

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15328-2550/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Prokonzulta, a.s. dražební společnost Křenová 299/26 602 00 Brno
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely realizace dražby.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Čs. armády 1222/28, Bruntál, okres Bruntál
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	11.06.2019
Zpracováno ke dni:	11.06.2019
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: kontakt@odhadonline.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 16.12.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1222/4 a podílu ve výši 657/14249 na společných částech budovy č.p. 1221, 1222, stojící na pozemku parc. č. 2010/1 v obci Bruntál, okres Bruntál, katastrální území Bruntál-město.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely realizace dražby.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil důležité informace, které mají vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, a to informace o vybavení a stavu bytu.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při obhlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, prohlášení vlastníka budovy, databáze RÚIAN.

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1222/4
Adresa předmětu ocenění:	Čs. armády 1222/28, Bruntál, okres Bruntál
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Bruntál
Obec:	Bruntál
Ulice:	Čs. armády
Katastrální území:	Bruntál-město
Počet obyvatel:	16 495
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 523,00 Kč/m²	

2. Prohlídka a zaměření

Obhlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 11.06.2019. V den prohlídky nebyla provedena prohlídka předmětu ocenění. Zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Doležal Michal, Čs. armády 1222/28, 79201 Bruntál

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 1222/4 a podíl ve výši 657/14249 na společných částech budovy č.p. 1221, 1222, stojící na pozemku parc. č. 2010/1 v obci Bruntál, okres Bruntál, katastrální území Bruntál-město.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má celkem 4 nadzemní podlaží a má jedno podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované obytné podkroví. Základy má železobetonové izolované, objekt je panelové konstrukce a stropy jsou železobetonové montované. Má rovnou střechu, střešní krytinu tvoří živичná lepenka a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky objektu jsou břizolitové a vápenocementové a plášť je částečně zateplen polystyrenem.

Dle informací z Prohlášení vlastníka budovy je rok výstavby 1972. Na budově byly provedeny rekonstrukce – budova je částečně zateplena, jsou zde vyměněna okna (vyjma sklepů) a jsou rekonstruované vstupní prostory. Bytový dům je v dobrém stavu.

Vlastnictví bytové jednotky je osobní. Je umístěna v 2. podlaží a dispozičně se jedná o 3+1. Součástí bytové jednotky je pokoj o výměře 19,00 m², pokoj o výměře 12,50 m², pokoj o výměře 11,20 m², kuchyně o výměře 8,80 m², chodba o výměře 7,90 m², koupelna o výměře 2,10 m², WC o výměře 1,00 m², balkon o odhadnuté výměře 3,85 m², sklepní kóje o výměře 3,20 m². Podlahová plocha činí 62,50 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 69,55 m².

V bytě jsou instalována plastová okna. Orientace obytných prostor je na sever, jih. Podle informací poskytnutých objednatelem znaleckého posudku, je byt vybaven kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči a podlahy v obytných místnostech jsou plovoucí.

Podle dostupných informací z Prohlášení vlastníka budovy, RÚIAN a územně analytických podkladů je domu je zavedena elektřina o napětí 230V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, je napojen na veřejnou kanalizaci a je zde zaveden zemní plyn. Byt je vytápěn ústředně - je napojen na domovní kotelnu a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody je centrální.

Stav oceňované bytové jednotky se předpokládá dobrý.

Pozemek parc. č. 2010/1, na němž stojí budova č.p. 1221, 1222 je v majetku Společenství vlastníků Bruntál č.p. 1221/26, Čs. armády 1221/26, 79201 Bruntál (LV 5949). Pozemek je bez porostů a není oplocen. Samotný pozemek je rovinatý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je postaven na severozápadním okraji obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými a rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití. V okolí je kompletní soustava úřadů a v obci jsou pobočky České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v okolí domu je zeleň v bezprostřední blízkosti v podobě luk a lesů. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové, jsou zde dobré parkovací možnosti přímo u objektu.

V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	4
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	1972
	Zdroj informace o době výstavby	Prohlášení vlastníka budovy

	Rozsah rekonstrukce domu	částečné zateplení okna (vyjma sklepních) rekonstrukce vstupních prostor			
	Základy	železobetonové izolované			
	Konstrukce	panelová			
	Stropy	železobetonové montované			
	Střecha	rovná			
	Krytina střechy	živičná lepenka			
	Klempířské prvky	plechové			
	Vnější omítky	břízolitové, vápenocementové			
	Popis stavu bytového domu	dobrý			
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1			
	Podlaží bytové jednotky	2			
	Typ oken v jednotce	plastová			
	Vybavení kuchyně	kuchyňská linka včetně vestavěných spotřebičů			
	Podlahy	v obytných místnostech plovoucí podlahy			
	Orientace oken obytných místností	sever, jih			
	Popis místností a rozměry v m2	Pokoj	Pokoj	19,00 m ²	
		Pokoj	Pokoj	12,50 m ²	
		Pokoj	Pokoj	11,20 m ²	
		Kuchyně	Kuchyně	8,80 m ²	
		Ostatní prostory	Chodba	7,90 m ²	
		Koupelna, WC	Koupelna	2,10 m ²	
		Koupelna, WC	WC	1,00 m ²	
		Podlahová plocha		62,50 m ²	
		Příslušenství	Balkon	3,85 m ²	
	Příslušenství	Sklepní kóje	3,20 m ²		
	Podlahová plocha vč. příslušenství		69,55 m ²		
	Elektrina	230V			
	Vodovod	vodovod			
Svod splašek	veřejná kanalizace				
Plynovod	ano				
Řešení vytápění v bytě	domovní kotelna				
Topná tělesa	závěsné radiátory				
Řešení ohřevu vody v bytě	centrální				
Popis stavu bytové jednotky	dobrý				
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	bez porostů			
	Sklon pozemku	rovinatý			

	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severozápadní okraj obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci jsou pobočky České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	V době místního šetření nebyl zpracovateli znaleckého posudku umožněn přístup do nemovitosti. Ocenění je proto provedeno pouze na základě obhlídky nemovitosti a informací získaných z Prohlášení vlastníka budovy, katastru nemovitostí a územně analytických podkladů. Pozemek parc. č. 2010/1, na němž stojí budova č.p. 1221, 1222 je v majetku Společenství vlastníků Bruntál č.p. 1221/26, Čs. armády 1221/26, 79201 Bruntál (LV 5949).	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 11.06.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

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:

„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 majetku nebo služby a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, 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.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 1222/4

Bytová jednotka č. 1222/4, v ulici Čs. armády, obec Bruntál					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Čs. armády, Bruntál, okres Bruntál	3+1, 62.5 m ²	Dobrý	Panelová	osobní vlastnictví
1	Jiráskova, Bruntál, okres Bruntál	3+kk, 77 m ²	Dobrý	Panelová	osobní vlastnictví
2	Pionýrská, Bruntál, okres Bruntál	3+1, 64 m ²	Dobrý	Panelová	osobní vlastnictví
3	Na Nábřeží, Bruntál, okres Bruntál	2+1, 52 m ²	Dobrý	Panelová	osobní vlastnictví
4	U Rybníka, Bruntál, okres Bruntál	3+1, 70 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	družstevní vlastnictví
5	K. H. Máchy, Bruntál, okres Bruntál	3+1, 82 m ²	Dobrý	Panelová	osobní vlastnictví
6	Dolní, Bruntál, okres Bruntál	3+1, 68 m ²	Dobrý	Skeletová	družstevní vlastnictví s možností převodu do osobního
7	Rýmařovská, Bruntál, okres Bruntál	4+kk, 77 m ²	Velmi dobrý	Panelová	osobní vlastnictví

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	12.727,27 Kč	Nepoužit	12.727,27 Kč	1.02	0.94	0.95	1.00	1.00	1.01	0.9200	13.834,00 Kč
2	17.968,75 Kč	0.9	16.171,88 Kč	1.02	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0098	16.014,93 Kč
3	8.076,92 Kč	Nepoužit	8.076,92 Kč	1.02	1.04	0.95	1.00	1.00	1.00	1.0078	8.014,42 Kč
4	11.142,86 Kč	0.9	10.028,57 Kč	1.02	0.97	0.90	1.00	0.90	1.00	0.8014	12.513,81 Kč
5	10.731,71 Kč	0.9	9.658,54 Kč	1.02	0.92	0.95	1.00	1.00	1.00	0.8915	10.834,03 Kč
6	14.691,18 Kč	0.9	13.222,06 Kč	1.00	0.98	0.95	1.10	0.95	1.00	0.9729	13.590,35 Kč
7	17.532,47 Kč	Nepoužit	17.532,47 Kč	1.00	0.94	1.10	1.00	1.00	1.00	1.0340	16.955,97 Kč
Celkem průměr											13.108,21 Kč
Minimum											8.014,42 Kč
Maximum											16.955,97 Kč
Směrodatná odchylka - s											3.040,98 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											10.067,23 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											16.149,19 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – velikost, stav. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 3: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – stav, vlastnictví. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – velikost, stav. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 6: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží podobnost srovnávaného vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 7: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží podobnost srovnávaného vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou také srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

13.108,21 Kč/m²

*

62,50 m²

= 819.263 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

819.000 Kč

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Bytová jednotka č. 1222/4, v ulici Čs. armády, obec Bruntál					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Čs. armády, Bruntál, okres Bruntál	3+1, 62.5 m ²	Dobrý	Panelová	osobní vlastnictví
1	Jiráskova, Bruntál, okres Bruntál	3+kk, 77 m ²	Dobrý	Panelová	osobní vlastnictví
2	Pionýrská, Bruntál, okres Bruntál	3+1, 64 m ²	Dobrý	Panelová	osobní vlastnictví
3	Na Nábřeží, Bruntál, okres Bruntál	2+1, 52 m ²	Dobrý	Panelová	osobní vlastnictví
4	U Rybníka, Bruntál, okres Bruntál	3+1, 70 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	družstevní vlastnictví
5	K. H. Máchy, Bruntál, okres Bruntál	3+1, 82 m ²	Dobrý	Panelová	osobní vlastnictví
6	Dolní, Bruntál, okres Bruntál	3+1, 68 m ²	Dobrý	Skeletová	družstevní vlastnictví s možností převodu do osobního
7	Rýmařovská, Bruntál, okres Bruntál	4+kk, 77 m ²	Velmi dobrý	Panelová	osobní vlastnictví

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	12.727,27	-	12.727,27
2	17.968,75	0,90	16.171,88
3	8.076,92	-	8.076,92
4	11.142,86	0,90	10.028,57
5	10.731,71	0,90	9.658,54
6	14.691,18	0,90	13.222,06
7	17.532,47	-	17.532,47
Maximální hodnota		17.532,47	(případ č.7)
Minimální hodnota		8.076,92	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		2,1707	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		12.488,24	
Odchylka max hodnoty od průměru		5.044,23	
Odchylka min hodnoty od průměru		4.411,32	
Bude vyřazena max hodnota (případ č.7)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	12.727,27	-	12.727,27
2	17.968,75	0,90	16.171,88
3	8.076,92	-	8.076,92
4	11.142,86	0,90	10.028,57
5	10.731,71	0,90	9.658,54
6	14.691,18	0,90	13.222,06
7	17.532,47	-	17.532,47

Maximální hodnota	16.171,88	(případ č.2)
Minimální hodnota	8.076,92	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty	2,0022	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr	11.647,54	
Odchylka max hodnoty od průměru	4.524,34	
Odchylka min hodnoty od průměru	3.570,62	
Bude vyřazena max hodnota (případ č.2)		

Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	12.727,27	-	12.727,27
2	17.968,75	0,90	16.171,88
3	8.076,92	-	8.076,92
4	11.142,86	0,90	10.028,57
5	10.731,71	0,90	9.658,54
6	14.691,18	0,90	13.222,06
7	17.532,47	-	17.532,47
Maximální hodnota	13.222,06		(případ č.6)
Minimální hodnota	8.076,92		(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty	1,6370		OK
Aritmetický průměr	10.742,67		

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 1222/4, v ulici Čs. armády, obec Bruntál						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Čs. armády, Bruntál, okres Bruntál	3+1, 62,5 m ²	Dobrý	Panelová	osobní vlastnictví	X
1	Jiráskova, Bruntál, okres Bruntál	3+kk, 77 m ²	Dobrý	Panelová	osobní vlastnictví	3
2	Pionýrská, Bruntál, okres Bruntál	3+1, 64 m ²	Dobrý	Panelová	osobní vlastnictví	3
3	Na Nábřeží, Bruntál, okres Bruntál	2+1, 52 m ²	Dobrý	Panelová	osobní vlastnictví	3
4	U Rybníka, Bruntál, okres Bruntál	3+1, 70 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	družstevní vlastnictví	1
5	K. H. Máchy, Bruntál, okres Bruntál	3+1, 82 m ²	Dobrý	Panelová	osobní vlastnictví	2
6	Dolní, Bruntál, okres Bruntál	3+1, 68 m ²	Dobrý	Skeletová	družstevní vlastnictví s možností převodu do osobního	3
7	Rýmařovská, Bruntál, okres Bruntál	4+kk, 77 m ²	Velmi dobrý	Panelová	osobní vlastnictví	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	12.727,27	-	12.727,27	3	38.181,81
2	17.968,75	0,90	16.171,88	3	48.515,64
3	8.076,92	-	8.076,92	3	24.230,76
4	11.142,86	0,90	10.028,57	1	10.028,57
5	10.731,71	0,90	9.658,54	2	19.317,08
6	14.691,18	0,90	13.222,06	3	39.666,18
7	17.532,47	-	17.532,47	3	52.597,41

Mezisoučet

12 131.424,40

Celkem**10.952,03****Základní cena: 10.952,03 Kč/m²**

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$10.952,03 * 0,9980 = \mathbf{10.930,13 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

10.930,13 Kč/m²*** 62,50 m²****= 683.133,13 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

683.000,-- Kč**Výpočet dle metodiky MFČR****Vyloučení extrémní hodnoty**

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	12.727	-	12.727,27
2	17.969	0,90	16.171,88
3	8.077	-	8.076,92
4	11.143	0,90	10.028,57
5	10.732	0,90	9.658,54
6	14.691	0,90	13.222,06
7	17.532	-	17.532,47

Střední hodnota	10.742,67
Medián	10.028,57
Rozdíl max-min	5.145,14
Minimum	8.076,92
Maximum	13.222,06

Rozdělení četností

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
8.077	až	9.363	1	0.2
9.363	až	10.649	2	0.4
10.649	až	11.936	0	0
11.936	až	13.222	2	0.4

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

819.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

683.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 585.000,-- Kč do 826.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely realizace dražby.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitosti je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

819.000 Kč

Slovy: osmsetdevatenácttisíc korun


Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing.
Jana Fichnová, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@odhadonline.cz

V Praze, dne 16.12.2021



Ing. Jana Fichnová

Martin Málek

František Kořínek

G. 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 15328-2550/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, mapy oblasti, výřez z územního plánu, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti.

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

STANDA 1

prokazující stav evidovaný k datu 30.05.2019 13:15:02

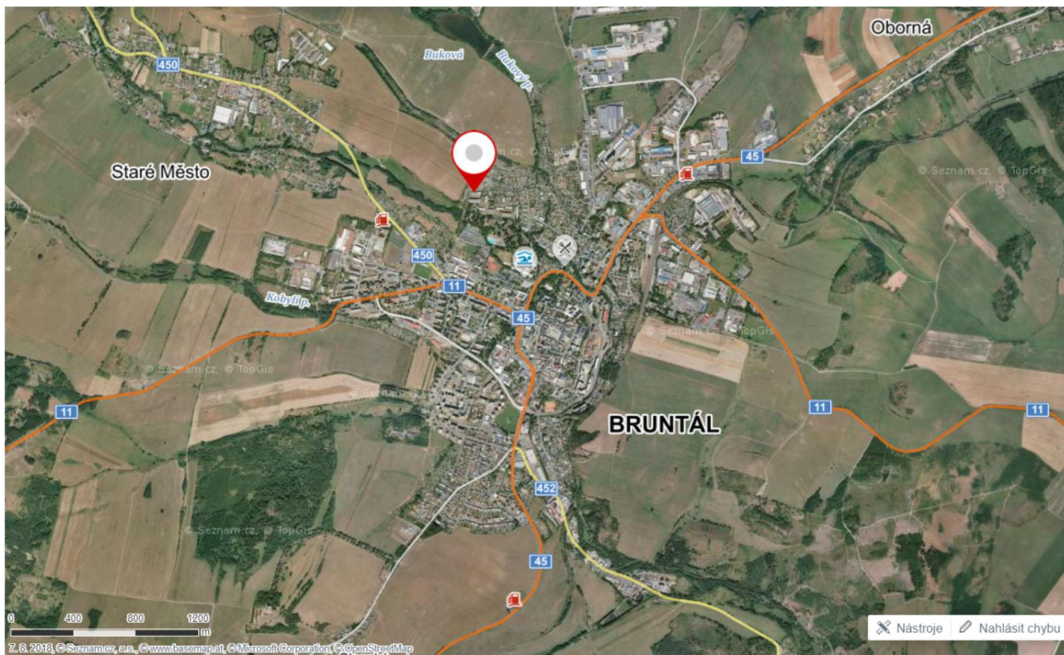
Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno: 30.05.2019 13:23:05

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.
strana 2



Mapy oblasti



Snímek z územně analytických podkladů



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

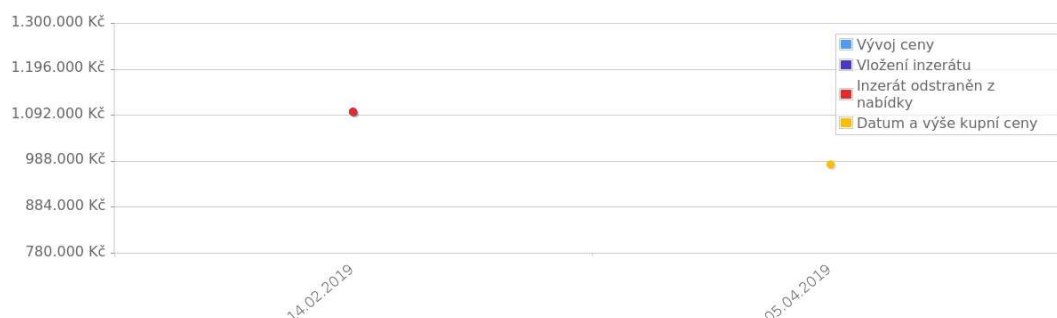


Prodej, Byt, 77 m², Jiráskova č.p. 725/22, Bruntál, okres Bruntál

Celková cena: 980.000 Kč

Adresa: Jiráskova, Bruntál, okres Bruntál

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Cena dle kupní smlouvy	980 000 Kč	Dispozice	3+kk
Kupní smlouva podepsaná dne	05.04.2019	Stav objektu	Dobrý
Číslo řízení	V-1071/2019-801	Plocha užitná	77
Konstrukce budovy	Panelová		

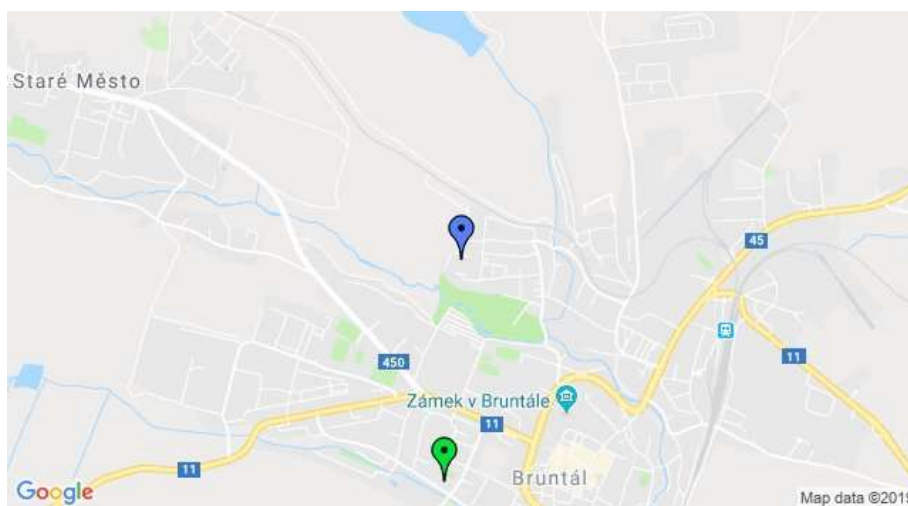
Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji byt v osobním vlastnictví 3+kk , 77 m², ul. Jirásková, Bruntál. Koupelna a kuchyň jsou po rekonstrukci. V bytě jsou plastová okna, , . Součástí bytu je komora v mezipatře včetně regálu . Součástí bytu je balkon a sklep. Byt je částečně zařízený - kuchyňská linka včetně sporáku a myčky, vestavěná velká šatna, obývací stěna na míru, velká úložná skříň na chodbě. Nachází se v krásné a klidné lokalitě nedaleko centra. Veškerá občanská a kulturní vybavenost v dosahu. Maklér doporučuje !

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Byt, 64 m², Pionýrská, Bruntál, okres Bruntál

Celková cena: 1.150.000 Kč

Adresa: Pionýrská, Bruntál, okres Bruntál

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



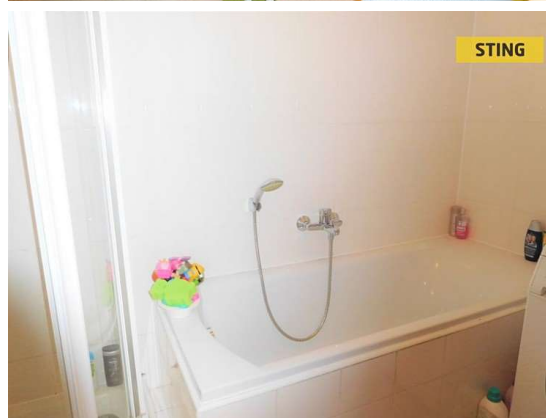
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	1 150 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Panelová	Podlahová plocha	64
Dispozice	3+1	Plocha užitná	64

Slovní popis

Prodej bytu o velikosti 3+1 v osobním vlastnictví po rekonstrukci v Bruntále. V bytě je nové zděné jádro, nová kuchyně s vestavěnými spotřebiči, koupelna s vanou i sprchovým koutem, nové dveře včetně obložek, vestavěné skříně v chodbě a v ložnici, dlažba v kuchyni a chodbě. Byt se nachází v perfektní lokalitě, kde za domem je škola i školka a 4 minuty je supermarket Lidl. Dům je zateplený, nový výtah, zasklený balkon. V místě se nachází veškerá občanská vybavenost. Do konce března 2019 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,59 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Byt, 52 m², Na Nábřeží č.p. 1154/3, Bruntál, okres Bruntál

Celková cena: 420.000 Kč

Adresa: Na Nábřeží, Bruntál, okres Bruntál

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Cena dle kupní smlouvy	420 000 Kč	Dispozice	2+1
Kupní smlouva podepsaná dne	10.04.2019	Stav objektu	Dobrý
Číslo řízení	V-1178/2019-801	Podlahová plocha	52
Konstrukce budovy	Panelová	Plocha užitná	52

Slovní popis

Nabízíme k prodeji byt 2+1 s balkónem, 52 m², osobní vlastnictví, 3. NP, ul. Na Nábřeží, Bruntál. V bytě jsou plastová okna, zánovní kuchyňská linka, koupelna obložena keramickým obkladem, jinak je v původním udržovaném stavu, vhodném k rekonstrukci. Na podlahách - v pokojích parkety, v kuchyni a předsíni PVC. K bytu náleží sklep. Dům je po kompletní revitalizaci. Veškerá občanská vybavenost v blízkosti, vzdálenost do centra 5 min. V případě zájmu zajistíme financování. Volný ihned.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

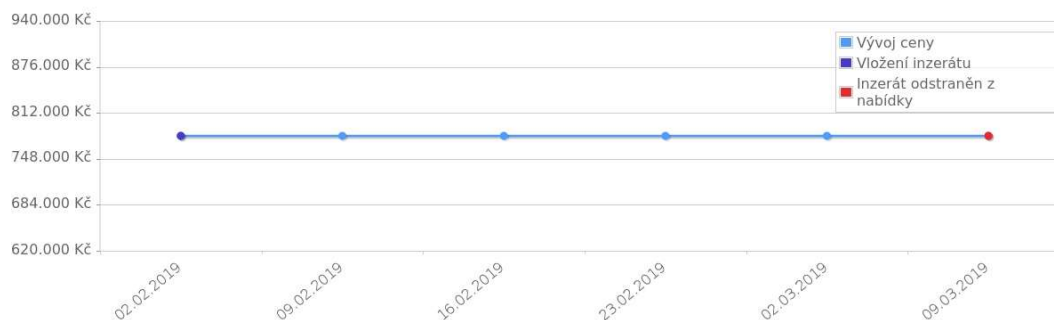


Prodej, Byt, 70 m², U Rybníka, Bruntál, okres Bruntál

Celková cena: 780.000 Kč

Adresa: U Rybníka, Bruntál, okres Bruntál

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	780 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce budovy	Panelová	Podlahová plocha	70
Dispozice	3+1	Plocha užitná	70

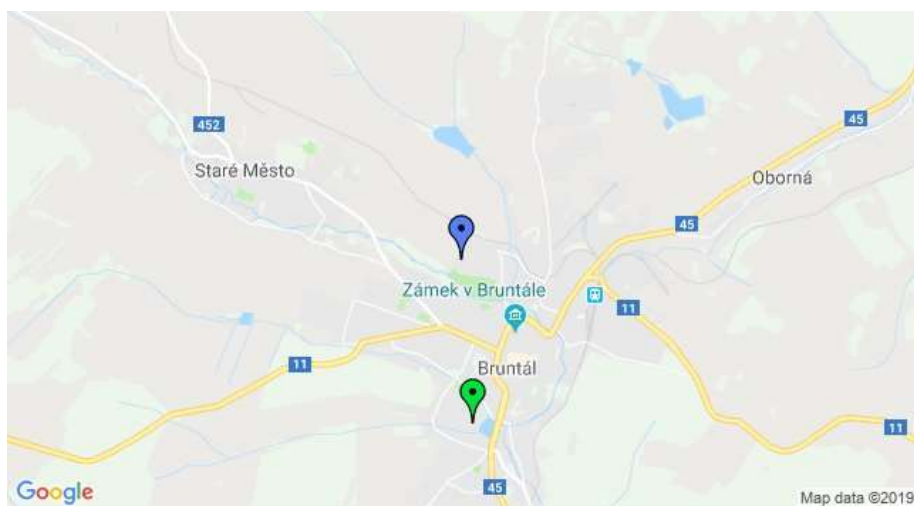
Slovní popis

Nabízíme k prodeji byt o velikosti 3+1 s lodžii, 70 m², ul. U Rybníka, Bruntál, družstevní vlastnictví, 4. patro/7 patrového panelového domu. Byt je v původním stavu vhodný k rekonstrukci - nová plastová okna, zasklená lodžie, koupelna a WC obloženo keramickým obkladem. Dobré dispoziční řešení - neprůchozí pokoje, komora a sklep. Dům je po kompletní revitalizaci. V blízkosti veškerá občanská vybavenost - škola, školka, obchody, banky, hřiště, do centra cca 10 min. V případě zájmu zajistíme financování. Makléř doporučuje prohlídku!

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



Prodej, Byt, 82 m², K. H. Máchy, Bruntál, okres Bruntál

Celková cena: 880.000 Kč

Adresa: K. H. Máchy, Bruntál, okres Bruntál

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	880 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Panelová	Podlahová plocha	82
Dispozice	3+1	Plocha užitná	82

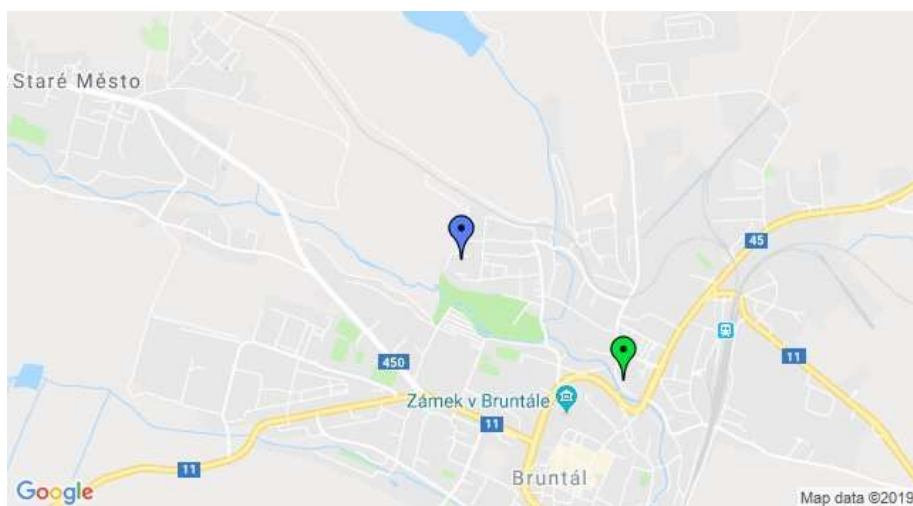
Slovní popis

Nabízíme prodej bytu v osobním vlastnictví, který se nachází v Bruntále, na ulici K. H. Máchy. Jedná se o prostorný byt se zděnou koupelnou a samostatným WC. Každý pokoj, včetně kuchyně, má vchod z velké vstupní chodby. Bytový dům se nachází jen pár minut od centra města. Další informace Vám rádi poskytneme v realitní kanceláři.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace

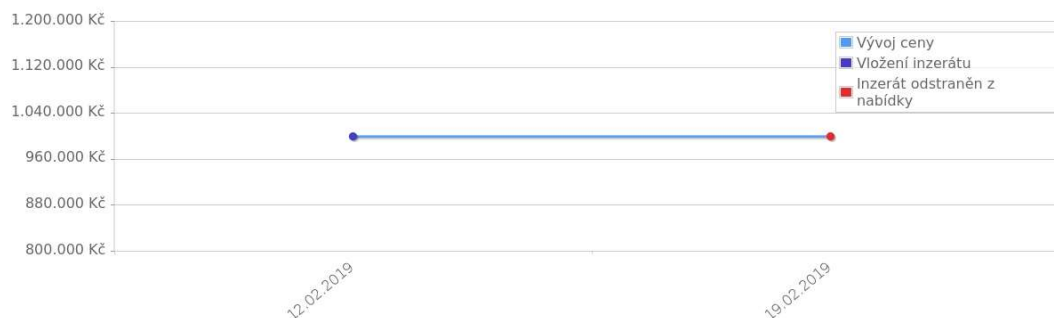


Prodej, Byt, 68 m², Dolní, Bruntál, okres Bruntál

Celková cena: 999.000 Kč

Adresa: Dolní, Bruntál, okres Bruntál

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	999 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Skeletová	Plocha užitná	68
Dispozice	3+1		

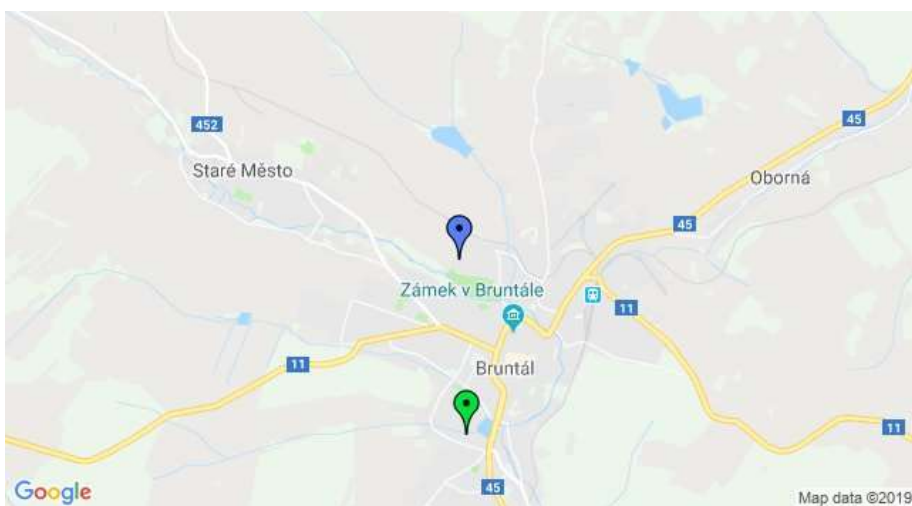
Slovní popis

Nabízíme k prodeji slunný byt 3+1, na ulici Dolní v Bruntále s možností převodu do osobního vlastnictví. Výměra bytu 68 m² a nachází se v 4.NP/4.NP. Dům po celkové revitalizaci - má nová plastová okna, zateplení, fasádu, střechu, stupačky, el. zvonky, vchodové dveře. Byt v původním udržovaném stavu, dobře dispozičně řešen - neprůchozí pokoje. V blízkosti veškerá občanská vybavenost - škola, školka, obchody, banky, hřiště. V případě zájmu zajistíme financování. Doporučujeme prohlídku. Více informací u makléře. Jelikož od majitele domu nemáme k dispozici energetický štítek náročnosti budovy, zákonná povinnost nám nařizuje uvádět v inzerci energetickou náročnost budovy třídy G - mimořádně ne hospodárná.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 7

1. Identifikace



Prodej, Byt, 77 m², Rýmařovská č.p. 1256/25, Bruntál, okres Bruntál

Celková cena: 1.350.000 Kč

Adresa: Rýmařovská, Bruntál, okres Bruntál

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Cena dle kupní smlouvy	1 350 000 Kč	Dispozice	4+kk
Kupní smlouva podepsaná dne	29.03.2019	Stav objektu	Velmi dobrý
Číslo řízení	V-1069/2019-801	Podlahová plocha	77
Konstrukce budovy	Panelová	Plocha užitná	77

Slovní popis

Nabízíme k prodeji krásný slunný byt 4+kk v osobním vlastnictví po celkové a zdařilé rekonstrukci ve městě Bruntál. Byt má nízké provozní náklady 4300Kč měsíčně. V bytě proběhla v roce 2010 celková nákladná rekonstrukce. Byt má plastová okna, obložkové zárubně a nové dveře dvoje jsou posuvné, k dispozici je úklidová místnost s WC a umyvadlem a prostorem na pračku a sušičku. Koupelna má podlahové topení a dlažbu,

která je i v předsíni, v ostatních místnostech jako je ložnice a pracovna a dětský pokoj jsou plovoucí podlahy v kuchyni Vinyl. Kuchyň má novou kuchyňskou linku s vestavnými spotřebiči značky Whirlpool a přilehlá prostorná lodžie s výhledem do okolí nabízí další prostor k odpočinku. Byt bude k nastěhování v lednu 2019. Doporučuji prohlídku. Lze financovat Hypoúvěrem Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů 275 600,- Kč a měsíční splátkou 4 583,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost