

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 22-2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 1730/12 (LV č. 5488) v bytovém domě č.p. 1730 (LV č. 2512) postaveném na pozemku parc.č. 4711 (LV č. 6273), včetně podílu o velikosti id. 327/10000 na společných částech domu č.p. 1730 a pozemku parc.č. 4711, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Bruntál-město, obec Bruntál, okres Bruntál.

Znalec:	Ing. Tomáš Volek
Adresa:	

Zadavatel:	Mgr. Irena Jonáková, insolvenční správce dlužníka - Mg. Čeněk Bělsta
Adresa:	Horní 14, 580 01 Havlíčkův Brod

Číslo jednací:	KSBR 45 INS 413 / 2016
-----------------------	------------------------

Počet stran: 20 (vč. 7 stran příloh) **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 7.4.2021

Vyhotoveno: Ve Velaticích 4.5.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 1730/12 (LV č. 5488) v bytovém domě č.p. 1730 (LV č. 2512) postaveném na pozemku parc.č. 4711 (LV č. 6273), včetně podílu o velikosti id. 327/10000 na společných částech domu č.p. 1730 a pozemku parc.č. 4711, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Bruntál-město, obec Bruntál, okres Bruntál.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) těchto nemovitých věcí pro potřeby insolvenčního řízení, a to k datu prohlídky nemovitých věcí, tj. k 7.4.2021.

Objednatel nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 488/2020 Sb..

pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovité věci není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné obvyklé ceny.

1.2. Účel znaleckého posudku

stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby zpeněžení v insolvenčním řízení sp. zn. KSBŘ 45 INS 413 / 2016 (ocenění stávajícího stavu)

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7.4.2021 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Základní pojmy a metody ocenění

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhláší ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (od 1.1.2021 změna č. 237/2020 Sb.) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2021 je účinná vyhláška č. 488/2020 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

a) Zákon o cenách popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

b) zákon č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění (změna č. 237/2020 Sb.) o oceňování majetku. Obvyklá cena se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění (změna č. 237/2020 Sb.) o oceňování majetku - 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 nikoli 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.

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.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené 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 odpčtu 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 známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Zjištěná cena

Ocenění podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb..

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a) Informace získané nahlížením do KN (<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>)
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 5488, k.ú. Bruntál-město ze dne 15.3.2021.
- c) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2512, k.ú. Bruntál-město ze dne 22.3.2021.
- d) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 6273, k.ú. Bruntál-město ze dne 22.3.2021.
- e) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Bruntál-město (<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>).
- f) Informace a podklady poskytnuté objednatelem.
- g) Fotodokumentace pořízená znalcem na místním šetření.
- h) Vyhláška MF č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- i) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru www.sreality.cz, <https://www.reas.cz/>, <https://profi.valuo.cz/>.
- j) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>)
- k) Údaje o dosažených cenách nemovitostí z odborných serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>)

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí 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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Bruntál, obec Bruntál, k.ú. Bruntál-město
Adresa nemovité věci: Okružní 1730/28, 792 01 Bruntál

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Bělsta Čeněk , Mgr. a Bělstová Dagmar , [REDACTED] LV: 5488

Dokumentace a skutečnost

Úplná a spolehlivá dokumentace nebyla předložena, proto zpracovatel v den technické prohlídky nemovitost zaměřil laserovým měřidlem Leica DISTO A3, provedl technickou fotodokumentaci a popisy.

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 na menším sídlšti při ulici Okružní v lokalitě vzdálené cca 140 m jihovýchodně od nám. Míru. Okolní zástavbu tvoří panelové bytové domy a objekty občanské vybavenosti.



Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☒ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné

Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní

Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☐ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

4725/1 Město Bruntál
4732 Město Bruntál

Celkový popis nemovité věci

Bytový dům č.p. 1730 je panelové typové konstrukce, má jedno podzemní, osm nadzemních podlaží a plochou střechu. V terénu je postaven jako krajní řadový objekt, půdorysného tvaru přibližně do písmene Z. Bytový dům je složený z jedné sekce (jeden vstup or.č.28). V 1.PP jsou situované společné prostory a sklepní kóje k jednotlivým bytům. V mezipatře je situovaný hlavní vstup z ulice a zadní vstup z prostranství. V 1.NP až 8.NP jsou situované jednotlivé byty a společné prostory. Komunikačně jsou jednotlivá podlaží propojena schodištěm a výtahem. Bytový dům obsahuje celkem 32 bytových jednotek. Parkování je umožněno v omezené kapacitě na odstavných parkovacích plochách při veřejné komunikaci kolem bytového domu.

Bytová jednotka č. 1730/12 (vymezena dle zákona č. 72/1994 Sb.)

Posuzovaný byt je situovaný ve 3.NP. Jedná se o byt dispozičně řešený jako 3+1 s příslušenstvím (lodžie přístupná z obývacího pokoje na západní straně, sklepní kóje situovaná v 1.PP).

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
obývací pokoj	Obytné prostory	17,36 m ²	1,00	17,36 m ²
pokoj	Obytné prostory	12,29 m ²	1,00	12,29 m ²
pokoj	Obytné prostory	16,11 m ²	1,00	16,11 m ²
kuchyně	Obytné prostory	8,22 m ²	1,00	8,22 m ²
chodba	Obytné prostory	10,87 m ²	1,00	10,87 m ²
koupelna	Obytné prostory	5,18 m ²	1,00	5,18 m ²
WC	Obytné prostory	1,34 m ²	1,00	1,34 m ²
lodžie	Ostatní prostory	4,00 m ²	0,50	2,00 m ²
sklepní kóje	Ostatní prostory	1,65 m ²	0,50	0,83 m ²
Celková podlahová plocha		77,02 m²		74,20 m²

Konstrukční charakteristika:

Budova je panelové typové konstrukce, postavena na betonových základech s izolací proti zemní vlhkosti. Střecha je plochá, krytina je foliovaná. Venkovní fasáda je tvořena kontaktním zateplovacím

systémem. Vnitřní omítky bytu jsou vápenné, vnitřní keramické obklady jsou provedeny částečně v kuchyni, v koupelně a na WC. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, dveře jsou hladké plné nebo prosklené do ocelových zárubní. Podlahy jsou laminátové plovoucí nebo kryté kobercem. V koupelně a na WC je podlaha z keramické dlažby. Kuchyň je vybavena linkou a sporákem (není součástí obvyklé ceny). Vytápění a ohřev TUV je dálkové. Na radiátorech jsou instalované měřiče tepla. Hygienické vybavení je tvořeno vanou, umyvadlem a splachovacím WC. Provedeny rozvody plynu, teplé i studené vody, kanalizace a el. energie. V domě je instalovaný osobní výtah.

Stáří a technický stav:

Bytový dům byl postaven kolem roku 1985. V roce 2008 byla provedena revitalizace domu a výměna oken za plastová. Bytová jednotka po částečné modernizaci provedené pravděpodobně v letech 2010 - 2012. Předmětná bytová jednotka je ke dni ocenění volná nevyužívaná. Stavebně technický stav domu a jednotky je dobrý.

Podíl jednotky na společných částech budovy činí id. 327/10000.

Pozemek:

- parc.č. 4711 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 382 m², je celý zastavěný stavbou bytového domu č.p. 1730.

Spoluvlastnický podíl jednotky na pozemku činí id. 327/10000.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) |
| NE | Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- | | |
|-----|--|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
| ANO | Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- | | |
|-----|-----------------------------------|
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Ostatní finanční a právní omezení |

Komentář:

Na LV č. 5488, k.ú. Bruntál-město ze dne 15.3.2021 jsou v oddíle C Věcná práva zatěžující nemovitosti a v oddíle D Poznámky a další obdobné údaje uvedeny následující zápisy:

- Zástavní právo smluvní
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
- Zajištění nemovitosti

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.

Shora uvedená omezení nejsou ve výsledné ceně zohledněna.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

4. ZNALECKÝ POSUDEK

Výpočet porovnávací hodnoty

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 nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Byt č. 1730/12

Oceňovaná jednotka

Lokalita:	ul. Okružní, Bruntál
Dispozice:	3+1
Typ stavby:	panelová, zateplená
Podlaží:	3.NP/8.NP
Užitná plocha:	74,20 m ²

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných prodejkách podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za ks jako celek nebo za m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jako podklady byly použity údaje o realizovaných prodejkách uvedených na serverech <https://www.reas.cz/atlas-cen> a <https://profi.valuo.cz/katastr/map>. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost nebo v sousedních lokalitách města Bruntál, tyto nemovité věci:

Srovnatelné jednotky:

Název:	1.
Lokalita:	Na Kopečku 1734/1, Bruntál
Popis:	Realizovaný prodej bytové jednotky č. 1734/17. Byt 3+1 v panelovém bytovém domě.
Užitná plocha:	76,90 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 02/2021	1,00
K2 Lokalita - stejná	1,00
K3 Typ stavby - obdobný	1,00
K4 Velikost - obdobná	1,00
K5 Ostatní - srovnatelný byt	1,00



Zdroj:

<https://www.reas.cz/atlas-cen, V-177/2021-801>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 250 000	76,90	16 255	1,00	16 255

Název: 2.**Lokalita:** Květná 1726/48, Bruntál**Popis:** Realizovaný prodej bytové jednotky č. 1726/12 . Byt 3+1 ve 4.NP. Dům po revitalizaci. Byt v zanedbaném stavu.**Užitná plocha:** 79,60 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 01/2021	1,00
K2 Lokalita - stejná	1,00
K3 Typ stavby - obdobný	1,00
K4 Velikost - obdobná	1,00
K5 Ostatní - zanedbaný stav bytu	1,10



Zdroj:

<https://www.reas.cz/atlas-cen, V-3616/2020-801>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 110 000	79,60	13 945	1,10	15 340

Název: 3.**Lokalita:** Okružní 1732/32, Bruntál**Popis:** Realizovaný prodej bytové jednotky č. 1732/19. Byt 3+1 v panelovém bytovém domě.**Užitná plocha:** 66,50 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 02/2021	1,00
K2 Lokalita - stejná	1,00
K3 Typ stavby - obdobný	1,00
K4 Velikost - obdobná	1,00
K5 Ostatní - srovnatelný byt	1,00



Zdroj:

<https://www.reas.cz/atlas-cen, V-476/2021-801>

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
-----------	---------------	------------	---------------	------------------

	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 350 000	66,50	20 301	1,00	20 301

Název: 4.
Lokalita: Partyzánská 1260/1
Popis: Realizovaný prodej bytové jednotky č. 1260/5. Byt 3+1 v panelovém bytovém domě.
Užitná plocha: 71,40 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 08/2020	1,00
K2 Lokalita - obdobná	1,00
K3 Typ stavby - obdobný	1,00
K4 Velikost - obdobná	1,00
K5 Ostatní - srovnatelný byt	1,00



Zdroj:

<https://www.reas.cz/atlas-cen, V-2046/2020-801>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 390 000	71,40	19 468	1,00	19 468

Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	15 340 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	17 841 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	20 301 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě porovnání jednotkových cen. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v nejbližším okolí, za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu. Jedná se o bytovou jednotku v panelovém bytovém domě v obci Bruntál. Vybavení jednotky je v dobrém stavu. Svou celkovou podlahovou plochou patří byt 3+1 mezi středně velké byty, které jsou v současné době průměrně obchodovatelné. Vzhledem k výše uvedenému a po korekci k oceňované nemovitosti lze uvažovat po přepočtu na plochu bytu upravené jednotkové ceny v hladině 15.340,- Kč/m² až 20.301,- Kč/m² podlahové plochy.

Srovnávací hodnota :

Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména velikost bytu, k poloze, stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. 17.841,- Kč/m².

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	17 841 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	74,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 323 802 Kč

Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	1 323 802 Kč
----------------------------	---------------------

Silné stránky

- bytový dům po revitalizaci, byt v dobrém udržovaném stavu, příslušenství bytu (lodžie, sklepní kóje).

Slabé stránky

- panelová konstrukce domu, omezené parkování v okolí domu.

Obvyklá cena

1 300 000 Kč

slovy: Jedenmiliontřistatisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 1730/12 (LV č. 5488) v bytovém domě č.p. 1730 (LV č. 2512) postaveném na pozemku parc.č. 4711 (LV č. 6273), včetně podílu o velikosti id. 327/10000 na společných částech domu č.p. 1730 a pozemku parc.č. 4711, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Bruntál-město, obec Bruntál, okres Bruntál.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) těchto nemovitých věcí pro potřeby insolvenčního řízení, a to k datu prohlídky nemovitých věcí, tj. k 7.4.2021.

Objednatel nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 488/2020 Sb..

6.2. Odpověď

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

obvyklou cenu nemovitých věcí - bytové jednotky č. 1730/12 (LV č. 5488) v bytovém domě č.p. 1730 (LV č. 2512) postaveném na pozemku parc.č. 4711 (LV č. 6273), včetně podílu o velikosti id. 327/10000 na společných částech domu č.p. 1730 a pozemku parc.č. 4711, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Bruntál-město, obec Bruntál, okres Bruntál, k datu ocenění 7.4.2021, po zaokrouhlení na:

1 300 000 Kč

slovy: Jedenmiliontřístatisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpisy z katastru nemovitostí	4
Kopie katastrální mapy ze dne 2.5.2021	1
Fotodokumentace ze dne 7.4.2021	2

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20210073.

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.

Prohlašuji v souladu s ust. § 127a zákona č. 99/1963 Sb., ve znění zákona č. 139/2015 Sb., že tento znalecký posudek má všechny zákonem požadované náležitosti a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 22-2021 evidence posudků.

Ve Velaticích 4.5.2021



Ing.
Tomáš
Volek

Digitálně
podepsal Ing.
Tomáš Volek
Datum:
2021.05.04
07:53:43
+02'00'

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č. 22-2021

LV č. 5488

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.03.2021 15:15:03

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KŠBR 45 INS 413/2016 pro Irena Jonáková,
Mgr.

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597180 Bruntál

Kat.území: 613169 Bruntál-město

List vlastnictví: 5488

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Ā Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Bělasta Čeněk Mgr. a Bělastová Dagmar		
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Jednotky			Podíl na	
Č.p./			Typ	společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	jednotky	domu
1730/12	byt		byt.z.	327/10000
Vymezeno v:				
Budova	Bruntál, č.p. 1730, byt.dům, LV 2512			
	na parcele	4711, LV 6273		

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 Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši : 1 500 000,- Kč s příslušenstvím
včetně odpovídajícího podílu na společných částech budovy

Oprávnění pro

Waldviertler Sparkasse Bank AG, id. č. FN 36924 a,
Sparkassenplatz 3, Niederösterreich, 3910 Zwettl,
Rakouská republika, vykonává: Waldviertler Sparkasse
Bank AG, Klášterská 126, Jindřichův Hradec II, 37701
Jindřichův Hradec. RC/ICO: 49060724

Povinnost k

Jednotka: 1730/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. zástavní smlouva č. 010544-001 ze dne 12.10.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.10.2012.

V-2175/2012-801

Pořadí k 15.10.2012 00:00

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši: 99 385,- Kč s příslušenstvím
(a příslušný podíl na společných částech budovy)

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/TČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Hodonín, Národní
třída 3200/38, 69501 Hodonín

Povinnost k

Jednotka: 1730/12

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 47006/220/8030/1263/18.11.2013/ZP/JC ze dne 13.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2016 13:04:09. Zápis proveden

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

prokazující stav evidovaný k datu 15.03.2021 15:15:03

Typ vztahu

dne 09.02.2016.

V-178/2016-801

Pořadí k 15.01.2016 13:04

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši: 324 313,- Kč s příslušenstvím
(a příslušný podíl na společných částech budovy)

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Hodonín, Národní
třída 3200/38, 69501 Hodonín

Povinnost k

Jednotka: 1730/12

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č. j. 47006-220/8030/17.10.2016-02432/1167/ZP/JC-1 ze dne 16.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2016 12:32:31. Zápis proveden dne 10.01.2017.

V-4524/2016-801

Pořadí k 16.12.2016 12:32

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zajištění nemovitosti

(a příslušný podíl na společných částech budovy)

Povinnost k

Bělasta Čeněk Mgr. a Bělastová Dagmar

RČ / IČO:

Jednotka: 1730/12

Listina Usnesení Policie České republiky o zajištění náhradní hodnoty podle § 79f
trestního řádu Krajské ředitelství policie Moravskoslezského kraje KRPT-
74846/2013-TČ-070082 ze dne 18.07.2013.

Z-4169/2013-801

Plomby a upozornění - Bez zápisu

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

Listina

o Smlouva kupní ze dne 30.03.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.05.2010.

V-998/2010-801

Pro: Bělata Čeněk Mgr. a Bělata Dagmar

RČ/IČO:

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

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.03.2021 15:15:03

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597180 Bruntál

Kat.území: 613169 Bruntál-město

List vlastnictví: 5488

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

prostory.

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: 15.03.2021 15:37:41

LV č. 5488

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.03.2021 13:55:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 45 INS 413/2016 pro Irena Jonáková, Mgr.

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597180 Bruntál

Kat.území: 613169 Bruntál-město

List vlastnictví: 6273

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Bělásta Čeněk Mgr. a Bělástová Dagmar Ing., [redacted]	[redacted]	327/10000
Chlebec Jan Ing., [redacted]		292/10000
Fašánek Libor, [redacted]		291/20000
Fašánková Olga, [redacted]		291/20000
Nehyba Tomáš, [redacted]		347/10000
Novák Josef Ing., [redacted]		347/10000
Okresní stavební bytové družstvo Bruntál, [redacted]	00078263	7778/10000
Šidlák Jaroslav, [redacted]	[redacted]	291/10000
Zatloukal Vladimír Mgr., [redacted]		327/10000

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
4711	382	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Bruntál, č.p. 1730, byt.dům, LV 2512				

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 Zástavní právo smluvní

(id. podíl 292/10000)

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Chlebec Jan Ing., [redacted], RČ/IČO:

Parcela: 4711

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
ZN2/0647986149 ze dne 01.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2019
09:06:39. Zápis proveden dne 24.07.2019.

V-2093/2019-801

Pořadí k 03.07.2019 09:06

o Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva

(id. podíl 292/10000)

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Chlebec Jan Ing., [redacted], RČ/IČO:

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

Kopie katastrální mapy ze dne 2.5.2021



Pozemek p.č. 4711 v k.ú. č. 613169

Fotodokumentace ze dne 7.4.2021



