

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2289-95/20

NEMOVITÁ VĚC: Bytový dům č.p. 1981, postavený na pozemku parc.č. 2642

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Bruntál, obec Bruntál, k.ú. Bruntál-město

Adresa: Zahradní 1981/30, 792 01 Bruntál

OBJEDNATEL: saluka v.o.s., IČ: 25995243,
insolvenční správce dlužníka - Zuzana Dohnalová,

Adresa: Masarykovo nám. 1484, 53002 Pardubice

ZHOTOVITEL: Ing. Tomáš Volek

Adresa: Velatice 214, 664 05 Velatice

IČ: 70896461

telefon: 724256828

e-mail: volek@odhady-posudky.cz

DIČ: CZ7003295244

ÚČEL OCENĚNÍ: stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby zpeněžení v insolvenčním řízení sp. zn. KSOS 39 INS 24290 / 2016 (ocenění stávajícího stavu)



Stav ke dni: 28.12.2020

Datum místního šetření: 27.11.2020

Za přítomnosti: paní Babčákové (nájemce)

Počet stran: 26 stran

Počet příloh: 6

Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 12.1.2021

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 5499 v k.ú. Bruntál-město, obec Bruntál, okres Bruntál. Jedná o bytový dům č.p. 1981 postavený na pozemku parc.č. 2642 a o pozemek parc.č. 2642, vše včetně součástí a příslušenství.

V budově bytového domu č.p. 1981 jsou vymezeny jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb. zapsané na LV č. 5934 v k.ú. Bruntál-město, obec Bruntál, okres Bruntál. Jedná se o byty:

- č. 1981/1 s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 195/7584,
- č. 1981/2 s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 195/7584,
- č. 1981/3 s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 437/7584,
- č. 1981/4 s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 437/7584,
- č. 1981/5 s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 195/7584,
- č. 1981/6 s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 195/7584,
- č. 1981/7 s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 437/7584,
- č. 1981/8 s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 437/7584,
- č. 1981/9 s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 195/7584,
- č. 1981/10 s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 195/7584,
- č. 1981/11 s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 437/7584,
- č. 1981/12 s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 437/7584,
- č. 1981/13 s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 195/7584,
- č. 1981/14 s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 195/7584,
- č. 1981/15 s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 437/7584,
- č. 1981/16 s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 437/7584,
- č. 1981/17 s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 195/7584,
- č. 1981/18 s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 195/7584,
- č. 1981/19 s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 437/7584,
- č. 1981/20 s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 437/7584,
- č. 1981/21 s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 195/7584,
- č. 1981/22 s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 195/7584,
- č. 1981/23 s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 437/7584,
- č. 1981/24 s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 437/7584,

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) těchto nemovitých věcí pro účely zpeněžování majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení, k datu vyhotovení, tj. k 28.12.2020. Dle pokynů objednatele má být znaleckým posudkem stanovena výsledná cena pro variantu prodeje bytového domu č.p.1981 s pozemkem parc.č. 2642, k.ú. Bruntál-město jako celek jednomu zájemci.

****pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovité věci není předmětem tohoto ocenění a není tudíž***

*součástí výsledné obvyklé ceny.**

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí v k.ú. Bruntál-město bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení.

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Zvolené metody pro ocenění

Pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou

by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

- a) Informace získané nahlížením do KN (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>)
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 5499 k.ú. Bruntál-město ze dne 19.11.2020.
- c) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 5934 k.ú. Bruntál-město ze dne 19.11.2020.
- d) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Bruntál-město.
- e) Informace a podklady poskytnuté objednatelem posudku.
 - Prohlášení vlastníka budovy podle zák.č. 72/1994 Sb., ze dne 23.9.2013.
 - Nájemní smlouvy k bytovým jednotkám č.11, č.12, č.14, č.18, č.23.
- f) Vyhláška MF č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- g) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.

**na místním šetření byly znalci zpřístupněny pouze společné prostory 1.PP, jeden rozestavěný byt v 1.NP, byt č. 13 ve 2.NP a byt č. 22 ve 3.NP.*
- h) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
- i) Informace a sdělení získána z internetových serverů (www.obce-mesta.info, www.sreality.cz, www.reals.cz, www.cuzk.cz, www.reas.cz/atlas-cen), místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.
- j) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>).
- k) Územní plán obce Bruntál (<https://www.mubruntal.cz/uzemni-planovani/ds-38646>).
- l) Informace z digitálního povodňového systému POVIS (<https://webmap.dppcr.cz>).
- m) Mapa města a okolí (<https://mapy.cz>).

Vlastnické a evidenční údaje

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitých věcí na listech vlastnictví č. 5499, 5934 pro k.ú. Bruntál-město, obec Bruntál ze dne 19.11.2020 zapsán:

Růžička Vojtěch, Zahradní 1981/30, 792 01 Bruntál.

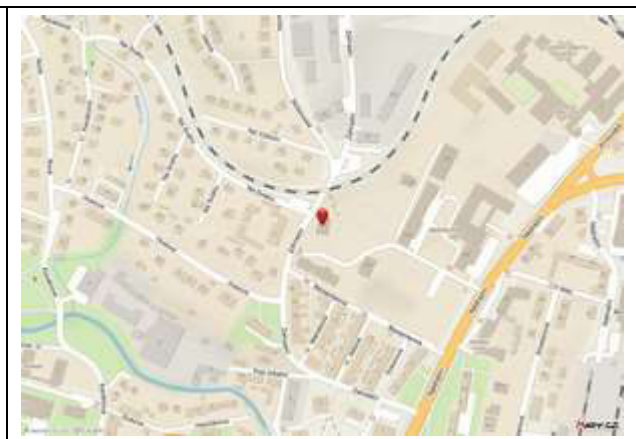
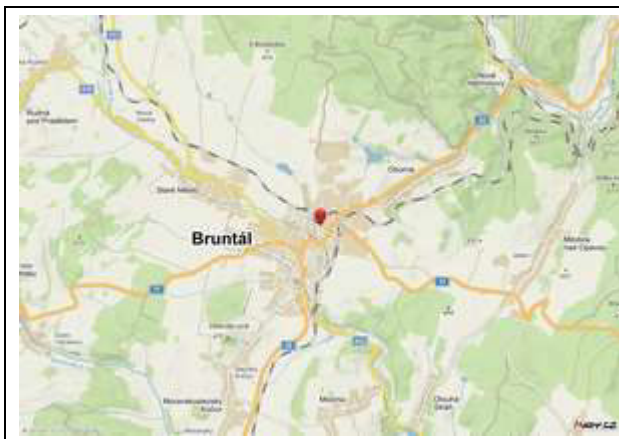
Krajský soud v Ostravě ve věci č.j. 1 ICM 2070/2018-142, sp.zn. ins. řízení KSOS 39 INS 24290/2016 vydal Rozsudek, ve kterém konstatuje, že smlouva uzavřená dne 1.6.2016 prodávající

Zuzanou Dohnalovou, narozenou 7.8.1985, IČO 75884160, trvale bytem Zahradní 1981/30, 792 01 Bruntál a kupujícím Vojtěchem Růžičkou, narozeným 14.5.1982, trvale bytem Bělkovice - Lašťany č.p. 341, 783 16 Bělkovice - Lašťany ohledně nemovitostí zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál na LV č. 5934 pro okres, obec Bruntál, k.ú. Bruntál-město je oproti majetkové podstaty dlužnice v insolvenčním řízení sp.zn. KSOS 39 INS 24290/2016 neúčinná. Vojtěch Růžicka je povinen vydat výše uvedený nemovitý majetek do majetkové podstaty dlužnice Zuzany Dohnalové v insolvenčním řízení sp.zn. KSOS 39 INS 24290/2016.

Místopis

Bruntál je město v Moravskoslezském kraji, které leží cca 55 km severně od Olomouce na Černém potoce. Žije zde přibližně 16.400 obyvatel. Historické jádro města je městskou památkovou zónou.

Předmět ocenění se nachází v severní části města, vzdálené cca 700 m od nám. Míru. Nemovitá věc je situována při hlavní ulici Zahradní v západním okraji areálu nemocnice. Okolní zástavbu tvoří objekty občanské vybavenosti. Ve vzdálenosti cca 35 m severně od předmětné nemovité věci vede železniční trať Bruntál - Malá Morávka.



Přístup přes pozemky:

3869/1	ostatní plocha / ostatní komunikace, vlastník: Město Bruntál
3869/10	ostatní plocha / ostatní komunikace, vlastník: Město Bruntál

Celkový popis

Pozemek:

- parc.č. 2642

Parcelní číslo:	2642
Obec:	Bruntál [597180]
Katastrální území:	Bruntál-město [613169]
Číslo LV:	5499
Výměra [m ²]:	620
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. 1981



Jedná se o mírně svažité pozemek se západní orientací, nepravidelného tvaru. Z větší části je pozemek zastavěný stavbou bytového domu. Nezastavěná část je využívána jako přístupová plocha z veřejné komunikace.

Pozemek lze napojit na veškeré inženýrské sítě probíhající v ulici Zahradní.

Stavba:

- bytový dům č.p. 1981

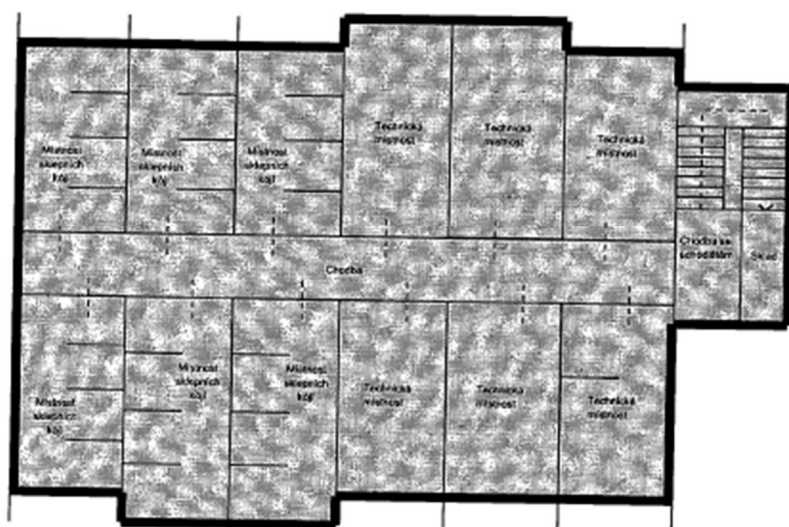
Jedná se o samostatně stojící panelovou budovu, která má jedno podzemní, tři nadzemní podlaží a plochou střechu. V suterénu domu jsou situované sklepy k jednotlivým bytům a společné prostory. V 1.NP až 3.NP jsou situované jednotlivé byty (12x 1+kk - předsiň, pokoj s kuchyňským koutem, koupelna s WC, lodžie, 12x 2+kk - předsiň, pokoj s kuchyňským koutem, pokoj, koupelna s WC, lodžie) a společné komunikační prostory. Komunikačně jsou jednotlivá podlaží propojena dvouramenným schodištěm situovaným v severní části objektu. V budově není instalovaný výtah. Budova je napojena na hlavní řady inženýrských sítí přípojkami vody, kanalizace a el.NN. Napojení na zemní plyn není provedeno.

**pozn.: původně byl objekt napojen na dálkový přívod tepla z areálu nemocnice, tento přívod byl již v minulosti odpojen a je nefunkční.*

Dispoziční řešení:

1.PP (suterén): obsahuje chodbu, schodiště, sklepní kóje k jednotlivým bytům, místnost bývalé výměňkové stanice, prostory bývalé prádelny a máčírny, nyní slouží jako prostory technické místnosti. V jedné je umístěný el. bojler pro centrální ohřev TUV.

PŮDORYSNÉ SCHÉMA 1.PP

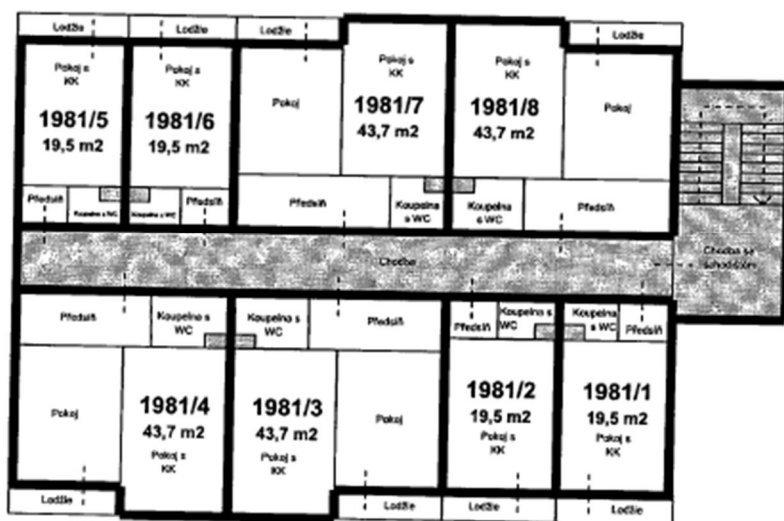


Zdroj: Prohlášení vlastníka budovy ze dne 23.9.2013

**pozn.: sklepní prostory nejsou v současné době využívány.*

1.NP: zahrnuje chodbu se schodištěm a malometrážní byty č. 1 až 8 (4x 1+kk s lodžii, 4x 2+kk s lodžii).

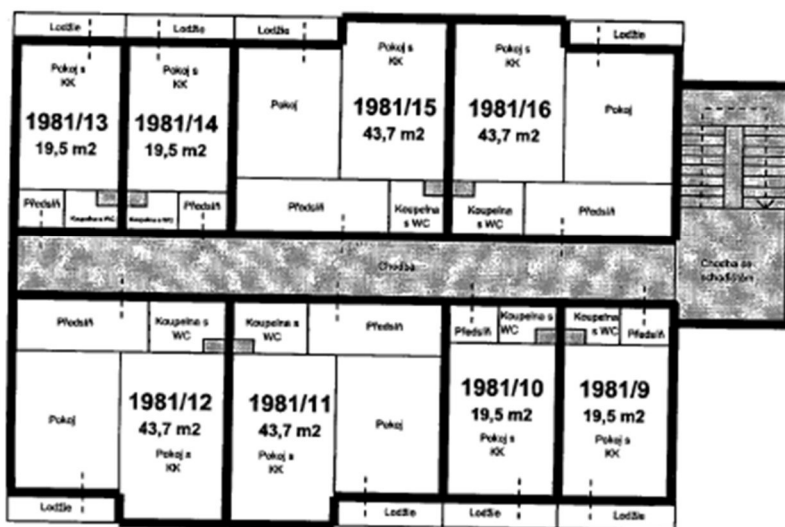
PŮDORYSNÉ SCHÉMA 1.NP



Zdroj: Prohlášení vlastníka budovy ze dne 23.9.2013

2.NP: zahrnuje chodbu se schodištěm a malometrážní byty č. 9 až 16 (4x 1+kk s ložní, 4x 2+kk s ložní).

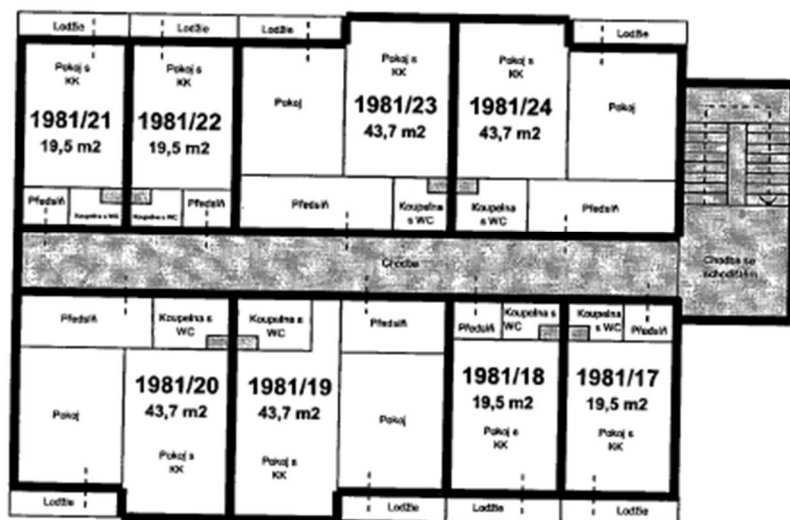
PŮDORYSNÉ SCHÉMA 2.NP



Zdroj: Prohlášení vlastníka budovy ze dne 23.9.2013

3.NP: zahrnuje chodbu se schodištěm a malometrážní byty č. 17 až 24 (4x 1+kk s ložní, 4x 2+kk s ložní).

PŮDORYSNÉ SCHÉMA 3.NP



Zdroj: Prohlášení vlastníka budovy ze dne 23.9.2013

Konstrukční charakteristika:

- základy betonové s izolací proti zemní vlhkosti
- nosnou konstrukci tvoří montované železobetonové panely systému T06B, kombinované s ocelovými montovanými rámy
- stropy jsou montované z železobetonových panelů s rovným podhledem
- střecha je plochá jednoplášťová
- krytina střechy ze svařovaných živičných pásů
- klempířské konstrukce z pozink. plechu včetně parapetů
- vnitřní omítky jsou vápenné
- fasáda není zateplená
- vnitřní obklady keramické standardní v koupelnách
- schody železobetonové s teraco povrchem
- dveře náplňové plně hladké nebo prosklené do ocelových zárubní
- okna v 1.NP až 3.NP jsou plastová s dvojsklem v 1.PP ocelová dvojitě zasklená výklopná, schodišťový výkladec je ocelový s pevným zasklením po celé výšce budovy a s plastovými okny na jednotlivých podlažích
- podlahy jsou z keramické dlažby, betonové s PVC, plovoucím laminátem
- vytápění je lokální el. topidly (pouze v obsazených bytech), volné byty jsou bez vytápění
- elektroinstalace světelná a motorová (samostatné měřiče pro každou bytovou jednotku jsou osazeny v rozvodných skříních na jednotlivých podlažích)
- bleskosvod ano
- rozvod teplé a studené vody
- ohřev teplé vody z centrálního el. zásobníku
- instalace zemního plynu není provedena (plyn není zaveden)
- kanalizace do řadu
- kuchyňky vybaveny malou linkou s dřezem a el. sporákem (pouze v pronajatých bytech) *vybavení není součástí obvyklé ceny
- vnitřní hygienické vybavení tvoří umyvadla, sprchové kouty nebo vany
- záchody splachovací
- ostatní vybavení chybí

Stáří a technický stav:

Dle podkladů byla stavba postavena v roce 1972, původně jako jiná stavba - ubytovna OÚNZ. K těmto účelům sloužila až do roku 2001. V dalším období byla pouze část objektu využívána k administrativním účelům (bez stavebních úprav a změny účelu užívání). V roce 2007 došlo k převodu vlastnictví objektu, který však zůstal bez využití a opuštěn. V roce 2013 byla zahájena rekonstrukce objektu. Byla provedena výměna oken za plastová v nadzemních podlažích došlo k rekonstrukci bytů v 2.NP a 3.NP, do obyvatelného stavu (přesný rozsah rekonstrukce nebyl znalci sdělen). Rekonstrukce bytů v 1.NP a prostor suterénu není dokončena a byty jsou v neobyvatelném stavu. Rozestavěnost objektu je stanovena odborným odhadem na 85%. Stavebně technický stav objektu je dobrý. Nutné náklady na dokončení rekonstrukce bytů v 1.NP. Opotřebení je stanoveno odborným odhadem na 40%

Příslušenství:

Jedná se o venkovní úpravy menšího rozsahu (zpevněné přístupové plochy, venkovní schody, přístavba bočního vstupu s venkovními schody, přípojka vody, přípojka kanalizace, přípojka el.NN).

Stavebně technický stav příslušenství je průměrný. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v navržené výsledné obvyklé ceně.

Územní plán:

Z územního plánu města Bruntál vyplývá, že oceňovaná věc nemovitá se nachází podle schváleného územního plánu v zóně stavební, stabilizované, označené OV-1 - plochy občanského vybavení, plochy veřejné vybavenosti.

Přírodní katastrofy

Za přírodní katastrofy se považují velká neštěstí, pohromy, události s tragickými následky.

Lze je členit na

- záplavy a povodně,
- sesuvy půdy,
- sopečné erupce,
- tajfuny,
- zemětřesení.

V podmínkách České republiky lze uvažovat se záplavami a povodněmi a dále se sesuvy půdy, jako přímými důsledky nadměrných atmosférických srážek. Ostatní uvedené přírodní katastrofy nebyly na území České republiky významně zaznamenány.

Budova ani blízké okolí nebyly v posledních 10-ti letech postiženy živelnou událostí, ani se nenachází v záplavovém území.

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 |
| ANO | Stavba je na pozemcích jiného vlastníka |

Komentář:

Přístavba bočního vstupu s bočním venkovním schodištěm, na jižní straně budovy, je postavena na pozemku jiného vlastníka parc.č. 2653/1 (vlastník: Město Bruntál) a není zakreslena v katastrální mapě.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář:

- *Věcné břemeno na LV č. 5499, k.ú. Bruntál-město:*

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřízení, umístění a provozování, opravy, údržba, obnova, výměna a modernizace distribuční soustavy - kabelového vedení elektrické energie a 1 ks přípojkové skříně, včetně jejího odstranění
(vymezeno GP č.3239-760/2014)

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 2642

** jedná se o věcné břemeno bez vlivu na cenu obvyklou*

- *Omezení vlastnického práva a jiné zápisy na LV č. 5934, k.ú. Bruntál-město:*

- *Zástavní právo smluvní*
- *Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu*
- *Dovolání se neúčinnosti právního jednání*
- *Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*
- *Zahájení exekuce - Růžička Vojtěch*
- *Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)*
- *Záznam pro další řízení*

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti, vyjma Věcných břemen chůze a užívání, které v dražbě nezanikají a jsou oceněna samostatně v kap. Věcná břemena.

Věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

ANO Stavby dlouhou dobu rozestavěné

Komentář:

Na pronájem bytových jednotek č. 11, č.12, č.14, č.15, č.17, č.18, č.19, č.23 jsou uzavřené nájemní smlouvy vždy na dobu určitou 1 roku s možností prodloužení vždy o jeden rok (viz. výnosová metoda)

Vzhledem k tomu, že se jedná o krátkodobé pronájmy na dobu určitou, nepovažují tuto skutečnost za riziko s negativním dopadem na obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí.

OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

Definice: Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Věcná hodnota je vypočtena podle rozpočtových ukazatelů stavebních objektů cenové soustavy RTS DATA (<https://www.rtscloud.cz/App/RTS-Data/>).

1.1. Bytový dům č.p. 1981

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
Byt č.1 (1+kk)	19,50 m ²	1,00	19,50 m ²	
Byt č.2 (1+kk)	19,50 m ²	1,00	19,50 m ²	
Byt č.3 (2+kk)	43,70 m ²	1,00	43,70 m ²	
Byt č.4 (2+kk)	43,70 m ²	1,00	43,70 m ²	
Byt č.5 (1+kk)	19,50 m ²	1,00	19,50 m ²	
Byt č.6 (1+kk)	19,50 m ²	1,00	19,50 m ²	
Byt č.7 (2+kk)	43,70 m ²	1,00	43,70 m ²	
Byt č.8 (2+kk)	43,70 m ²	1,00	43,70 m ²	
				252,80 m²
2.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
Byt č.9 (1+kk)	19,50 m ²	1,00	19,50 m ²	
Byt č.10 (1+kk)	19,50 m ²	1,00	19,50 m ²	
Byt č.11 (2+kk)	43,70 m ²	1,00	43,70 m ²	
Byt č.12 (2+kk)	43,70 m ²	1,00	43,70 m ²	
Byt č.13 (1+kk)	19,50 m ²	1,00	19,50 m ²	
Byt č.14 (1+kk)	19,50 m ²	1,00	19,50 m ²	
Byt č.15 (2+kk)	43,70 m ²	1,00	43,70 m ²	
Byt č.16 (2+kk)	43,70 m ²	1,00	43,70 m ²	
				252,80 m²
3.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
Byt č.17 (1+kk)	19,50 m ²	1,00	19,50 m ²	
Byt č.18 (1+kk)	19,50 m ²	1,00	19,50 m ²	
Byt č.19 (2+kk)	43,70 m ²	1,00	43,70 m ²	
Byt č.20 (2+kk)	43,70 m ²	1,00	43,70 m ²	
Byt č.21 (1+kk)	19,50 m ²	1,00	19,50 m ²	
Byt č.22 (1+kk)	19,50 m ²	1,00	19,50 m ²	
Byt č.23 (2+kk)	43,70 m ²	1,00	43,70 m ²	
Byt č.24 (2+kk)	43,70 m ²	1,00	43,70 m ²	
				252,80 m²
				758,40 m²

**pozn.: do podlahové plochy bytu nejsou zahrnuté plochy lodžii, tyto prostory přístupné z jednotlivých bytů jsou však určeny k výhradnímu užívání vlastníky jednotlivých bytů.*

Obestavěný prostor (informativně)

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	(400)*(3,00) =	1 200,00
NP	1.NP	(400)*(3,00) =	1 200,00
NP	2.NP	(400)*(3,00) =	1 200,00
NP	3.NP	(400)*(3,00) =	1 200,00
Obestavěný prostor - celkem:			4 800,00 m³

Jednotková cena	5 985 Kč/m ³
Množství	4 800,00 m ³
Reprodukční cena	28 728 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	1 551 312	1 551 312	6,07
2. Svislé konstrukce	18,20	5 228 496	5 228 496	20,47
3. Stropy	8,40	2 413 152	2 413 152	9,45
4. Krov, střecha	4,90	1 407 672	1 407 672	5,51
5. Krytiny střech	2,30	660 744	660 744	2,59
6. Klempířské konstrukce	0,70	201 096	201 096	0,79
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	1 637 496	1 637 496	6,41
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	833 112	833 112	3,26
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	373 464	373 464	1,46
10. Schody	2,90	833 112	833 112	3,26
11. Dveře	3,30	948 024	948 024	3,71
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	1 522 584	1 522 584	5,96
14. Povrchy podlah	3,00	861 840	861 840	3,37
15. Vytápění	4,80	1 378 944	1 378 944	5,40
16. Elektroinstalace	5,10	1 465 128	1 465 128	5,74
17. Bleskosvod	0,40	114 912	114 912	0,45
18. Vnitřní vodovod	3,20	919 296	919 296	3,60
19. Vnitřní kanalizace	3,10	890 568	890 568	3,49
20. Vnitřní plynovod	0,40	114 912	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,20	632 016	632 016	2,47
22. Vybavení kuchyní	1,90	545 832	545 832	2,14
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	1 120 392	1 120 392	4,39
24. Výtahy	1,30	373 464	0	0,00
25. Ostatní	5,70	1 637 496	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	3,70	1 062 936	0	0,00
Upravená reprodukční cena			25 539 192 Kč	
Množství			4 800,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		5 321 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	400
Užitná plocha (UP)	[m ²]	758
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	4 800,00

Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 321
Rozestavěnost	%	85,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 523
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	21 710 400
Stáří	roků	48
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	13 026 240

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek

Porovnávací metoda

Vzhledem k tomu, že v dané oceňované lokalitě nedošlo ke mně známým realizovaným prodejm pozemků o porovnatelné výměře a druhu užití, porovnával jsem danou lokalitu s prodeji obdobných pozemků v lokalitě Brno-město a s databází a informacemi od lokálních realitních kanceláří a informacemi z internetového serveru (www.cscom.cz, www.sreality.cz).

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Z takto získaných informací vyplývá, že cena obdobných pozemků se v dané lokalitě pohybuje v rozmezí 500,- až 1000,- Kč/m². Vzhledem k výměře, poloze, charakteru, funkčnímu využití, navrhuji obvyklou hodnotu předmětných pozemků pod středním pásmem daného rozpětí, tj. po zaokrouhlení na 600,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2642	620	600,00	372 000
Celková výměra pozemků		620	Hodnota pozemků celkem	372 000

3. Výnosová hodnota

Definice: Výnosová hodnota (též kapitalizovaná míra zisku) je jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Zjistí se z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz.

3.1. Bytový dům č.p. 1981

Úvodem:

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitkovosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočít způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpitelného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Úroková míra kapitalizace:

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypoteční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízejí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučuje se úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztažený k jejich tržním cenám.

Výpočet míry kapitalizace:

R1 – kapitalizační míra bezrizikové investice (státní dluhopisy ČR): 1,5 %

R2 – inflační míra (předpoklad vývoje): 2,2 %

R3 – míra rizika (zohlednění současné makroekonomické situace): 1,6 %

R4 – míra životnost (dobrý stavebně technický stav, panelová konstrukce): 1,2 %

Celková míra kapitalizace: 6,50 %

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpitelného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,

- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- vybavení bytu,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

Nájemní smlouva

V současné době jsou dle sdělení objednatele na pronájem bytových jednotek uzavřeny tyto nájemní smlouvy:

Nájemce	Předmět nájmu	Nájemné Kč/měsíc	NS uzavřená dne	Doba nájmu
Zdeněk Stuchlík	Byt č. 1981/11	6.500,-	15.12.2016	1 rok
Radim Mojžiš	Byt č. 1981/12	6.500,-	9.9.2019	1 rok
Jaroslav Pantlík	Byt č. 1981/14	5.500,-	1.8.2016	1 rok
Svoboda	Byt č. 1981/15	NS nepředložena		
Fengl	Byt č. 1981/17	NS nepředložena		
Josef Baloun	Byt č. 1981/18	5.000,-	1.12.2018	1 rok
Jana Černotová	Byt č. 1981/23	6.500,-	5.10.2019	1 rok

Na základě níže uvedeného srovnání se sjednané nájemné jeví vyšší než obvyklé v dané lokalitě.

Pro další výpočet je počítáno se simulovaným nájmem, ve výši obvyklého nájemného v dané lokalitě a čase.

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

- realitní inzerce na serveru www.sreality.cz

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Byt 2+1, Květná, Bruntál	45,00	6 800,00	1 813,33	0,90	1 632,00
Byt 3+1, Pionýrská, Bruntál	63,00	8 700,00	1 657,14	0,90	1 491,43
Byt 2+1, Jesenická, Bruntál	58,00	7 900,00	1 634,48	0,90	1 471,03
Byt 1+kk, Nezvalova, Bruntál	35,00	6 500,00	2 228,57	0,90	2 005,71
Byt 1+1, Ruská, Bruntál	37,00	6 900,00	2 237,84	0,90	2 014,06
Byt 2+1, Šmilovského, Bruntál	73,00	8 200,00	1 347,95	0,90	1 213,16
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]					1 638,00

Výše uvedeným průzkumem bylo zjištěno, že nájemné za pronájem bytů v dané lokalitě se pohybuje

v poměrně širokém rozmezí od 1.348,- do 2.238,- Kč/m²/rok v závislosti na poloze, vybavení, technickém stavu a velikosti. Jedná se však o ceny uvedené v realitní inzerci. Skutečně sjednané ceny bývají zpravidla o 5% až 10% nižší než ceny inzerované.

Nájemné v oceňovaném bytovém domě navrhuji na takovou úroveň, se kterou by se při zvolené kapitalizační míře dalo kalkulovat po celou dobu nebo alespoň velkou část období předpokládané návratnosti. Nájemné je stanoveno zejména s ohledem na současný stavebně technický stav a polohu nemovitosti.

Dalším předpokladem zhotovitele ocenění je ta skutečnost, že ke kalkulovanému nájemnému budou potencionální nájemci či podnájemci hrazeny provozní poplatky, ve kterých budou zahrnuty vedle nákladů za energie i náklady za služby spojených s provozem (jako např. úklid prostor, odvoz odpadu, běžná údržba, správa objektu, aj.).

Vzhledem k tomu, že nemusí být na trhu mnoho dalších zájemců, kteří by mohli volné nebytové prostory obsadit a maximálně využít, musím počítat, že se nepodaří nebytové prostory, které nebudou předmětem zpětného pronájmu okamžitě pronajmout v případě předpokládaného ukončení činnosti vlastníka či budoucích nájemců. Tento výše zmiňovaný stav jsem při výpočtu zohlednil snížením příjmu z nájmu na 85 % současného předpokládaného příjmu a volbou kapitalizační míry.

Roční výdaje (náklady):

Vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy, jsou stanoveny odborným srovnáním a odhadem a obsahují (daň z nemovitosti, roční pojistné, opravy a údržbu, správu nemovitosti).

Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu:

Jedná se o náklady na dokončení rekonstrukce bytů č. 1 až č.8 v 1.NP, společných prostor v 1.PP, popř. opravy v ostatních bytech (linky, vytápění, atd.). Tyto náklady byly stanoveny odborným odhadem.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Obytné prostory	1.NP, Byt č.1 (1+kk)	20	2 154	3 500	42 000
2.	Obytné prostory	1.NP, Byt č.2 (1+kk)	20	2 154	3 500	42 000
3.	Obytné prostory	1.NP, Byt č.3 (2+kk)	44	1 648	6 000	72 000
4.	Obytné prostory	1.NP, Byt č.4 (2+kk)	44	1 648	6 000	72 000
5.	Obytné prostory	1.NP, Byt č.5 (1+kk)	20	2 154	3 500	42 000
6.	Obytné prostory	1.NP, Byt č.6 (1+kk)	20	2 154	3 500	42 000
7.	Obytné prostory	1.NP, Byt č.7 (2+kk)	44	1 648	6 000	72 000
8.	Obytné prostory	1.NP, Byt č.8 (2+kk)	44	1 648	6 000	72 000
9.	Obytné prostory	2.NP, Byt č.9 (1+kk)	20	2 154	3 500	42 000
10.	Obytné prostory	2.NP, Byt č.10 (1+kk)	20	2 154	3 500	42 000
11.	Obytné prostory	2.NP, Byt č.11 (2+kk)	44	1 648	6 000	72 000
12.	Obytné prostory	2.NP, Byt č.12 (2+kk)	44	1 648	6 000	72 000
13.	Obytné prostory	2.NP, Byt č.13 (1+kk)	20	2 154	3 500	42 000
14.	Obytné prostory	2.NP, Byt č.14 (1+kk)	20	2 154	3 500	42 000
15.	Obytné prostory	2.NP, Byt č.15 (2+kk)	44	1 648	6 000	72 000

16.Obytné prostory	2.NP, Byt č.16 (2+kk)	44	1 648	6 000	72 000
17.Obytné prostory	3.NP, Byt č.17 (1+kk)	20	2 154	3 500	42 000
18.Obytné prostory	3.NP, Byt č.18 (1+kk)	20	2 154	3 500	42 000
19.Obytné prostory	3.NP, Byt č.19 (2+kk)	44	1 648	6 000	72 000
20.Obytné prostory	3.NP, Byt č.20 (2+kk)	44	1 648	6 000	72 000
21.Obytné prostory	3.NP, Byt č.21 (1+kk)	20	2 154	3 500	42 000
22.Obytné prostory	3.NP, Byt č.22 (1+kk)	20	2 154	3 500	42 000
23.Obytné prostory	3.NP, Byt č.23 (2+kk-Černotová)	44	1 648	6 000	72 000
24.Obytné prostory	3.NP, Byt č.24 (2+kk)	44	1 648	6 000	72 000
Celkový výnos za rok:					1 368 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	758
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	1 804
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	1 368 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	85 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	1 162 800
Náklady (za rok)			
Odborným odhadem	35,00 % * Nh	Kč/rok	406 980
Náklady celkem	V	Kč/rok	406 980
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	755 820
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	11 628 000
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu	(odhadem)	Kč	2 500 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	9 128 000

4. Porovnávací hodnota

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených věcí nemovitých na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů věcí nemovitých srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu věcí nemovitých, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci věcí nemovitých. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6 - ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné věci nemovitě.

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě porovnání jednotlivých bytů.

V Bruntále stále přetrvává zájem o bydlení a tím i nemovitosti charakteru rodinný dům, byt v osobním vlastnictví. Nemovitosti jako obytné domy s nájemními byty jsou obchodovány především za účelem jejich dělení na jednotky a pro následný prodej nebo pronájem jednotlivých bytů.

V daném případě je výpočet proveden jako součet hodnot volných bytových jednotek s předpokládaným tržním nájemným. Při výpočtu bylo vycházeno z obvyklé hodnoty volné bytové jednotky.

Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se průměrná cena měla pohybovat.

Pro účely tohoto ocenění byli vybíráni reprezentanti z realizovaných prodejů databáze cen ze serveru <https://www.reas.cz/atlas-cen> a to byty v osobním vlastnictví v dané lokalitě, tj. město Bruntál.

V domě jsou situovány byty 1+kk a 2+kk. Pro porovnání jednotlivých bytů byla vytvořena následující databáze:

Realizované prodeje bytů (zdroj: https://www.reas.cz/atlas-cen)			
Adresa bytu v obci Bruntál	Plocha bytu (m ²)	Datum prodeje	Jednotková cena (Kč/m ²)
Čs.armády 841/2	20 - 25	06/2020	12 605,00
tř. Obránců míru 1271/6	25 - 30	09/2020	13 699,00
Horní 1558/1	35 - 40	08/2020	12 295,00
Květná 1736/26	20 - 25	10/2020	18 648,00
tř. Obránců míru 1580/1	25 - 30	01/2020	15 038,00
Pionýrská 727/7	20 - 25	11/2019	13 333,00
Cihelní 1333/5	25 - 30	02/2019	14 337,00
cena minimální			12 295,00
cena průměrná			14 279,29
cena maximální			18 648,00

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že dosahované ceny u obdobných bytů se pohybují v rozmezí 12.295,- až 18.648,- Kč/m². Vyšší ceny jsou dosahovány u bytů s menší podlahovou plochou. Vzhledem k výše uvedenému navrhuji obvyklou hodnotu u bytů 1+kk na 15.000,- Kč/m² a u bytů 2+kk na 13.000,- Kč/m².

Tabulka ocenění bytového domu součtem cen jednotek						
Jedn. č.	Dispozice	Podlahová plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena jednotky [Kč]	Koeficient rozestavěnosti	Cena jednotky [Kč]
1	1+kk	19,50	15000	292 500,00 Kč	0,8	234 000,00 Kč
2	1+kk	19,50	15000	292 500,00 Kč	0,8	234 000,00 Kč
3	2+kk	43,70	13000	568 100,00 Kč	0,8	454 480,00 Kč
4	2+kk	43,70	13000	568 100,00 Kč	0,8	454 480,00 Kč
5	1+kk	19,50	15000	292 500,00 Kč	0,8	234 000,00 Kč
6	1+kk	19,50	15000	292 500,00 Kč	0,8	234 000,00 Kč
7	2+kk	43,70	13000	568 100,00 Kč	0,8	454 480,00 Kč
8	2+kk	43,70	13000	568 100,00 Kč	0,8	454 480,00 Kč
9	1+kk	19,50	15000	292 500,00 Kč	0,8	234 000,00 Kč
10	1+kk	19,50	15000	292 500,00 Kč	1	292 500,00 Kč
11	2+kk	43,70	13000	568 100,00 Kč	1	568 100,00 Kč
12	2+kk	43,70	13000	568 100,00 Kč	1	568 100,00 Kč
13	1+kk	19,50	15000	292 500,00 Kč	1	292 500,00 Kč
14	1+kk	19,50	15000	292 500,00 Kč	1	292 500,00 Kč
15	2+kk	43,70	13000	568 100,00 Kč	1	568 100,00 Kč
16	2+kk	43,70	13000	568 100,00 Kč	1	568 100,00 Kč
17	1+kk	19,50	15000	292 500,00 Kč	1	292 500,00 Kč

18	1+kk	19,50	15000	292 500,00 Kč	1	292 500,00 Kč
19	2+kk	43,70	13000	568 100,00 Kč	1	568 100,00 Kč
20	2+kk	43,70	13000	568 100,00 Kč	1	568 100,00 Kč
21	1+kk	19,50	15000	292 500,00 Kč	1	292 500,00 Kč
22	1+kk	19,50	15000	292 500,00 Kč	1	292 500,00 Kč
23	2+kk	43,70	13000	568 100,00 Kč	1	568 100,00 Kč
24	2+kk	43,70	13000	568 100,00 Kč	1	568 100,00 Kč
Celkem dům		758,40	14000,00	10 327 200,00 Kč		9 580 220,00 Kč
Odpočet nákladů na prodej (inzerce, právní služby, atd - odhadem)					-10%	-958 022,00 Kč
Cena domu porovnávací metodou						8 622 198,00 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytový dům č.p. 1981 13 026 240,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek 372 000,- Kč

3. Výnosová hodnota

3.1. Bytový dům č.p. 1981 9 128 000,- Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1. Bytový dům č.p. 1981 8 622 198,- Kč

Věcná hodnota	13 398 240 Kč
z toho hodnota pozemku	372 000 Kč
Výnosová hodnota	9 128 000 Kč
Porovnávací hodnota	8 622 200 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro stanovení odhadu tržní hodnoty se vychází z obecně užívaných metod, tj. metody nákladové, výnosové a porovnávací. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno před odhadem obvyklé ceny provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Pro konkrétní majetek byl proveden následující rozbor:

Silné stránky majetku:

- bytový dům, s malometrážními byty (velmi dobře pronajímatelné), velmi dobré dopravní napojení MHD, provedená rekonstrukce interiérů 2.NP a 3.NP, příslušenství bytů (sklepní kóje, lodžie).

Slabé stránky majetku:

- omezené parkování v okolí domu (pouze na veřejných parkovacích plochách), nedokončená rekonstrukce 1.PP a 1.NP (náklady na dokončení), panelová konstrukce domu (bez zateplení), absence ústředního vytápění (pouze lokální el.topidla), absence plynové přípojky.

Z uvedeného přehledu je patrný rozptyl hodnot.

Majetková hodnota znovupořízení na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením, tedy **Věcná hodnota** byla zjištěna ve výši **13,40 mil. Kč**. Tato hodnota je zde uvedena pro případné pojištění nemovitých věcí.

Výnosová hodnota odráží aktuální podnikatelský pohled na nemovitost a činí **9,13 mil. Kč**.

Porovnávacího hodnotu součtem hodnot jednotlivých bytů činí **8,62 mil. Kč**.

Závěr

Pro navržení výsledné tržní hodnoty nemovitých věcí byla použita srovnávací a výnosová hodnota, s věcnou hodnou je v tomto specifickém případě uvažováno jako s podpůrnou, s informativním charakterem (zejména pro potřeby event. pojištění).

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situací na trhu v oblasti obdobných realit stanovuji:

obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí zapsaných na LV č. 5499 v k.ú. Bruntál-město, obec Bruntál, okres Bruntál – bytového domu č.p. 1981 na parc.č. 2642 a pozemku parc.č. 2642, včetně všech součástí a příslušenství, k datu ocenění 28.12.2020, po zaokrouhlení na:

9 000 000 Kč

slovy: Devětmilionů Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.15

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 12.1.2021

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: 724256828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2289-95/20 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5499	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 27.11.2020	2

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5499

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.11.2020 10:35:03

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: - pro Saluka, v.o.s.

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597180 Bruntál

Kat.území: 613169 Bruntál-město

List vlastnictví: 5499

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Růžička Vojtěch, Zahradní 1981/30, 79201 Bruntál		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	2642	620	zastavěná plocha a nádvoří		
	Na pozemku stojí stavba: Bruntál, č.p. 1981, byt.dům				
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy					
	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany		

Bruntál, č.p. 1981

byt.dům

2642

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
1981/1	byt	5934	byt.z.	195/7584	
Spoluvlastníci					
1981/2	byt	5934	byt.z.	195/7584	
Spoluvlastníci					
1981/3	byt	5934	byt.z.	437/7584	
Spoluvlastníci					
1981/4	byt	5934	byt.z.	437/7584	
Spoluvlastníci					
1981/5	byt	5934	byt.z.	195/7584	
Spoluvlastníci					
1981/6	byt	5934	byt.z.	195/7584	
Spoluvlastníci					
1981/7	byt	5934	byt.z.	437/7584	
Spoluvlastníci					
1981/8	byt	5934	byt.z.	437/7584	
Spoluvlastníci					
1981/9	byt	5934	byt.z.	195/7584	
Spoluvlastníci					
1981/10	byt	5934	byt.z.	195/7584	
Spoluvlastníci					
1981/11	byt	5934	byt.z.	437/7584	
Spoluvlastníci					
1981/12	byt	5934	byt.z.	437/7584	
Spoluvlastníci					
1981/13	byt	5934	byt.z.	195/7584	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.11.2020 10:35:03

Okres: CZ0801 Bruntál
Kat.území: 613169 Bruntál-město

Obec: 597180 Bruntál

List vlastnictví: 5499

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
Spoluvlastníci					
1981/14	byt	5934	byt.z.	195/7584	
Spoluvlastníci					
1981/15	byt	5934	byt.z.	437/7584	
Spoluvlastníci					
1981/16	byt	5934	byt.z.	437/7584	
Spoluvlastníci					
1981/17	byt	5934	byt.z.	195/7584	
Spoluvlastníci					
1981/18	byt	5934	byt.z.	195/7584	
Spoluvlastníci					
1981/19	byt	5934	byt.z.	437/7584	
Spoluvlastníci					
1981/20	byt	5934	byt.z.	437/7584	
Spoluvlastníci					
1981/21	byt	5934	byt.z.	195/7584	
Spoluvlastníci					
1981/22	byt	5934	byt.z.	195/7584	
Spoluvlastníci					
1981/23	byt	5934	byt.z.	437/7584	
Spoluvlastníci					
1981/24	byt	5934	byt.z.	437/7584	
Spoluvlastníci					

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřízení, umístění a provozování, opravy, údržba, obnova, výměna a modernizace distribuční soustavy - kabelového vedení elektrické energie a 1 ks přípojkové skříně, včetně jejího odstranění
(vymezeno GP č.3239-760/2014)

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 2642

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná IV-12-8009322/VE/1 ze dne

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

prokazující stav evidovaný k datu 19.11.2020 10:35:03

Typ vztahu

03.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2015 09:34:51. Zápis proveden dne 06.01.2016.

V-4762/2015-801

Pořadí k 16.12.2015 09:34

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Vlastnictví jednotek

Povinnost k

Stavba: Bruntál, č.p. 1981

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 23.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.09.2013.

V-1679/2013-801

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vzťah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-83/2006-801

Budova: Bruntál, č.p. 1981

Parcela: 2642

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu*

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke společenstevnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 19.11.2020 10:45:43

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

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 2642 v k.ú. č. 613169

Fotodokumentace ze dne 27.11.2020



přístavba bočního vstupu



hlavní schodiště v domě



interiér 1.PP



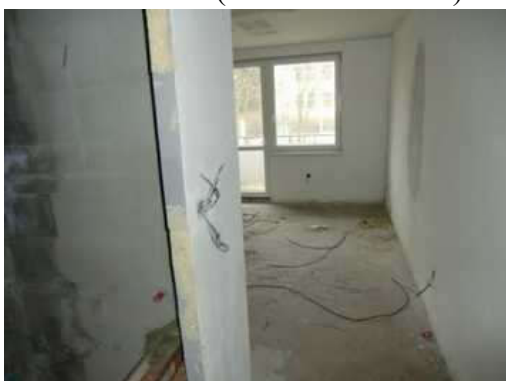
interiér 1.PP



interiér 1.PP (el. zásobník TUV)



interiér 1.NP - chodba



interiér 1.NP - rozestavěný byt



interiér 1.NP - rozestavěný byt



interiér 1.NP - rozestavěný byt



interiér 2.NP - byt



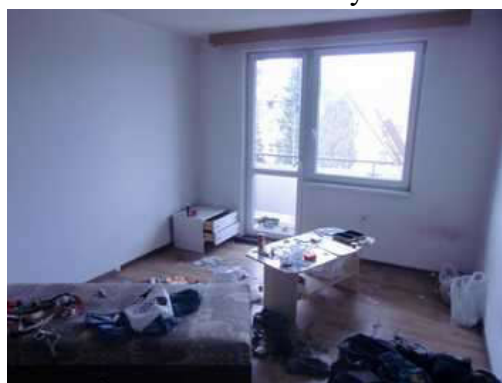
interiér 2.NP - byt



interiér 2.NP - byt



interiér 3.NP - byt



interiér 3.NP - byt



interiér 3.NP - byt



interiér 3.NP - chodba