

Okres: Bruntál
Obec : Krnov

ZNALECKÝ POSUDEK č.3975/24/2015

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

bytu č.918/4 v osobním vlastnictví v domě č.p.918 v ulici Mikulášská v obci Krnov, okres Bruntál, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 1362/10000.

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

V Hradci Králové dne 23.ledna 2015.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.6207 pro k.ú.Krnov-Horní Předměstí, okres Bruntál ze dne 19.1.2015, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- c)Prohlídka a zaměření na místě samém.

List vlastnictví č.6207 pro k.ú.Krnov-Horní Předměstí, okres Bruntál ze dne 19.1.2015

Vlastnické právo:

SJM Květoň Lubomír a Květoňová Naděžda, Mikulášská 918/17, Pod Bezručovým vrchem, 794 01 Krnov

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 22.ledna 2015.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je byt 3+1 č.918/4 s příslušenstvím ve 2.nadzemním podlaží ve zděném domě se 2 nadzemními podlažími čp.918 v ulici Mikulášská v obci Krnov, okres Bruntál. Dům se nachází v centrální zastavěné části obce. Město Krnov patří do dřívějšího okresu Bruntál a náleží pod Moravskoslezský kraj. Krnov je také obcí s rozšířenou působností. Obec Krnov se rozkládá asi 22 kilometrů severovýchodně od Bruntálu. Z turistického hlediska patří rovněž do horské oblasti Jeseníků. Stálý počet občanů tohoto středně velkého města je asi 25210 obyvatel. Protéká zde řeka Opava. Obec je vzdálená přibližně 3 km od polských hranic.

Byt má výměru 80,0 m² a je v dobrém stavu po rekonstrukci. Vytápění ÚT. Příprava TUV bojler, kuchyňská linka, sporák, vana, záchod splachovací. Byt má standardní vybavení. K bytu patří půda a sklep o výměře 24,0 m². V místě existuje napojení na veškeré inž.sítě. Objekt je v průměrném stavu. Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění. Fotodokumentace je poskytnuta objednatelem.

Jedná se o zděný, vnitřní řadový dům se sedlovou střechou umístěný v uliční zástavbě. Objekt má půdorys do L. Objekt obsahuje 2 byty a 3 nebytové prostory. Objekt domu je užíván přibližně od 20 let 20. století. Dům se nachází na st.p.č.2764/2 o výměře 298 m² a na st.p.č.2767 o výměře 303 m².

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.918/4 v osobním vlastnictví v domě č.p.918 v ulici Mikulášská v obci Krnov, okres Bruntál, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 1362/10000.

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 oblíbenosti. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směřena v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrnosti 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:

Nemovitost č.1:

Byt 3+1, 82 m², U Lazebníka, Krnov - Pod Cvilínem, Kyjov, **cena 1 150 000,- Kč**

Cihlový, průběžně opravovaný prostorný byt se dvěma balkony a zděným jádrem, ve velmi klidné lokalitě s výhledem na les, nedaleko sídliště. Byt se před prodejem převede do osobního vlastnictví, volný ihned.

Nemovitost č.2:

Byt 3+1, 72 m2, Petrovická, Krnov - Pod Bezručovým vrchem, **cena 1 100 000,- Kč**

K prodeji zrekonstruovaný byt v osobním vlastnictví. Byt se nachází v cihlovém domě s výtahem. Dispozice: chodba s vestavěnou skříní, komora, koupelna, WC, kuchyň, obývací pokoj s balkonem, dětský pokoj a ložnice (ve dvou pokojích šatny které budí dojem velké, prostorné vestavěné šatní skříně). Podlahy plovoucí, parkety a dlažba. K bytu náleží sklep 9 m2. Dům je zateplený, nová střecha, výtah.

Nemovitost č.3:

Byt 3+1, 63,0 m2, Nádražní, Krnov - Pod Bezručovým vrchem, **cena 1 160 000,- Kč**

Byt 3+1 v osobním vlastnictví o velikosti podlahové plochy 63 m2 po kompletní rekonstrukci - Eurookna, rozvody elektřiny a vody, kuchyňská linka na míru, plovoucí podlahy v pokojích, v chodbě je dlažba, všude jsou nové omítky, nové vstupní dveře. Koupelna s WC – sprchový kout, umyvadlo, plynový kotel DUA (každoroční revize). V chodbě jsou vestavěné skříně a v jednom pokoji je také velká vestavěná šatní skříň. K bytu náleží část půdních prostor a dva sklepy. Tento byt se nachází v přízemí revitalizovaného domu – střecha, fasáda. Parkování je možné ve dvoře u domu. Příjem televize společnou anténou. V okolí je kompletní občanská vybavenost. Náklady na bydlení cca do 3.500,-Kč včetně fondu oprav. Poloha a okolí nemovitosti: V těsné blízkosti je škola, školka, zdravotnická zařízení, nemocnice, obchod, hostinec, restaurace, nádraží a MHD a další.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

1 100 000,- 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.3975/24/2015 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.26/2015.

V Hradci Králové dne 23.ledna 2015.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.6207 pro k.ú.Krnov-Horní Předměstí, okres Bruntál

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.01.2015 17:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597520 Krnov

Kat.území: 674737 Krnov-Horní Předměstí

List vlastnictví: 6207

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl	
Vlastnické právo				
SJM Květoň Lubomír a Květoňová Naděžda, Mikulášská 918/17, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov		640106/0215 685506/1631		
SJM = společné jmění manželů				
B Nemovitosti				
Jednotky				
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
918/4	byt		byt.z.	1362/10000
Vymezeno v:				
Budova	Pod Bezručovým vrchem, č.p. 918, byt.dům, LV 6124 na parcele 2764/2, LV 2273 2767, LV 6124			
Parcela	2767	zastavěná plocha a nádvoří		303m2
B1 Jiná práva				
Typ vztahu				
Oprávnění pro		Povinnost k		
o Věcné břemeno (podle listiny)				
spočívající ve zřízení, existenci a provozování kanalizační přípojky, vstupu a vjezdu techniky v souvislosti s provozem, opravami, údržbou, změnami, kontrolou, odstraňováním havárií a likvidací uvedeného zařízení				
Jednotka: 918/4	Parcela: 6027/11	Z-5066/2011-831		
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.01.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.02.2008.				
V-431/2008-831				
o Věcné břemeno (podle listiny)				
spočívající ve zřízení, existenci a provozování kanalizační přípojky, vstupu a vjezdu techniky v souvislosti s provozem, opravami, údržbou, změnami, kontrolou, odstraňováním havárií a likvidací uvedeného zařízení				
Jednotka: 918/4	Parcela: 6027/12	Z-5066/2011-831		
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.01.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.02.2008.				
V-431/2008-831				
C Omezení vlastnického práva				
Typ vztahu				
Oprávnění pro		Povinnost k		
o Zástavní právo exekutorské				
pohledávka: 983,- Kč včetně úroků, příslušenství a nákladů soudního řízení				
Generali Pojišťovna a.s., Bělehradská 299/132, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 61859869	Jednotka: 918/4	V-395/2014-831		
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský				
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 19.01.2015 17:15:02

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597520 Krnov

Kat.území: 674737 Krnov-Horní Předměstí

List vlastnictví: 6207

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

úřad Chomutov, Mgr. Jan Peroutka 135 EX-485/2014 -18 ze dne 21.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 21.02.2014. Zápis proveden dne 18.03.2014.

V-395/2014-831

Pořadí k 21.02.2014 08:02

o Zástavní právo exekutorské

pohledávka: 35 000,- Kč

včetně příslušenství a nákladů soudního řízení

Česká revitalizační, s.r.o.,

Jednotka: 918/4

Z-7697/2013-831

Atriová 512/36, Ivanovice, 62100

Brno, RČ/IČO: 26921634

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Tábor, Mgr. Martina Douchová 017 EX-2560/2013 -16 ze dne 22.11.2013.

Z-7697/2013-831

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské

pohledávka: 132 485,85 Kč

včetně úroků, příslušenství a nákladů soudního řízení

Česká revitalizační, s.r.o.,

Jednotka: 918/4

Z-6772/2013-831

Atriová 512/36, Ivanovice, 62100

Brno, RČ/IČO: 26921634

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Tábor, Mgr. Martina Douchová 017 EX-1942/2013 -15 ze dne 25.09.2013.

Z-6772/2013-831

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka: 500 000,- Kč

s příslušenstvím

Bolona a.s., Jiráskova 81/13,

Jednotka: 918/4

V-1884/2012-831

Hodolany, 77900 Olomouc, RČ/IČO:

28568249

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.11.2012.

V-1884/2012-831

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

Květoň Lubomír, Mikulášská 918/17, Pod Bezručovým

vrchem, 79401 Krnov, RČ/IČO: 640106/0215

Z-1508/2014-503

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov,č.j. 135 EX-485/2014 -14 ze dne 19.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 19.02.2014. Zápis proveden dne 20.02.2014; uloženo na prac. Chomutov

Z-1508/2014-503

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 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.01.2015 17:15:02

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597520 Krnov

Kat.území: 674737 Krnov-Horní Předměstí

List vlastnictví: 6207

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
	Květoň Lubomír a Květoňová Naděžda, Mikulášská 918/17, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov, RČ/IČO: 640106/0215 685506/1631 Jednotka: 918/4 Z-453/2014-831
Listina	Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chomutov, Mgr. Jan Peroutka 135 EX-485/2014 -19 ze dne 21.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 21.02.2014. Zápis proveden dne 03.03.2014; uloženo na prac. Krnov Z-453/2014-831
o Zahájení exekuce	pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Douchová, Přibénická 1908, 390 01 Tábor Květoň Lubomír, Mikulášská 918/17, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov, RČ/IČO: 640106/0215 Z-15804/2013-308
Listina	Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Tábor-Mgr. Martina Douchová 017EX-2560/2013 -11 ze dne 18.11.2013; uloženo na prac. Tábor Z-15804/2013-308
o Zahájení exekuce	pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Douchová, Přibénická 1908, 390 01 Tábor Květoň Lubomír, Mikulášská 918/17, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov, RČ/IČO: 640106/0215 Z-13278/2013-308
Listina	Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Tábor Mgr. Martina Douchová 017 EX-1942/2013 -10 ze dne 18.09.2013; uloženo na prac. Tábor Z-13278/2013-308
o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)	insolvenční správce: JUDr. Eva Janíková Květoň Lubomír, Mikulášská 918/17, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov, RČ/IČO: 640106/0215 Z-3237/2014-807
Listina	Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSOS 33 INS-3158/2014 -A11 ze dne 12.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 12.03.2014. Zápis proveden dne 17.03.2014; uloženo na prac. Ostrava Z-3237/2014-807
o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)	insolvenční správce: JUDr. Eva Janíková Květoňová Naděžda, Mikulášská 918/17, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov, RČ/IČO: 685506/1631 Z-3237/2014-807
Listina	Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSOS 33 INS-3158/2014 -A11 ze dne 12.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 12.03.2014. Zápis proveden dne 17.03.2014; uloženo na prac. Ostrava Z-3237/2014-807
o 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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.01.2015 17:15:02

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597520 Krnov

Kat.území: 674737 Krnov-Horní Předměstí

List vlastnictví: 6207

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
	Květoň Lubomír a Květoňová Naděžda, Mikulášská 918/17, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov, RČ/IČO: 640106/0215 685506/1631 Jednotka: 918/4 Z-7694/2013-831
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Tábor, Mgr. Martina Douchová 017 EX-2560/2013 -15 ze dne 22.11.2013.	Z-7694/2013-831
° Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	Květoň Lubomír a Květoňová Naděžda, Mikulášská 918/17, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov, RČ/IČO: 640106/0215 685506/1631 Jednotka: 918/4 Z-6774/2013-831
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Tábor, Mgr. Martina Douchová 017 EX-1942/2013 -14 ze dne 25.09.2013; uloženo na prac. Krnov	Z-6774/2013-831

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

° Smlouva kupní ze dne 23.05.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.10.2005.

V-2016/2005-831

Pro: Květoň Lubomír a Květoňová Naděžda, Mikulášská 918/17, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov RČ/IČO: 640106/0215 685506/1631

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 Krnov, kód: 831.

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

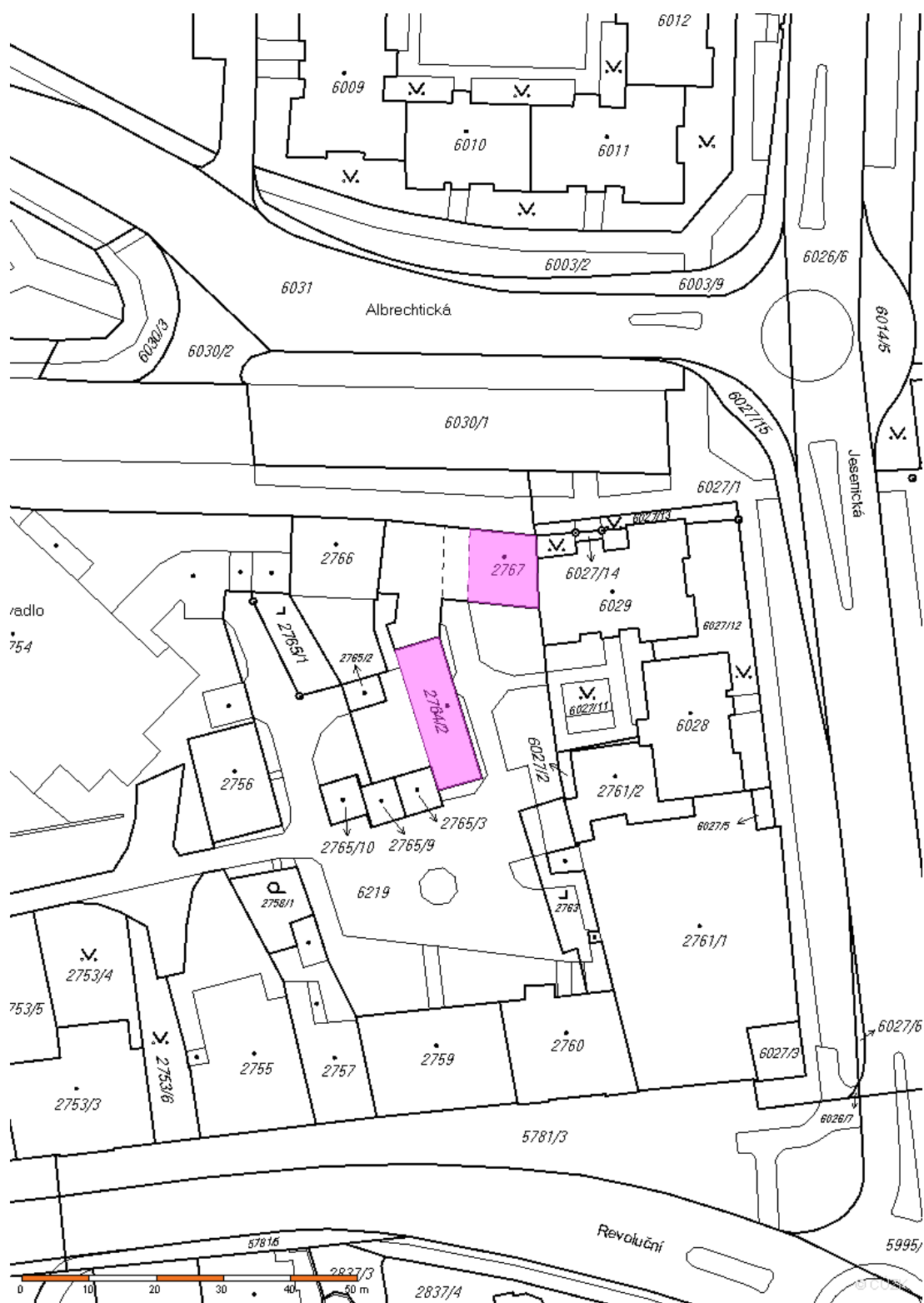
Vyhotoveno: 19.01.2015 17:34:19

Podpis, razítko:

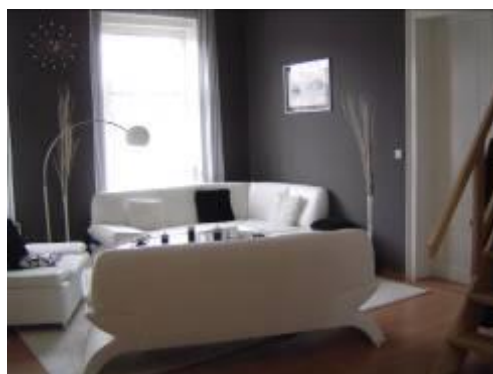
Řízení PÚ:

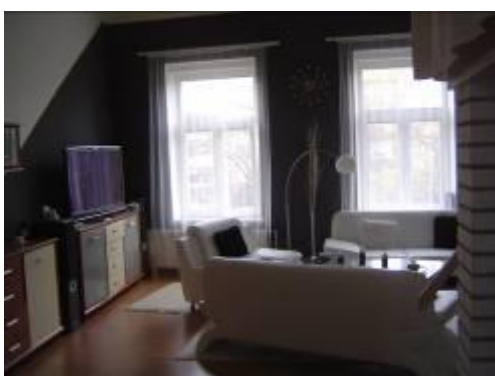
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, kód: 831.
strana 4

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Krnov-Horní Předměstí, okres Bruntál



Fotodokumentace nemovitosti:





Mapa



