

Okres: Bruntál
Obec : Město Albrechtice

ZNALECKÝ POSUDEK č.4851/21/2018

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.682 v ulici Okružní s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Město Albrechtice, okres Bruntál

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 16 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 31.ledna 2018.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.596 pro k.ú. Město Albrechtice, okres Bruntál ze dne 4.1.2018, vyhotoveno dálkovým přístupem
b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.596 pro k.ú. Bohutice, okres Znojmo ze dne 4.1.2018

Vlastnické právo:

Berika s.r.o., Jiráskova 81/13, Hodolany, 779 00 Olomouc	podíl 1/4
Fiebrich Michal, Okružní 682/35, 793 95 Město Albrechtice	podíl 1/4
Fiebrichová Jana, Okružní 682/35, 793 95 Město Albrechtice	podíl 1/2

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 30.ledna 2018.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.682 v ulici Okružní s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Město Albrechtice, okres Bruntál. Objekt rodinného domu je umístěn ve východní zastavěné části obce. Město Albrechtice leží zhruba 13 km severozápadním směrem od Krnova na řece Opavici, jejíž tok tvoří jihovýchodním směrem od města hranici s Polskem. Leží na okraji úrodné polské nížiny a otevírá vstup do osoblažského výběžku. V roce 1997 bylo při ničivé povodni zničeno několik domů, mostů a silnic. Sportu a rekreaci slouží tělocvičny středního odborného učiliště, základní a zvláštní školy, fotbalový stadión, solární koupaliště, tenisové kurty v parku Bedřicha Smetany a jezdecké centrum. Po roce 1989 došlo k viditelnému rozvoji města. Byla dokončena plynofikace a rekonstrukce náměstí ČSA. Došlo na dostavbu moderní tělocvičny pro základní školu, v roce 2000 byl zahájen provoz domu s byty pro důchodce, byla dokončena výstavba nové centrální čističky odpadních vod, akumulční nádrže na pitnou vodu a řada dalších investičních akcí. Ve městě funguje knihovna, internetová kavárna, základní umělecká škola a při základní škole působí výtvarný odbor. V roce 2000 byl zahájen provoz Domu s byty pro důchodce s kapacitou 44 malometrážních bytů, byla dokončena výstavba nové centrální čističky odpadních vod, v roce 2004 akumulční nádrž na pitnou vodu a řada dalších investičních akcí. Turistům je k dispozici velké množství ubytovacích zařízení, jsou tu krásné hotely i útulné penziony. Sportu a rekreaci slouží fotbalový stadión, solární koupaliště, tenisové kurty v parku Bedřicha Smetany, značené cyklotrasy Opavice a jezdecké centrum. Město je dostupné vlakem i autobusem. Počet obyvatel 3 513.

Jedná se o objekt samostatně stojícího rodinného domu. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Jedná se o objekt rodinného domu s příslušenstvím, který je užíván s

různými úpravami přibližně od 80-tých let minulého století. K nemovitosti patří pozemky. Příjezd po zpevněné komunikaci. Objekt se nachází na st.p.č.131/2 o výměře 122 m². Dále k objektu náleží p.č.131/1 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 638 m². Tyto pozemky tvoří jednotný funkční celek s objektem rodinného domu.

Rodinný dům č.p.682

Rodinný dům v k.ú. a obci Město Albrechtice, okres Bruntál obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má obdélníkový půdorys, má technické podlaží a 1 nadzemní podlaží. V 1.NP. se nacházejí obytné místnosti. Základy betonové, obvodové nosné zdivo, střecha plochá, stropy s rovným podhledem, vnitřní a venkovní povrchy vápenné omítky, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, okna, dveře, vrata. Objekt není delší dobu užíván, je neobyvatelný, uvnitř zdevastovaný a jeho stav je podprůměrný.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

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

Určení obvyklé ceny objektu rodinného domu č.p.682 v ulici Okružní s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Město Albrechtice, okres Bruntál

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přibližně srovnatelné nemovitosti:

Nemovitost č.1

Rodinný dům, Slezské Rudoltice, okres Bruntál, **cena 945 000,- Kč**



Nabízíme k prodeji samostatně stojící rodinný dům o dispozici 4+2, který je celý podsklepený. V domě byla instalovaná nová kuchyňská linka, nový kombinovaný sporák, nová digestoř, nové interiérové dveře. V domě jsou dvě plastová okna. K domu náleží velmi pěkná a prostorná zahrada. Vytápění domu je kotlem na tuhá paliva, který byl nově instalován v roce 2013. Krásné a klidné místo k bydlení.

Nemovitost č.2

Rodinný dům, Poštovní, Město Albrechtice, **cena 890 000,- Kč**



Nabízíme prodej RD 6+1, plocha 240 m², OV, Město Albrechtice, okr. Bruntál. Dům je samostatně stojící, cihlový, podsklepený. V 1 NP se nachází zádveří, koupelna se

sprchovacím koutem , WC zvlášť, vstup do sklepa a do půdních prostor, předsíň, kuchyň s kuchyňskou linkou a šest pokojů. V podkroví je umístěn jeden pokoj . Dům je určen k rekonstrukci .Vedle domu je garáž se skladem.Ve sklepě je kotel na TP. Připojení na vodovod, kanalizaci .V nice domu je plynová přípojka, kterou lze využít pro případnou plynofikaci .Vytápění částečně ústřední na TP a částečně lokální na TP. Dům je ze všech stran přístupný z veřejné komunikace a je volný ihned. Hezké místo, vhodné pro trvalé i rekreační bydlení .Vzhledem k poloze domu v blízkosti centra města může být dům využíván i k drobnému podnikání .

Nemovitost č.3

Rodinný dům, Město Albrechtice - Opavice, okres Bruntál, **cena 890 000,- Kč**



Jedná se o zděný samostatně stojící objekt, s částečným podsklepením, s jedním NP s šikmou sedlovou střechou s využitým podkrovím. Stáří objektu je cca 130 let. Původně objekt sloužil jako kanceláře zemědělského podniku. V roce 1970 stavebně upraveno k bydlení. V domě se nacházejí tři bytové jednotky, všechny se samostatným vstupem (2+1, 4+1, 3+1). Na objektu proběhly částečné stavební úpravy - v roce 2011 provedeno střešní krytina z asfaltového šindele, v letech 2008 až 2009 proběhly částečné stavební úpravy byt. jednotek - částečné výměny podlahových krytin, úpravy instalací, výměna kuch. linek. oprava omítek, plastová okna, oprava soc. zařízení. Některé stavební úpravy byly provedeny méně odborně (přes novou střešní krytinu dochází k zatékání, částečně chybí klempířské prvky střechy). V bytové jednotce č. 2 došlo v zimním období k poškození ústředního vytápění, poškození SDK podhledů a částečně krytin podlah. Celkově je objekt v zanedbaném technickém stavu. Bytová jednotka č. 43/1 (2+1) má podlahovou plochu 75,14m², bytová jednotka č. 43/2 má podlahovou plochu 171,07m² obytné části+sklep v 1.PP 42,06m², bytová jednotka č. 43/32 má podlahovou plochu 114,91m². Celková užitná plocha obytné části je: 361,12m². Základy jsou betonové bez izolace, svislé konstrukce jsou zděné, střecha šikmá sedlová, střešní krytina z asfaltového šindele, klempířské prvky z pozink. plechu, vnější a vnitřní omítky hladké, okna plastové, podlahy plovoucí, ker.dlažby, koberce. Soc. zařízení jsou běžně vybaveny (ker.obklady a dlažby, sanita), v byt. jednotce č. 43/2 nejsou zcela dokončeny kompletace sanity, vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva se zásobníkem, byt č. 43/1 je kamny na tuhá paliva, elektroinstalace je světelná a motorová, rozvody vody studené a teplé, kanalizace svedena ze soc. zařízení a kuchyní. Objekt je napojen na veřejné ing. sítě - elektro. Voda je přivedena z vlastní studny, kanalizace svedena do žumpy. Veřejné rozvody vody, kanalizace a plynu v

místě nejsou. Příslušenství objektu č.p. 43 tvoří: - Hospodářská budova na pozemku parc.č. 61 - se nachází v severním rohu pozemku
- zděný jednopodlažní objekt s šikmou střechou ve velmi zanedbaném technickém stavu bez údržby či rekonstrukcí, objekt je obdobného stáří jako byt. dům č.p. 43.
- venkovní úpravy - přípojky ing. sítí (elektro), voda ze studny, studna, kanalizace do žumpy,
žumpa, oplocení pozemků, zpevněné plochy.
Pozemky parc.č. 61 a 62/5 tvoří s bytovým domem č.p. 43 s příslušenstvím jednotný funkční celek. Nezastavěná část pozemků je užívána jako zahrada.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

950 000,- Kč

Podíl ¼ (Fiebrich Michal) 200 000,- 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.4851/21/2018 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.26/2018.

V Hradci Králové dne 31.ledna 2018.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.596 pro k.ú. Město Albrechtice, okres Bruntál

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.01.2018 10:55:02

Okres: CZ0801 Bruntál Obec: 597635 Město Albrechtice
Kat.území: 693391 Město Albrechtice List vlastnictví: 596

v kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Berika s.r.o., Jiráskova 81/13, Hodolany, 77900 Olomouc	26856344	1/4
Fiebrich Michal, Okružní 682/35, 79395 Město Albrechtice	901219/5302	1/4
Fiebrichová Jana, Okružní 682/35, 79395 Město Albrechtice	715723/4865	1/2

B Nemovitosti

Pozemky					
	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P	131/1	638	ostatní plocha	jiná plocha	
P	131/2	122	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Město Albrechtice, č.p. 682, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 131/2					

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Zástavní právo smluvní		
ku 1/4		
pohledávka: 130 000,- Kč		
s příslušenstvím		
Bolona a.s., Jiráskova 81/13, Hodolany, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 28568249	Fiebrich Michal, Okružní 682/35, 79395 Město Albrechtice, RČ/IČO: 901219/5302	
	Parcela: 131/1	V-3141/2017-831
	Parcela: 131/2	V-3141/2017-831
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.09.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.09.2012.		
		V-1419/2012-831
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		
o Zástavní právo smluvní		
ku 1/2		
pohledávka: 130 000,- Kč		
s příslušenstvím		
Bolona a.s., Jiráskova 81/13, Hodolany, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 28568249	Fiebrichová Jana, Okružní 682/35, 79395 Město Albrechtice, RČ/IČO: 715723/4865	
	Parcela: 131/1	V-3141/2017-831
	Parcela: 131/2	V-3141/2017-831
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.09.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.09.2012.		
		V-1419/2012-831
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		
o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu		
ku 1/4		
pohledávka: 28 486,- Kč		
Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Fiebrich Michal, Okružní 682/35, 79395 Město		

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, kód: 831.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.01.2018 10:55:02

Okres: CZ0801 Bruntál Obec: 597635 Město Albrechtice
Kat.území: 693391 Město Albrechtice List vlastnictví: 596

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

proveden dne 24.07.2017; uloženo na prac. Cheb

Z-4700/2017-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ku 1/4

Fiebrich Michal, Okružní 682/35, 79395 Město
Albrechtice, RČ/IČO: 901219/5302

Parcela: 131/1 Z-1162/2017-831

Parcela: 131/2 Z-1162/2017-831

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb, Mgr. David
Koncz 074 EX-07115/2017 -011 ze dne 21.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni
21.07.2017. Zápis proveden dne 25.07.2017; uloženo na prac. Krnov

Z-1162/2017-831

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov
Fiebrich Michal, Okružní 682/35, 79395 Město
Albrechtice, RČ/IČO: 901219/5302

Z-9596/2017-808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-28095/2017 -10 pověřený
soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne
24.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 24.07.2017. Zápis proveden dne 27.07.2017;
uloženo na prac. Přerov

Z-9596/2017-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ku 1/4

Fiebrich Michal, Okružní 682/35, 79395 Město
Albrechtice, RČ/IČO: 901219/5302

Parcela: 131/1 Z-1178/2017-831

Parcela: 131/2 Z-1178/2017-831

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov, JUDr.
Lukáš Jicha 203 Ex-28095/2017 -14 ze dne 24.07.2017. Právní účinky zápisu ke
dni 24.07.2017. Zápis proveden dne 31.07.2017; uloženo na prac. Krnov

Z-1178/2017-831

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 38, 750 02 Přerov
Fiebrichová Jana, Okružní 682/35, 79395 Město
Albrechtice, RČ/IČO: 715723/4865

Z-9642/2017-808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-28099/2017 -11 pověřený
soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 38, 750 02 Přerov ze dne 24.07.2017.
Právní účinky zápisu ke dni 25.07.2017. Zápis proveden dne 28.07.2017; uloženo na
prac. Přerov

Z-9642/2017-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, kód: 831.
strana 3

[illegible]

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 04.01.2018 11:09:23

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, kód: 831.
strana 5

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Město Albrechtice, okres Bruntál



Fotodokumentace nemovitosti:





Mapy





