

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11287-1065/2020

Objednatel znaleckého posudku: Tomko a partneři v.o.s. insolvenční správce,
dlužníka Gregušová Petra Skalice 227, 738 01
Frýdek - Místek

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

Adresa předmětu ocenění: Skalice u Frýdku-Místku, Frýdek-Místek, okres
Frýdek-Místek

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 06.05.2020

Zpracováno ke dni: 06.05.2020

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

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 21.5.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny ideální ½ rodinného domu s č.p. 513 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 1236, 774/10 v obci Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek, katastrální území Skalice u Frýdku-Místku pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům s č. p. 513, obec Frýdek-Místek
Adresa předmětu ocenění:	Skalice u Frýdku-Místku, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Frýdek-Místek
Obec:	Frýdek-Místek
Ulice:	
Katastrální území:	Skalice u Frýdku-Místku

3. Prohlídka a zaměření

Nemovitost nebyla dlužníkem zpřístupněna, vnější obhlídka nemovitosti proběhla dne 6.5.2020.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při vnější obhlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Gregušová Petra, Skalice 227, 73801 Frýdek-Místek

1/2

Nemovitosti:

Rodinný dům s č. p. 513 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 1236, 774/10 v obci Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek, katastrální území Skalice u Frýdku-Místku.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům nemá podsklepení, není zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Objekt byl postaven v roce 2018. (dle informací z katastru nemovitostí)

Objekt je cihlové konstrukce. Má rovnou střechu. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště je z polystyrenu. (dle informací z katastru nemovitostí)

Podlahová plocha činí pravděpodobně 98 m². (dle informací z katastru nemovitostí)

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, zemní plyn není zaveden, odpady jsou svedeny do jímky. (dle informací z katastru nemovitostí)

Rodinný dům je nově postavený.

Pozemek je oplocen živým plotem a na pozemku se nachází okrasné rostliny. Sklon pozemku je rovinný. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku. U domu se nachází krytá terasa. Na pozemku se nachází zahradní úschovna nářadí.

Dům je situovaný v západní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v místě se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Podkroví	ne
	Půda	ne
	Dům byl postaven v roce	2018
	Zdroj informace o době výstavby	dle informací z katastru nemovitostí
	Rozsah rekonstrukce domu	X
	Základy	nezjištěno
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	nezjištěno
	Tloušťka stěn	nezjištěno
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	nezjištěno
	Klempířské prvky	nezjištěno
	Vnější omítky	štukové
	Vnitřní omítky	nezjištěno
	Typ oken v domě	nezjištěno
	Orientace oken obytných místností	nezjištěno
	Koupelna(y)	nezjištěno
	Toaleta(y)	nezjištěno
	Vstupní dveře	nezjištěno
	Typ zárubní	nezjištěno
	Vnitřní dveře	nezjištěno
	Osvětlovací technika	nezjištěno
	Kuchyně	nezjištěno
	Dispozice RD	nezjištěno
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha činí 98 m ² .
	Elektrina	230V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	jímka
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	nezjištěno
	Topná tělesa	nezjištěno

	Řešení ohřevu vody	nezjištěno
	Podlahy v domě	nezjištěno
	Popis stavu rodinného domu	novostavba
	Vady rodinného domu	nezjištěno
Popis pozemku	Trvalé porosty	živý plot, okrasné rostliny
	Venkovní stavby	zahradní úschovna nářadí
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	živý plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	západní část obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v místě se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 06.05.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Volba metody:

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

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům s č. p. 513, obec Frýdek-Místek

Rodinný dům v katastrálním území Skalice u Frýdku-Místku, obec Frýdek-Místek					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Skalice u Frýdku-Místku, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	98 m ² , podsklepený: ne	Novostavba	778 m ²	stav interiéru nebylo možno ověřit
1	Nošovice, okres Frýdek-Místek	100 m ² , Přízemní	Novostavba	637 m ²	
2	Dobrá, okres Frýdek-Místek	100 m ² , Přízemní	Novostavba	904 m ²	
3	Palkovice, okres Frýdek-Místek	100 m ² , Přízemní	Novostavba	637 m ²	
4	Panské Nové Dvory, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	105 m ² , Přízemní	Novostavba	1088 m ²	
5	Václavovická, Vratimov, okres Ostrava-město	112 m ² , Přízemní	Novostavba	835 m ²	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	49.500,00 Kč	Nepoužit	49.500,00 Kč	1.00	1.00	1.00	0.92	1.05	1.00	0.9660	51.242,23 Kč
2	39.500,00 Kč	0.9	35.550,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.06	1.05	1.00	1.1130	31.940,70 Kč
3	39.000,00 Kč	0.9	35.100,00 Kč	1.00	1.00	1.00	0.92	1.05	1.00	0.9660	36.335,41 Kč
4	44.285,71 Kč	0.9	39.857,14 Kč	1.00	1.00	1.00	1.13	1.05	1.00	1.1865	33.592,19 Kč
5	39.285,71 Kč	Nepoužit	39.285,71 Kč	1.00	0.99	1.00	1.03	1.05	1.00	1.0707	36.691,61 Kč
Celkem průměr											37.960,43 Kč
Minimum											31.940,70 Kč
Maximum											51.242,23 Kč
Směrodatná odchylka - s											7.680,75 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											30.279,68 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											45.641,18 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

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

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$37.960,43 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{98,00 \text{ m}^2}$$

$$= 3.720.122 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$3.720.000,-- \text{ Kč}$$

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

Rodinný dům v katastrálním území Skalice u Frýdku-Místku, obec Frýdek-Místek					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Skalice u Frýdku-Místku, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	98 m ² , podsklepený: ne	Novostavba	778 m ²	stav interiéru nebylo možno ověřit
1	Nošovice, okres Frýdek-Místek	100 m ² , Přízemní	Novostavba	637 m ²	
2	Dobrá, okres Frýdek-Místek	100 m ² , Přízemní	Novostavba	904 m ²	
3	Palkovice, okres Frýdek-Místek	100 m ² , Přízemní	Novostavba	637 m ²	
4	Panské Nové Dvory, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	105 m ² , Přízemní	Novostavba	1088 m ²	
5	Václavovická, Vratimov, okres Ostrava-město	112 m ² , Přízemní	Novostavba	835 m ²	

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

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	49.500,00	-	49.500,00
2	39.500,00	0,90	35.550,00
3	39.000,00	0,90	35.100,00
4	44.285,71	0,90	39.857,14
5	39.285,71	-	39.285,71
Maximální hodnota		49.500,00	(případ č.1)
Minimální hodnota		35.100,00	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,4103	OK
Aritmetický průměr		39.858,57	

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

Rodinný dům v katastrálním území Skalice u Frýdku-Místku, obec Frýdek-Místek						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Skalice u Frýdku-Místku, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	98 m ² , podsklepený: ne	Novostavba	778 m ²	stav interiéru nebylo možno ověřit	X
1	Nošovice, okres Frýdek-Místek	100 m ² , Přízemní	Novostavba	637 m ²		3
2	Dobrá, okres Frýdek-Místek	100 m ² , Přízemní	Novostavba	904 m ²		2
3	Palkovice, okres Frýdek-Místek	100 m ² , Přízemní	Novostavba	637 m ²		3
4	Panské Nové Dvory, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	105 m ² , Přízemní	Novostavba	1088 m ²		2
5	Václavovická, Vratimov, okres Ostrava-město	112 m ² , Přízemní	Novostavba	835 m ²		3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	49.500,00	-	49.500,00	3	148.500,00
2	39.500,00	0,90	35.550,00	2	71.100,00
3	39.000,00	0,90	35.100,00	3	105.300,00
4	44.285,71	0,90	39.857,14	2	79.714,28
5	39.285,71	-	39.285,71	3	117.857,13
Mezisoučet				13	522.471,41
<u>Celkem</u>					<u>40.190,11</u>

Základní cena: 40.190,11 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$40.190,11 * 1,0000 = 40.190,11 \text{ Kč/m}^2$$

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

40.190,11 Kč/m²

* 98,00 m²

= 3.938.630,78 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3.940.000,-- Kč

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

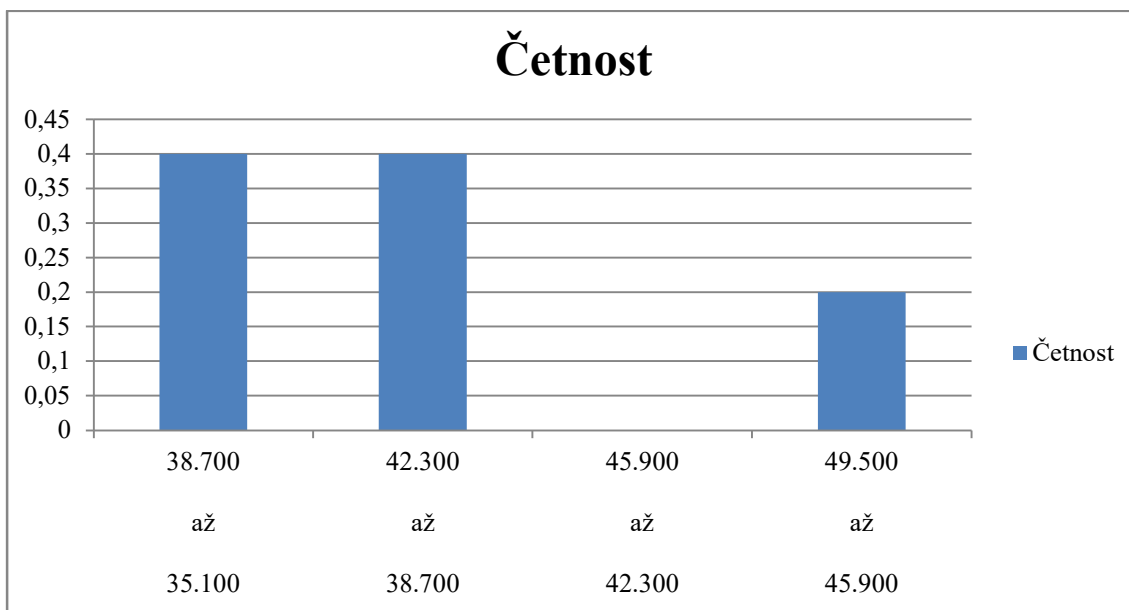
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	49.500	-	49.500,00
2	39.500	0,90	35.550,00
3	39.000	0,90	35.100,00
4	44.286	0,90	39.857,14
5	39.286	-	39.285,71

Střední hodnota	39.858,57
Medián	39.285,71
Rozdíl max-min	14.400,00
Minimum	35.100,00
Maximum	49.500,00

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
35.100	až	38.700	2	0.4
38.700	až	42.300	2	0.4
42.300	až	45.900	0	0
45.900	až	49.500	1	0.2



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **35.100,00 Kč/m²** do **42.299,99 Kč/m²**

* 98,00 m²

od **3.439.800,00 Kč** do **4.145.399,02 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **3.440.000,-- Kč** do **4.150.000,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

3.720.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

3.940.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 3.440.000,-- Kč do 4.150.000,-- Kč

ZÁVĚR:

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

3.720.000 Kč

Slovy: třimilionysedmsetdvacetisíc korun

Celková cena spoluvlastnického podílu předmětné nemovitosti ve výši 1/2 po úpravě srážkou 20 % z důvodu horší prodejnosti spoluvlastnických podílů

1.488.000 Kč

Slovy: jedenmiliónčtyřistaosmdesátisíc korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 21.5.2020

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 11287-1065/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.03.2020 12:55:02

Vytvářeno bezplatně dle zákona o katastru nemovitostí, č.j. KSOŠ 37/RS 2015/2019 pro Tisk a převzetí v.o.s.

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598003 Frýdek-Místek

Kat.území: 747971 Skalice u Frýdku-Místku

List vlastnictví: 1425

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Greguš Petr, Skalice 227, 73801 Frýdek-Místek

1/2

Gregušová Petra, Skalice 227, 73801 Frýdek-Místek

1/2

B Pozemky

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 1236	144	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Skalice, č.p. 513, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1236				
774/10	634	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě - vodovodu

Oprávnění pro

Parcela: St. 1236, Parcela: 774/10

Povinnost k

Parcela: 784/5, Parcela: 774/3

Listina Salouva o zřízení věcného břemene - bezplatná ze dne 26.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2016 14:22:59. Zápis proveden dne 18.02.2016.

V-813/2016-802

Pufadí k 27.01.2016 14:22

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- do výše 2.208.000,- Kč

- do výše 4.416.000,- Kč, doba vzniku do 15.1.2051

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Praha 4, IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 1236, Parcela: 774/10

Listina Salouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu seizení č. EN/0559452139 ze dne 08.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2016 14:45:03. Zápis proveden dne 30.03.2016.

V-2318/2016-802

Pufadí k 08.03.2016 14:45

o Zákaz seizení

- po dobu trvání zástavního práva V-2318/2016-802

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v nemovité věci, ve kterých jsou evidovány v katastru nemovitostí ČR

katastrální úřad pro Moravskoslezský území, katastrální pracoviště Frýdek-Místek, úst: 802.

Stránka 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.03.2020 12:55:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598003 Frýdek-Místek
Kat.území: 747971 Skalice u Frýdku-Místku List vlastnictví: 1425
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Brč, 14000
Praha 4, IČO: 45244782
Povinnost k
Parcela: St. 1236, Parcela: 774/10

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zápisu zřízení č.
EM/03294521139 ze dne 08.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2016
14:45:03. Zápis proveden dne 30.03.2016. V-2318/2016-802

Předí k 08.03.2016 14:45

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

a Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Vězeň 125, 616 45 Brno
Povinnost k
Gregušová Petra, Skalice 227, 73801 Frýdek-Místek,

Listina Vyrovnání soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 Ex-10295/2019 -9 ze dne 06.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
06.09.2019 18:21:27. Zápis proveden dne 10.09.2019; uloženo na prac. Brno-venkov
E-13728/2019-703

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- podíl ve výši 1/2
Povinnost k
Gregušová Petra, Skalice 227, 73801 Frýdek-Místek,
Parcela: St. 1236, Parcela: 774/10

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr.
Petr Kocián, 137 EX-10295/2019 -18 (36 EXE 4826/2019) ze dne 12.09.2019.
Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2019 17:01:09. Zápis proveden dne
17.09.2019; uloženo na prac. Frýdek-Místek E-4291/2019-802

Plochy a oplocnění - Bez zápisu

K Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina
o Smlouva darovací ze dne 03.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.02.2015 16:26:26.
Zápis proveden dne 05.03.2015. V-1392/2015-802

Pro: Greguš Petr, Skalice 227, 73801 Frýdek-Místek
Gregušová Petra, Skalice 227, 73801 Frýdek-Místek

Seznamtitulů jsou v seznamu území, ve kterém vykonává ústřední úřad katastru nemovitostí ČR
katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 001.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.03.2020 13:55:03

Okres: C80802 Frydek-Místek Obec: 598003 Frydek-Místek
Kat.území: 747971 Skalice u Frydku-Místku List vlastnictví: 1425
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Historie

o Souhlasné prohlášení o vypořádání SJM ze zákona (o nabytí pozemku do podílového spoluvlastnictví) ze dne 01.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2016 14:53:16. Zápis proveden dne 01.03.2016.

V-938/2016-802

Pro: Gregušová Petra, Skalice 227, 73801 Frydek-Místek
Greguš Petr, Skalice 227, 73801 Frydek-Místek

o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 01.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2018 15:34:40. Zápis proveden dne 08.08.2018.

Z-3994/2018-802

Pro: Gregušová Petra, Skalice 227, 73801 Frydek-Místek
Greguš Petr, Skalice 227, 73801 Frydek-Místek

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
774/10	74811	634

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

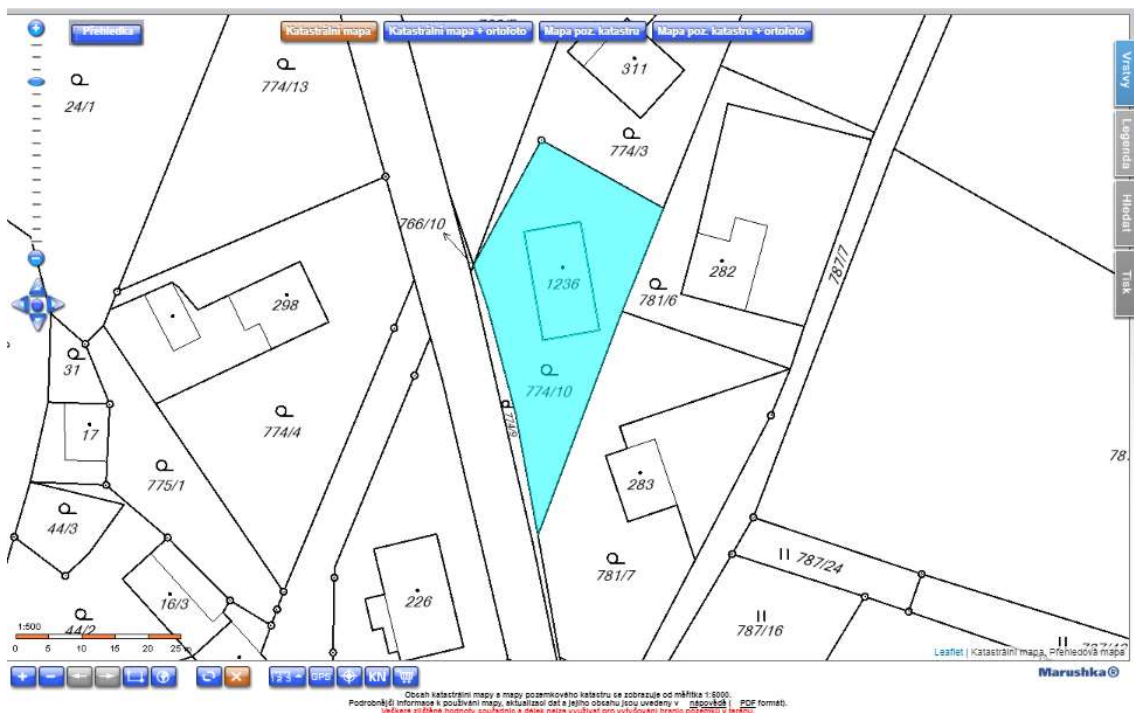
Nemovitosti jsou v územní zbrově, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frydek-Místek, kód: 802.

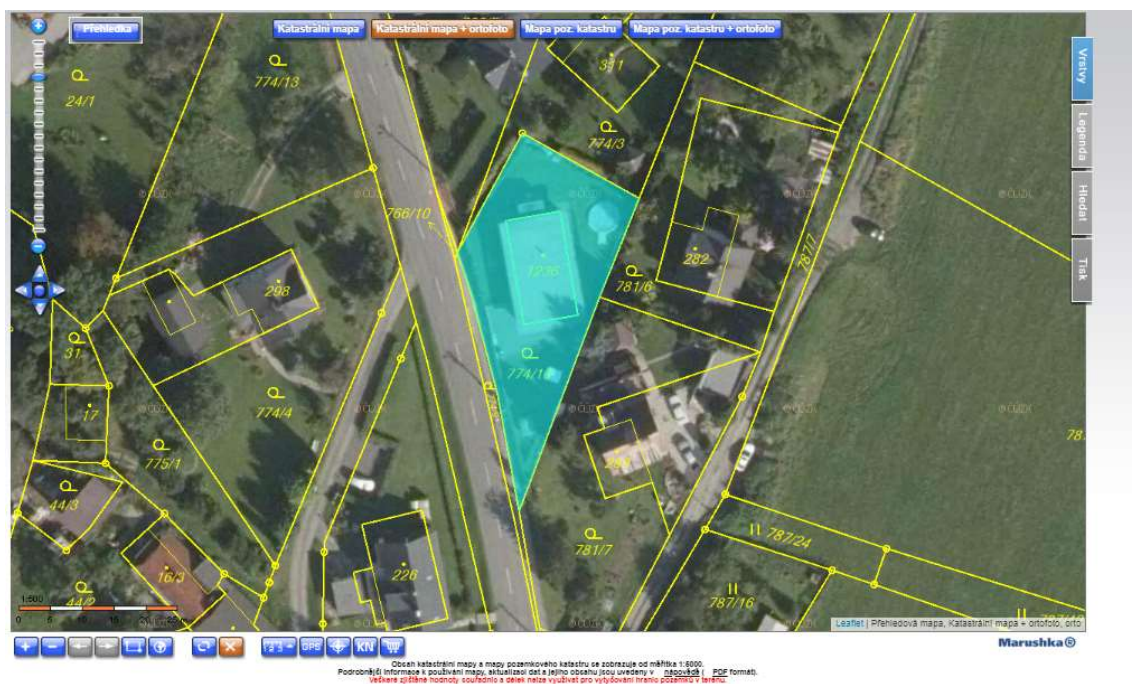
Vyhotovil:

Český úřad zeměměřičský a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 04.03.2020 13:55:48

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





Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

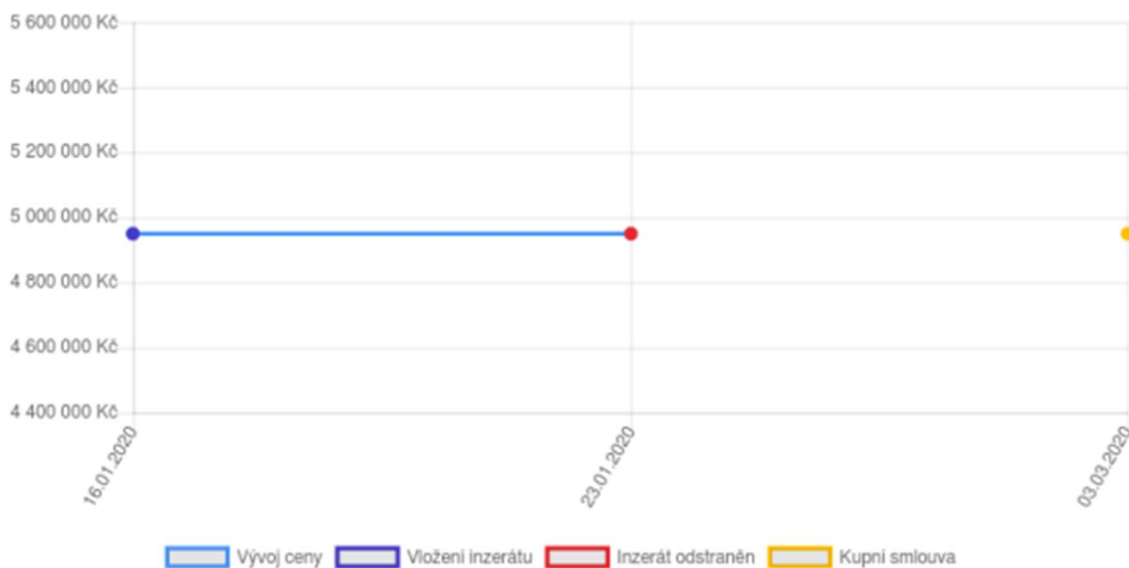


**Prodej, Rodinný dům, 100 m²,
Nošovice, okres Frýdek-Místek**

Celková cena: 4.950.000 Kč

Adresa: Nošovice, 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 a v kupní smlouvě)

Adresa	Nošovice, okres Frýdek-Místek	Počet nadzemních podlaží	1
Cena dle kupní smlouvy	4 950 000 Kč	Stav objektu	Novostavba
Kupní smlouva podepsaná dne	03.03.2020	Zastavěná plocha (m2)	131
Číslo řízení	V-2391/2020	Plocha užitná	100
Poznámka k ceně	4 950 000 Kč za nemovitost, včetně poplatků, včetně právního servisu	Podlahová plocha	100
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	637
Typ domu	Prizemní	Odpad	Veřejná kanalizace

Slovní popis

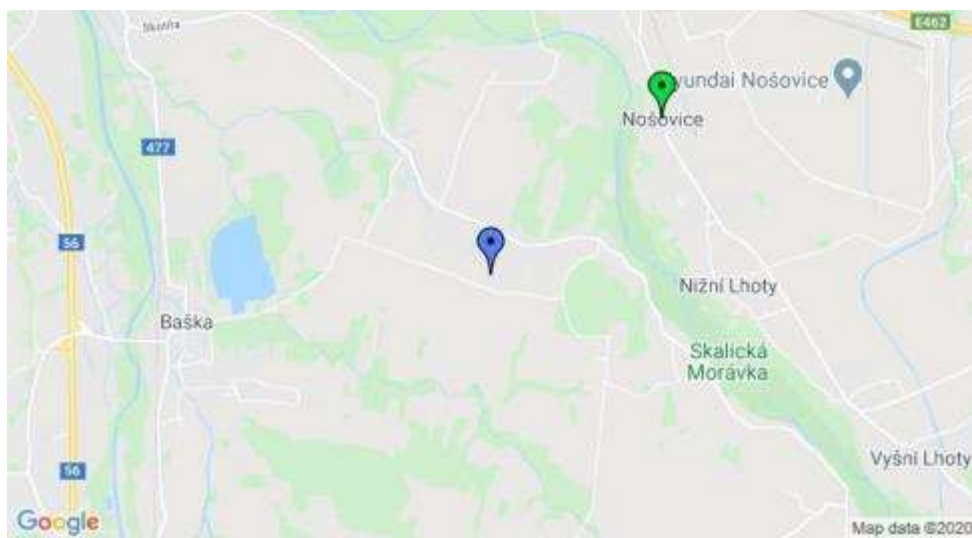
Nabízíme k prodeji nadstandardní a moderně řešenou nízkoenergetickou novostavbu RD 4+kk, kolaudovanou 02/ 2018, situovanou na konci obce Nošovice směr Nižní Lhoty. Vše je perfektně řemeslně zpracováno. Kompletní projektová dokumentace k dispozici. Dům je tvořen obývacím pokojem s krbem (rohová vložka ROMOTOP), propojeným s kuchyňským koutem (kuchyňská linka v zrcadlovém vysokém lesku včetně vestavných spotřebičů BOSCH indukční varná deska, horkovzdušná trouba, mv trouba, myčka, digestoř), 3 samostatnými ložnicemi, koupelnou s vanou, sprchovým koutem a umyvadlem, samostatným WC, technickou místností s bojlerem, elektrokotlem a místem pro pračku + WC a vstupní chodbou. Z obývacího pokoje vstup přes francouzské okno s pojezdem na terasu a zahradu (s osvětlením). Terasa 18 m² je vybudována na základové desce a je zastřešena pergolou (s osvětlením) z hliníkových profilů + kamenný koberec Topstone (možnost zasklení jako zimní zahrada). Pro stavbu byl použit cihlový systém Ytong 25 + zateplení 20 cm polystyren, vnitřní sádrové omítky, základy a podlahy zatepleny extrudovaným polystyrenem, podlaha z broušeného betonu + podlahová krytina Vinyl klik system, střecha izolována minerální vlnou 40 cm, střešní krytinou je probarvený hliníkový plech. Okna SOFTLINE 82 jsou plastová 7-mi komorová s izolačním trojsklem. Interiérové dveře jsou vyrobeny na zakázku. Ve všech pokojích jsou instalovány podhledy s LED osvětlením a slaboproudé zásuvky. Užitná plocha domu činí cca. 100 m², celková výměra pozemku činí 637 m² z toho 131 m² je zastavěná plocha. Před domem stání pro 2 auta (je provedena stavební příprava na kryté stání (betonové patky) včetně přípravy pro bránu (betonové patky, vedení elektřiny). Vytápění domu je řešeno elektrokotlem napojeným na teplovodní podlahové topení a krbem situovaným v obývacím pokoji. Odpady jsou svedeny do kanalizace. Nemovitost zkolaudovaná a připravena k nastěhování dle dohody s majitelem. V obci veškerá občanská vybavenost, centrum obce cca. 600 m. Z domu a zahrady, která je situována jižním směrem, je krásný výhled na panorama Beskyd (Lysá hora, Prašivá, Travný). Na zahradě je postaven zahradní domek 13 m² (dřevostavba) s přivedenou elektřinou jako sklad dřeva a úložný prostor. Jelikož se bude jednat o první úplatný převod, tak kupující bude platit daň z nabytí nemovitosti pouze z hodnoty pozemku kolem domu (daň ve výši řádově do 15.000,-Kč), nikoliv z celkové ceny nemovitosti. Energetická náročnost domu je na v hodnotě B. Dům můžete koupit pomocí hypotéky, s jejímž vyřízením Vám rádi zdarma pomůžeme.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

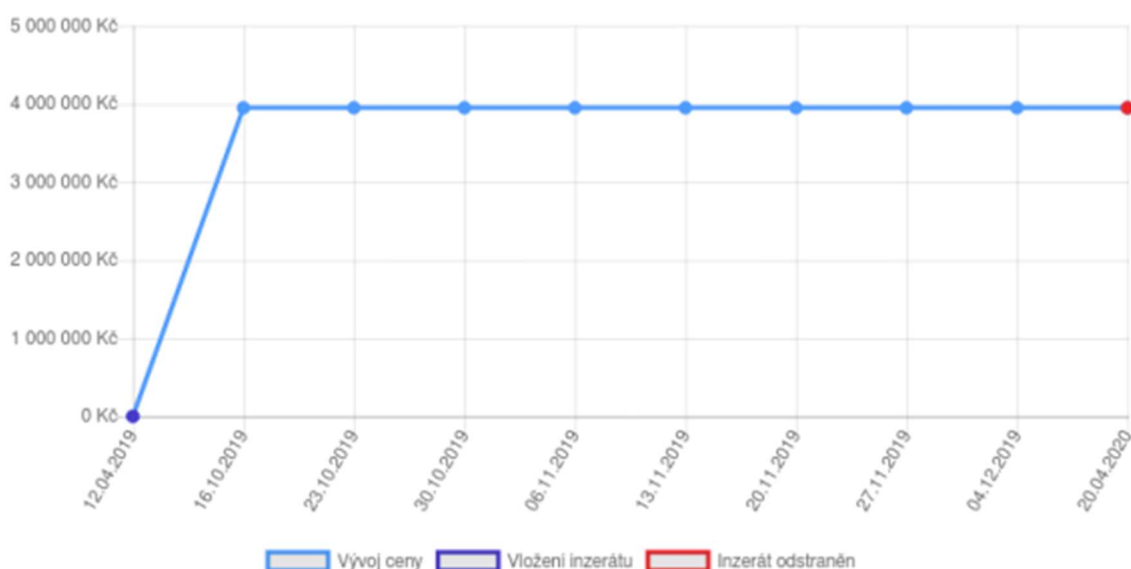


Prodej, Rodinný dům, 100 m², Dobrá, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 3.950.000 Kč

Adresa: Dobrá, 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	Dobrá, okres Frýdek-Místek	Zastavěná plocha (m²)	128
Cena	3 950 000 Kč	Plocha užitná	100
Poznámka k ceně	3 950 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	904
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Vodovod
Typ domu	Přízemní	Odpad	Veřejná kanalizace
Stav objektu	Novostavba	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

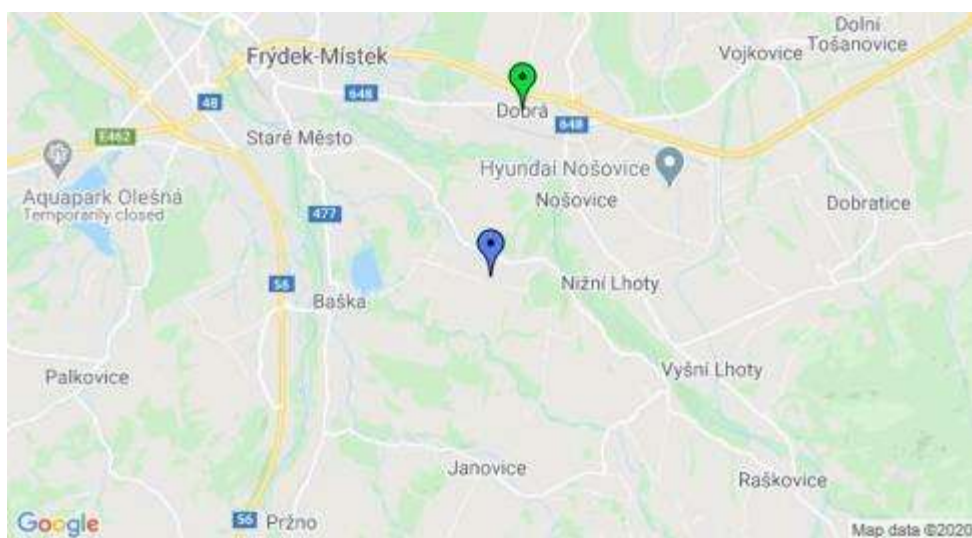
Nabízíme k prodeji přízemní rodinný dům- 3+kk novostavba/kolaudace 4/2019/ V obci Dobrá cca. 3 minuty od Frýdku Místku v klidné oblasti mimo komunikaci s pozemkem 904m² s nekrytým parkovacím místem pro 2 auta a venkovní terasou. Zastavěná plocha

128m2. Pozemek je osázený živým plotem a zasetá tráva. Možnost okamžitého stěhování.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

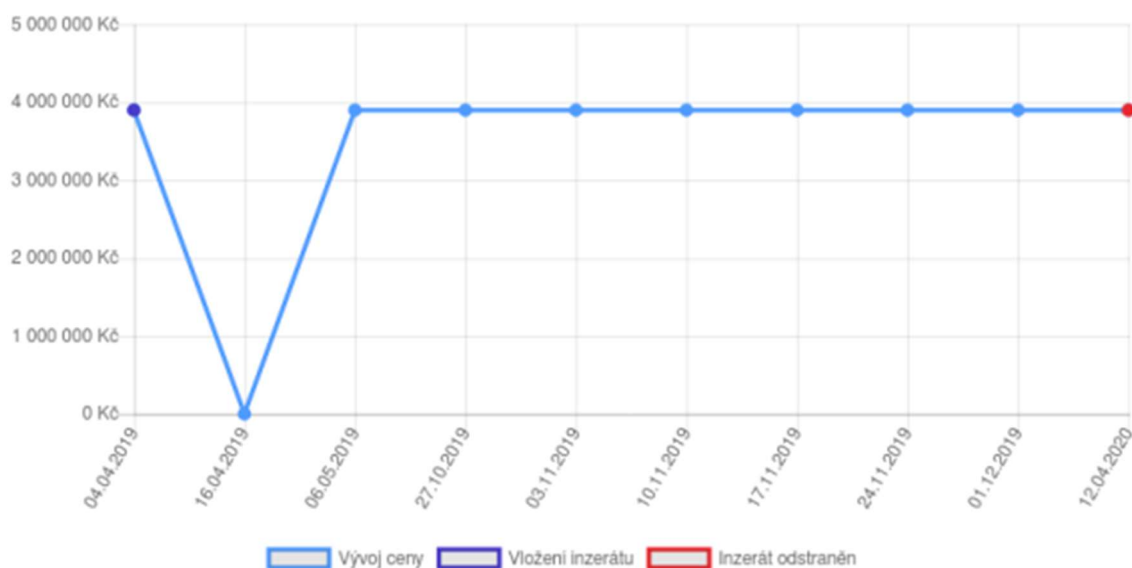


**Prodej, Rodinný dům, 100 m²,
Palkovice, okres Frýdek-Místek**

Celková cena: 3.900.000 Kč

Adresa: Palkovice, 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	Palkovice, okres Frýdek-Místek	Plocha užitná	100
Cena	3 900 000 Kč	Plocha přidruženého pozemku	637
Poznámka k ceně	3 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Elektřina	230V
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Vodovod
Typ domu	Přízemní	Odpad	Veřejná kanalizace
Stav objektu	Novostavba	Umístění objektu	Klidná část obce
Zastavěná plocha (m2)	155		

Slovní popis

Dovolujeme si Vám nabídnout prodej samostatně stojící novostavby 4+kk nacházející se ve velmi lukrativní oblasti - Palkovice. Jedná se o přízemní rodinný dům s obytnou plochou 100 m². Dispozice domu tvoří zádveří, prostorná chodba, 3 pokoje, koupelna, obývací pokoj s kuchyňským koutem. Všechny okna v domě jsou Brugmann Salamander BluEvolution 82MD ($U_f=0,98$), trojsklo. Celý dům vytápěn podlahovým topením. Zdivo je porotherm tl. 300 mm, zateplení tl. 120 mm, omítka je silikonová, strop je zateplen u vatou tl. 280 mm. Odpad jsou napojen na obecní kanalizaci, dešťová kanalizace do vsaku z betonových skruží a vsakovacího podzemního boxu, přípojka elektro včetně HDO + příprava na připojení venkovní elektro, vodovodní přípojka s měřením v tech. místnosti. Dům je připraven na dovybavení podlahovými krytinami a zařizovacími předměty. Jedná se o úspornou stavbu s minimálními náklady na provoz domu. Pozemek má výměru 637 m². K dispozici před domem je plocha na parkování pro 2 vozidla. Tato nemovitost vám zaručuje maximální komfort a pohodlí, bližší informace u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

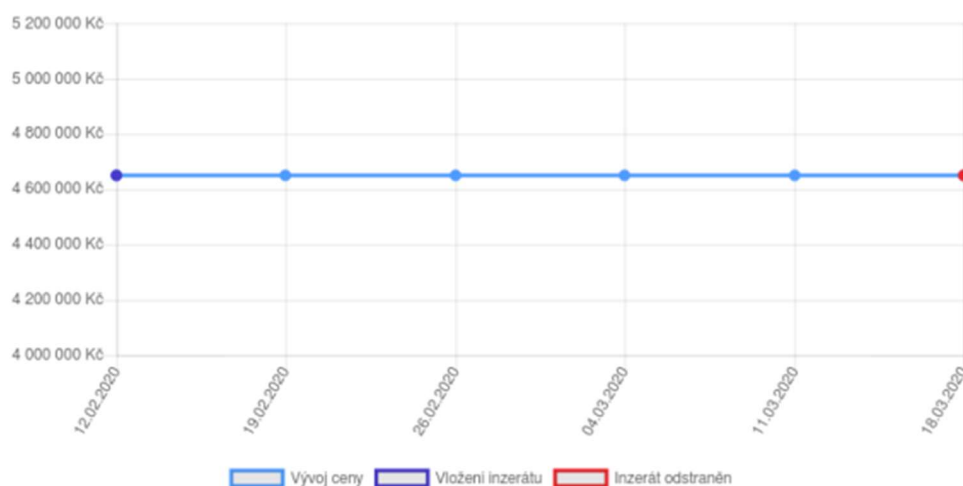


Prodej, Rodinný dům, 105 m², Panské Nové Dvory, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 4.650.000 Kč

Adresa: Panské Nové Dvory, 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	Panské Nové Dvory, Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	Počet nadzemních podlaží	1
Cena	4 650 000 Kč	Stav objektu	Novostavba
Poznámka k ceně	4 650 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	105
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	1088
Typ domu	Přízemní		

Slovní popis

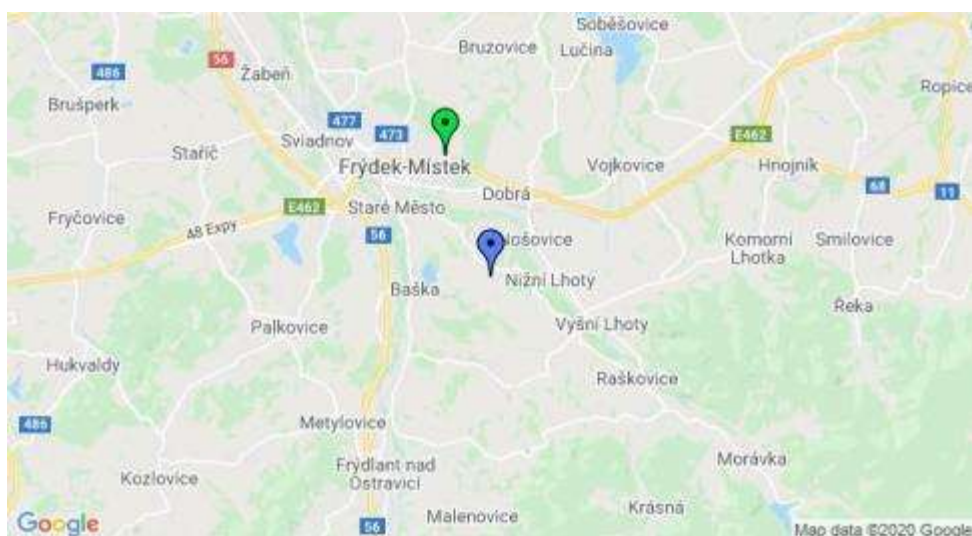
Nabízíme k prodeji atraktivní novostavbu rodinného domu z roku 2018 o velikosti 3+kk s terasou, která se nachází ve vyhledávané lokalitě Panské Nové Dvory ve Frýdku Místku. Jedná se o samostatně stojící přízemní stavbu s parkovacími místy a bránou na dálkové ovládání. K domu náleží rovinatá zahrada o výměře 1088 m². Užitná plocha domu je 105 m². Při vstupu do domu se nachází zádveří a technická místnost. Dále pokračujeme po chodbě, kde se nachází samostatná ložnice, pokoj, koupelna se sprchovým koutem a vanou, toaleta a obývací pokoj s kuchyní, komorou a vstupem na terasu. V celém domě je dlažba s podlahovým vytápěním. Hodnota energetického štítku : B - velmi úsporná. Měsíční náklady jsou 2100 Kč. Dům bude k nastěhování od srpna 2020. Pro více informací kontaktujte naši bezplatnou linku, doporučujeme prohlídku. Rádi vám pomůžeme s financováním koupě domu, financím se věnujeme již více než 20 let.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

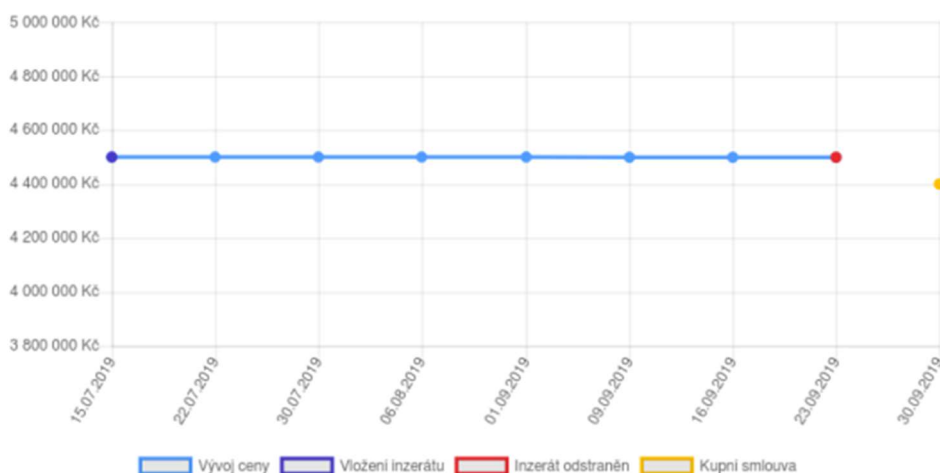


**Prodej, Rodinný dům, 112 m²,
Václavovická, Vratimov, okres Ostrava-
město**

Celková cena: 4.400.000 Kč

Adresa: Václavovická, Vratimov, okres
Ostrava-město

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



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

Adresa	Václavovická, Vratimov, okres Ostrava-město	Stav objektu	Novostavba
Cena dle kupní smlouvy	4 400 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	146
Kupní smlouva podepsaná dne	30.09.2019	Plocha užitná	112
Číslo řízení	V-15610/2019-807	Podlahová plocha	112
Poznámka k ceně	4 499 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	835
Konstrukce budovy	Cihlová	Elektřina	230V
Typ domu	Přízemní	Umístění objektu	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží	1		

Slovní popis

Novostavba domu ke koupi v příjemném místě části Vratimov - Horní Datyně s výbornou dostupností služeb. Dům kolaudován v roce 2019, dispozice 4+kk s velmi

praktickým rozmístěním pokojů. Dům má vlastní příjezdovou komunikaci, zahradu o výměře 689 m² orientovanou na jihozápadní stranu a kvalitní zpracování včetně záruky 5 let. Vytápění domu podlahové pomocí el. kotle. V ceně domu není kuchyňská linka, která je volitelná dle výběru klienta. Doporučujeme prohlídku domu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost