

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 848-120/2014

Objednatel znaleckého posudku:

PROKONZULTA, a.s.
Křenová 299/26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1154/15 v ulici Na Nábřeží, obec Bruntál, kat. území Bruntál-město, okres Bruntál a podílu na společných prostorech bytového domu č.p. 1152, 1153, 1154, 1155, 1156/1154 ve výši 81/10000 za účelem konání dražby nemovitosti.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 11. 3. 2014 znalecký posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

Znalecký posudek obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze, 13. 3. 2014

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1154/15 v ulici Na Nábřeží, obec Bruntál, kat. území Bruntál-město, okres Bruntál a podílu na společných prostorech bytového domu č. p. 1152, 1153, 1154, 1155, 1156/1154 ve výši 81/10000.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 1154/15 v ulici Na Nábřeží, obec Bruntál
Adresa předmětu ocenění: Na Nábřeží 1154/3
792 01 Bruntál
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Bruntál
Obec: Bruntál
Katastrální území: Bruntál-město
Počet obyvatel: 16 992
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **510,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 11. 3. 2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z elektronické formy KN ze dne 12. 3. 2014
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 11. 3. 2014
- informace poskytnuté panem Koutným (správcem domu) dne 11. 3. 2014
- realitní inzerce na internetových realitních portálech

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje:

Wilczek Ondřej, Na Nábřeží 1154/3, 79201 Bruntál

Nemovitosti: Bytová jednotka č. 1154/15 v ulici Na Nábřeží, obec Bruntál, kat. území Bruntál-město, okres Bruntál a podílu na společných prostorech bytového domu č. p. 1152, 1153, 1154, 1155, 1156/1154 ve výši 81/10000.

Obec: Bruntál

Okres: Bruntál

Kat. území: Bruntál-město

6. Dokumentace a skutečnost

Předložené doklady odpovídají skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 1154/15, umístěná v 5. podlaží bytového domu č. p. 1154 v ulici Na Nábřeží, obec Bruntál, kat. území Bruntál-město, okres Bruntál			
Popis bytového domu:			
	Počet nadzemních podlaží :	8	
	Počet podzemních podlaží :	1	
	Dům byl postaven v roce :	1970	
	Základy :	betonové vč. izolací	
	Konstrukce :	panelová	
	Stropy :	železobetonové	
	Střecha :	rovná	
	Krytina střechy :	lepenka	
	Vnější omítky:	zateplení polystyrenem, vnější krytina štuk	
	Společné části bytového domu:	vchod do domu, výtah, schodiště, kolárna, kočárkárna, sklad, bleskosvod	
	Rok rekonstrukce bytového domu:	2008	
	Rozsah rekonstrukce bytového domu:	zateplení pláště, výtah, plastová okna	
	Vady bytového domu :	zašlé společné prostory	
	Popis bytové jednotky:		
	Dispozice bytové jednotky:	2+1	
	Podlaží bytové jednotky:	5	
	Rozměry jednotlivých místností v m2:	Pokoj	22,16 m ²
		Pokoj	13,12 m ²
		Kuchyně	8,86 m ²
		Chodba	3,73 m ²
		Koupelna	2,10 m ²
		WC	0,95 m ²
	Celkem	50,92 m ²	
Vybavení bytové jednotky:	plastová okna, splachovací toaleta, klasická vana, umakartové bytové jádro, ocelové zárubně		
Energie využívané v bytě:	rozvod elektřiny, vodovod, svod splašek do kanalizace, zemní plyn		
Vytápění v bytě:	dálkově		
Ohřev vody v bytě:	dálkově		
Omítky v bytě:	vápenocementové		
Podlahy v bytě:	v obytných místnostech parkety, v koupelně a WC PVC, v kuchyni PVC, v předsíni/chodbě PVC		

	Vady bytové jednotky:	stav odpovídající stáří bez provedení rekonstrukce, poškozená podlaha, koupelna ve špatném stavu
	Popis stavu bytu :	podstandardní byt s nutností provedení alespoň menších stavebních úprav
Popis okolí:		
	Přístupová cesta k bytovému domu:	přístup bezproblémový po obecní cestě
	Občanská vybavenost:	obchody, školy, kulturní vyžití, sportovní vyžití, úřady
	Životní prostředí:	hlučná lokalita - blízkost frekventovaných silnic, zeleň v docházkové vzdálenosti
	Spojení a parkovací možnosti:	dobrá dostupnost hromadné dopravy, špatné parkovací možnosti
	Sousedé a lidé v okolí:	se sousedy vztahy dobré, v okolí se vyskytují konfliktní skupiny obyvatel
Věcná břemena	bez věcných břemen	
Další informace:	K bytu náleží nezasklená lodžie o ploše 2,62 m ² a sklepní kóje o ploše 1,40 m ² . Pozemek, na kterém se budova nachází je jiného vlastníka (město Bruntál).	

8. Obsah znaleckého posudku

I) ocenění dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka

II) ocenění srovnávací metodou

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) ocenění dle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Bruntál
Stáří stavby:	44 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27):	15 502,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

Bytová jednotka:	50,92 *	1,00 =	50,92 m ²
Nezasklená lodžie:	2,62 *	0,20 =	0,52 m ²
Sklepní kóje:	1,40 *	0,10 =	0,14 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			51,58 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevymenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 44 let:

$$s = 1 - 0,005 * 44 = \mathbf{0,78}$$

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_v} = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,78 = \mathbf{0,597}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdíl ní vlastní)	I	-0,03
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - Zástavní právo exekutorské, Zástavní právo smluvní	I	-0,04
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,870}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,05
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 15 502,- Kč/m² * 0,597 = 9 254,69 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 51,58 m² * 9 254,69 Kč/m² * 0,870 * 0,970 = 402 841,50 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 402 841,50 Kč

II) ocenění srovnávací metodou

Bytová jednotka č. 1154/15 v ulici Na Nábřeží, obec Bruntál
(Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze)

č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3- stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Bytová jednotka č. 1154/15 v ulici Na Nábřeží, obec Bruntál	50,92 m2	v původním stavu, špatná údržba	panelová, zateplená	5. podlaží, sklep, lodžie
1	Okružní, Bruntál	44 m2	v původním stavu, dobrá údržba	panelová, zateplená	3. podlaží, sklep
2	Horní, Bruntál	60 m2	v původním stavu, dobrá údržba	panelová, zateplená	2. podlaží, sklep, balkon
3	Bruntál	59 m2	v původním stavu, špatná údržba	panelová, zateplená	2. podlaží, sklep

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K-5 další vlastností	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	399 000	0,95	379050	1,03	0,93	1,10	1,00	0,97	1,00	1,02	370 862
2	519 000	0,90	467100	0,96	1,09	1,10	1,10	1,02	1,00	1,29	361 682
3	360 000	0,95	342000	1,00	1,08	1,00	1,00	0,97	1,00	1,05	326 460

Celkem průměr	353 001
Minimum	326 460
Maximum	370 862
Směrodatná výběrová odchylka - s	23 439
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	329 562
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	376 440
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: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

350.000,-Kč

C. REKAPITULACE

I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka

402 841,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem

402 841,50 Kč

Celkem

402 841,50 Kč

II) Rekapitulace ceny dle srovnávací metody

Srovnávací hodnota nemovitosti

350 000,00 Kč

Závěr:

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

360.000,-Kč

Slovy: Třistašedesáttisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Bc. Tomáš Doležal

V Praze, dne 13. 3. 2013

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 848-120/2014 znaleckého deníku.

E. Přílohy

- I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě
- II. Fotodokumentace
- III. Srovnávané nemovitosti

I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1154/15
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č.p. 1152, 1153, 1154, 1155, 1156
Katastrální území:	Bruntál-město [613169]
Číslo LV:	4634
Podíl na společných částech:	81/10000

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Wilczek Ondřej, Na Nábřeží 1154/3, 79201 Bruntál	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Wilczek Ondřej
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Wilczek Ondřej
Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo smluvní

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2713/2
Obec:	Bruntál [597180]
Katastrální území:	Bruntál-město [613169]
Číslo LV:	1870
Výměra [m ²]:	1050
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č.p. 1152, 1153, 1154, 1155, 1156

Sousední parcely



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Bruntál, Nádražní 994/20, 79201 Bruntál	

II. Fotodokumentace



III. Srovnávané nemovitosti



Prodej, byt 2+1, 44 m²

Celková cena: **399 000 Kč** za nemovitost
+ provize RK

Adresa: Okružní, Bruntál

Datum aktualizace: Včera

ID zakázky: 0000158941

Budova: Panelová

Stav objektu: Velmi dobrý

Vlastnictví: Osobní

Podlaží počet: 8

Podlaží umístění: 3. podlaží

Plocha užitná: 44 m²

Plocha podlahová: 44 m²

Sklep: 2 m²

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední dálkové

Plyn: Plynovod

Telekomunikace: Internet

Elektrika: 230V

Zařízeno: Ano

Výtah: Ano

Popis:
Nabízíme k prodeji byt 2+1, 44 m², v osobním vlastnictví, ul. Okružní, Bruntál, 2p./7p. panelového domu. V bytě jsou nová plastová okna, jinak je v původním, velmi udržovaném stavu. K bytu náleží sklep. Byt je možno koupit včetně zařízení bytu. Klidná lokalita. Veškerá občanská vybavenost v blízkosti (škola, školka, obchody, apod.), do centra 2. min. pěšky.

[Zavřít](#)

Sdílet: [f](#) [t](#) [g+](#) [e](#)

[Nahlásit chybu](#) [Vytisknout](#)

Kontaktovat prodejce



[Zvětšit obrázek](#)



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je ulice.

Makléř nemovitosti radí:

Prodej, byt 2+1, 60 m²

Celková cena:	519 000 Kč za nemovitost včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu
Adresa:	Horní, Bruntál
Datum aktualizace:	10.01.2014
ID zakázky:	65231177
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Klidná část obce
Podlaží počet:	8
Podlaží umístění:	2. podlaží
Plocha užitná:	60 m ²
Plocha podlahová:	60 m ²
Balkón:	4 m ²
Garáž:	Ano
Rok rekonstrukce:	2011
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet, Satelit
Elektrina:	230V
Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus
Zařízeno:	Ne

Popis:

Nabízíme byt 2+1 s balkónem v OV v klidné části města Bruntál, na ulici Horní s možností dokoupení garáže. Byt se nachází v prvním patře sedmipatrového panelového domu, obytná plocha činí 60 m². Bytový dům prošel v roce 2011 rekonstrukcí, mimo jiné nová plastová okna, fasáda a balkony. Po vstupu se ocitneme v chodbě, ze které se dále vchází do jednotlivých místností. K dispozici je kuchyň s jídelním koutem, obývací pokoj, ložnice s balkónem, koupelna s vanou, samostatná toaleta a komora. Vytápění je dálkové s rozvody ústředního topení. Voda je k dispozici obecní, odpady jsou svedeny do kanalizace. Plyn je samozřejmostí. V blízkosti domu se nachází kompletní občanská vybavenost. V případě zájmu o tuto nemovitost



Prodej, byt 2+1, 59 m²

Celková cena: 360 000 Kč za nemovitost
+ provize RK

Adresa: Bruntál

Datum aktualizace: 17.01.2014

ID zakázky: 51510

Budova: Panelová

Stav objektu: Dobrý

Vlastnictví: Osobní

Podlaží počet: 8

Podlaží umístění: 2. podlaží

Plocha užitná: 59 m²

Plocha podlahová: 59 m²

Parkovací stání: Ano

Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod

Topení: Ústřední dálkové

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrika: 400V

Doprava: Vlák, Silnice, MHD, Autobus

Popis:

Prodej bytu v osobním vlastnictví o velikosti 2+1 a rozměrech 59 m² v obci Bruntál. Byt je v původním stavu. Dům je po rekonstrukci. Volný ihned. Financování nemovitostí zajišťujeme vlastním partnerem bez poplatku.

Sdílet: [f](#) [t](#) [g+](#) [e](#)

[Nahlásit chybu](#) [Vytisknout](#)

Kontaktovat prodejce



Dis. Romana Šafářová

Telefon: 800 103 010

Mobil: 800 103 010

romana.safarova@sting.cz