

Jaroslav HANZA-soudní znalece z oboru ceny a odhady
nemovitostí, stavby a pozemky, 415 01 Teplice
Spytihněvova 2072/8, tel. 602462343
e-mail: jaroslav.hanza@atlas.cz

Znalecký posudek č.3537/45/11

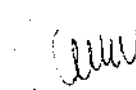
O ceně nemovitosti bytu č.675/17 ve vícebytovém domě čp.675
a vlastnického podílu (309/500) na společných částech domu.
katastrální území Bruntál-město, obec Bruntál.

Objednavatel posudku: CZ Dražby a.s. Mírové náměstí
čp.3097/37, 400 01 Ústí nad Labem

Účel posudku: stanovení ceny nemovitosti pro účely
veřejné dražby (nedobrovolné)

Posudek obsahuje 8 stran textu, včetně titulního listu
a předává se ve dvojím vyhotovení

V Teplicích dne: 17.5.2011 razítko: podpis:



A.SITUACE

1.Prohlídka a zaměření nemovitosti nebylo provedeno z důvodů nemožnosti kontaktu s vlastníkem nemovitosti.Pro ocenění jsou použity údaje z nabývacího titulu a informace stavebního úřadu MÚ Bruntál.

2.Podklady pro vypracování posudku:

- zákon č.151/1997 Sb.
- vyhláška č.364/2010 Sb.
- výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č.4759 pro katastrální území Bruntál-město, obec Bruntál
- kopie katastrální mapy
- technické údaje od stavebního úřadu MÚ Bruntál
- fotodokumentace
- nabývací titul (kupní smlouva) ze dne 4.5.2009

B.NÁLEZ

1.Vlastnické a evidenční údaje:

Podle výše uvedených podkladů jsou vlastníky oceňovaných nemovitostí: Brzicová Helena, Jesenická 733/53, Bruntál 792 01
Oceňovanou nemovitostí je byt č.675/17 a vlastnický podíl(309/5000) na společných částech domu čp.675 Jiráskova ulice Bruntál.

2.Dokumentace stavby a skutečnost:

Objednavatel posudku předložil dokumentaci k oceňované nemovitosti. Podle předložených podkladů jde o byt ve vícebytovém panelovém domě. Byt je o velikosti (3+1) v pátém nadzemním podlaží.Dům má suterén a pět nadzemních podlaží bez výtahu.Vybavení bytu-kuchyňská linka sporák, vana smaltovaná, umyvadlo, WC mísa s nádržkou, míchací baterie, listovní schránka, zvonek, domácí telefon, zásuvka STA, topná tělesa, vodoměry, vestavěná skříň.Dům byl postaven podle údajů MÚ Bruntál v roce 1965 t.j.stáří 46 roků.Oceňovaný byt je podle fotodokumentace předložené objednavatelem v dobrém technickém stavu.

Výměry pro ocenění:

celková podlahová plocha z nabývacího titulu = 79.40m²

Součástí nemovitosti:

- byt č.675/17 - 79.40m²
- pozemek, parcela č.1656 je jiného vlastníka.Neni předmětem ocenění.

C.POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Oceněno ke dni: 17.5.2011

List vlastnictví 4759

1. Byt ve vícebytovém domě

1.1 Nález

Jiraskova ulice Bruntál

1.2 Výměry podlahové plochy

	Výměra
	79,40 m ²

1.3 Základní údaje pro zjištění ceny

Stáří nemovitosti:	2011 - 1965 = 46 r.
Stavba po celk.rekonstrukci:	ne
Kraj:	Moravskoslezský
Oblast/obec/kategorie:	Bruntál

1.4 Výpočet indexu cenového porovnání

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota
1 Situace na trhu nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00
2 Vlastnictví nemovitostí stavba na cizím pozemku	I.	-0,05
3 Vliv právních vztahů bez vlivu	II.	0,00
Index trhu = 1 - 0,05 = 0,950		
1 Poloha nemovitosti v souvisle zastavěném území	III.	0,00
2 Význam lokality bez vlivu	II.	0,00
3 Okolní zástavba a životní prostředí převažující objekty pro bydlení	III.	0,00
4 Dopravní spojení dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II.	0,00
5 Parkovací možnosti v okolí nemovitosti omezené	II.	0,00
6 Obyvatelstvo bezproblémové okolí	II.	0,00
7 Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti bez vlivu	III.	0,00
8 Vlivy neuvedené bez dalších vlivů	II.	0,00
Index polohy = 1 + 0,00 = 1,000		
1 Typ stavby budova panelová, zateplená	III.	0,00
2 Společné části domu kylárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0,00
3 Příslušenství domu bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00
4 Umístění bytu v domě 1.NP nebo 5.NP a vyšší bez výtahu	I.	-0,05
5 Orientace obytných místností	II.	0,00

o) ostatní světové strany - částečný výhled	III.	0,00
1) základní příslušenství bytu	III.	0,00
- příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00
- další vybavení a užívané prostory	III.	0,00
standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III.	0,00
2) vytápění bytu	III.	0,00
čálkové, ústřední, etážové	III.	0,00
3) Kriterium jinde neuvedené	III.	0,00
bez vlivu na cenu	III.	0,00
II) Stavebně-technický stav	II.	1,05
byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou		
Koeficient s pro kategorií C činí 0,8		

Index konstrukce a vybavení = $(1 - 0,05) \times 1,05 \times 0,8 = 0,798$

Index cenového porovnání I = $0,950 \times 1,000 \times 0,798 = 0,758$

1.5 Ocenění (§ 25)

Index. průměrná cena IPC (příloha č. 19)	14.009,00 Kč/m ²
Index cenového porovnání I	x 0,758
Cena upravená CU	10.618,82 Kč/m ²
Výměra podlahové plochy	x 79,40 m ²
Zjištěná cena - byt ve vícebytovém d	843.134,31 Kč

2. Rekapitulace

1. Byt ve vícebytovém domě	843.134,31 Kč
Zjištěná cena celkem - zaokr.	843.130,00 Kč

Výsledná zjištěná cena 843.130,00 Kč

Slovy: =Osmsetčtyřicettřítisícejednotřicetkorunčeských=

Zalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 29.9.1978 pod č.jedn. Spr.2524/78 z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady speciálně nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod číslem pod kterým byl vypracován.

V Teplicích dne: 17.5.2011

AW

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.05.2011 13:36:27

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

CZ0801 Bruntál

Obec: 597180 Bruntál

613169 Bruntál-město

Úst. vlastnictví: 4759

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Podíl (propravný)	Identifikátor	Podíl
Brzicová Helena, Jesenická 733/53, Bruntál, 792 01 Bruntál 1	555729/7207	

Parcela

Číslo	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu
675/17	byt		309/5000

Budova Bruntál, č.p. 675, LV 2216, byt.dům
na parcele 1656 LV 1870

Parcely

Právní práva - Bez zápisu

-nem: vlastnického práva

záhu

záhu pro

Povinnost k

Zástavní právo smluvní

o zajištění pohledávek:

a) úvěr ve výši 150 000,-Kč s příslušenstvím

b) veškeré budoucí pohledávky, až do celkové výše 150 000,-Kč; vzniklé do 31.12.2039

(a podíl 309/5000 na společných částech domu)

RAISING - STAR spol. s r.o.

Jednotka: 675/17

V-2069/2009-801

Teplice, Nákladní 1060, Trnovany,

792 01 Teplice 1, RČ/IČO: 41324536

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 697/2009/A ze dne 03.08.2009.

Právní účinky vkladu práva ke dni 17.08.2009.

V-2069/2009-801

Právní zápis - Bez zápisu

Právní tituly a jiné podklady zápisu

Právní kupní ze dne 04.05.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.05.2009.

V-1203/2009-801

Brzicová Helena, Jesenická 733/53, Bruntál, 792 01 Bruntál 1

RČ/IČO: 555729/7207

Právní práva - Bez zápisu

Právní práva - Bez zápisu

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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.05.2011 13:36:27

CZ0801 Bruntál

Obec: 597180 Bruntál

613169 Bruntál-město

List vlastníků: 4759

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

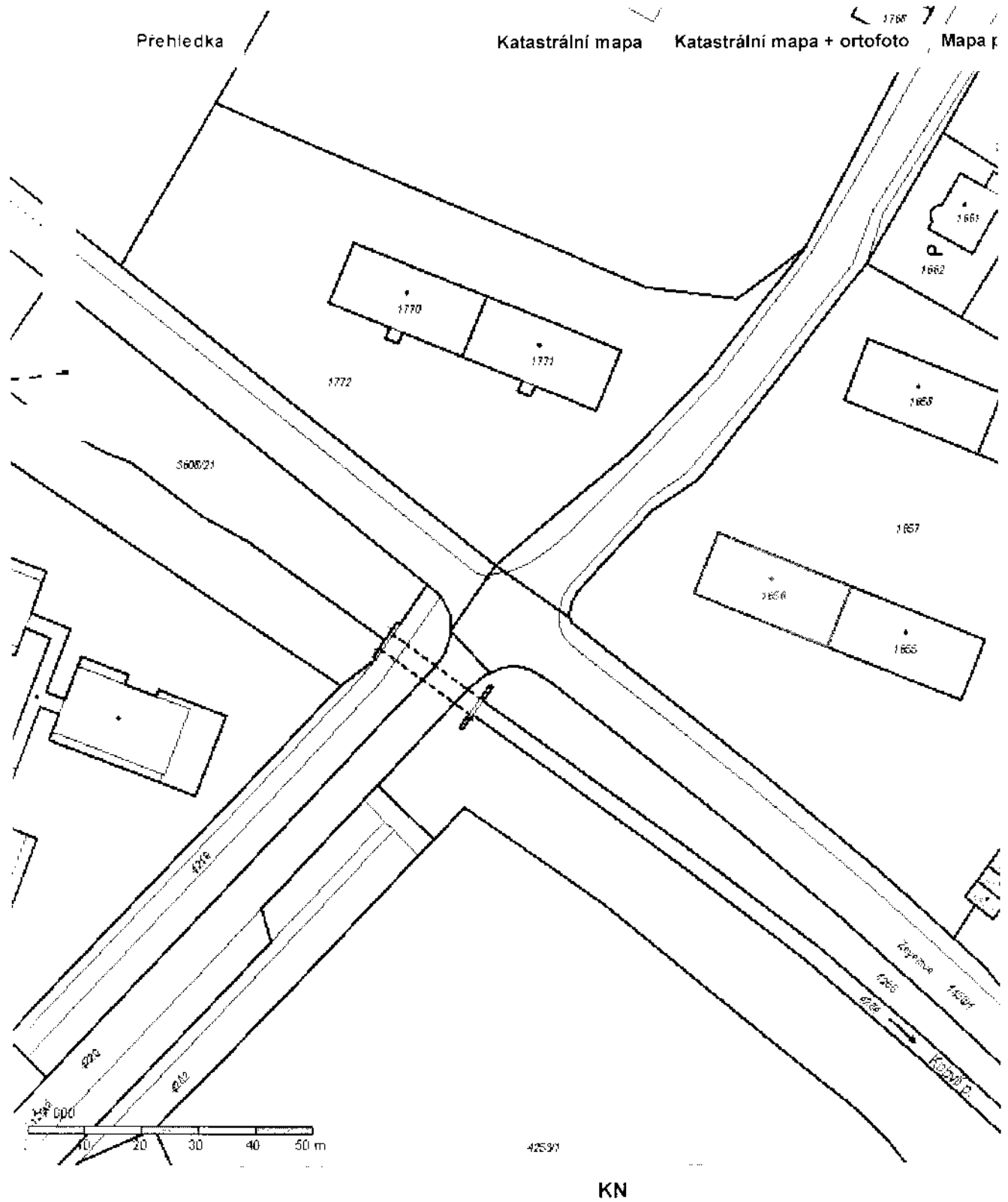
10.05.2011 v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.

10.05.2011
Městský úřad Bruntál
Katastrální úřad
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj
Katastrální pracoviště Bruntál
Kód: 801

Vyhotoveno: 10.05.2011 14:22:44

Řízení PÚ:

Podpis:



Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [nápořádě](#) (PDF formát).



