

Znalecký posudek

č. 2815-336/2016

Objednatel: Ing. Petr Režnický
dlužník: Ivana Krejčí
Volavkova 1743/5
162 00 Praha 6

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny rekreačního objektu pro účely insolvenčního řízení.

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a

Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.,

podle stavu ke dni 16.04.2016 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2
www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Mail: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne

27.04.2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rekreačního objektu bez č. p. či ev. č. na pozemku parc. č. st. 628 a pozemku parc. č. 416/7, obec Malá Morávka, kat. území Malá Morávka, okres Bruntál pro účely insolvenčního řízení.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Rekreační objekt bez č. p. či ev. č. na pozemku parc. č. st. 628 a pozemku parc. č. 416/7
Adresa:	Malá Morávka
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Bruntál
Katastrální území:	Malá Morávka
Obec:	Malá Morávka

3. Zaměření nemovitosti

Zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 16.04.2016 za přítomnosti pana Krejčího.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 27.04.2016
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené při prohlídce dne 16.04.2016 panem Krejčím.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu vyhotovení posudku: Krejčí Ivana, Dolní 429/5, 79201 Bruntál

Vlastnické údaje k datu ocenění: Krejčí Ivana, Dolní 429/5, 79201 Bruntál

Nemovitosti: Rekreační objekt bez č. p. či ev. č. na pozemku parc. č. st. 628 a pozemku parc. č. 416/7, obec Malá Morávka, kat. území Malá Morávka, okres Bruntál

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je rekreační objekt bez č. p. v ulici Malá Morávka, obec Bruntál, kat. území, okres Moravskoslezský

Slovní popis

Jedná se o samostatně stojící rekreační objekt a jednom nadzemním podlaží, s podkrovím. Konstrukce objektu je dřevěná jednostranně obíjená, základy objektu jsou betonové neizolované. Tloušťka obvodových stěn je 20 cm. Vnější omítky chybí, vnitřní omítky chybí. Střecha je sedlová, krytinu tvoří pozinkovaných plech. Klempířské prvky chybí. Objekt byl postaven v roce 1974 a nebyl rekonstruován. Kolaudace objektu neproběhla.

Dispozice rekreačního objektu je 2+kk.

Popis místností rekreačního objektu dle podlaží:

obývací pokoj
kuchyňský kout
ložnice

Okna v objektu jsou dřevěná jednoduchá. Nejsou vybavena žaluziemi. Okna obytných místností jsou orientována na sever, západ a jih

Koupelna v objektu chybí, WC v objektu chybí. Na pozemku je samostatně stojící WC s vlastní jímkou.

Interiérové dveře v objektu jsou dřevěné, zárubně dveří jsou dřevěné. Vstupní dveře objektu jsou dřevěné bez bezpečnostních prvků

Vybavení objektu: běžná osvětlovací technika, bez kuchyňské linky

Elektrina – připojení k rozvodné síti 220V, vodovod - chybí, odvod splašek - chybí, plyn - chybí.

Vytápění - chybí, topná tělesa - chybí. Ohřev vody v objektu - chybí

Rekreační objekt se nachází v dobrém stavu.

Na pozemku se nachází tyto trvalé porosty – 3x vzrostlý smrk. Spolu s rekreačním objektem jsou předmětem ocenění i tyto venkovní stavby: kolna, venkovní WC, veranda

Pozemek je rovinný a je oplocen dřevěným plotem.

Přístup k objektu je přes soukromý pozemek cizího subjektu – zřízeno věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu.

Z hlediska polohy se objekt nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů. Objekt se nachází v centru obce. V okolí objektu je zástavba rodinnými domy se zahradami a rekreační objekty. Lokalita má pouze částečnou vybavenost obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná pouze základní škola. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení – nutnost dojíždět. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití. Nejdůležitější úřad v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti.

Zeleň v podobě lesů a luk se nachází v bezprostřední blízkosti. V místě je zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

MHD v místě není, pouze zastávka autobusových dálkových spojů. Dobré parkovací možnosti přímo u rekreačního objektu. Vztahy bezproblémové, vlastník je se sousedy v běžném kontaktu. V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis

Popis rekreačního objektu:	Typ rekreačního objektu:	samostatný rekreační objekt
	Počet nadzemních podlaží :	1
	Počet podzemních podlaží :	1
	Objekt byl postaven v roce:	1974
	Rok rekonstrukce rekreačního objektu:	/
	Rozsah rekonstrukce rekreačního objektu:	/
	Základy :	betonové neizolované
	Konstrukce :	dřevěná jednostranně obíjená
	Tloušťka stěn:	20 cm
	Stropy :	dřevěné trámové
	Střecha :	sedlová
	Krytina střechy :	pozinkovaný plech
	Klempířské prvky :	Chybí
	Vnější omítky:	/
	Vnitřní omítky:	/
	Typ oken v objektu :	dřevěné jednoduchá, okna jsou vybavena okenicemi
	Orientace oken obytných místností :	sever/západ/jih
	Vybavení koupelny :	chybí
	Toalety :	venkovní samostatné WC
	Vstupní dveře :	dřevěné bez bezpečnostních prvků
	Typ zárubní:	dřevěné
	Vnitřní dveře :	dřevěné
	Osvětlovací technika :	běžná osvětlovací technika
	Klimatizace :	/
	Pohybový alarm a kamerový systém :	/
	Vestavěné skříně :	/
	Kuchyňská linka :	chybí
	Dispozice rekreačního objektu :	2+kk
	Popis místností podle podlaží:	obývací pokoj kuchyňský kout ložnice
	Elektrina :	220V
	Vodovod :	/
	Svod splašek :	/
	Plynovod :	/
	Řešení vytápění v objektu :	není řešeno

	Topná tělesa :	nejsou
	Řešení ohřevu vody v objektu :	není řešeno
	Podlahy v objektu :	prkenné
	Popis stavu rekreačního objektu :	objekt v dobré stavu s výbornou údržbou
	Vady rekreačního objektu :	vady zdiva – bez viditelných vad, vady střechy - bez viditelných vad, vady rozvodů - chybí, vady oken - bez viditelných vad, vady vybavení - bez viditelných vad
	Trvalé porosty na zahradě :	3x vzrostlý smrk
	Venkovní stavby :	venkovní WC, kolna, veranda
	Sklon pozemku :	rovinatý pozemek
	Oplocení :	dřevěný plot
	Přístupová cesta k objektu :	po soukromé cestě cizího subjektu – věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu
Popis okolí :	Popis okolí :	rekreační lokalita
	Poloha v obci :	centrum obce
	Vybavenost :	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou 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 je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti
	Životní prostředí :	zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti :	MHD v místě není, pouze zastávka autobusových dálkových spojů dobré parkovací možnosti přímo u rekreačního objektu
	Sousedé a kriminalita :	vztahy bezproblémové, vlastník je se sousedy v běžném kontaktu v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	

Další informace:	/
Výpočet obestavěného prostoru:	$1NP - (4,16 * 4,12 * 2,80) = 47,99m^3$ $Podkroví - (4,16 * 4,12 * 2,90) / 2 = 24,85m^3$ Celkem OP – 72,84m ³

7. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 16.04.2016 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

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 prodeji 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.“

Volba metody

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 16.04.2016. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.,. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji 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.

B. Znalecký posudek

I. Ocenění dle cenového předpisu

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 jednotka 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 středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,800}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Střed obce – centrum obce	I	0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Přístup po nepevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,03
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,909}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,727}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rekreační chata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	42 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	2 217,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1NP:	(4,16*4,12)	=	17,14 m ²
podkroví:	(4,16*4,12)	=	17,14 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1NP:	17,14 m ²	2,80 m
podkroví:	17,14 m ²	2,90 m

Obestavěný prostor

1NP:	((4,16*4,12))*(2,80)	=	47,99 m ³
podkroví:	((4,16*4,12))*(2,90) / 2	=	24,85 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	72,84 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP	II	typ I
1. Druh stavby - Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce - Montované na bázi dřevní hmoty	III	0,00
3. Střešní konstrukce - Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na síť - Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení - Pouze WC suché nebo i mino stavbu	II	-0,06
6. Vytápění stavby - Bez vytápění	I	-0,06
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.) - Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou - Do 400 m2	II	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 42 let:

$$s = 1 - 0,005 * 42 = \mathbf{0,790}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,790 = \mathbf{0,755}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,800$

Index polohy pozemku $I_P = 0,909$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,217,- \text{ Kč/m}^3 * 0,755 = 1\,673,84 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 72,84 \text{ m}^3 * 1\,673,84 \text{ Kč/m}^3 * 0,800 * 0,909 = 88\,662,05 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 88 662,05 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,800$

Index polohy pozemku $I_P = 0,909$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,800 * 1,000 * 0,909 = \mathbf{0,727}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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				
§ 4 odst. 1	281,-	0,727		204,29

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 628	21,00	204,29	4 290,09
§ 4 odst. 1	zahrada	416/7	379,00	204,29	77 425,91
Stavební pozemky - celkem			400,00		81 716,-

Pozemky - zjištěná cena = **81 716,- Kč**

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Stáří Úpravy [%]	Počet / Výměra Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
smrk ztepilý Jehličnaté stromy I	25 760,-	50 roků	3,00 ks 25 760,-	77 280,-
Součet:				77 280,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	46 368,- Kč

Porosty - zjištěná cena = **46 368,- Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rekreační chata

88 662,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem

88 662,10 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

81 716,- Kč

2. Ocenění pozemků celkem

81 716,- Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty

46 368,- Kč

3. Ocenění trvalých porostů celkem

46 368,- Kč

Celkem

216 746,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

216 746,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

216 750,- Kč

slovy: Dvěšestšestnácttisícšedmsetpadesát Kč

II. Ocenění srovnávací metodou

Rekreační objekt bez č. p. či ev. č. na pozemku parc. č. st. 628 a pozemku parc. č. 416/7, obec Malá Morávka, kat. území Malá Morávka, okres Bruntál

(Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.)

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita - K1	rozměry - K2	stav - K3	pozemek - K4	jiné - K5
Oceňovaný objekt	Chata na pozemku parc. č. st. 628, pozemek parc. č. 416/7, obec Malá Morávka, k.ú. Malá Morávka, okres Bruntál	OP 73m3	dobrý	400	dřevostavba, podkroví, veranda, venkovní WC, pouze elektřina, bez vody a topení
1	Světlá Hora - Dětrichovice, okres Bruntál	OP přibližně 298m3	výborný	1017	cihla, WC, septik, podsklepeno, kamna na tuhá paliva, studna
2	Dolní Moravice, okres Bruntál	OP přibližně 259m3	výborný	610	cihla, WC, kuchyňská linka se spotřebiči, garáž, kotel na tuhá paliva, studna, terasa
3	Vrbno pod Pradědem, okres Bruntál	OP přibližně 182	výborný, po rekonstrukci	1276	výpočet pro 1 chatu a plovinu pozemku (celk. cena / 2) - dřevostavba + kámen, WC, sprch. Kout, krbová kamna, balkón, podsklepení

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	850 000	1	850000	1	1,3	1,2	1,25	1,1	1,02	2,1879	388 500
2	1 650 000	0,9	1485000	1,08	1,25	1,3	1,05	1,25	1,15	2,64895	560 599
3	530 000	0,9	477000	1	1,03	1,02	1,3	1,02	1,02	1,42096	335 689
Celkem průměr											428 263
Minimum											335 689
Maximum											560 599
Směrodatná výběrová odchylka - s											117 609
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											310 654
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											545 872
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav											
K4 - Koeficient úpravy na konstrukci objektu											
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 v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

Výsledná cena dle srovnávací metody

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

428 263,-- Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Cena dle cenového předpisu **216 750,-- Kč**

Srovnávací hodnota **428 263,-- Kč**

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám stanovujeme obvyklou cenu nemovitosti v daném místě a čase na:

400 000,-- Kč

Slovy: Čtyřistatisíc Kč

V Praze, dne 27.04.2016

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Jan Chroust

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.

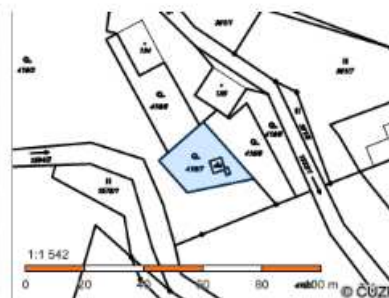
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 2815-336/2016 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpisy z el. verze KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	416/7
Obec:	Malá Morávka [597601]
Katastrální území:	Malá Morávka [690236]
Číslo LV:	121
Výměra [m ²]:	379
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Krejčí Ivana, Dolní 429/5, 79201 Bruntál	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
95800	379

Omezení vlastnického práva

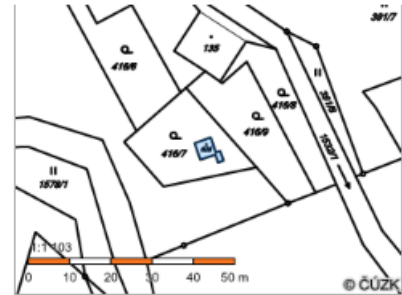
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Krejčí Ivana
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Krejčí Ivana
Zahájení exekuce - Krejčí Ivana
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 628
Obec:	Malá Morávka [597601]
Katastrální území:	Malá Morávka [690236]
Číslo LV:	121
Výměra [m ²]:	21
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 628

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Krejčí Ivana, Dolní 429/5, 79201 Bruntál	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Krejčí Ivana
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Krejčí Ivana
Zahájení exekuce - Krejčí Ivana
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.



Fotodokumentace







Zobrazit 14 fotografií v galerii

Prodej chaty 80 m², pozemek 1 017 m²

Světlá Hora - Dětrichovice, okres Bruntál

850 000 Kč

Nabízíme k prodeji chatu 3+kk, užitná plocha 80 m², plocha pozemku 1017 m², v obci Světlá Hora, Dětrichovice. Jedná se o cihlovou, částečně podsklepenou nemovitost. V 1. NP se nachází předstíň, obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna společná s WC. Ve 2. NP jsou 2 pokoje. Voda z vlastní studny, odpady svedeny do jímky, vytápění kamny na tuhá paliva, případně elektrickými přímotopy. Chata i pozemek jsou v udržovaném stavu, ihned k obývání. Nachází se na klidném a slunném místě, cca 13 km od Bruntálu a 20 km od Pradědu. Makléř doporučuje prohlídku!

Celková cena:	850 000 Kč za nemovitost, + provize RK
Hypotéka:	3 053,26 Kč měsíčně více»
ID zakázky:	21
Aktualizace:	22.04.2016
Stav:	Rezervováno
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný

Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	62 m ²
Užitná plocha:	80 m ²
Plocha pozemku:	1017 m ²
Vybavení:	✗



Prodej chaty 75 m², pozemek 610 m² Dolní Moravice - Horní Moravice, okres Bruntál 1 650 000 Kč

Nabízíme k prodeji luxusní rekreační chatu na klidném místě (Dolní Moravice, kú: Horní Moravice) s výhledem na malebné okolí.

Nabízíme vám zděnou chatu o zastavěné ploše 49 m² postavenou v katastru obce Horní Moravice na pozemku o celkové velikosti 600 m². Nabízená nemovitost stojí na polosamotě - v chatovišti (3 chat v okolí). Přijezd k nemovitosti je možný po lesní cestě (možno i osobním vozem) až k objektu. Chata je celopodsklepená, ve sklepu se nachází garáž pro jedno osobní vozidlo, kotelna vč. kotle na tuhá paliva a bojleru, součástí sklepu je prostorná místnost s možností využití vinného sklípku. V 1. NP se nachází společenská místnost s krbem vč. krbových rozvodů, koupelna s WC a sprchovým koutem, v kuchyň je řešena kuchyňským koutem s linkou vč. spotřebičů. Součástí 1. NP je prostorná terasa se vstupem ze společenské místnosti. V 2. NP je prostorná ložnice a dva malé pokojíčky. V celé chatě je rozvod ústředního topení, do chaty je přivedena elektřina a satelitní TV rozvod. Na pozemku se nachází zahradní posezení (zděné) vč. krbu a vlastní studny.

Celková cena:	1 650 000 Kč za nemovitost
Hypotéka:	5 975,70 Kč měsíčně více»
Poznámka k ceně:	Cena je za nemovitost.
ID záázky:	CH4037/16:1715020
Aktualizace:	04.04.2016
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Radový
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový

Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	49 m ²
Užitná plocha:	75 m ²
Plocha podlahová:	75 m ²
Plocha pozemku:	610 m ²
Topení:	Lokální plynové
Komunikace:	Neupravená
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná



Prodej chaty 53 m², pozemek 2 553 m² Vrbno pod Pradědem - Železná, okres Bruntál 1 060 000 Kč

2 horské chaty k rekreaci, Jeseníky, v OV 3+kk s pozemkem 2553 m² s možností další výstavby. Po rekonstrukci. Nová elektřina, voda, sprch.kout a WC. Topení el, přímotopy a krbovými kamny. Chaty jsou podsklepené s balkonem. V podlaží je předstíh, pokoj, koupelna, kuchyňský kout. Ve druhém podlaží dvě ložnice. Nová dřevěná a plastová okna. V jednom sklepě podlahové topení a bazén.

Celková cena:	1 060 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Hypotéka:	2 204,25 Kč měsíčně více»
ID záložky:	467141
Aktualizace:	22.04.2016
Stavba:	Smlouba
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Samota
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	53 m ²
Užitná plocha:	53 m ²
Plocha podlahová:	90 m ²

Plocha pozemku:	2553 m ²
Sklep:	53 m ²
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické, Jiné
Odpad:	Septik
Elektřina:	120V, 230V, 400V
Doprava:	Silnice
Komunikace:	Neupravená
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	✓
Výtah:	✗
Bazén:	✓