

ZNALECKÝ POSUDEK č. 2005/2022

Předmět: určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 1196
včetně součásti – rodinného domu č. p. 514 a
příslušenství, vše v k. ú. Bruntál-město, obec
Bruntál, okres Bruntál

Zadavatel: GAVLAS, spol. s r.o.
Politických vězňů 1272/21
110 00 Praha 1
IČ: 60472049

Číslo jednací: není

Vypracoval: Ing. Jana Machová, znalec 

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/oceňování nemovitých věcí

Počet stran/počet příloh: 13/4 (8 stran)

Číslo/počet vyhotovení: 3

Datum zpracování: 28.01.2022

1. Zadání

1.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem tohoto znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí dle § 13 zákona č. 26/2000 Sb., v aktuálním znění: pozemku parc. č. 1196 včetně součásti – rodinného domu č. p. 514 a příslušenství, v k. ú. Bruntál-město, obec Bruntál, okres Bruntál, t.j. včetně zohlednění závad, které v důsledku přechodu vlastnických práv nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

1.1.1. Datum ocenění

Ocenění je provedeno ke dni 13.01.2022.

1.1.2. Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování) v platném znění.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek se provádí pro účely veřejné dražby ve smyslu § 13 zákona č. 26/2000 Sb. a je vypracován na základě objednávky zadavatele.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Neuvedeny.

2. Výčet podkladů

Znalec pro vyhotovení znaleckého posudku použil zdroje dat dodané zadavatelem a zajištěné znalcem (šetření na místě, veřejné zdroje, odborná literatura - vše uvedeno dále).

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Částečný výpis z katastru nemovitostí č. 5655 pro k. ú. Bruntál-město, vyhotovený k datu 06.10.2021 Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním – SCD (viz příloha č. 1).
- Kopie katastrální mapy vyhotovená Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním – SCD, dne 13.01.2022 (viz příloha č. 2).
- Sdělení Městského úřadu Bruntál, odboru výstavby a územního plánování, Nádražní 20, 792 01 Bruntál, č.j.: výst. 1282/2002/1-330, ze dne 09.12.2021.
- Sdělení správců inženýrských sítí.
- Průkaz energetické náročnosti budovy, vyhotovený: Ing. Jiří Quis, č. 0382210, [redacted] dne 27.06.2018.
- Znalecký posudek č. 678-36/18, vyhotovený: Ing. Pavla Brady, [redacted] ze dne 31.05.2018.
- Objednávka na zpracování znaleckého posudku ze dne 20.10.2021, potvrzená zadavatelem.
- Literatura, předpisy a další podklady:
 - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb., zákona č. 225/2017 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb.
 - Územní plán města Bruntál (<https://www.mubruntal.cz>).
 - Průvodce pro zjištění nebezpečí výskytu povodně (riskportal.intermap.cz).
 - Informace z realitních serverů (<https://www.seznam.cz>, <https://inem.cz>), realitní inzerce a databáze znalce.
 - BRADÁČ A. a kol.: *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2016.
 - HÁBA J., JANAS T., ŠVANCAROVÁ Š.: *Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva, díl II.* ABF, a. s. Praha, 2003.
 - Zákon č. 26/2000 Sb. (Zákon o veřejných dražbách).
 - Zákon č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník).
 - Zákon č. 256/2013 Sb. (Katastrální zákon).

2.2. Věrohodnost zdroje dat

- Nebylo provedeno žádné šetření směřující k ověření pravosti, správnosti, jakož i úplnosti poskytnutých podkladů, nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitost včetně předaného právního podkladu vlastnického práva.
- Informace z jiných zdrojů, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
- Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto ocenění, kde by se zohlednily události a podmínky, které se vyskytnou po datu, ke kterému je provedeno ocenění.
- Předpokládá se, že údaje z veřejných registrů a seznamů jsou věrohodné.

- Odhadnutá tržní hodnota respektuje aktuální obecné podmínky trhu k datu ocenění a parametrů finančního trhu, a to na základě veřejně dostupných zdrojů.
- Případný rozdíl matematických operací ve výpočtech v tomto posudku uvedených, tabulkách apod. je způsoben zaokrouhlováním za použití software MS Office – Excel.

2.3. Prohlášení zhotovitele

- Tento znalecký posudek byl vypracován pouze za účelem, uvedeným v oddíle 1.1. tohoto znaleckého posudku, pro potřebu zadavatele specifikovanou v objednávce a nelze jej proto bez předchozího písemného souhlasu ze strany zhotovitele používat k jiným účelům.
- Přezkoumala jsem vlastnické vztahy a vlastnická práva na základě podkladů předaných zadavatelem nebo jeho zástupci. Podklady poskytnuté zadavatelem pro účel ocenění nebyly prověřovány a byly považovány za správné, pravdivé a reálné.
- Zpracované ocenění zohledňuje všechny skutečnosti, které mi byly známy v době zpracování ocenění a které mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté skutečnosti.
- Při zpracování ocenění jsem neshledala žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že dokumenty a podklady předané zadavatelem nebo jeho zástupci nejsou pravdivé a správné.
- Odměna za ocenění nezávisí na zpracovaných závěrech nebo hodnotách.
- Toto ocenění nesmí být dále rozšiřováno nebo jiným způsobem upravováno bez mého předchozího písemného souhlasu jako zhotovitele.
- Případné návrhy znalce, uváděné v tomto znaleckém posudku, nejsou radou ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb. (NOZ), ale osobním názorem.
- Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na zadavatele až dnem úplného zaplacení/úhrady daňového dokladu. Do tohoto okamžiku je znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoli nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám. Následně smí být znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náleží.
- Znalecký posudek je zhotovitelem považován za obchodní tajemství v souladu s § 504 zák. č. 89/2012 Sb. (NOZ) a § 9 odst. 1 zákona č. 109/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.

2.4. Vyjádření ve smyslu GDPR

- Zadavatel tohoto znaleckého posudku bere na vědomí, že zhotovitel pro účely zpracování znaleckého posudku shromažďuje, ověřuje a rovněž archivuje osobní informace o zadavateli, jako jsou jeho osobní údaje (jméno, datum narození) a kontaktní informace (adresa apod.).
- Tato kolekce dat je prováděna z důvodu ověření totožnosti zadavatele a současně v souvislosti s tím, že tato data jsou druhotnou součástí znaleckého posudku, které musí znalec evidovat a archivovat. Tato povinnost mu vyplývá ze zákona č. 254/2019 Sb. a z vyhlášky č. 503/2020 Sb. a dále pak pro případ jejich vyžádání třetí osobou, včetně orgánů veřejné moci. Pro takové případy i nadále zůstává v platnosti, že zhotovitel je vázán vůči zadavateli mlčenlivostí a znalecký posudek může třetí osobě vydat jen s jeho písemným souhlasem. Povinnosti mlčenlivosti se nelze dovolat vůči orgánu veřejné moci, před kterým probíhá řízení, v němž má být znalecký posudek použit a vůči orgánu vykonávajícímu dohled nad znaleckou činností.
- Zadavatel převzetím znaleckého posudku vyjadřuje souhlas se zpracováním jeho osobních a kontaktních informací v evidenci zhotovitele.

3. Nález

3.1. Předmět ocenění, vlastnická práva

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 1196 včetně součásti – rodinného domu č. p. 514 a příslušenství, vše v k. ú. Bruntál-město, obec Bruntál, okres Bruntál. Vlastníkem předmětu ocenění je Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, 702 00 Ostrava-Moravská Ostrava.

LV č. 5655

Okres: CZ0801 Bruntál
Katastrální území: 613169 Bruntál-město
Obec: 597180 Bruntál

LV č.	Parc. č.	Výměra [m ²]	Druh a způsob využití pozemku	Typ stavby a způsob využití stavby	Způsob ochrany
5655	1196	172	zastavěná plocha a nádvoří	Bruntál, č. p. 514, rod. dům	

(Ostatní údaje viz příloha č. 1 tohoto znaleckého posudku).

3.2. Omezení vlastnických práv

- Věcná břemena – podle předložených podkladů nejsou k předmětu ocenění zřízena věcná břemena.
- Zástavní práva – podle předložených podkladů nejsou k předmětu ocenění zřízena zástavní práva.
- Předkupní práva - podle předložených podkladů nejsou k předmětu ocenění zřízena předkupní práva.
- Jiná omezení neevidovaná v katastru nemovitostí – východní část pozemku parc. č. 1196 protíná po celé šířce kanalizační potrubí (kamenina DN 150), ve vlastnictví VaK Bruntál, a.s.

3.3. Prohlídka předmětu ocenění, porovnání skutečného stavu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí

Prohlídka předmětu ocenění byla provedena dne 13.01.2022, za účasti zástupce vlastníka a znalce, kdy bylo provedeno ohledání předmětu ocenění, zaměření podlahových ploch a pořízena fotodokumentace. Dále bylo provedeno porovnání stavu uvedeného v katastru nemovitostí se skutečností. Nebyly zjištěny žádné odchylky od stavu vedeného v katastru nemovitostí se skutečností.

3.4. Umístění předmětu ocenění

Pozemek se stavbou rodinného domu a jeho příslušenstvím se nacházejí v obci Bruntál, na ulici I. Olbrachta. Město Bruntál je okresním městem, má 15 908 obyvatel. V obci jsou pošty, školy, policie, zdravotnická, sportovní a kulturní zařízení. Zastávky autobusu se nacházejí cca 250 m na ulici Pod Lipami. Okolní zástavbu tvoří další rodinné domy. Centrum města je vzdáleno cca 1,4 km. Rodinný dům je umístěn ve vyhledávané rezidenční části města, s pěší dostupností centra.

Adresa: I. Olbrachta 514, 792 01 Bruntál.

3.5. Přístup k předmětu ocenění

Přístup k předmětu ocenění je ze zpevněné komunikace parc. č. 1166/1, která je ve vlastnictví Města Bruntál.

3.6. Napojení na inženýrské sítě

V místě je možnost napojení na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, zemní plyn a elektrickou síť. Na všechny tyto sítě je rodinný dům č. p. 514 připojen, a to z ulice I. Olbrachta.

3.7. Územní plán, cenová mapa a zátopové území

Pozemek parc. č. 1196 je v platném územním plánu města určen pro využití „plochy individuálního bydlení“. Obec nemá platnou cenovou mapu stavebních pozemků. Pozemek se nachází v zóně 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně.

3.8. Popis předmětu ocenění

Popis pozemku parc. č. 1196

Pozemek je částečně zastavěn stavbou rodinného domu č. p. 514 a jeho příslušenstvím, které tvoří sklad náradí a venkovní úpravy. Zbytek pozemku tvoří travnatá plocha s trvalými porosty. V místě je možnost napojení na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, zemní plyn a elektrickou síť. Ve dvorní části prochází napříč pozemkem kanalizační řad, neošetřený zřízeným věcným břemenem v katastru nemovitostí.

Popis rodinného domu č. p. 514 na pozemku parc. č. 1196 a příslušenství

Jde o řadový vnitřní zděný, částečně podsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Objekt byl zkolaudován jako jednobytový dům pro rodinné bydlení. Dům je o velikosti 4+1.

1.PP:

Sklep, kotelna, chodba.

1.NP:

Pokoj, jídelna, kuchyň, koupelna, WC, zádveří u uličního vstupu, chodba se schodištěm do podkroví, zádveří u dvorního vstupu, komora.

Podkroví:

Dva pokoje, komora s umyvadlem, chodba, půdní prostor.

Základy jsou betonové, s provedenou vodorovnou a svislou izolací. Svislé konstrukce zděné tl. 45 cm. Stropy s rovným podhledem. Střecha sklonitá s plechovou krytinou. Klempířské konstrukce úplné z pozinkovaného plechu. Úpravy povrchů tvoří vápenné štukové omítky, v podkroví dřevěné obložení. Fasádní omítky břízkolitové. Vnější obklady – sokl z kabřince. Vnitřní obklady v kuchyni a sociálních částech. Schodiště přímé točité jednoramenné s PVC, opatřené zábradlím. Dveře dřevěné. Okna dřevěná hladká a prosklená. Podlahy místností tvoří palubky, beton s kobercem nebo PVC a keramická dlažba. Vytápění ústřední plynovým kotlem. Elektroinstalace 230/400 V. Rozvod studené a teplé vody. Ohřev vody plynovým kotlem. Kanalizace ze všech hygienických zařízení. Vnitřní vybavení tvoří umyvadlo a vana. Záchod splachovací. Vybavení kuchyně tvoří elektrický sporák a digestoř. V domě proveden rozvod zemního plynu, teplé a studené vody, elektřiny a vytápění. Kanalizace ze všech zařizovacích předmětů.

Příslušenství rodinného domu tvoří zděný přízemní sklad náradí s pultovou střechou, zpevněná plocha z betonových dlaždic, obrubníky, předložené betonové schody do domu a zeď na hranici se sousedním pozemkem parc. č. 1194 – vše na pozemku parc. č. 1196.

Dle doložených podkladů byla stavba rodinného domu vystavěna cca v roce 1929. V roce 1979 proběhla rekonstrukce a částečná přestavba domu. V roce 2016 byla vyměněna okna. Technický stav objektu je dobrý, odpovídající stáří a pravidelně prováděné údržbě. V současné době je dům již 3 roky bez využití a není znám stav vnitřních rozvodů.

Zastavěné a podlahové plochy jednotlivých podlaží:

Podlaží	Výška podlaží [m]	ZP [m ²]	PP [m ²]
1.PP	2,50	49,14	41,77
1.NP	3,40	88,44	75,17
podkroví	3,80	77,22	65,64
Celkem		214,80	182,58

3.9. Hodnocení předmětu ocenění

Silné stránky

- Rodinný dům je umístěn ve vyhledávané rezidenční části města, s pěší dostupností centra.
- Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě.
- Rodinný dům je v dobrém technickém stavu, provedena výměna oken v roce 2013.

Slabé stránky

- U rodinného domu nelze parkovat na vlastním pozemku, pouze na komunikaci a částečně na chodníku – pro omezený počet aut.
- Objekt je již tři roky nevyužíván, bez informace o stavu vnitřních instalací.
- Dvorní částí prochází napříč pozemkem kanalizační řád.

3.10. Práva a závady spojené s předmětem ocenění

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 5655 pro k. ú. Bruntál-město, se k předmětu ocenění nevazí věcná břemena ani jiná omezení, která by měla negativní vliv na obvyklou cenu (tržní hodnotu). Dle předložených podkladů a zjištěných skutečností nevážnou na předmětu ocenění žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí ani z jiných podkladů, mimo vedení kanalizace (kamenina, 150 mm) ve dvorní části pozemku parc. č. 1196 po celé jeho šířce, jak vyplývá z podkladů poskytnutých VaK Bruntál a.s.

3.11. Obsah ocenění

- Rodinný dům č. p. 514 na pozemku parc. č. 1196
- Sklad náradí na pozemku parc. č. 1196
- Venkovní úpravy na pozemku parc. č. 1196 (zpevněná plocha, zeď, obrubníky, předložené schody)
- Trvalé porosty na pozemku parc. č. 1196
- Pozemek parc. č. 1196

4. Posudek

4.1. Způsob určení obvyklé ceny

4.1.1. Definice

Obvyklá cena (§ 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb.)

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, 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 vztahové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Tržní hodnota (§ 2, odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb.)

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Mimořádná cena (§ 2, odst. 6 zákona č. 151/1997 Sb.)

Cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Cena zjištěná (§ 2, odst. 7 zákona č. 151/1997 Sb.)

Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

4.1.2. Způsoby ocenění

Nákladový způsob (§ 2, odst. 9, písm. a) zákona č. 151/1997 Sb.)

Vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Výnosový způsob (§ 2, odst. 9, písm. b) zákona č. 151/1997 Sb.)

Vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.

Porovnávací způsob (§ 2, odst. 9, písm. c) zákona č. 151/1997 Sb.)

Vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

4.1.3. Volba způsobu ocenění

Úkolem znaleckého posudku je určit obvyklou cenu zadaného předmětu ocenění. Dle definice

obvyklé ceny v odst. 4.1. tohoto znaleckého posudku bylo provedeno šetření v katastru nemovitostí, k nalezení sjednaných prodejů obdobných rodinných domů na území města Bruntál. Bylo zjištěno, že prodeje v roce 2021 probíhaly, ale v omezeném množství. Dále bylo provedeno šetření v realitní inzerci. Bylo nalezeno pět nabídek k prodeji rodinných domů, na území města Bruntálu, v období roku 2021 až do současnosti. Určení obvyklé ceny nebylo proto provedeno, ale byla stanovena tržní hodnota předmětu ocenění, podle § 2, odst. 4 zákona o oceňování.

4.2. Porovnávací hodnota

4.2.1. Popis použité metodiky

Pro určení obvyklé ceny (resp. tržní hodnoty) předmětu ocenění byl použit porovnávací způsob. Srovnatelnou cenou nemovité věci je cena stanovená cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodejnými nemovitými věcmi.

Cena, za kterou se nemovité věci nabízejí k prodeji prostřednictvím realitních kanceláří, je cena požadovaná, nikoliv cena dosažená při prodeji. Je proto třeba, aby odhadce ve svém regionu sledoval poměr mezi těmito cenami, který je místně a časově proměnný. Rozdíl cen nabízených nemovitých věcí v realitní inzerci oproti realizovaným prodejům činí cca 5-15 %. V této částce jsou promítnuty provize realitních kanceláří a snížení ceny, která je zveřejněna v nabídce (nikdy není prodána za původní cenu). Výsledkem je tzv. cena po redukci na pramen zjištění ceny. Při použití ceny z realizované kupní smlouvy je tento index roven 1,00.

Porovnání je provedeno pomocí indexu odlišnosti **I**, který zohledňuje rozdílné parametry porovnávaných pozemků vzhledem k pozemku oceňovanému. Tyto odlišnosti jsou vyjádřeny různými koeficienty (K_1 až K_4). Je zde zohledněna poloha srovnávacích objektů, jejich velikost, vybavení, technický stav, jejich příslušenství, vybavení, technický stav, napojení na inženýrské sítě a velikost pozemku k objektu. Koeficienty K_1 až K_4 se mezi sebou násobí a výsledkem je index odlišnosti, kterým dělíme ceny jednotlivých srovnávacích objektů po redukci. Výsledná cena oceňovaného objektu je potom stanovena jako aritmetický průměr cen oceňovaných objektů, odvozených ze srovnávacích objektů.

4.2.2. Popis srovnávacích objektů

Dle šetření v realitní inzerci bylo nalezeno pět rodinných domů na území města Bruntál. Byly nabízeny v období 1/2021-1/2022 a jsou vhodné k porovnání.

Srovnávací objekt č.1 (ID zakázky: 16/5584, sreality)

Rodinný dům v městě Bruntál, ulice Lidická. Samostatně stojící, zděný, 2 NP, sklonitá střecha, 2 BJ – 4+1 a 3+1. Vytápění ústřední plynové. Připojení na veškeré inženýrské sítě. Technický stav dobrý. Garáž v objektu. Podlahová plocha 175 m², plocha pozemku 554 m². Cena uvedená v realitní inzerci 3 999 000 Kč.

Srovnávací objekt č.2 (inem)

Rodinný dům v městě Bruntál, ulice Čelakovského. Řadový vnitřní, zděný, 2 NP a podkroví, sklonitá střecha, 1 BJ – 4+1. Vytápění ústřední plynové. Připojení na veškeré inženýrské sítě. Technický stav dobrý. Garáž v objektu. Podlahová plocha 100 m², plocha pozemku 238 m². Cena uvedená v realitní inzerci 2 390 000 Kč.

Srovnávací objekt č.3 (inem)

Rodinný dům v městě Bruntál. Řadový krajní, zděný, 2 NP, sklonitá střecha, 1 BJ – 4+1. Vytápění

ústřední kotlem na tuhá paliva. Připojení na veřejný vodovod a kanalizaci a elektrickou síť. Technický stav původní udržovaný. Garáž u objektu. Zastavěná plocha 108 m². Podlahová plocha 151 m², plocha pozemku 637 m². Cena uvedená v realitní inzerci 2 900 000 Kč.

Srovnávací objekt č.4 (inem)

Rodinný dům v městě Bruntál. Řadový krajní, zděný, 2 NP, sklonitá střecha, 1 BJ – 6+1. Vytápění ústřední kotlem na tuhá paliva a elektrická topná tělesa. Připojení na veřejný vodovod a kanalizaci a elektrickou síť. Zemní plyn v místě. Technický stav původní. Garáž u objektu. Podlahová plocha 150 m², plocha pozemku 289 m². Cena uvedená v realitní inzerci 2 800 000 Kč.

Srovnávací objekt č.5 (inem)

Rodinný dům v městě Bruntál, ulice Jungmannova. Řadový vnitřní, zděný, 3 NP, plochá střecha, 1 BJ – 6+1. Vytápění ústřední plynové. Fotovoltaické panely. Připojení na veškeré inženýrské sítě. Technický stav velmi dobrý. Garáž v objektu. Na zahradě skleník a bazén. Podlahová plocha 190 m², plocha pozemku 250 m². Cena uvedená v realitní inzerci 4 200 000 Kč.

4.2.3. Určení základní jednotky a parametrů pro porovnání

Objekt rodinného domu bude porovnáván na základě výměry podlahové plochy, uvedené v Kč/m². Dále byla zohledněna poloha srovnávacích objektů, jejich vybavení, technický stav, příslušenství, napojení na inženýrské sítě, jiné vlastnosti (např. plocha pozemku k objektu).

4.2.4. Porovnání

Č.	Cena za objekt požadovaná [Kč]	Koef. redukce	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč]	Užitná plocha všech podl. [m ²]	Přepočet ceny na UP [Kč/m ²]	K ₁ poloha	K ₂ přísl.	K ₃ stav vybavení	K ₄ jiné	I K ₁ x... x K ₄	Cena oceň. obj. odvozená ze srovnávacího [Kč]
1.	3 999 999	0,90	3 599 999	175	20 571,42	0,95	1,05	1,00	1,05	1,05	19 640,93
2.	2 390 000	0,90	2 151 000	150	14 340,00	1,00	1,05	1,00	1,02	1,07	13 389,36
3.	2 900 000	0,90	2 610 000	151	17 284,77	0,95	1,05	0,95	1,05	1,00	17 371,52
4.	2 800 000	0,90	2 520 000	150	16 800,00	1,00	1,05	0,95	1,02	1,02	16 511,87
5.	4 200 000	0,90	3 780 000	190	19 894,74	1,00	1,05	1,20	1,02	1,29	15 479,88
Celkem průměr										Kč	16 478,71
Celková užitná plocha oceňovaného objektu										m ²	182,58
Cena za objekt celkem										Kč	3 008 682,92
Zaokrouhleno										Kč	3 000 000,00
Koeficient redukce na pramen ceny - skutečná kupní cena = 1,00 (u inzerce přiměřeně nižší)											
K ₁ Koeficient úpravy na polohu objektu											
K ₂ Koeficient úpravy na příslušenství k objektu											
K ₃ Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)											
K ₄ Koeficient úpravy na event. další vlastnosti (plocha pozemků)											
I Index odlišnosti I = K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄											

4.2.5. Rekapitulace

Obvyklá cena pozemku parc. č. 1196 včetně součásti – rodinného domu č. p. 514 a příslušenství, v k. ú. Bruntál-město, obec Bruntál, okres Bruntál, určená porovnáním údajů z realitní inzerce, tj. tržní hodnota, činí **3 000 000 Kč**.

5. Odůvodnění

Znalec na základě výše uvedeného zadání rozvrhl posudek do těchto částí:

- stanovení způsobu určení obvyklé ceny (tržní hodnota),
- určení tržní hodnoty porovnáním.

Při určení obvyklé ceny uvedl příslušné definice a způsoby ocenění a vybral způsob ocenění pro daný případ, kdy obvyklá cena byla určena porovnávacím způsobem z cen nabízených v realitní inzerci (= tržní hodnota). Znalec uvedl příslušnou metodiku pro daný způsob ocenění a provedl výpočty.

6. Závěr

6.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem tohoto znaleckého posudku bylo určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemku parc. č. 1196 včetně součásti – rodinného domu č. p. 514 a příslušenství, vše v k. ú. Bruntál-město, obec Bruntál, okres Bruntál, včetně zohlednění závad, které v důsledku přechodu vlastnických práv nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

6.2. Odpověď

Na základě výše uvedeného zdůvodnění byla určena tržní hodnota předmětu ocenění.

Odst.	Výsledné ceny	Cena [Kč]
4.2.5	Obvyklá cena (resp. tržní hodnota) určená porovnávací metodou	3 000 000,00

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nejsou.

Seznam příloh

- č. 1 Částečný výpis z katastru nemovitostí č. 5655, k. ú. Bruntál-město
- č. 2 Kopie katastrální mapy
- č. 3 Fotodokumentace
- č. 4/1-4/5 Srovnávací objekty

Konzultant a jeho příbrání

Konzultant nebyl příbrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna na základě vystavené objednávky.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7. 3. 2000, č. j. Spr 1296/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem **2005/2022** znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle vyhlášky č. 504/2020 Sb., na základě dokladu č. **072022**.

V Ostravě dne 28.01.2022

Ing. Jana Machová

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2021 16:15:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: Bruntál pro Moravskoslezský kraj

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597180 Bruntál

Kat.území: 613169 Bruntál-město

List vlastnictví: 5655

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	70890692	
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje		
Sagapo, příspěvková organizace, Uhlířská 1353/2, 79201 Bruntál	00846350	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1196	172	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bruntál, č.p. 514, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1196				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní 06408/2018 IM ze dne 03.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2018 08:00:00. Zápis proveden dne 14.08.2018.

V-2203/2018-801

Pro: Sagapo, příspěvková organizace, Uhlířská 1353/2, 79201 Bruntál RČ/IČO: 00846350
 Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70890692
 70200 Ostrava

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

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

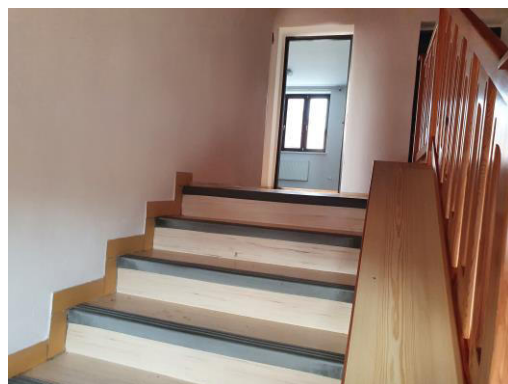
Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhотовeno: 06.10.2021 16:33:41



FOTODOKUMENTACE

Pohledy na pozemek parc. č. 1196, v k. ú. Bruntál-město





dispozici mapový podklad,

kuste zvolit jiné přiblížení
nebo jiný mapový podklad.

k dispozici mapový pod

Zkuste zvolit jiné přiblí
nebo jiný mapový pod

© Seznam.cz, a.s., 2022 a další

MAPY.CZ

Prodej rodinného domu 250 m², pozemek 554 m²

Lidická, Bruntál Panorama

3 999 000 Kč

Dobrý den dovoluji si Vám nabídnout dvougenerační dům s garáží v Bruntále. Dům je umístěn v centru města s velmi dobrou dostupností všude v rámci Bruntálu. V prvním patře se nachází byt o velikosti 4+1 s komorou, koupelnou a velkou vstupní halou a celkové výměře 105 m². V druhém patře je další byt o velikosti 3+1 s druhou koupelnou, celková výměra bytu 70 m². V mezipatře se umístěna terasa orientovaná do zahrady, která Vám zajistí příjemné chvíle odpočinku a nebo může sloužit i jako samostatný vchod k hornímu bytu. Součástí domu je garáž a skladovací prostor za garáží. Pozemek o velikosti 554 m² je dostatečně velký k relaxaci i zahradničení. V domě proběhla částečná rekonstrukce: výměna plastových oken, výměna nových rozvodů celého topení v mědi, včetně nového plynového kotle a komín s novou nerez vložkou, obě koupelny jsou také po rekonstrukci. Dům je vytápěn ústředním plynovým topením a dále je zde možnost topit i kotlem na tuhá paliva nebo si vybudovat krb v obytných místnostech. Objekt je napojen na obecní vodovod i kanalizaci. Dům je v původním, ale plně funkčním stavu. Další výhodou je garáž přímo u domu, která je přístupná z vnitřních prostor domu. Pro získání více informací se mi ozvěte a domluvíme se na prohlídce.

Celková cena:	3 999 000 Kč za nemovitost	Plocha pozemku:	554 m ²
ID zakázky:	16/5584	Plocha zahrady:	554 m ²
Aktualizace:	22.12.2021	Datum nastěhování:	ihned
Stavba:	Cihlová	Voda:	Dálkový vodovod
Stav objektu:	Dobrý	Topení:	Ústřední plynové, Ústřední tuhá paliva
Poloha domu:	Samostatný	Plyn:	Plynovod
Typ domu:	Patrový	Odpad:	Veřejná kanalizace
Podlaží:	2	Elektřina:	400V
Plocha zastavěná:	180 m ²	Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus
Užitná plocha:	250 m ²	Komunikace:	Asfaltová
Plocha podlahová:	175 m ²	Bezbariérový:	X

Dojezdová vzdálenost

Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

V okolí najdete:

Prodej, Rodinný dům, 100 m², Čelakovského, Bruntál, okres Bruntál

1. Identifikace



Rodinný dům, 100 m², Čelakovského, Bruntál, okres Bruntál

Celková cena: 2 390 000 Kč

Adresa: Čelakovského, Bruntál, okres Bruntál

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

Cena	2 390 000 Kč	Poznámka k ceně	2 390 000 Kč za nemovitost
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha pozemku (m2)	238
Stav objektu	Dobrý	Typ domu	Patrový
Umístění bytu na podlaží	2	Zastavěná plocha (m2)	65
Podlahová plocha	100	Plocha užitná	150
Umístění objektu	Klidná část obce	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet podlaží	2	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Slovní popis

Prodej rodinného domu o velikosti 4+1 s garáží v Bruntále. V 1 NP se nachází obývací pokoj, kuchyně, ložnice a chodba se schodištěm, WC. V 2 NP jsou umístěny dva pokoje a koupelna. Suterén se skládá z garáže a dalších skladovacích místností. Objekt je napojen na obecní vodovod i kanalizaci. Vytápění domu je ústřední plynové. K domu náleží zahrada za domem. V místě je veškerá občanská vybavenost. Perfetní umístění domu zajišťuje, že za 5 minut jste na náměstí, nebo na vlakovém i autobusovém nádraží, v nemocnici a nebo třeba v prodejně Penny. Dům je ihned k dispozici. Do konce února 2021 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 1,79 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

Prodej, Rodinný dům, 108 m², Bruntál, okres Bruntál

1. Identifikace



Rodinný dům, 108 m², Bruntál, okres Bruntál

Celková cena: 2 900 000 Kč

Adresa: Bruntál, okres Bruntál

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

Cena	2 900 000 Kč	Poznámka k ceně	2 900 000 Kč za nemovitost
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha pozemku (m2)	637
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Typ domu	Patrový
Umístění bytu na podlaží	1	Zastavěná plocha (m2)	108
Plocha užitná	108	Umístění objektu	Klidná část obce
Odpad	Veřejná kanalizace	Počet podlaží	1
Voda	Vodovod		

Slovní popis

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 4+1, který se nachází na parcele o výměře 637 m², z toho je zastavěná plocha cca 108 m² + garáž 25 m², vzdálená cca 50 m od domu. Dům se nachází v klidné části obce, je v původním, ale udržovaném stavu. V přízemí se nachází kuchyně, komora, obývací pokoj, ložnice, dále je zde koupelna a samostatné WC, v podkroví jsou další dva pokoje. Půdní prostory nabízí další plochu k využití pro šatnu, koupelnu, WC a další pokoj. Dům je částečně podsklepený, kotel na tuhá paliva se nachází ve vstupní chodbě, ale je možné jej přemístit do technické místnosti, která je součástí domu se samostatným vstupem. Na zahradě se nachází hospodářská budova. Energetický štítek nebyl dodán, z tohoto důvodu uvádíme třídu G. Pro více informací kontaktujte realitního makléře. Financování zajistíme.

Prodej, Rodinný dům, 150 m², Bruntál, okres Bruntál

1. Identifikace



Rodinný dům, 150 m², Bruntál, okres Bruntál

Celková cena: 2 800 000 Kč

Adresa: Bruntál, okres Bruntál

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

Cena	2 800 000 Kč	Poznámka k ceně	2 800 000 Kč za nemovitost
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha pozemku (m2)	289
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Typ domu	Patrový
Umístění bytu na podlaží	2	Zastavěná plocha (m2)	170
Podlahová plocha	150	Plocha užitná	200
Odpad	Veřejná kanalizace	Počet podlaží	2
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Slovní popis

Nabízím k prodeji dvougenerační rodinný dům s garáží u centra města s veškerými sítěmi a občanskou vybaveností. V přízemí se nachází kuchyně, tři pokoj, koupelna, WC, chodba, hala se schodištěm a kotelna. V 2. NP jsou umístěny dva pokoje, koupelna a salon s lodžii. Dům je napojen na obecní vodovod i kanalizaci, plynová přípojka je před domem. Vytápění je zajištěno ústředním topením na tuhá paliva a dále elektrickými topnými tělesy. Svojí polohou je dům vhodný k bydlení, ale i ke komerčním účelům (prodejna, kanceláře, ordinace atd). Parkování je zajištěno v přilehlé garáži. Za domem je menší zahrada, která Vám zajistí naprosté soukromí.

Prodej, Rodinný dům, 190 m², Jungmannova, Bruntál, okres Bruntál

1. Identifikace



Rodinný dům, 190 m², Jungmannova, Bruntál, okres Bruntál

Celková cena: 4 200 000 Kč

Adresa: Jungmannova, Bruntál, okres Bruntál

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

Cena	4 200 000 Kč	Poznámka k ceně	4 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu (k jednání)
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha pozemku (m2)	250
Stav objektu	Velmi dobrý	Typ domu	Patrový
Elektřina	120V	Zastavěná plocha (m2)	87
Plocha užitná	190	Umístění objektu	Klidná část obce
Odpad	Veřejná kanalizace	Plyn	Plynovod
Voda	Místní zdroj		

Slovní popis

Krásný dům s 3 balkóny, je zde garáž, krb, atd. Dům je v perfektním stavu ihned k nastěhování. Vyhřívaný bazén má už nachystanou novou plachtu. Na zahradě kromě bazénu je i velký skleník a v další zahradě egyptská pyramida sloužící k léčbě či odpočinku. Z balkónu koukáte na Praděd, z druhé strany nasadíte běžky a můžete jít na Uhlířský vrch. Celý Bruntál je pod Vámi. Jste ve městě a přitom v soukromí. V suterénu je sklad, prádelna, dílna, úložný prostor. V přízemí je garáž, veranda, vstupní místnost s vestavěným nábytkem. Poté následuje obývací místnost s krbem a možností jít na zahradu. O kousek výš je kuchyň s balkónem, jídelna, spíž a WC. V dalším mezipatře jsou 2 pokoje menší a 1 velký pokoj, WC a koupelna. A nakonec je zde krásný ateliér a další úložný prostor. Je to nádherný dům postavený z lásky. Dům má fotovoltaické panely, takže na plyn a část elektřiny si vydělá