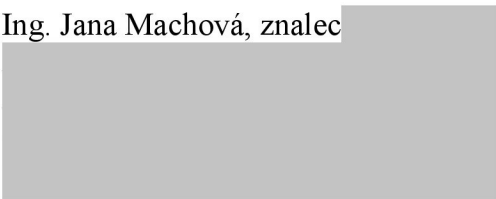


DODATEK Č. 1 KE ZNALECKÉMU POSUDKU č. 2005/2022

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: 14/0

Číslo/počet vyhotovení: 3

Datum zpracování: 03.10.2022

1. Zadání

1.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem tohoto Dodatku č. 1 ke znaleckému posudku č. 2005/2022 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 26.09.2022.

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

Dodatek č. 1 ke znaleckému posudku č. 2005/2022 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 dodatku č. 1 ke znaleckému posudku č. 2005/2022 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 dodatku č. 1 ke znaleckému posudku č. 2005/2022 ze dne 25.09.2022, 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. Dále byla provedena obhlídka dne 26.09.2022

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 řad.

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 dodatku č. 1 ke znaleckému posudku č. 2005/2022 je určit obvyklou cenu zadaného předmětu ocenění. Dle definice obvyklé ceny v odst. 4.1. tohoto dodatku č. 1 ke znaleckému posudku č. 2005/2022 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 (iném)

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

[illegible]

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 dodatek č. 1 ke znaleckému posudku č. 2005/2022 do těchto částí:

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

Při určení obvyklé ceny uvedl příslušené 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 dodatku č. 1 ke znaleckému posudku č. 2005/2022 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

Nejsou.

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 **Dodatek č. 1 ke znaleckému posudku č. 2005/2022** znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle vyhlášky č. 504/2020 Sb., na základě dokladu č. **622022**.

V Ostravě dne 03.10.2022

Ing. Jana Machová