

ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-17286

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Radim

Katastrální údaje: Kraj Moravskoslezský, okres Bruntál, obec Brantice, k.ú. Radim u Brantic
Adresa nemovité věci: č.p. 38, 794 01 Radim

OBJEDNAVATEL: Insolvenční společnost v.o.s.

Adresa objednatele: Vlasáková 1419/21, 155 00 Praha - Stodůlky

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Insolvenční řízení č. j. KSOS 33 INS 17327/2018 (ocenění stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****780 000 Kč**

Datum místního šetření: 27.11.2018

Stav ke dni:

6.12.2018

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 6

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 6.12.2018

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 67 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 38 Radim, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 1233 (zahradka) a parc. č. 2089/19 (vodní plocha), vše v kat. území Radim u Brantic, obec Brantice, část obce Radim, okres Bruntál, zapsáno na LV 70.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

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 obliby. 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Přehled podkladů

Objednávka Insolvenční společnosti v.o.s. k vypracování znaleckého posudku na uvedenou nemovitou věc uvedenou pod č.j. KSOS 33 INS 17327/2018.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 27.11.2018.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Místopis

Obec Brantice se nachází v Moravskoslezském kraji, cca 7 km jihozápadně od města Krnov a cca 15 km severovýchodně od města Bruntál, v podhůří Jeseníků. Obcí protéká řeka Opava. Obec má dvě místní části: Brantice a Radim. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. Zdravotní péči v obci zajišťuje praktický lékař. Nákup zboží je dostupný v prodejně se smíšeným zbožím. V obci se dále nachází pošta, knihovna, restaurace. Dopravní obslužnost obce zajišťují příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové zastavěné části obce Brantice - Radim č.p. 38 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Brantice, Radim, Radímek” se nachází cca 350 m od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna		Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna			☐ ostatní	☐ nákupní zóna	
Přípojky:	☐ / ☒ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon		veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):				☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):				☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:				okrajová část - zástavba RD			
Přístup k pozemku		☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace					
Přístup přes pozemky:							
2101/1				Obec Brantice, č. p. 121, 79393 Brantice			

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je smíšená a její stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Fasáda domu není zateplená. Dům není podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z osinkocementových šablon. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Okna domu jsou dřevěná dvojí. Vchodové dveře domu jsou dřevěné částečně prosklené. K domu patří oplocená zahrada a vestavěná garáž v 1. NP se dřevěným dvoukřídlými vraty. Oplocení je drátěné. Dům je určený k rekonstrukci. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, studna a jímka. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 67 stojí stavba rodinného domu č.p. 38. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 291 m². Pozemky parc. č. 1233 a parc. č. 2089/19 navazují na stavební pozemek parc. č. St. 67 a tvoří s ním jeden funkční celek. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako zahrada a vodní plocha. Pozemky jsou rovinaté a travnaté. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem. Na pozemcích se nachází studna, jímka, dřevěná kolna a porosty. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 2101/1 ve vlastnickém právu obce Brantice.

Součástí nemovité věci jsou IS, studna, jímka a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a kolna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 27.11.2018 bez účasti vlastníka. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
Komentář: - vysoké riziko povodně (území tzv. 20-leté vody)	

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	

OBSAH

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Brantice - Radim

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 38 Brantice - Radim

OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Brantice - Radim

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Brantice, zdroj: www.sreality.cz - ID: 0991				
Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Brantice. Celková plocha pozemku je 1 000 m ² . IS jsou na hranici pozemku. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			0,97	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			0,90	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
500 000	1 000	500,00	0,71	353,57

Název: Brantice, zdroj: www.sreality.cz - ID: 669677				
Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Brantice. Celková plocha pozemku je 1 639 m ² . IS jsou ve vzdálenosti cca 50 m pozemku. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			0,97	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			0,90	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
803 110	1 639	490,00	0,67	329,17

Zjištěná průměrná jednotková cena

341,37 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 67	291	341,00	1 / 1	99 231
zahrada	1233	1 820	341,00	1 / 1	620 620
vodní plocha	2089/19	49	341,00	1 / 1	16 709
Obvyklá cena před korekcí ceny					736 560
riziko povodně			* 0,90	=	662 904,00
Celková výměra pozemků			2 160	Hodnota pozemků celkem	662 904

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 38 Brantice – Radim

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	2 160,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:**Název:** Rodinný dům Zátor

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Zátor. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 2 240 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 240 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu a plynovod. Vytápění budovy je lokální plynové. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a hospodářská část domu. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 2 240,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Cena

990 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,85



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
667232

Upravená cena

844 334 Kč

Název: Rodinný dům Město Albrechtice - Opavice

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Město Albrechtice - Opavice. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je polovalbová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 3 781 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu. Vytápění budovy je lokální na tuhá paliva. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a přístřešek. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 3 781,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,75
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,85
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Cena

1 699 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,55



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
13345

Upravená cena

926 061 Kč

Název:	Rodinný dům Nové Heřminovy		
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Nové Heřminovy. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 430 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu. Vytápění budovy je lokální na tuhá paliva. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a přístavek. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	430,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,95	 Zdroj: www.sreality.cz - ID: X91454
K2 Velikosti objektu		1,05	
K3 Poloha		0,95	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		1,20	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,90	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	
835 000 Kč	1,02	854 568 Kč	

Název:	Rodinný dům Býkov-Láryšov - Býkov		
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Býkov-Láryšov - Býkov. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je polovalbová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 3 211 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 307 m ² . Dům je po částečné rekonstrukci. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu. Vytápění budovy je ústřední elektrické. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a kolna. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	3 211,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,95	 Zdroj: www.sreality.cz - ID: 3685
K2 Velikosti objektu		0,97	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		0,80	
K7 Vliv pozemku		0,90	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,90	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	
1 400 000 Kč	0,60	835 985 Kč	

Minimální jednotková porovnávací cena	835 985 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	865 237 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	926 061 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			865 237 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			865 237
riziko povodně	* 0,90	=	778 713,30
Výsledná porovnávací hodnota			778 713 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Brantice - Radim

662 904,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 38 Brantice - Radim

778 713,30 Kč

Porovnávací hodnota

778 713 Kč

Hodnota pozemku

662 904 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnými zjištěnými místními šetřeními. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 32 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

Obvyklá cena

780 000 Kč

slovy: Sedmsetosmdesát tisíc Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou pozemku parc. č. St. 67 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 38 Radim, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 1233 (zahradka) a parc. č. 2089/19 (vodní plocha), vše v kat. území Radim u Brantic, obec Brantice, část obce Radim, okres Bruntál, zapsáno na LV 70 v objektivní zaokrouhlené výši **780.000,- Kč**.

V Praze 6.12.2018

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:	Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Ing. Petra Vaňková Jakub Chrástský Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
------------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-17286 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 70	2
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1
Snímek ortofotomapy	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.11.2018 10:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: ksos 33 ins 17327/2018 pro Insolvenční společnost v.o.s.

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597210 Brantice

Kat.území: 609498 Radim u Brantic

List vlastnictví: 70

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Stašek Tomáš, Radim 38, 79401 Brantice	771010/4842	

B Nemovitosti**Pozemky**

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 67	291	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Radim, č.p. 38, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 67				
1233	1820	zahrada		zemědělský půdní fond
2089/19	49	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu****D Poznámky a další obdobné údaje****Typ vztahu****o Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Stašek Tomáš, Radim 38, 79401 Brantice, RČ/IČO: 771010/4842

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 20420/17-16 ze dne 02.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 12.10.2017. Zápis proveden dne 13.10.2017; uloženo na prac. Praha

Z-45796/2017-101

Související zápisy**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti****Povinnost k**

Stašek Tomáš, Radim 38, 79401 Brantice, RČ/IČO: 771010/4842

Parcela: St. 67, Parcela: 1233, Parcela: 2089/19

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 6, JUDr. Juraj Podkonický 067 EX-20420/2017 -19 ze dne 03.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 08.10.2017. Zápis proveden dne 18.10.2017; uloženo na prac. Krnov

Z-1619/2017-831

Související zápisy**Dražební vyhláška****Povinnost k**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.11.2018 10:15:02

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597210 Brantice

Kat.území: 609498 Radim u Brantic

List vlastnictví: 70

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Stašek Tomáš, Radim 38, 79401 Brantice, RČ/IČO:
771010/4842

Parcela: St. 67, Parcela: 1233, Parcela: 2089/19

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad
Praha 6, JUDr. Jurař Podkonický, Ph.D. 067 EX-20420/2017 -144 ze dne
17.09.2018. Právní účinky zápisu ke dni 17.09.2018. Zápis proveden dne
21.09.2018; uloženo na prac. Krnov

Z-2223/2018-831

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 06.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.12.2011.

V-2175/2011-831

Pro: Stašek Tomáš, Radim 38, 79401 Brantice

RČ/IČO: 771010/4842

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1233	75800	1820

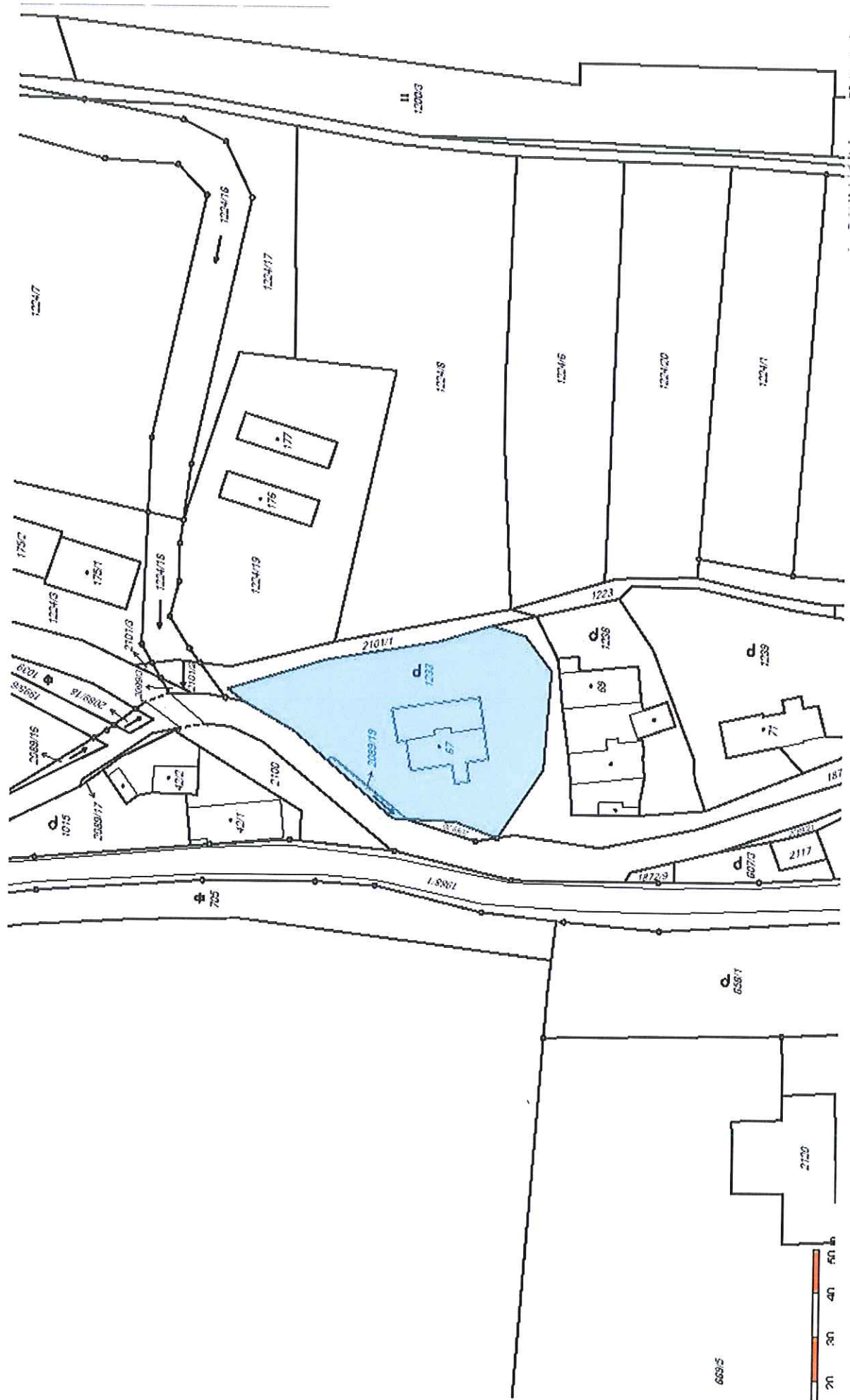
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

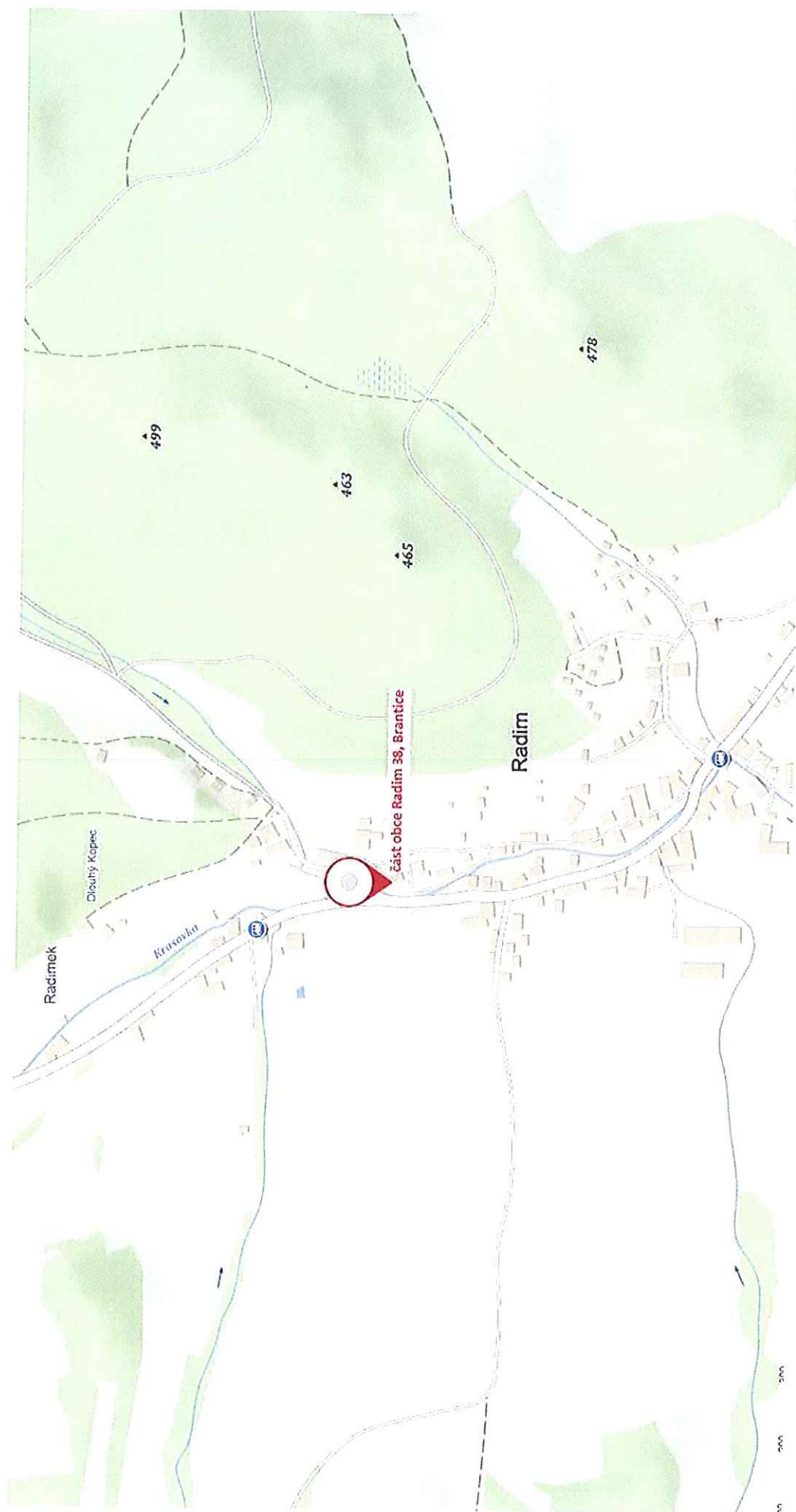
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, kód: 831.

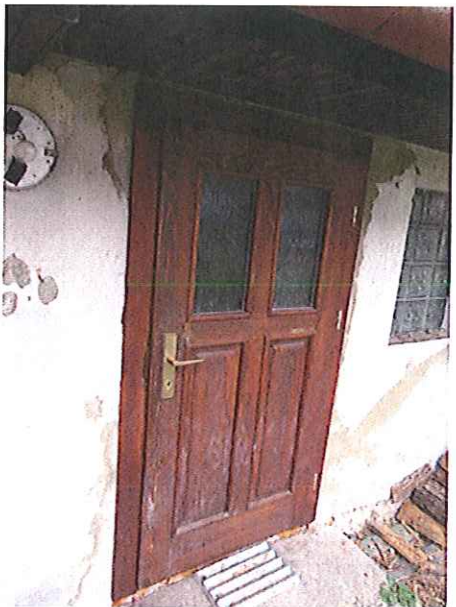
Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 27.11.2018 10:21:53









Leaflet | Data: OpenStreetMap contributors, Imagery: Mapbox