

Okres: Bruntál
Obec : Bruntál

ZNALECKÝ POSUDEK č.3244/363/2012

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

bytu č.1561/4 v osobním vlastnictví v domě č.p.1561 v ulici Horní v Bruntále, okres Bruntál, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 56/1000.

Objednavatel posudku: Královská dražební a.s.
Kateřinská 482
128 00 Praha 2

Účel posudku: zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval: Ing. Jiří Vyhnálek
Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové
Mobil 732 459 996

Posudek obsahuje 5 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 20. prosince 2012.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.3430 pro k.ú.Bruntál-město, okres Bruntál ze dne 26.10.2012, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- c)Prohlídka a zaměření na místě samém.

List vlastnictví č.3430 pro k.ú.Bruntál-město a obec Bruntál, okres Bruntál ze dne 26.10.2012

Vlastnické právo: SJM Jorda Petr a Jordová Eva, Horní 1561/7, 792 01 Bruntál 1

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů, které dodal objednatel posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 14.prosince 2012.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je byt 3+1 č.1561/4 s příslušenstvím ve 2.nadzemním podlaží v panelovém domě s 8 nadzemními podlažími a podsklepením v ulici Horní čp.1561 v Bruntále. Město Bruntál patří do dřívějšího okresu Bruntál a náleží pod Moravskoslezský kraj. Bruntál je také obcí s rozšířenou působností. Z turistického hlediska patří rovněž do horské oblasti Jeseníků. Na katastrálním území tohoto středně velkého města má nahlášený trvalý pobyt asi 17490 obyvatel. Obec je vzdálená přibližně 19 km od polských hranic.

Byt má výměru cca 68,0 m2. Byt má lodžii a sklepy. Uvažuje se standardní vybavení a centrální vytápění a ohřev TUV. V místě existuje napojení na veškeré inž.sítě. Objekt je v dobrém stavu. Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění. Fotodokumentace nemovitosti je poskytnuta objednatelem.

Jedná se o typový, nezateplený panelový bytový dům s plochou střechou a živičnou krytinou. Stáří objektu je dle dostupných informací přibližně 40 let. Bytový dům se nachází na st.p.č.4319.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny bytu č.1561/4 v osobním vlastnictví v domě č.p.1561 v ulici Horní v Bruntále, okres Bruntál, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 56/1000.

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovnává oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušnosti vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny srovnatelné nemovitosti:

Byt 3+1, 79 m², Uhlířská, Bruntál, **cena 660 000,- Kč**



Prodej bytu 3+1 v osobním vlastnictví o celkové výměře 79 m² v prvním podlaží panelového domu. Nemovitost má neprůchozí pokoje a je po částečné rekonstrukci - nová koupelna se sprchovým koutem, plastová okna a zasklená lodžie. Součástí bytu je komora a sklep. Dům má novou střechu, stoupačky a výtah.

Byt 3+1, 73 m², Jiráskova, Bruntál, **cena 680 000,- Kč**



Pěkný byt 3+1 s balkónem a komorou, 73 m², osobní vlastnictví. Nová kuchyňská linka, plynový sporák, nová dlažba v kuchyni, předsíni, koupelně a WC, v pokojích parkety. Komora cca 3 m², balkón krytý stříškou. Vestavěné skříně v předsíni. Původní jádro s keramickými obklady, dřevěná okna. Internet, satelit. Možno hradit hypotékou - vyřídíme. Blízko supermarket, škola, MŠ, hřiště. Klidná lokalita.

Byt 3+1, 68 m², Pionýrská, Bruntál, **cena 730 000,- Kč**



Byt v družstevním vlastnictví má 68 m², je v klidné části města Bruntál. Dům po celkové revitalizaci (termof.plast.okna výtah) za domem dětské hřiště. Byt je ve čtvrtém patře k okamžitému nastěhování nízké náklady na bydlení. Součástí bytu je balkon, sklep, společné prostory.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

580 000,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.


Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.3244/363/2012 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.377/2012.

V Hradci Králové dne 20.prosince 2012.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.3430 pro k.ú.Bruntál-město a obec Bruntál, okres Bruntál

á pošta  **VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**
 prokazující stav evidovaný k datu 26.10.2012 08:55:02
 Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Vyhotováno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0801 Bruntál Obec: 597180 Bruntál
 Kat.území: 613169 Bruntál-město List vlastnictví: 3430

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Jorda Petr a Jordová Eva, Horní 1561/7, Bruntál, 792 01 Bruntál 1	490127/312 506024/188	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
	1561/4	byt		56/1000
Budova Bruntál, č.p. 1561, LV 2390, byt.dům				
na parcele 4319				
Parcely	4319	zastavěná plocha a nádvoří		232m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (a příslušný podíl na společných částech budovy a pozemku)		
	Jorda Petr a Jordová Eva, Horní 1561/7, Bruntál, 792 01 Bruntál 1, RČ/IČO: 490127/312 506024/188, Jednotka: 1561/4	Z-5568/2012-801
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chrudim, Mgr.Petr Jaroš 129EX-2353/2012 -13 ze dne 27.06.2012. Právní moc ke dni 27.07.2012. Z-5568/2012-801		
o Zástavní právo soudcovské k zajištění pohledávky ve výši: 70 200,-Kč s příslušenstvím (a příslušný podíl na společných částech budovy a pozemku)		
den podání návrhu: 22.3.2012	Jednotka: 1561/4	Z-7326/2012-801
1.Obchodní agentura, s.r.o., Jeremiášova 870/24, Praha 13, Stodůlky, 155 43, RČ/IČO: 26468808		
Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Bruntále 31 E-252/2012 -25 ze dne 30.07.2012. Právní moc ke dni 29.08.2012. Z-7326/2012-801		

D Jiné zápisy

Typ vztahu	Vztah pro	Vztah k
o Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen dne 27.2.2012		

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.10.2012 08:55:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0801 Bruntál Obec: 597180 Bruntál
Kat.území: 613169 Bruntál-město List vlastnictví: 3430
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

včetně odpovídajícího podílu na společných částech budovy a pozemku
Alfa Inkaso s.r.o., Hvězdova Jednotka: 1561/4 Z-2057/2012-801
1716/2b, Praha 4, Nusle, 140 78,
RČ/IČO: 29050910

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Klatovy, JUDr. Dalimil Mika, LL.M. 120 EX-39191/2011 -25 ze dne
27.02.2012.

Z-2057/2012-801

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Dohoda o vypořádání podílového spoluvlastnictví V15 170/1999 domu a pozemku ze dne
10.1.99
Právní účinky vkladu ke dni 1.2.99

POLVZ:103/1999

Z-100103/1999-801

Pro: Jorda Petr a Jordová Eva, Horní 1561/7, Bruntál, 792 01
Bruntál 1

RČ/IČO: 490127/312
506024/188

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

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 26.10.2012 09:02:33

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD



Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem 510014_010711 , že tato listina, která vznikla převedením částečného výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 2 listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Trutnov 1

dne 26.10.2012 v 09:04

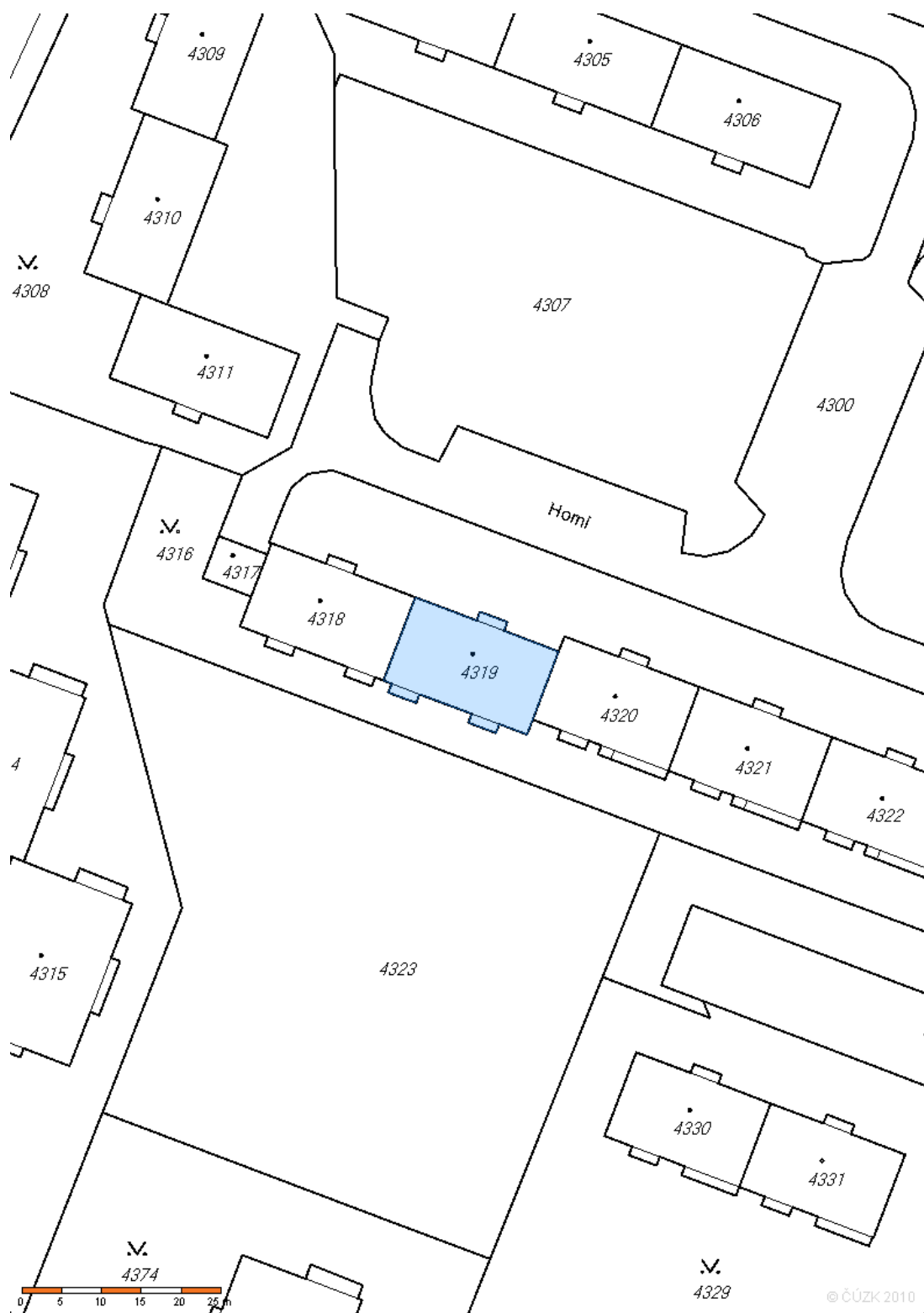
Podpis *Niederbergerová*

Razítko:

Niederbergerová Br.



Kopie katastrální mapy pro k.ú. Bruntál-město, okres Bruntál



Fotodokumentace nemovitosti:

