

OPIS

1. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je postupem podle zákona č. 151/1997 Sb. stanovit obvyklou cenu nemovitostí a jejich příslušenství a to:

LV 5403

Kat. úz.: Bruntál-město

Obec: Bruntál

Okres: Bruntál

- bytová jednotka č. 1735/17 v budově - bytovém domě č.p. 1735 na pozemku p.č. 4716 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 243 m², včetně podílu v rozsahu 665/13755 na společných částech uvedeného domu a pozemku, zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Bruntál.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Bytová jednotka 1735/17

Adresa nemovitosti: Na Kopečku 3

792 01 Bruntál

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Bruntál

Obec: Bruntál

Katastrální území: Bruntál-město

Počet obyvatel: 17 387

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. i) : 400,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 19.7.2010 za přítomnosti pana Oldřicha Mísaře.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí č. 5403 dne 17.5.2010
- kopie katastrální mapy z internetu ze dne 17.5.2010
- údaje z kupní smlouvy
- Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 3.3.2009
- skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření dne 19.7.2010
- zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku ze dne 17. 6. 1997, vyhláška č. 540/2002 a č.460/2009 Sb. Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- konzultace s místními RK
- vyhlášky, zákony a přepisy související s oceněním
- žádné další doklady ani dokumentace nebyly předloženy

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci :

A:

SJM

Misař Oldřich a Misařová Blanka, Na Kopečku 1735/3, Bruntál 792 01

B:

Číslo jednotky : 1735/17

Způsob využití : bytová jednotka

Podíl na společných částech : 665/13755

Budova : č.p. 1735

Parcelní číslo : 4716 - zastavěná plocha a nádvoří

6. Dokumentace a skutečnost

K dispozici schéma bytových jednotek po podlažích

7. Celkový popis nemovitosti

1. Všeobecně:

Předmětem ocenění je:

bytová jednotka 3+1 číslo 1735/17 nacházející se v 6.NP vícepodlažního *obytného domu* obdélníkového půdorysu **č.p. 1735 v Bruntále, Na Kopečku 3**, v sídlištní zástavbě Květná, na pozemku parc. č. 4716, včetně tohoto pozemku, vše v k.ú. Bruntál - město, zapsané u Katastrálního úřadu v Bruntále na LV 1870.

Je o řadový panelový dům, tvořený vnitřní sekcí podlažního panelového bloku domů. Budova má samostatný vchod, je samostatně označena číslem popisným č.p. 1735, stojí na samostatném pozemku parc. č. 4716, má samostatné venkovní přípojky vody, kanalizace, plynu a NN. Dům je napojen venkovní přípojkou tepla a teplé vody z plynové kotelny Květná 2 do vlastního topného uzlu v suterénu domu.

Vlastní dům typové panelové konstrukce OP1-11 je s jedním podzemním podlažím v celé půdorysné ploše, obsahuje osm nadzemních podlaží, na ploché střeše je umístěna pouze strojovna výtahu.

Konstrukce domu je panelová se stěnovými a stropními železobetonovými panely. Obvodové panely jsou sendvičové tl. 220 mm s vloženou tepelnou izolací a povrchovou úpravou sypané vápencové drti ve formě. Střeška je plochá s vnitřními vpustěmi, krytina je ze živičných svařovaných pásů. Schodišťová ramena jsou montovaná železobetonová s povrchem teracovým z výrobny. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře vnitřní dřevěné hladké, zárubně ocelové dělené. Podlahy místností s PVC. Podlahy sklepů s cementovým potěrem.

Suterén (1.PP) obsahuje schodiště s výtahovou šachtou, chodby, sklepní kóje pro jednotlivé byty, prostor pod schodištěm, sušárnu, kolárnu a kočárkárnu regulační místnost a další domovní vybavení..

OPIS

Prizemí (1.NP) obsahuje 2 protilehlé vstupy do domu na mezipodesty, hlavní se zádveřím, 2 schodiště a zděnou výtahovou šachtu u hlavního schodiště. Dále je zde 1 třípokojový byt a 1 byt čtyřpokojový. Čtyřpokojový byt obsahuje předsíň, 4 obytné místnosti, ložnici, kuchyň s jídelním koutem a bytové jádro montované s koupelnou a WC. Třípokojový byt obsahuje předsíň, 3 obytné místnosti, 1 ložnici, kuchyň s jídelním koutem a bytové jádro montované s koupelnou a WC.

Patro (2.NP - 8.NP) obsahuje schodišťový prostor s výtahovou šachtou, dále 2 třípokojové byty a 1 dvoupokojový byt. Protilehlé byty jsou stejné dispozice, každý obsahuje předsíň, 3 obytné místnosti, 1 ložnici, kuchyň s jídelním koutem a bytové jádro montované s koupelnou a WC. Prostřední byt obsahuje předsíň, 2 obytné místnosti, kuchyň s jídelním koutem a bytové jádro montované s koupelnou a WC.

Obytný dům obsahuje vnitřní vodovod s rozvodem teplé i studené vody, kanalizaci, elektroinstalaci, plynoinstalaci, ústřední topení s dálkovým přívodem s litinovými a plechovými radiátory, rozvody STA a bleskosvod.

Byty jsou vybaveny kuchyňskými linkami s odsávacím par. Dále jsou umístěny plynové sporáky, jsou osazeny spíží skříně a vestavěné skříně, vybavení koupelen, WC a ostatních prostor je standardní.

2. Popis obce a místa stavby:

Bruntál je bývalé okresní město a leží v Moravskoslezském kraji. Má cca 17 400 obyvatel. Jako všechna města této úrovně, disponuje i Bruntál veškerým zázemím zdravotním, vzdělávacím, kulturním a sportovním.

Ve městě je autobusová i železniční dopravní obslužnost.

Patří do chudšího kraje s vysokou nezaměstnaností.

3. Charakteristika místa stavby :

Místo stavby je v lokalitě, kde jsou převážně budovy určené k bydlení. Je zde omezené zázemí parkovacích ploch, sídliště je vylepšeno vzrostlou zelení. V bezprostřední blízkosti je divadlo, zdravotnické zařízení, restaurace.

Přístup - po zpevněných komunikacích. Dosažitelnost centra je dobrá jak pěší chůzí, tak silniční dopravou, vzdálenost je cca 500m (jihovýchodním směrem), tzn. 10 min chůze.

2. Metody a způsob ocenění

2.1. Stanovení obvyklé ceny

Pro stanovení ceny obvyklé neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

Při volbě přístupu a metody ocenění dané nemovitosti se vychází především z následujících faktů:

1. *Nemovitost s jednoznačným využitím pro bydlení*
2. *Současný trh s bytovými jednotkami 3+1 ve stagnaci se znaky mírného oživení, poptávka v rovnováze s nabídkou, která je minimální*
3. *Nemovitost ke dni ocenění není pronajata*

2.1.1. Postup ocenění:

Ocenění podle oceňovacího předpisu (včetně ocenění věcného břemene)

Provedeno podle vyhlášky platné k datu ocenění - tj. porovnávacím způsobem

Obvyklá cena porovnávacím způsobem

Provedeno porovnání s nabídkami a realizovanými prodeji obdobných nemovitostí

Obvyklá cena věcného břemene

Závěrečný odhad obvyklé ceny

3. Ocenění

3.1. Ocenění podle oceňovacího předpisu porovnávacím způsobem

Obsah posudku

Ocenění bytů porovnávacím způsobem

- a) Bytová jednotka č. 1735/17

Příslušenství bytů a nebytových prostor

a) Pozemky

- a) Pozemek p.č. 4716

b) Věcná břemena

- b) Věcné břemeno umístění teplovodního potrubí

OPIS

Příslušenství stavby a pozemky

a) Pozemky

a₁) Pozemek p.č. 4716 - § 27 - § 32

1. Všeobecně:

Pozemek je v rovinatém terénu v zastavěné části obce.

2. Popis

*p. č. 4716 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 243 m², je zastavěna bytovým domem. Spoluvlastnický podíl činí 665/13755 - ocenění jako stavební pozemek podle §28 vyhlášky

3. Přirážky a srážky:

Uplatněna přirážka

- na pozemek z hlediska „výhodně položené části obce“ ve výši 80%
- na možnost napojení na plyn ve výši 10%

Pozemek mírně svažité, podrobněji v posudku výše

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Zastavěná plocha a nádvoří	4716	243,00	400,00	97 200,-
Součet				97 200,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			80 %	
Úprava ceny celkem			80 %	+
Mezisoučet				77 760,-
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+
Mezisoučet				17 496,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	192 456,-
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	0,5270
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				2,1620
				219 279,36

Pozemek p.č. 4716 - zjištěná cena

= 219 279,36 Kč

b) Věcná břemena

b₁) Věcné břemeno umístění teplovodního potrubí

Vymezení obsahu	Smlouvou o zřízení věcného břemene ze dne 3.3.2009 je zřízeno věcné břemeno zatěžující části pozemku p. č. 4716 (zast. plocha a nádvoří 243m ²). , kde je umístěno teplovodní potrubí pro obytný dům na p.č. 4716 Věcné břemeno spočívá v právu: provozování rozvodného tepelného zařízení v souladu s ustanovením §75 * zák. č. 458/2000 Sb. (energetický zákon) <i>Právo vstupovat na pozemky za účelem údržby, odstraňování poruch a havárií na zařízení</i>
Oprávněný	TEPLO BRUNTÁL, a.s. Šmilovského 659/6, 792 01 Bruntál
Vymezení rozsahu	<i>Zábor pozemku není stanoven ani zaměřen geometrickým plánem, podle energetického zákona má držitel licence na rozvod tepla právo zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech liniová rozvodná zařízení - rozsah tedy není omezován</i>
Váže se	K pozemku p. č. p. č. 4716 - zast. plocha a nádvoří 243m ² . Břemeno není přesněji vymezeno geometrickým plánem - viz výše
Délka trvání	po dobu trvání licence - tj. na 25 roků
Roční užitek	Nelze určit z důvodu neznámého rozsahu záboru pozemku Bude uvažováno v souladu se smlouvou o zřízení věcného břemene, jak zároveň umožňuje zákon a to ve výši 10.000,- Kč
Ocenění	Cena věcného břemene podle zákona o oceňování majetku činí pětinasobek ročního užitku

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 18 zákona č. 151/97 Sb.:

Druh věcného břemene: Ocenění paušální částkou.

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 18 odstavce 5 zákona č. 151/1997 Sb na jednotnou částku 10 000 Kč.

Ocenění věcného břemene činí:

10 000,- Kč

h) Pozemek p.č. 4716

= 219 279,36 Kč

Cena příslušenství stavby a pozemku činí celkem

219 279,36 Kč

Cena příslušenství stavby a pozemku činí celkem

1 665 279,36 Kč

Ocenění bytů porovnávacím způsobem

OPIS

1) Bytová jednotka č. 1735/17 - § 25

1. Popis bytové jednotky, dispozice

Bytová jednotka sestává ze vstupní chodby v centru dispozice, na Z stranu situovány 2 pokoje, jeden z nich s lodžii. Na V stranu pak situována kuchyně a 3. pokoj. Z přední přístup rovněž dna WC a do koupelny.

2. Stáří, popis kritérií pro ocenění

Objekt je kolaudován podle údaje pana Misaře v roce 1989, stáří je tedy uvažováno 21 roků.

KONSTRUKCE A VYBAVENÍ	
Konstrukce domu	panelový systém
Podlaží bytové jednotky/celkem NP	6/8
Společné části	prostory 1.PP
Příslušenství domu	běžné venkovní úpravy - přípojky inženýrských sítí, oplocení, zpevněné plochy
Orientace bytu	pokoje Z, V, kuchyně V
Příslušenství bytu	koupelna s umyvadlem a vanou, WC.
Vybavení bytu	standard, bytové jádro podstanard - umakartové
Stavebně technický stav	dobrý, odpovídá stáří objektu
Vytápění bytu	dálkové z plynové kotelny
Střecha	plochá
Rozsah rekonstrukce domu	pouze instalace, plánovaná výměna oken 2010 a revitalizace 2011 (zateplení)
Rozsah úprav bytové jednotky	bez úprav
Podlahy	oúvodní PVC
Kritérium jinde neuvedené	neuvažuje se
TRH S NEMOVITOSTMI	
Vztah nabídky a poptávky	poptávka po bytech 3+1 v Bruntálu převažuje nad nabídkou
Stavba na pozemku	vlastním
Vliv právních vztahů na prodejnost	není
INDEX POLOHY	
Poloha nemovitosti	souvisle zastavěné území poblíž centrální části města
Místní obliba v obci	středně preferovaná lokalita
Okolní zástavba	objekty pro bydlení
Veřejná doprava	dostupnost z centra dobrá - MHD, autem
Obyvatelstvo	parkování - v ulici parkování mírně omezené
Změny v okolí nemovitosti	bez vlivu na cenu
Vlivy neuvedené	neuvažují se

3. Spoluvlastnický podíl na pozemku

Předmětem převodu je rovněž spoluvlastnický podíl v rozsahu 665/13755 ke společným částem budovy patřící dle zák. č. 72/1994 Sb. neoddělitelně k bytové jednotce č. 1735/17a dále podíl v rozsahu 665/13755 k pozemku parc. č. 4716, o celkové výměře 243 m².

- OPIS

4. Údaje pro „Index konstrukce a vybavení“

a) Kritérium jinde neuvedené

plánovaná výměna oken a kompletní revitalizace - kritérium uvažované „mírně zvyšující cenu“

d) Stavebně technický stav:

Jedná se o standardní panelový dům, opotřebení odpovídá stáří objektu - kritérium uvažované „stavba v dobrém stavu“

5. Údaje pro „Index trhu s nemovitostmi“

a) Situace na dílčím trhu s nemovitostmi:

Trh málo aktivní poptávka v současné době a místě vyrovnána s nabídkou

b) Vlastnictví nemovitosti:

Stavba na vlastním pozemku

c) Vliv právních vztahů na prodejnost

z dostupných dokladů nebyla zjištěna žádné riziko nebo možnost omezení užívání nemovitosti

6. Údaje pro „Index polohy nemovitost“

a) Změny okolí s vlivem na cenu nemovitosti:

neuvažuje se

b) Vlivy neuvedené - kritérium uvažované „bez vlivu na cenu“

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Bytový prostor
Poloha objektu:	Bruntál
Stáří stavby:	21 roků
Základní cena ZC (příloha č. 19):	14 929,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu:

kuchyň:	=	8,50 m ²
pokoj:	=	20,90 m ²
pokoj:	=	12,20 m ²
pokoj:	=	12,20 m ²
předsíň:	=	8,80 m ²
kompena:	=	2,90 m ²
WC:	=	1,00 m ²
ložnice:	=	3,30 m ²

Podlahová plocha bytu:	=	69,80 m ²
------------------------	---	----------------------

Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:

sklepní kóje:	=	0,80 m ²
---------------	---	---------------------

Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:	=	0,80 m ²
---	---	---------------------

OPIS

Započítaná podlahová plocha bytu:	=	69,80 m ²
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 0,80 m ² * 0,10	=	0,08 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	69,88 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - panelová, nezateplená	II	-0,05
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Mírně zvyšující cenu - křemelinové fasádní panely	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 21 let: **0,90**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,90 = \mathbf{0,879}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
2. Místní obliba v obci nebo oblasti - bez vlivu	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II	0,00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - omezené	II	0,00
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^8 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,879 * 1,000 * 1,000 = \mathbf{0,879}$$

- OPIS

Ocenění:

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I = 14\,929,- \text{ Kč/m}^2 * 0,879 = 13\,122,59 \text{ Kč/m}^2$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$CP = ZCU * PP = 13\,122,59 \text{ Kč/m}^2 * 69,88 \text{ m}^2 = 917\,006,59 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 917 006,59 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 219 279,36 Kč

Spoluvlastnický podíl: 665 / 13 755

Hodnota spoluvlast. podílu: $219\,279,36 \text{ Kč} * 665 / 13\,755 =$ + 10 601,29 Kč

Bytová jednotka č. 1735/17 - zjištěná cena = 927 607,88 Kč

Bytová jednotka č. 1735/17 - cena po zaokrouhlení = 927 610,- Kč

Výsledné ceny:

Byty oceněné porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č. 1735/17 = 927 610,- Kč

3.1. a) Cena podle oceň. předpisu bez odpočtu věcného břemene	927 610,- Kč
---	--------------

Věcné břemeno:

Věcné břemeno umístění teplovodního potrubí = 10 000,- Kč

3.1. b) Cena podle oceň. předpisu po odpočtu věcného břemene	917 610,- Kč
--	--------------

3.2. Obvyklá cena porovnáním

3.1. Úvod:

Oceňovací předpis zahrnuje již od roku 2003 popis a především zohlednění řady prvků, které ovlivňují obvyklou cenu nemovitosti v závislosti na místních podmínkách. Přesto je výpočet administrativní ceny uveden a uvažován jako orientační a dále slouží pro účel podrobného popisu technického stavu budovy a bytové jednotky včetně popisu jednotlivých dalších kritérií, které mohou ovlivnit cenu nemovitosti. Pro stanovení reálné "tržní" ceny nemovitosti je dále uveden přehled těchto kritérií s hodnocením jejich vlivu a konkrétního dopadu v případě hodnocené nemovitosti.

3.2. Situace na trhu s byty:

Od poloviny roku 2008 dochází ke stagnaci trhu a poklesu cen především počátkem roku 2009. Nyní je situace na trhu obecně stabilizovaná, ceny bytů (s výjimkou Prahy a Brna) dosáhly zřejmě již svého nejnižšího bodu koncem roku 2009 a od počátku roku 2010 jsou náznaky opětovného oživení trhu – zejména ze strany poptávky.

OPIS

3.3 Kritéria hodnocení:

- Podlaží v objektu – ovlivňuje cenu nemovitosti, přízemí je vždy levnější, ještě nižší cena bývá je v posledním podlaží. Zde 6.NP z 8. nadzemních podlaží, dům s výtahem - bez vlivu na cenu jednotky
- Orientace ke světovým stranám a technický stav bytové jednotky – ovlivňují cenu nemovitosti, zde V a Z strana , to znamená standardní situace
- Technický stav, resp. provedené investice – ovlivňují cenu méně výrazným způsobem, zde plánována celková revitalizace bytového domu, bytová jednotka však bez rekonstrukce – pro nového kupce může znamenat výhodu v možnosti úprav podle vlastní představy s tím, že se do ceny jednotky nepromítá cena stavebních úprav.

3.4 Cena zjištěná porovnáním s nabídkami a realizovanými prodeji obdobných bytů v daném místě (velikost 3 + 1)

Pro porovnání jsou uvažovány 4 současné nabídky prodeje – byty 3+1 - vše v Bruntálu. U nabízených nemovitostí pak možná cena prodeje konzultována s RK.

Přehled nabídek a prodeje bytů 3 + 1

datum	lokalita	velikost bytu	plocha m2	cena	podl.	k nemovitosti
nabídka 07 2010	ul. Horní Bruntál	3+1	65	847 000 Kč	7/7	Panel. dům, plastová okna, rekonstrukce koupelny, podlah, omítky, částečné zateplení budovy, 10 min od centra města.
nabídka 07 2010	Bruntál	3+1	69	920 000 Kč	1/5	v r. 2005 rekonstrukce. Kuchyň s obývacím jsou bez příček a tvoří halu, nová kuch. linka. Podlahy plovoucí a parkety, v kuchyni, koupelně a v předstíni je dlažba. Na chodbě je vestavěná skříň, zděný sklep.
nabídka 07 2010	Nádražní, Bruntál	3+1	63	900 000 Kč	9/9	v r. 2003 rekonstrukce bytu , plastová okna, dům bez oprav
nabídka 07 2010	Pionýrská, Bruntál	3+1	64	920 000 Kč	1/4	Byt po rekonstrukci - zděné jádro nová dřevěná kuchyně, moderní sporák, myčka, koupelna má vanu s vířivkou a elektrická žebra pro případ přitápění. Okna jsou plastová, rozvody v plastu, podlahy parkety a dlažba.
oceňovaný byt		3+1	66,5		7/8	dům i byt bez úprav, plánovaná revitalizace

- 1 OPIS

Porovnání s nabízenou bytovou jednotkou 3+1, ul. Horní, Bruntál

nabídková cena RK		847 000 Kč
snížení o provizi RK - cena vč. provize	-4%	33 880 Kč
snížení na realizaci prodeje	3%	-25 410 Kč
Výchozí cena pro oceňovanou bytovou jednotku porovnáním		855 470 Kč

Úpravy ceny vzhledem k:

velikost bytové jednotky - menší o 1,5 m2		20 000 Kč
okna - plastová (u oceň. nemovitosti budou v r 2010)		
lokality - obdobná lokalita		
podlaží - poslední	-3%	25 664 Kč
rekonstrukce bytového jádra - po rekonstrukci		-50 000 Kč
kuchyně - původní		
celkové rekonstrukci domu - částečné zateplení		
ostatní - názor znalce		

cena po úpravě	851 134 Kč
----------------	------------

Porovnání s nabízenou bytovou jednotkou 3+1, Bruntál

nabídková cena RK		920 000 Kč
snížení o provizi RK - cena bez provize		0 Kč
snížení na realizaci prodeje	3%	-27 600 Kč
Výchozí cena pro oceňovanou bytovou jednotku porovnáním		892 400 Kč

Úpravy ceny vzhledem k:

velikost bytové jednotky - větší o 2,5 m2		-32 903 Kč
okna - plastová (u oceň. nemovitosti budou v r 2010)		30 000 Kč
lokality - obdobná lokalita		
podlaží - přízemí	-3%	26 772 Kč
rekonstrukce bytu - celková 2005, dispozice, podlahy		-50 000 Kč
kuchyně - nová		-50 000 Kč
celkové rekonstrukci domu - není	-5%	44 620 Kč
ostatní - názor znalce		

cena po úpravě	860 889 Kč
----------------	------------

Porovnání s nabízenou bytovou jednotkou 3+1, ul. Nádražní, Bruntál

nabídková cena RK		900 000 Kč
snížení o provizi RK - cena bez provize		
snížení na realizaci prodeje	3%	-27 000 Kč
Výchozí cena pro oceňovanou bytovou jednotku porovnáním		873 000 Kč

Úpravy ceny vzhledem k:

velikost bytové jednotky - menší o 3,5 m2		48 000 Kč
okna - plastová (u oceň. nemovitosti budou v r 2010)		30 000 Kč
lokality - obdobná lokalita		
podlaží - poslední	-3%	26 772 Kč
rekonstrukce bytu - celková 2003		-50 000 Kč
kuchyně - nová		-50 000 Kč
celkové rekonstrukci domu - není	-5%	44 620 Kč
ostatní - názor znalce		

cena po úpravě	922 392 Kč
----------------	------------

OPIS

Porovnání s nabízenou bytovou jednotkou 3+1, ul. Pionýrská, Bruntál

nabídková cena RK		920 000 Kč
snížení o provizi RK - cena bez provize		
snížení na realizaci prodeje	3%	-27 600 Kč
Výchozí cena pro oceňovanou bytovou jednotku porovnáním		892 400 Kč

úpravy ceny vzhledem k:

velikosti bytové jednotky - menší o 2,5 m2		34 000 Kč
okna - plastová (u oceň. nemovitosti budou v r 2010)		
lokalitě - obdobná lokalita		
podlaží - první	-3%	26 772 Kč
rekonstrukce bytu - celková jádro, kuchyně, podlahy, atd.		-100 000 Kč
kuchyně - nová		-50 000 Kč
celkové rekonstrukci domu - není	-5%	44 620 Kč

ostatní - názor znalce

cena po úpravě	847 792 Kč
----------------	------------

REKAPITULACE

Porovnání s nabízenou bytovou jednotkou 3+1, ul. Horní, Bruntál	851 134 Kč
Porovnání s nabízenou bytovou jednotkou 3+1, Bruntál	860 889 Kč
Porovnání s nabízenou bytovou jednotkou 3+1, ul. Nádražní, Bruntál	922 392 Kč
Porovnání s nabízenou bytovou jednotkou 3+1, ul. Pionýrská, Bruntál	847 792 Kč
průměr	870 552 Kč

3.2. Cena porovnáním s realizovanými prodeji a nabídkou

871 000,- Kč

3.3. Obvyklá cena věcného břemene

Podle znalce nemá existence věcného břemene praktický vliv na obvyklou cenu – věcné břemeno je nakonec zřízeno s výsledným prospěchem pro majitele bytových jednotek předmětné nemovitosti – jedná se o zajištění teplovodního vedení pro vytápění bytových domů plynovou kotelnou. Při odhadu obvyklé ceny věcného břemene se vychází z paušální částky, tak jak je oceněna oceňovacím předpisem se snížením na minimální hodnotu – 5.000,- Kč

4. Stanovení obvyklé ceny nemovitosti:

4.1 Rekapitulace cen nemovitosti:

3.1. b) Administrativní cena po odpočtu věcného břemene	927 610,- Kč
3.2. Cena zjištěná porovnáním s prodejem obdobných nemovitostí	871 000,- Kč

3.3 Cena obvyklá věcného břemene	5 000,- Kč
----------------------------------	------------

4.2. Závěrečná analýza

Závěrečná analýza

Při stanovení výsledné tržní hodnoty bylo přihlášeno k výše uvedenému, současné situaci na trhu a dále k silným a slabým stránkám předmětné nemovitosti.

Silné stránky:

- majetek není zatížen věcnými břemeny omezujícími zásadním způsobem užívání nemovitosti
- bezproblémový byt s dobrým umístěním středně oblíbené lokality
- mámě rostoucí poptávka
- dům před celkovou revitalizací

Slabé stránky:

- horší dostupnost hypoték
- nevyváženost trhu
- méně příjemný výhled do dvora

Obvyklá cena vychází z výše uvedených úvah znalce, kdy za základ pro určení ceny je především cena zjištěná porovnáním, s přihlédnutím k názoru místních realitních kanceláří

Závěrečná cena odpovídá pak po mírném zvýšení ceně porovnáním jako cena je podle názoru znalce pravděpodobně dosažitelná při prodeji v daném místě a době.

Obvyklá cena po odpočtu věcného břemene	900 000,- Kč
---	--------------

slovy: Devětsettisíc Kč

OPIS

V Třebíči, 20.7.2010

Ing. Zdeněk Havelka
Šafaříkova 12
674 01 Třebíč



5. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 25.2.2000 č.j. Spr. 2404/99 pro obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 615-59/2010 znaleckého deníku.

6. Seznam příloh

Příloha č. 1 Výpis z katastru nemovitostí z internetu ze dne 17.5.2010

Příloha č. 2 Kopie katastrální mapy z internetu vyhotovená ke dni 17.5.2010

Příloha č. 3 Smlouva o zřízení věcného břemene



MĚSTO BRUNTÁL
Nádražní 20,
792 01 BRUNTÁL

... město mezi horami a vodou

OPIS

Město BRUNTÁL

Smlouva o zřízení věcného břemene

Město Bruntál
Nádražní 994/20
792 01 Bruntál
zastoupené **Ing. Františkem Struškou** – starostou města
IČ: 00295892, DIČ: CZ00295892 (není plátcem DPH)
jako vlastník
(**příliš jen povinný**)

a

TEPLO BRUNTÁL, a.s.,
se sídlem Šmilovského 659/6,
792 01 Bruntál
zastoupené: **Mgr. Miroslavem Dvořákem** – předsedou představenstva,
panem Pavlem Fürstem – členem představenstva,
společnost zapsaná v OR, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B vložka 1345
IČO 25350676
DIČ CZ25350676
(**příliš jen oprávněný**)

Prohlašují, že jsou plně způsobilí k právním úkonům a **uzavírají** podle ust. par. 151 a násl. Občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. ve znění změn a doplňků následující **smlouvu o zřízení věcného břemene**:

Smlouvu o zřízení věcného břemene na umístění teplovodního potrubí v obytných domech: Květná č.p.1737/č.or.28 na pozemku parc.č. 4706, Okružní č.p.1733/č.or.34 na pozemku parc.č. 4708, Okružní č.p.1728/č.or.24 na pozemku parc.č. 4713, Na Kopečku č.p.1734/č.or.1 na pozemku parc.č. 4715, Rýmařovská č.p.1253/č.or.19 na pozemku parc.č. 3612/12, Rýmařovská č.p.1254/č.or.21 na pozemku parc.č. 3612/13, Rýmařovská č.p.1255/č.or.23 na pozemku parc.č. 3612/14 v 1. PP vše v k.ú. Bruntál-město a na umístění předávacího místa a teplovodního potrubí v obytných domech: Květná č.p.1736/č.or.26 na pozemku parc.č. 4707, Okružní č.p.1732/č.or.32 na pozemku parc.č. 4709, Okružní č.p.1727/č.or.22 na pozemku parc.č. 4714, Na Kopečku č.p.1735/č.or.3 na pozemku parc.č. 4716 v 1. PP vše v k.ú. Bruntál-město.

1. Povinný je na základě zákona č. 172/91 par. 1, vlastníkem parcel č. 4706, 4708, 4713, 4715, 3612/12, 3612/13, 3612/14, 4707, 4709, 4714 a 4716. Tyto nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Bruntál, na listu vlastnictví č. 1870, obec Bruntál, katastrální území Bruntál-město.
2. Oprávněný prohlašuje, že je držitelem licence pro výrobu a rozvod tepelné energie pro provoz shora uvedeného rozvodného zařízení. V souladu s § 4 a § 8 energetického zákona se licence uděluje na dobu určitou, nejvýše na 25 let. Na každé výrobní, přepravní nebo rozvodné zařízení lze vydat pouze jednu licenci.
3. Povinný touto smlouvou zřizuje na nemovitosti uvedené v odst. 1 smlouvy ve prospěch oprávněného trvalé oprávnění odpovídající věcnému břemenu, které spočívá v umístění teplovodního potrubí v obytných domech: Květná č.p.1737/č.or.28, Okružní č.p.1733/č.or.34, Okružní č.p.1728/č.or.24, Na Kopečku č.p.1734/č.or.1, Rýmařovská č.p.1253/č.or.19, Rýmařovská č.p.1254/č.or.21, Rýmařovská č.p.1255/č.or.23 a na umístění předávacího místa a teplovodního potrubí v obytných domech: Květná č.p.1736/č.or.26, Okružní č.p.1732/č.or.32, Okružní č.p.1727/č.or.22, Na Kopečku č.p.1735/č.or.3 v 1. PP ve městě Bruntál a oprávněný ji přijímá.
4. Smluvní strany se dohodly, že stanovení náhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu na umístění vodovodního potrubí bude dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 18, písm. č. 5 a to za jednorázovou finanční náhradu ve výši **10.000,- Kč slovem desetitisíc korun českých**. Úhrada bude provedena **převodem z účtu oprávněného** na výše uvedené bankovní spojení povinného do třiceti dnů od povolení vkladu věcného břemene do katastru nemovitostí.

MĚSTO BRUNTÁL · odbor správy majetku a rozvoje města · Nádražní 20 · 792 01 Bruntál
tel.: 554 706 111 · fax.: 554 712 193 · e-mail: posta@mubruntal.cz
www.mubruntal.cz · IČO: 00295892 · DIČ: CZ00295892



OPIS

5. Teplovodní soustava je liniovou stavbou vedoucí přes nemovitosti třetích osob, pro jejíž realizaci jsou stanoveny podmínky dle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění platných právních předpisů a prováděcích vyhlášek. Účelem této smlouvy je zajistit bezproblémové provozování rozvodného tepelného zařízení a to v souladu s ustanovením § 76 zákona číslo 458/2000 Sb (energetický zákon), dle kterého má držitel licence na rozvod tepla právo zřízovat a provozovat na cizích nemovitostech liniová rozvodná zařízení, stavět podpěrné body a přetínat tyto nemovitosti potrubními trasami.
6. Oprávněný má právo vstupovat na tyto pozemky a do objektů za účelem údržby, odstraňování poruch a havárií na tomto zařízení. Tuto činnost za oprávněného mohou případně vykonávat jiné firmy, které převezmou veškeré závazky oprávněného.
7. Při výkonu práv odpovídajících tomuto věcnému břemenu se oprávněný zavazuje postupovat šetrně a zasahovat do práv vlastníka pouze v nezbytném rozsahu a v případě vzniklé škody uvést vše do původního stavu, resp. pokud to nebude možné, postupovat ve smyslu §420 a §442 občanského zákoníku.
8. Vklad práva odpovídajícímu věcnému břemenu do katastru nemovitostí zajistí oprávněný na své náklady.
9. Změny a doplňky této smlouvy je možno provést pouze formou písemných dodatků po vzájemné dohodě smluvních stran.
10. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a její autentičnost stvrzují svými podpisy.
11. Tato smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, každý s platností originálu. Oprávněný a povinný obdrží jedno vyhotovení a čtyři vyhotovení budou oprávněným použity pro vyznačení vkladu do katastru nemovitostí.
12. Povinný souhlasí s použitím svých osobních údajů uvedených v této smlouvě a to v souladu se zákonem č. 101/2002 Sb. o ochraně osobních údajů ve znění pozdějších předpisů.
13. Tato smlouva byla schválena radou města dne 13.1.2009 pod č. usnesení 1824/48R/2009.

V Bruntále dne 3. 3. 2009

V Bruntále dne

Ing. František Struška
starosta města Bruntálu
povinný



Mgr. Miroslav Dvořák
předseda představenstva
oprávněný

Pavel Furst
člen představenstva
oprávněný