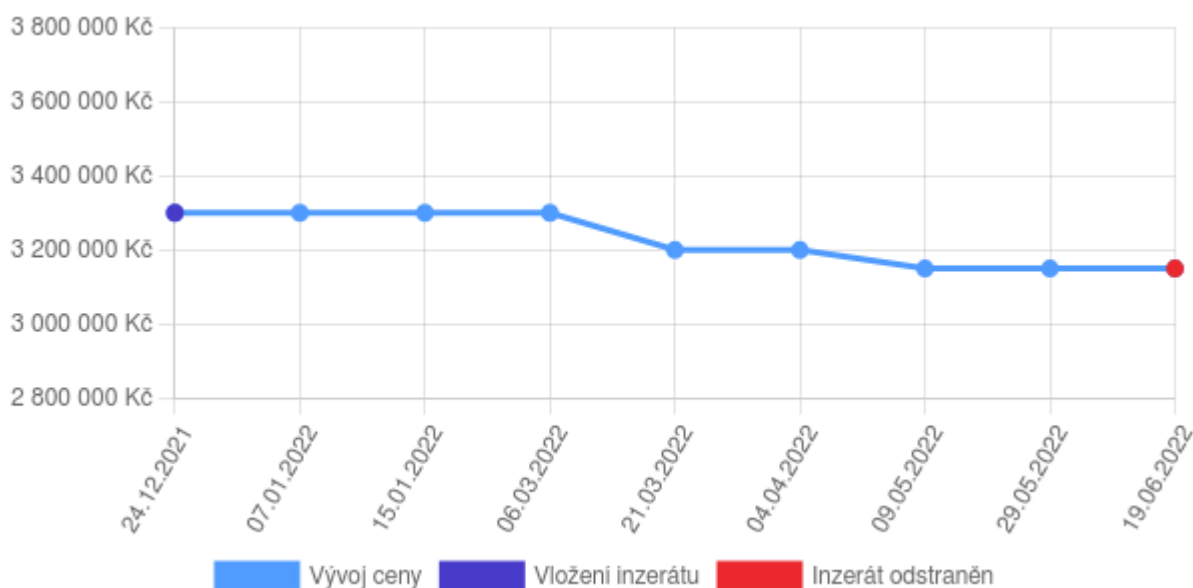


Byt, 57 m², 28. října, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 3 150 000 Kč

Lokalita: 28. října, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek

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



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

Lokalita	28. října, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	Cena	3 150 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	3 150 000 Kč za nemovitost
Konstrukce	Panelová	Stav	Po rekonstrukci
Podlahová plocha	57 m ²	Dispozice	2+1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

V zastoupení majitele nabízíme k prodeji byt o dispozici 2+1, který v loňském roce prošel celkovou rekonstrukcí a je situován ve třetím NP/čtvrtém NP revitalizovaného panelového domu. Elektřina v mědi, nová kuchyňská linka se spotřebiči, zděné jádro, v koupelně nové obklady a sanita. V celém bytě jsou nové omítky, sádkartonové podhledy, vinylové podlahy a dlažba, nové dveře. Byt je velmi dobře dispozičně řešený, s neprůchozími pokoji, prostornou kuchyní a chodbou. K bytu náleží lodžie, dvě sklepní koje a v chodbě u hlavního vchodu komora, která slouží k úschově kol, kočárků apod. Nízké náklady na bydlení. Veškeré služby v dosahu. V okolí velké množství zeleně, řeka Ostravice, centrum 2 min. chůze.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti - pronájmy

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Byt, 55 m², 28. října, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 9 000 Kč

Lokalita: 28. října, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek

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



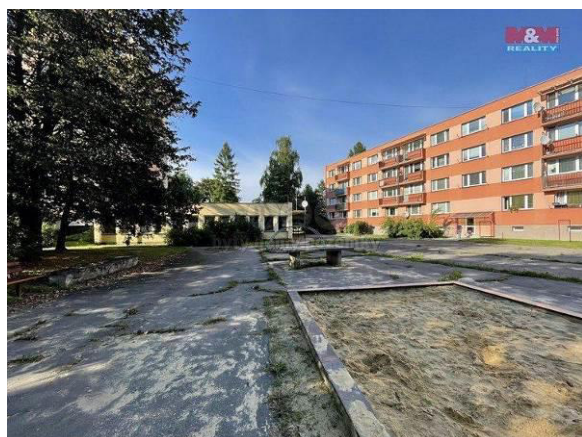
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	28. října, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	Cena	9 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	9 000 Kč za měsíc
Konstrukce	Panelová	Stav	Dobrý
Podlahová plocha	55 m ²	Dispozice	3+1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Podlahová plocha	55 m ²

Exkluzivně nabízíme k dlouhodobému pronájmu byt s dispozicí 3+1, nacházející se v jedné z nejzelenějších lokalit Místku, v oblasti Riviéra. Velkou výhodou polohy domu a bytu je blízkost veškeré občanské vybavenosti (MŠ, ZŠ, obchody, MHD, pošta). Na atraktivitě dále přidává blízkost říčního nábřeží řeky Ostravice s lávkou, kterou se pohodlně pěšky dostanete do centra obce. To vše i s napojením na cyklotrasy dělá polohu bytu a domu

jedinečnou. Dům, ve kterém se byt nachází, je po revitalizaci včetně dostavby výtahu. Byt je částečně rekonstruován a je vhodný k okamžitému nastěhování. Bytové jádro je zděné a je v keramickém obkladu. K užívání je kolárna a další společné prostory. Nájem je bez záloh na služby voda a teplo, ty jsou stanoveny na 1 osobu na 3250,- Kč.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

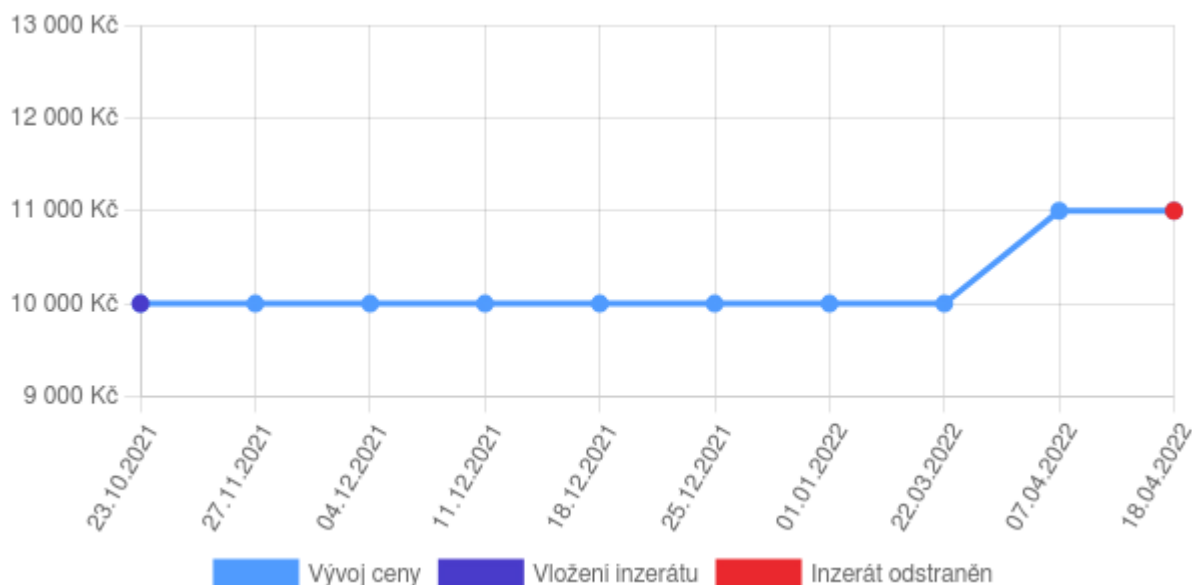


Byt, 55 m², Beethovenova, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 11 000 Kč

Lokalita: Beethovenova, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek

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



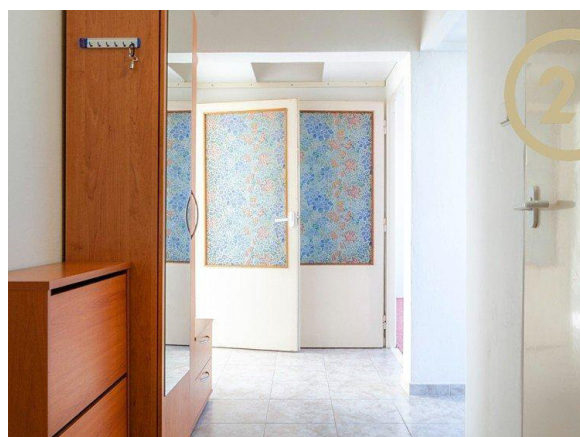
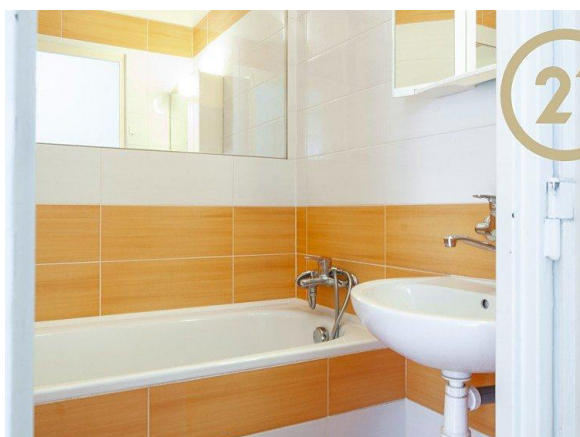
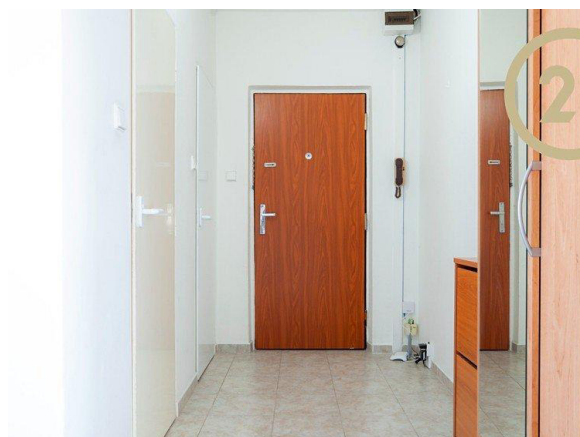
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Beethovenova, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	Cena	11 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	11 000 Kč za měsíc
Konstrukce	Panelová	Stav	Po rekonstrukci
Podlahová plocha	55 m ²	Dispozice	2+1

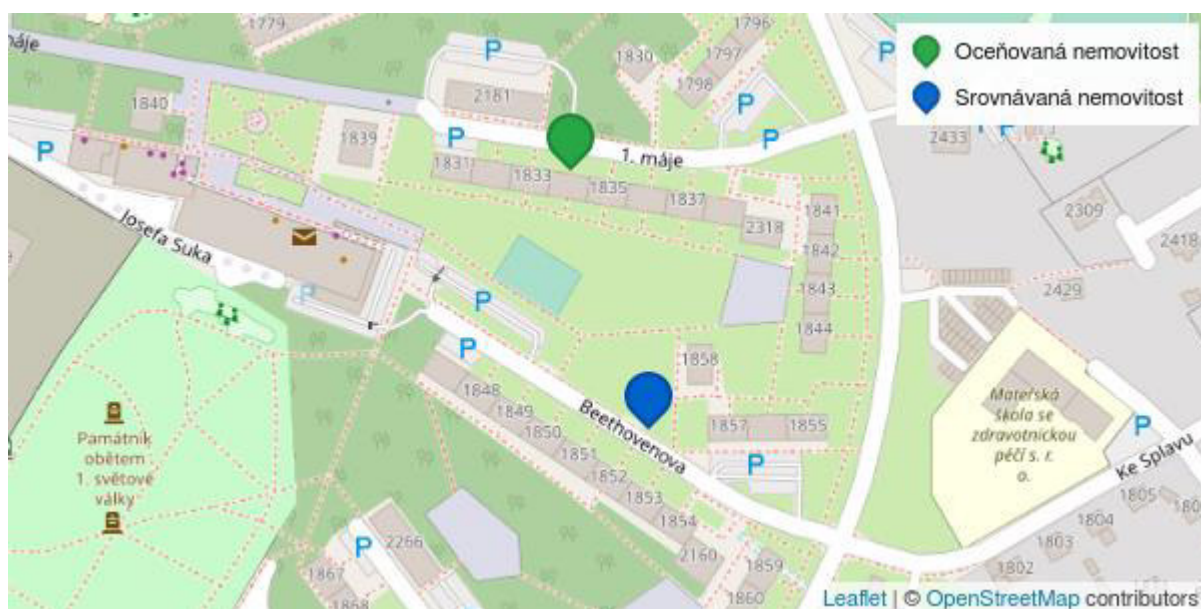
Pronájem pěkného slunného bytu 2+1 na ulici Beethovenova. Byt se dvěma neprůchozími pokoji se nachází v 6.NP panelového domu s výtahem. Byt i dům prošly rekonstrukcí (bytové jádro, kuchyňská linka, okna, zateplení...). Byt je vybaven kuchyňskou linkou, plynovým sporákem s troubou, šatní skříní v předsíni. Lze ponechat i malou ledničku s chladničkou. K bytu náleží balkon a dvě sklepní kóje. Je vhodný pro bydlení max. dvou pracujících osob, nekuřáků, bez zvířat. Měsíční nájemné činí 11.000,- Kč, zálohy na vodu a vytápění 1.500,- Kč. Majitel požaduje kauci ve výši 22.000,- Kč, provize RK činí 12.500,- Kč. Budoucí nájemník si na sebe přehlásí odběr elektřiny a plynu. Možnost rychlého internetového připojení (optický kabel) přes C2 NET za 320,-

Kč/měsíc. Byt je volný, ihned k pronájmu. Krásné a klidné místo k bydlení v dosahu všech služeb a kulturního vyžití.

4. Fotodokumentace

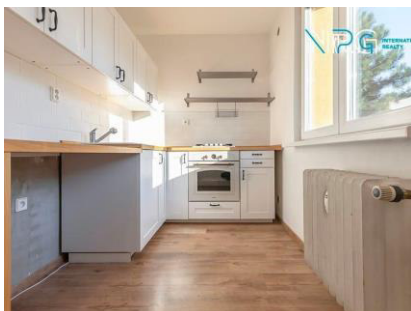


5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

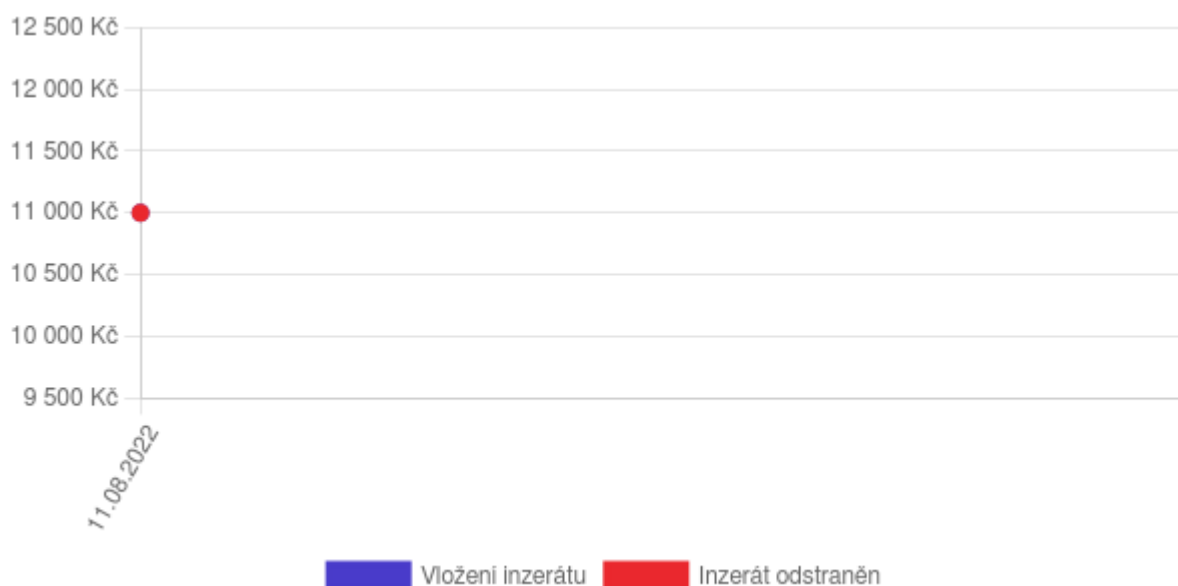


Byt, 55 m², Frýdlantská, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 11 000 Kč

Lokalita: Frýdlantská, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek

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



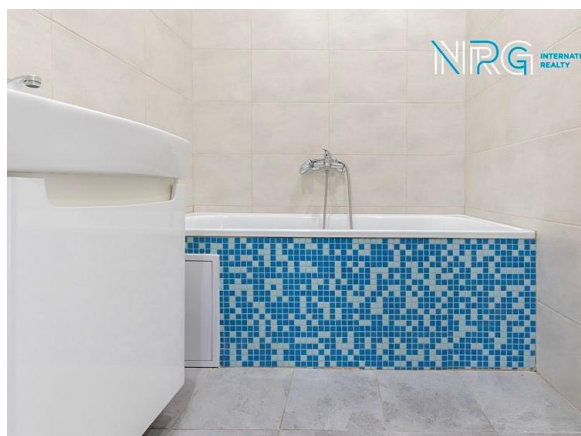
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Frýdlantská, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	Cena	11 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Elektrina	230V	Podlaží bytu	3
Vytápění	Ústřední vytápění	Voda	Vodovod
Podlahová plocha	55 m ²	Dispozice	2+1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	6	Plyn	Plynovod

Jestli hledáte vkusný a moderní domov, tak přesně tato nabídka může být pro Vás. K dlouhodobému pronájmu nabízíme byt 2+1, o podlahové ploše 55 m², na ul. Frýdlantská ve Frýdku - Místku, část Místek. Bytová jednotka se nachází ve 3. nadzemním podlaží bytového domu s výtahem, prošla rekonstrukcí a nabízí vše, co od moderního bydlení můžete očekávat. Kuchyně disponuje vkusnou rohovou kuchyňskou linkou, el. horkovzdušnou troubou a plynovou deskou. V celém bytě plovoucí podlahy a stropní bodové osvětlení, prostorná předstíň, z obývacího pokoje vstup na lodžii, koupelna s vanou a samostatné WC. Součástí vybavení bytu je šatní skříň. Ohřev vody a

vytápění bytu je řešen dálkovým rozvodem. Okolí domu je plné zeleně, za domem se nachází dětské hřiště, poblíž je také mateřská škola, základní škola, obchod s potravinami, restaurace s bowlingem, zastávka MHD. Lokalita okolo Frýdlantské, patří mezi nejvyhledávanější z celého města a parkovat můžete přímo před domem nebo na několika blízkých parkovištích. Platby: nájemné 11.000 Kč měsíčně, v ceně je započtena záloha na vodné a stočné. Odběr elektřiny a plynu si nájemník zřizuje na svou osobu. Kauce ve výši 2x nájem a provize RK ve výši 1x nájem. Internet si zřizuje nájemník na svou osobu - současný poskytovatel C2NET. Byt je k dispozici ihned.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

