

Znalecký posudek č. 4318-40/2011

O ceně spoluvlastnického podílu (507/10000) bytového domu č.p. 1339 na parc. č. 4335 bez pozemku, v kat. území Bruntál-město, obec Bruntál, okres Bruntál- LV č. 2543



Objednatel posudku:

CZ Dražby a.s.
IČ: 28701259
Mírové náměstí 3097/37
400 01 Ústí nad Labem

Účel posudku:

zjištění administrativní a obvyklé (tržní) ceny nemovitosti

Podle stavu ke dni 1.2.2011 posudek vypracoval:

Ing. Karel Olbrecht
Gogolova 5
746 01 Opava

Posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Opavě, 9.2.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjištění administrativní a obvyklé (tržní) ceny nemovitosti dle platných cenových předpisů.

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Rovněž je provedeno ocenění „administrativní cenou“ podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

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 prodejích 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: Spoluvlastnický podíl (507/10000) byt. domu č.p. 1339
Dělnická 1339/17
792 01 Bruntál

Region: Moravskoslezský

Okres: Bruntál

Katastrální území: Bruntál-město

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 1.2.2011 a 8.2.2011 znalcem bez přítomnosti vlastníka spoluvlastnického podílu.

4. Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 2543 ze dne 24.8.2007
- snímek katastrální mapy
- fotodokumentace

5. Vlastnické a evidenční údaje:

Vlastník :

Orságová Andrea, Dělnická 1339/17, 792 01 Bruntál

Popisné číslo : 1339

Parcela číslo : 4335 bez pozemku

Katastrální území : Bruntál-město

List vlastnictví číslo : 2543

6. Dokumentace a skutečnost:

Při vlastním ocenění byly využity výsledky místního šetření.

7. Celkový popis nemovitosti:

Místopis:

Bruntál je obcí s rozšířenou správní působností, zahrnuje celkem 33 obcí a má statut města. Je městem zemědělsko průmyslovým. Je vybaven úplnou infrastrukturou, občanskou a obchodní vybaveností, má několik základních a středních škol. Pracovní možnosti poskytují drobné a střední firmy, z větších firem nadnárodní firma Osram apod. Město je výchozím místem pro zimní a letní turistiku - zejména CHKO Jeseníky.

Oceňovaný bytový dům je součástí sídliště "Horní " v Bruntále, ulice Dělnická. Dům je součástí sídlištního zastavění, které bylo vystavěno v letech 1975-1980. Sídliště je vybaveno základní obchodní sítí, v blízkosti je prodejna Delvita, nedaleko Lidl., do centra 1 km, základní škola.

Rizika:

Dům v podílovém spoluvlastnictví

Údaje o oceňované budově:

Ocenění je provedeno na základě místního šetření, které bylo provedeno dne 1.2.2011. Vlastník oceňovaného spoluvlastnického podílu nebyl přítomen.

Konstrukce domu je panelová - jedná se o typ panelového domu, s celkem 8-mi nadzemními podlažními, kde v 1/2 přízemí jsou umístěny sklepy, zbytek společné prostory. Dům má celkem 24 bytů 8 bytů 3+1 podl. pl. cca 70 m², 17 bytů 2+1 podl. pl. cca 50 m² a 1 byt 0+1 podl. pl. cca 23 m². Dům je bez úprav, je v původním stavu, byla provedena rekonstrukce vstupu do domu nové prosklené dveře, domácí zvonek. Stavebně technický stav domu je průměrný, bude vyžadovat revitalizaci. Lokalita je plně zasil'ována. Technický stav je zhoršený.

8. Obsah posudku:

a) Hlavní stavby

a₁) Bytový dům

b) Ocenění výnosovým způsobem

b₁) Výnosová metoda

9. Popis objektů a pozemků:

a) Hlavní stavby

a₁) Bytový dům

b) Ocenění výnosovým způsobem

b₁) Výnosová metoda

Nájemné je stanoveno v obvyklých cenách pro daný typ bytu, kde pro byty větších rozměrů je nájemné stanoveno nižší a naopak.

B. Posudek

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Administrativní cena (vyhláška 364/2010 Sb.)

a) Hlavní stavby

a₁) Bytový dům - § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova:

J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce:

montovaná z dílců betonových plošných

Kód CZ - CC:

1122

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1.NP:	248,00 m ²	2,85 m	706,80 m ³
2.NP:	248,00 m ²	2,85 m	706,80 m ³
3.NP:	248,00 m ²	2,85 m	706,80 m ³
4.NP:	248,00 m ²	2,85 m	706,80 m ³
5.NP:	248,00 m ²	2,85 m	706,80 m ³
6.NP:	248,00 m ²	2,85 m	706,80 m ³
7.NP:	248,00 m ²	2,85 m	706,80 m ³
8.NP:	248,00 m ²	2,85 m	706,80 m ³
9.NP:	248,00 m ²	2,85 m	706,80 m ³
Součet	2 232,00 m ²		6 361,20 m ³

Průměrná výška podlaží: $PVP = 6\,361,20 / 2\,232,00 = 2,85\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha podlaží: $PZP = 2\,232,00 / 9 = 248,00\text{ m}^2$

Obestavěný prostor:

1.NP:	(248)*(2,85)	=	706,80 m ³
2.NP:	(248)*(2,85)	=	706,80 m ³
3.NP:	(248)*(2,85)	=	706,80 m ³
4.NP:	(248)*(2,85)	=	706,80 m ³
5.NP:	(248)*(2,85)	=	706,80 m ³
6.NP:	(248)*(2,85)	=	706,80 m ³
7.NP:	(248)*(2,85)	=	706,80 m ³
8.NP:	(248)*(2,85)	=	706,80 m ³
9.NP:	(248)*(2,85)	=	706,80 m ³
lodžie:	0,7*3,6*3*24	=	181,44 m ³
strojovna:	3,6*5,4*2	=	38,88 m ³

Obestavěný prostor – celkem: = 6 581,52 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy izolované	S	100,00
2. Svislé konstrukce:	panely betonové sendvičové s izolací	S	100,00
3. Stropy:	železobetonové montované	S	100,00
4. Krov, střecha:	plochá	S	100,00
5. Krytiny střech:	živičné, svařované, vícevrstvé	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	povrchová úprava panelů	S	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	chybí	C	100,00
10. Schody:	železobetonové montované s běžným povrchem	S	100,00
11. Dveře:	hladké plné dveře	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	dřevěná zdvojená okna	S	100,00
14. Povrchy podlah:	vlýsky, PVC	S	100,00
15. Vytápění:	ústřední dálkové	S	100,00
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100,00
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100,00
18. Vnitřní vodovod:	rozvod studené i teplé vody	S	100,00
19. Vnitřní kanalizace:	plastové potrubí	S	100,00
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100,00
21. Ohřev vody:	centrální ohřev teplé vody	S	100,00
22. Vybavení kuchyní:	běžný kombinovaný sporák	S	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadlo, vana	S	100,00
24. Výtahy:	osobní výtah	S	100,00
25. Ostatní:	vestavné skříně	S	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		S	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	5,40	100,00	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce:	S	18,20	100,00	1,00	18,20
3. Stropy:	S	8,40	100,00	1,00	8,40
4. Krov, střecha:	S	4,90	100,00	1,00	4,90
5. Krytiny střech:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,70	100,00	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické:	C	1,30	100,00	0,00	0,00
10. Schody:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
11. Dveře:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
13. Okna:	S	5,30	100,00	1,00	5,30
14. Povrchy podlah:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
15. Vytápění:	S	4,80	100,00	1,00	4,80
16. Elektroinstalace:	S	5,10	100,00	1,00	5,10
17. Bleskosvod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
21. Ohřev vody:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní:	S	1,90	100,00	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,90	100,00	1,00	3,90
24. Výtahy:	S	1,30	100,00	1,00	1,30
25. Ostatní:	S	5,70	100,00	1,00	5,70
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	S	3,70	100,00	1,00	3,70
Součet upravených objemových podílů:					98,70
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,9870

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	1 950,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	1,0370
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9466
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) :	*	1,0368
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9870
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1540

Základní cena upravená = 4 430,24 Kč/m³

Plná cena: 6 581,52 m³ * 4 430,24 Kč/m³ = 29 157 713,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 35 / 90 = 38,889 % - 11 339 143,07 Kč

17 818 570,09 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem:	*	507 / 10 000
Bytový dům - zjištěná cena	=	<u>903 401,50 Kč</u>

Rekapitulace nákladových cen bez odpočtu opotřebení:

a) Bytový dům	=	1 478 296,06 Kč
Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem		1 478 296,06 Kč

Rekapitulace nákladových cen (bez koeficientu K_p):

a) Bytový dům	=	903 401,50 Kč
Cena nemovitosti včetně odpočtu opotřebení činí celkem		903 401,50 Kč

b) Kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění

b₁) Výnosová metoda

Nájemné je stanoveno v obvyklých cenách pro daný typ bytu, kde pro byty větších rozměrů je nájemné stanoveno nižší a naopak.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Druh objektu: Bytové domy
Míra kapitalizace (dle příl. č. 16): 6,00 %
Skupina: D)

Výnosy z pronajímaných prostor:

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Výnos [Kč]
byty 3+1 8ks po 70 m ²	560,00	700,-	392 000,-
byty 2+1 17ks po 50 m ²	850,00	800,-	680 000,-
byt 0+1 23 m ²	23,00	1 000,-	23 000,-
Výnosy celkem			1 095 000,-

Ocenění:

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = 1 095 000,- Kč
Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného

$$1\,095\,000,00 * 40 \% = 438\,000,00$$

Vypočtené odpočty celkem:	-	438 000,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 23 odst. 4:	=	657 000,- Kč
Míra kapitalizace 6,00 %	/	6,00 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	=	10 950 000,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování:

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny D):

Jedná se o stabilizovanou oblast bez rozvojových možností v okolní zástavbě.

Ocenění nákladovým způsobem CN = 903 401,50
Ocenění výnosovým způsobem CV = 10 950 000,00
Rozdíl R = 10 046 598,50

Výpočet dle přílohy 17 tab. 2, skupiny D):

	CV	=	10 950 000,00 Kč
			10 950 000,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:		*	507 / 10 000
Cena stanovená kombinací nákladového a výnosového způsobu =			555 165,- Kč

Věcná hodnota dle cenového předpisu 364/2010 Sb.

a) Hlavní stavby

a₁) Bytový dům - § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova: J. domy vícebytové (typové)
Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných
Kód CZ - CC: 1122

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1.NP:	248,00 m ²	2,85 m	706,80 m ³
2.NP:	248,00 m ²	2,85 m	706,80 m ³
3.NP:	248,00 m ²	2,85 m	706,80 m ³
4.NP:	248,00 m ²	2,85 m	706,80 m ³
5.NP:	248,00 m ²	2,85 m	706,80 m ³
6.NP:	248,00 m ²	2,85 m	706,80 m ³
7.NP:	248,00 m ²	2,85 m	706,80 m ³
8.NP:	248,00 m ²	2,85 m	706,80 m ³
9.NP:	248,00 m ²	2,85 m	706,80 m ³
Součet	2 232,00 m ²		6 361,20 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = 6 361,20 / 2 232,00 = 2,85 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 2 232,00 / 9 = 248,00 m²

Obestavěný prostor:

1.NP:	(248)*(2,85)	=	706,80 m ³
2.NP:	(248)*(2,85)	=	706,80 m ³
3.NP:	(248)*(2,85)	=	706,80 m ³
4.NP:	(248)*(2,85)	=	706,80 m ³
5.NP:	(248)*(2,85)	=	706,80 m ³
6.NP:	(248)*(2,85)	=	706,80 m ³
7.NP:	(248)*(2,85)	=	706,80 m ³
8.NP:	(248)*(2,85)	=	706,80 m ³
9.NP:	(248)*(2,85)	=	706,80 m ³
lodžie:	0,7*3,6*3*24	=	181,44 m ³
strojovna:	3,6*5,4*2	=	38,88 m ³

Obestavěný prostor – celkem: = 6 581,52 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy izolované	S	100,00
2. Svislé konstrukce:	panely betonové sendvičové s izolací	S	100,00
3. Stropy:	železobetonové montované	S	100,00
4. Krov, střecha:	plochá	S	100,00
5. Krytiny střech:	živičné, svařované, vícevrstvé	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	povrchová úprava panelů	S	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	chybí	C	100,00
10. Schody:	železobetonové montované s běžným povrchem	S	100,00
11. Dveře:	hladké plné dveře	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	dřevěná zdvojená okna	S	100,00
14. Povrchy podlah:	vlýsky, PVC	S	100,00
15. Vytápění:	ústřední dálkové	S	100,00
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100,00
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100,00
18. Vnitřní vodovod:	rozvod studené i teplé vody	S	100,00
19. Vnitřní kanalizace:	plastové potrubí	S	100,00
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100,00
21. Ohřev vody:	centrální ohřev teplé vody	S	100,00
22. Vybavení kuchyní:	běžný kombinovaný sporák	S	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadlo, vana	S	100,00
24. Výtahy:	osobní výtah	S	100,00
25. Ostatní:	vestavné skříně	S	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		S	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	5,40	100,00	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce:	S	18,20	100,00	1,00	18,20
3. Stropy:	S	8,40	100,00	1,00	8,40
4. Krov, střecha:	S	4,90	100,00	1,00	4,90
5. Krytiny střech:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,70	100,00	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické:	C	1,30	100,00	0,00	0,00
10. Schody:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
11. Dveře:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
13. Okna:	S	5,30	100,00	1,00	5,30
14. Povrchy podlah:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
15. Vytápění:	S	4,80	100,00	1,00	4,80
16. Elektroinstalace:	S	5,10	100,00	1,00	5,10
17. Bleskosvod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
21. Ohřev vody:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní:	S	1,90	100,00	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,90	100,00	1,00	3,90
24. Výtahy:	S	1,30	100,00	1,00	1,30
25. Ostatní:	S	5,70	100,00	1,00	5,70
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	S	3,70	100,00	1,00	3,70
Součet upravených objemových podílů:					98,70
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,9870

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	1 950,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	1,0370
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9466
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) :	*	1,0368
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9870
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1540

Základní cena upravená = 4 430,24 Kč/m³

Plná cena: 6 581,52 m³ * 4 430,24 Kč/m³ = 29 157 713,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 35 / 90 = 38,889 % - 11 339 143,07 Kč

17 818 570,09 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem:	*	507 / 10 000
Bytový dům - zjištěná cena	=	<u>903 401,50 Kč</u>

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Bytový dům	=	903 400,- Kč
----------------------	---	--------------

Cena objektů činí celkem **903 400,- Kč**

Stanovení obvyklé ceny:

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl vyjádřující užívání bytu 3+1.

Náklady na rozdělení domu na bytové jednotky dle zákona č. 72/1994Sb. by dle názoru znalce činily cca 30 tisíc Kč. Se spoluúčastí všech spoluvlastníků, což bývá v těchto případech (24 spoluvlastníků) velký problém.

Spoluvlastnické podíly panelových domů se prakticky neobchodují, vzhledem k tomu, že nebyl zpřístupněn byt v hodnotě oceňovaného podílu, uvažuje se, že jde o průměrný byt 3+1 o velikosti cca 70 m², vybavený běžným standardem, kde se cena za 1 m² podl. pl. pohybuje v průměrné hodnotě 10 000,- Kč.

Obvyklá cena bytu rozděleného dle zákona č. 72/1994Sb. by tedy činila 700 000,-Kč

Z důvodu nerozdělení domu na jednotky je cena snížena o 30% t.j.

700 000 x 0,7 = 490 000,-Kč.

Obvyklá cena = 490 000,-Kč

C. Rekapitulace

Pro stanovení odhadu tržní hodnoty (obvyklé ceny) se vycházelo z obecně užívaných metod, tj. metody věcné, a porovnávací.

Silné stránky nemovitosti :

Dobrá dostupnost centra města. Vyhledávaná lokalita města.

Slabé stránky nemovitosti:

Horší technický stav. Nemovitost je v podílovém spoluvlastnictví 24 spoluvlastníků.

Trendy (příležitosti a hrozby):

Není předpoklad výraznějšího dalšího rozvoje v dané lokalitě.

Z uvedeného přehledu je patrný rozptyl hodnot.

Vyšší a tržně neakceptovatelná je majetková hodnota znovupořizení na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením, tedy **věcná hodnota** ve výši

903 tis. Kč.

Výnosová hodnota je zahrnuta v administrativní ceně.

Administrativní cena nemá obvykle žádný vliv na cenu obvyklou, tato cena zjištěná slouží pro daňové účely a pro jiné správní účely. Cena administrativní je stanovena ve výši **555 tis. Kč.**

Tržní hodnotu obecně nejlépe vystihuje hodnota stanovená **porovnávací metodou** – vzhledem k tomu, že se spoluvlastnické podíly panelových domů se prakticky neobchodují, není tato uvažována.

Úkolem znalce bylo stanovit obvyklou cenu uvedených nemovitostí, jejich příslušenství. Po porovnání vypočtených hodnot, zvážení všech aspektů, silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb v trendech byla navržena obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitosti se všemi součástmi a příslušenstvím v hodnotě **490 000,- Kč**.

Administrativní cena:

Administrativní cena objektů:	555 170,- Kč
Administrativní cena celkem:	555 170,- Kč

Věcná hodnota:

Věcná hodnota objektů:	903 400,- Kč
-------------------------------	---------------------

Stanovená věcná hodnota celkem:	903 400,- Kč
--	---------------------

Obvyklá cena:

490 000,- Kč

slovy: čtyřistadevadesáttisíc Kč

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Ostravě ze dne 10.3.1994, č.j. Spr. 1603/94 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí

Znalecký posudek je zapsán pod č. 4318-40/2011 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. 2011039.

Ing. Karel Olbrecht

Datum: 9.2.2011

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.08.2007 09:36:37

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597180 Bruntál

Kat.území: 613169 Bruntál-město

List vlastnictví: 2543

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Boronkaj Lukáš, UHLÍŘSKÁ 323/19, BRUNTÁL, 792 01 Bruntál 1	820409/4877	369/10000
SJM Genzer Jiří a Genzerová Helena, DÉLNICKÁ 1339/17, BRUNTÁL, 792 01 Bruntál 1	470813/416 495913/004	507/10000
Gomolová Julie, Délnická 1339/17, Bruntál, 792 01 Bruntál 1	505518/052	507/10000
Hanáčková Pavlína, DÉLNICKÁ 1339/17, BRUNTÁL, 792 01 Bruntál 1	695312/4860	385/10000
SJM Hejný Oldřich a Hejná Andrea, Jaselská 1636/8, Bruntál, 792 01 Bruntál 1	560502/0784 715419/5455	369/10000
Kočandrlé Jiří, Žizník 140, 470 01 Česká Lípa 1	641003/0165	385/10000
SJM Kolář Rudolf a Kolářová Renáta, DÉLNICKÁ 1339/17, BRUNTÁL, 792 01 Bruntál 1	630310/0606 676112/1037	507/10000
KOŠNOVSKÁ JÁRKOVÁ KATEŘINA, BRUNTÁL LIDICKÁ 1759/27	675919/0383	507/10000
Křižka Jaroslav, DÉLNICKÁ 1339/17, BRUNTÁL, 792 01 Bruntál 1	370206/429	385/10000
Kubénová Stanislava, Délnická 1339/17, Bruntál, 792 01 Bruntál 1	645529/7002	369/10000
Mareš Tomáš, DÉLNICKÁ 1339/17, BRUNTÁL, 792 01 Bruntál 1	760610/5320	369/10000
Matková Andrea, Uhlířská 322/17, Bruntál, 792 01 Bruntál 1	825525/4854	385/10000
Morbicrová Krista, DÉLNICKÁ 1339/17, BRUNTÁL, 792 01 Bruntál 1	286106/032	369/10000
SJM Mudřík Pavel a Mudříková Jindřiška, DÉLNICKÁ 1339/17, BRUNTÁL, 792 01 Bruntál 1	630104/1307 665209/0346	385/10000
SJM Musil Karel a Musilová Lenka, Délnická 1339/17, Bruntál, 792 01 Bruntál 1	671030/1829 675807/1606	507/10000
Orságová Andrea, Délnická 1339/17, Bruntál, 792 01 Bruntál 1	736221/4860	507/10000
Pavliček Jan, DÉLNICKÁ 1339/17, BRUNTÁL, 792 01 Bruntál 1	740928/4894	369/10000
SJM Pilčík Tomáš a Pilčíková Jiřina, DÉLNICKÁ 1339/17, BRUNTÁL, 792 01 Bruntál 1	400404/471 406121/028	490/10000
Písková Milada, Délnická 1339/17, Bruntál, 792 01 Bruntál 1	496029/221	507/10000
Rapušák Ladislav, DÉLNICKÁ 1339/17, BRUNTÁL, 792 01 Bruntál 1	570216/0310	176/10000
Svoboda Ladislav, DÉLNICKÁ 1339/17, BRUNTÁL, 792 01 Bruntál 1	521121/358	369/10000
Tisoňová Alena, Délnická 1339/17, Bruntál, 792 01 Bruntál 1	575903/1190	385/10000
SJM Ulrich Rudolf a Ulrichová Anna, DÉLNICKÁ 1339/17, BRUNTÁL, 792 01 Bruntál 1	311114/448 345621/434	385/10000
Vráželová Ivana, Délnická 1339/17, Bruntál, 792 01 Bruntál 1	765726/4846	507/10000

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Budovy

Typ budovy

Část obce, č. budovy

Způsob využití Způsob ochrany

Na parcele

Bruntál, č.p. 1339

byt.dům

4335, LV:10002

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.08.2007 09:36:37

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597180 Bruntál

Kat.území: 613169 Bruntál-město

List vlastnictví: 2543

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

1 Nařízení exekuce

Hejný Oldřich, Jaselská 1636/8, Z-9228/2006-801
Bruntál, 792 01 Bruntál 1,
RČ/IČO: 560502/0784

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Bruntále 11Nc-1190/2006 -4 ze dne 31.08.2006.

Z-9228/2006-801

1 Zástavní právo smluvní

k zajištění : pohledávek ve výši : 200 000,- Kč s příslušenstvím
veškerých budoucích pohledávek do výše : 200 000,- Kč - dále dle listiny
veškerých budoucích pohledávek do výše : 60 000,- Kč - dále dle listiny
- k id. podílu 507/10000 -

LEASING - STAR spol. s r.o. Orságová Andrea, Dělnická V-2117/2007-801
Teplice, Nákladní 1060, Trnovany, 1339/17, Bruntál, 792 01 Bruntál
415 01 Teplice 1, RČ/IČO: 41324536 1, RČ/IČO: 736221/4860, Budova:
Bruntál, č.p. 1339

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.402/2007/A ze dne 09.08.2007.
Právní účinky vkladu práva ke dni 15.08.2007.

V-2117/2007-801

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

1 Kupní smlouva V11 66/2001 ze dne 13.11.2000 a 11.1.2001
Právní účinky vkladu ke dni 12.1.2001

	POLVZ:33/2001	Z-100033/2001-801
Pro: Boronkaj Lukáš, UHLÍŘSKÁ 323/19, BRUNTÁL, 792 01 Bruntál 1		RČ/IČO: 820409/4877
Genzer Jiří a Genzerová Helena, DĚLNICKÁ 1339/17, BRUNTÁL, 792 01 Bruntál 1		470813/416
Gomolová Julie, DĚLNICKÁ 1339/17, Bruntál, 792 01 Bruntál 1		495913/004
Hanáčková Pavlína, DĚLNICKÁ 1339/17, BRUNTÁL, 792 01 Bruntál 1		505518/052
Hejný Oldřich a Hejná Andrea, Jaselská 1636/8, Bruntál, 792 01 Bruntál 1		695312/4860
Kolář Rudolf a Kolářová Renáta, DĚLNICKÁ 1339/17, BRUNTÁL, 792 01 Bruntál 1		560502/0784
Kočandrle Jiří, Žizníkov 140, 470 01 Česká Lípa 1		715419/5455
Křížka Jaroslav, DĚLNICKÁ 1339/17, BRUNTÁL, 792 01 Bruntál 1		630310/0606
Mareš Tomáš, DĚLNICKÁ 1339/17, BRUNTÁL, 792 01 Bruntál 1		676112/1037
Morbicrová Krista, DĚLNICKÁ 1339/17, BRUNTÁL, 792 01 Bruntál 1		641003/0165
Mudřík Pavel a Mudříková Jindřiška, DĚLNICKÁ 1339/17, BRUNTÁL, 792 01 Bruntál 1		370206/429
Musil Karel a Musilová Lenka, Dělnická 1339/17, Bruntál, 792 01 Bruntál 1		760610/5320
Orságová Andrea, Dělnická 1339/17, Bruntál, 792 01 Bruntál 1		286106/032
Pilčík Tomáš a Pilčíková Jifina, DĚLNICKÁ 1339/17, BRUNTÁL, 792 01 Bruntál 1		630104/1307
Písková Milada, Dělnická 1339/17, Bruntál, 792 01 Bruntál 1		665209/0346
Rapušák Ladislav, DĚLNICKÁ 1339/17, BRUNTÁL, 792 01 Bruntál 1		671030/1829
Svoboda Ladislav, DĚLNICKÁ 1339/17, BRUNTÁL, 792 01 Bruntál 1		675807/1606
		736221/4860
		400404/471
		406121/028
		496029/221
		570216/0310
		521121/358

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.08.2007 09:36:37

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597180 Bruntál

Kat.území: 613169 Bruntál-město

List vlastnictví: 2543

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- Ulrich Rudolf a Ulrichová Anna, DĚLNICKÁ 1339/17, BRUNTÁL, 792 01 Bruntál 1 311114/448
345621/434
- 1 Kupní smlouva V11 642/2001 ze dne 28.3.2001
Právní účinky vkladu ke dni 30.4.2001
POLVZ:383/2001 Z-100383/2001-801
Pro: KOŠNOVSKÁ JÁRKOVÁ KATEŘINA, BRUNTÁL LIDICKÁ 1759/27 RČ/IČO: 675919/0383
- 1 Smlouva o změně stanoveného rozsahu SJM V17 642/2001 ze dne 28.3.2001
Právní účinky vkladu ke dni 30.4.2001
POLVZ:383/2001 Z-100383/2001-801
Pro: KOŠNOVSKÁ JÁRKOVÁ KATEŘINA, BRUNTÁL LIDICKÁ 1759/27 RČ/IČO: 675919/0383
- 1 Dohoda o vypořádání SJM ze dne 20.11.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.11.2003.
V-2524/2003-801
Pro: Pavlíček Jan, DĚLNICKÁ 1339/17, BRUNTÁL, 792 01 Bruntál 1 RČ/IČO: 740928/4894
- 1 Smlouva kupní ze dne 12.05.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.06.2004.
V-1486/2004-801
Pro: Vraželová Ivana, Dělnická 1339/17, Bruntál, 792 01 Bruntál 1 RČ/IČO: 765726/4846
- 1 Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví Okresní soud v Bruntále D-645/2004 -48 ze dne 16.09.2004. Právní moc ke dni 30.10.2004.
Z-9005/2004-801
Pro: Tisoňová Alena, Dělnická 1339/17, Bruntál, 792 01 Bruntál 1 RČ/IČO: 575903/1190
- 1 Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví Okresní soud v Bruntále D-962/2004 -55 ze dne 29.12.2004. Právní moc ke dni 24.01.2005.
Z-903/2005-801
Pro: Kubénová Stanislava, Dělnická 1339/17, Bruntál, 792 01 Bruntál 1 RČ/IČO: 645529/7002
- 1 Smlouva kupní ze dne 15.02.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.02.2005.
V-371/2005-801
Pro: Matková Andrea, Uhliřská 322/17, Bruntál, 792 01 Bruntál 1 RČ/IČO: 825525/4854

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 24.08.2007 10:24:35

Vyhotovil: Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:

Informace o parcele

Parcelní číslo: 4335
Výměra [m²]: 257
Katastrální území: Bruntál-město 613189
Číslo LV: 10002
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Za souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele: [č.p. 1339](#)



[Sousední parcely](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Česká republika		
Správa nemovitostí ve vlastnickém státu		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Pozemkový fond České republiky	Husinecká 1024/11a, Praha, Žižkov, 130 00	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

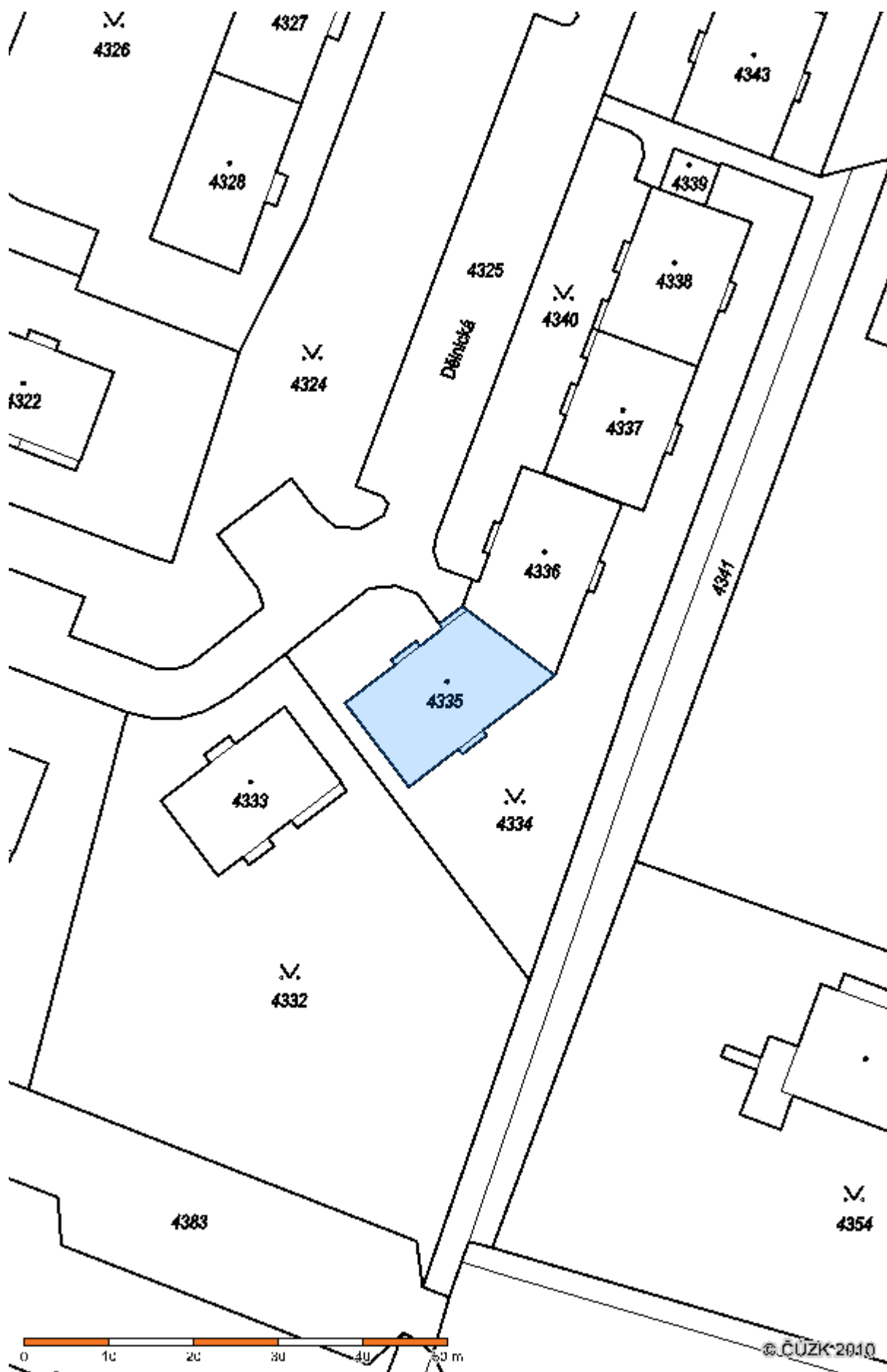
Jiné zápisy

Název
Změna výměr obnovou operátu

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál](#)

Číslo: 6.02.02.2011 11:36:00



Fotodokumentace ze dne 8.2.2011



