

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17701-2343/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	BONA ELECTA s.r.o. Štefánikova 1163 742 21 Kopřivnice
Číslo jednací:	MSPH 88 INS 6008/2022
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dražby.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Horní Václavov č.p. 147, Václavov u Bruntálu, okres Bruntál
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	30.11.2022
Zpracováno ke dni:	30.11.2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: kontakt@odhadonline.cz

Znalecký posudek obsahuje 36 stran textu včetně titulního listu a 34 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 05.12.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny:

- bytové jednotky č. 147/6, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 180/4362 na společných částech budovy č.p. 147 a pozemku parc. č. st. 258 a
- bytové jednotky č. 147/7, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 300/4362 na společných částech budovy č.p. 147 a pozemku parc. č. st. 258

vše v obci Václavov u Bruntálu, okres Bruntál, katastrální území Horní Václavov.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dražby.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil informace, které mají vliv na výsledek posudku - výpisy z katastru nemovitostí a znalecký posudek č. 842-006/2022 ze dne 29.3.2022 vypracovaný Nemovitost s.r.o. - znaleckou kanceláří.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, znalecký posudek, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, smlouva o zřízení věcného břemene, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 424/2021 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, prohlášení vlastníka, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 147/6 Bytová jednotka č. 147/7
Adresa předmětu ocenění:	Horní Václavov č.p. 147, Václavov u Bruntálu, okres Bruntál
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Bruntál
Obec:	Václavov u Bruntálu
Ulice:	
Katastrální území:	Horní Václavov
Počet obyvatel:	476
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	588,00 Kč/m²

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 147,00$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 30.11.2022. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SICHR Interier, s.r.o., Slezská 2210/128, Vinohrady, 13000 Praha 3

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 147/6, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 180/4362 na společných částech budovy č.p. 147 a pozemku parc. č. st. 258 a bytová jednotka č. 147/7, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 300/4362 na společných částech budovy č.p.

147 a pozemku parc. č. st. 258v obci Václavov u Bruntálu, okres Bruntál, katastrální území Horní Václavov.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu. Oceňované jednotky jsou v katastru nemovitostí evidovány jako byty. V Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) - oznám. o změně obsahu ze dne 27.12.2012 se uvádí, že ve skutečnosti jsou jednotky určeny ke komerčnímu využívání, jedná se o pokoj a apartmán určený k pronajímání ubytování.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňované bytové jednotky jsou umístěné v budově č.p. 147, stavbě ubytovacího zařízení. Stavba má 2 nadzemní podlaží. V objektu je půda a má vybudované podkroví. Objekt je cihlové konstrukce, základy má betonové izolované, stropy jsou železobetonové monolitické, střecha je sedlová s vikýři, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou měděné. Vnější úpravu povrchů tvoří minerální omítky a plášť je zateplen. Objekt byl postaven v roce 2012. Stav lze charakterizovat jako velmi dobrý.

Popis jednotky č. 147/6

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 2. podlaží. Dispozice jednotky je 1+0.

2.NP		
Ostatní prostory	Předsíň	1,94 m ²
Pokoj	Pokoj	11,53 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,88 m ²
Příslušenství	Balkón	5,40 m ²
Podlahová plocha		17,35 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		22,75 m ²

Vnitřní úpravu povrchů tvoří jsou vápenné omítky a je zde použit také SDK. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken chybí. Obytná místnost je orientovaná na jihozápad. Kuchyňské vybavení chybí. V koupelně se nachází rohová vana, umyvadlo a závěsná toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou obložkové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: keramická dlažba

koupelna, wc: keramická dlažba

místnosti: laminátová plovoucí podlaha

Další vybavení bytové jednotky tvoří vestavěné skříně a odvětrání ventilátorem.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt má vlastní čističku odpadních vod. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně z domovní kotelny (k datu ocenění chybí v domě zdroj vytápění), topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako velmi dobrý.

Popis jednotky č. 147/7

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 2. podlaží. Dispozice jednotky je 2+0.

2.NP		
Ostatní prostory	Předsíň	1,93 m ²
Pokoj	Pokoj	11,50 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,93 m ²
Pokoj	Pokoj	11,54 m ²
Příslušenství	Balkón	9,20 m ²
Podlahová plocha		28,90 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		38,10 m ²

Pro vnitřní úpravu povrchů jsou použity vápenné omítky a je zde použitý také SDK. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken chybí. Obytné místnosti jsou orientované na jihozápad. Kuchyňské vybavení chybí. V koupelně se nachází rohová vana, umyvadlo a závěsná toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou obložkové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: keramická dlažba

koupelna, wc: keramická dlažba

místnosti: laminátová plovoucí podlaha

Další vybavení bytové jednotky tvoří odvětrání prostorů ventilátory.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt má vlastní čističku odpadních vod. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně z domovní kotelny (k datu ocenění chybí v domě zdroj vytápění), topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako velmi dobrý.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je přes pozemky parc. č. 1434/31 a 1434/275 ve vlastnictví cizí osoby bez zajištění věcným břemenem. Bytový objekt je postaven na severozápadním okraji obce a charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou. Soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět. Je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních

zařízení a sportovního vyžití. V místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Vlastník nemá kontakt se sousedy a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Na oceňovaném majetku vážne věcné břemeno chůze a cesty - bez vlivu na cenu objektu.

Tabulkový popis bytového domu

Typ bytového domu	nebytový objekt
Počet nadzemních podlaží	2
Počet podzemních podlaží	0
Dům byl postaven v roce	2012
Rozsah rekonstrukce domu	
Základy	betonové izolované
Konstrukce	cihlová
Stropy	železobetonové monolitické
Střecha	sedlová s vikýři
Krytina střechy	pálená taška
Klempířské prvky	měděné
Vnější úprava povrchů	minerální omítka
Vnitřní úprava povrchů	Vápenné omítky, SDK
Popis stavu bytového domu	velmi dobrý

Tabulkový popis jednotky č. 147/6

Dispozice bytové jednotky	1+0
Podlaží bytové jednotky	2
Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
Orientace oken obytných místností	jihozápad
Koupelna(y)	rohová vana, umyvadlo

Toaleta(y)	závěsná toaleta																					
Vstupní dveře	dřevěné																					
Typ zárubní	obložkové																					
Vnitřní dveře	dřevěné plné																					
Osvětlovací technika	lustry																					
Popis místností a rozměry v m ²	<table border="1"> <tr> <td colspan="3">2.NP</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Předsíň</td> <td>1,94 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>11,53 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>Koupelna s WC</td> <td>3,88 m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Balkón</td> <td>5,40 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha</td> <td>17,35 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td> <td>22,75 m²</td> </tr> </table>	2.NP			Ostatní prostory	Předsíň	1,94 m ²	Pokoj	Pokoj	11,53 m ²	Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,88 m ²	Příslušenství	Balkón	5,40 m ²	Podlahová plocha		17,35 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		22,75 m ²
2.NP																						
Ostatní prostory	Předsíň	1,94 m ²																				
Pokoj	Pokoj	11,53 m ²																				
Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,88 m ²																				
Příslušenství	Balkón	5,40 m ²																				
Podlahová plocha		17,35 m ²																				
Podlahová plocha vč. příslušenství		22,75 m ²																				
Elektřina	230V																					
Vodovod	vodovod																					
Svod splašek	vlastní ČOV																					
Plynovod	ne																					
Řešení vytápění v bytě	domovní kotelna – k datu ocenění chybí zdroj vytápění																					
Topná tělesa	závěsné radiátory																					
Řešení ohřevu vody v bytě	bojler																					
Podlahy v bytě	chodba: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba místnosti: laminátová plovoucí podlaha																					
Popis stavu bytové jednotky	velmi dobrý																					

Tabulkový popis jednotky č. 147/7

Dispozice bytové jednotky	2+0
Podlaží bytové jednotky	2
Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
Orientace oken obytných místností	jihozápad
Koupelna(y)	rohová vana, umyvadlo
Toaleta(y)	závěsná toaleta
Vstupní dveře	dřevěné

Typ zárubní	obložkové																								
Vnitřní dveře	dřevěné plné																								
Osvětlovací technika	lustry																								
Popis místností a rozměry v m ²	<table border="1"> <tr> <td colspan="3">2.NP</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Předsíň</td> <td>1,93 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>11,50 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>Koupelna s WC</td> <td>3,93 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>11,54 m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Balkón</td> <td>9,20 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha</td> <td>28,90 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td> <td>38,10 m²</td> </tr> </table>	2.NP			Ostatní prostory	Předsíň	1,93 m ²	Pokoj	Pokoj	11,50 m ²	Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,93 m ²	Pokoj	Pokoj	11,54 m ²	Příslušenství	Balkón	9,20 m ²	Podlahová plocha		28,90 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		38,10 m ²
2.NP																									
Ostatní prostory	Předsíň	1,93 m ²																							
Pokoj	Pokoj	11,50 m ²																							
Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,93 m ²																							
Pokoj	Pokoj	11,54 m ²																							
Příslušenství	Balkón	9,20 m ²																							
Podlahová plocha		28,90 m ²																							
Podlahová plocha vč. příslušenství		38,10 m ²																							
Elektřina	230V																								
Vodovod	vodovod																								
Svod splašek	vlastní ČOV																								
Plynovod	ne																								
Řešení vytápění v bytě	domovní kotelna – k datu ocenění chybí zdroj vytápění																								
Topná tělesa	závěsné radiátory																								
Řešení ohřevu vody v bytě	bojler																								
Podlahy v bytě	chodba: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba místnosti: laminátová plovoucí podlaha																								
Popis stavu bytové jednotky	velmi dobrý																								

Tabulkový popis pozemku bytového domu

Trvalé porosty	bez porostů
Sklon pozemku	rovinatý
Oplocení	neoploceno
Přístupová cesta k objektu	přístup přes pozemky parc. č. 1434/31 a 1434/275 ve vlastnictví cizí osoby bez zajištění věcným břemenem

Tabulkový popis okolí

Popis okolí	rekreační lokalita
-------------	--------------------

Poloha v obci	severozápadní okraj obce
Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci je pobočka České pošty
Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné

Tabulkový popis ostatní

Věcná břemena	věcné břemeno chůze a cesty - bez vlivu na cenu objektu
Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 30.11.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.“

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle § 1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

- dle § 1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno 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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Jednotky jsou vytápěny z centrální kotelny umístěné v sousední budově č. 148 - není právně zajištěno.	I	-0,03
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,809}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	-0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,08
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,10
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nejsou další vlivy polohy nemovitosti na její cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,527}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,426}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,511}$$

1. Jednotka č. 147/6

1.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: G. budovy hotelů

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 121

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
předsíň:	(1,002*1,936) * 1,00 = 1,94 m ²
pokoj:	(3,647*3,160) * 1,00 = 11,52 m ²
koupelna s WC:	(2,030*1,909) * 1,00 = 3,88 m ²
balkon:	(5,40) * 0,17 = 0,92 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	<u>18,26 m²</u>

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	pálená taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	měděné	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové, keramická dlažba	S	100
11. Dveře	hladké	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, plovoucí podlahy	S	100
15. Vytápění	centrální	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky, rozvod studené a teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadlo, vana, splachovací toaleta	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	vestavěná skříň, odvětrání	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30

15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					96,82
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9682

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	8 943,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9682
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4200
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	15 740,53
Plná cena: 18,26 m ² * 15 740,53 Kč/m ²	=	287 422,08 Kč

Výpočet opotřebením lineární metodou

Stáří (S): 10 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 90 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 100 = 10,0 %		
Koeficient opotřebením: (1- 10,0 % / 100)	*	0,900
Nákladová cena C_{JN}	=	258 679,87 Kč
Koeficient pp	*	0,426
Cena C_J	=	110 197,62 Kč
Jednotka č. 147/6 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	110 197,62 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **0,809**

Index polohy pozemku I_P = **0,527**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00

4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,809 * 1,000 * 0,527 = 0,426$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	147,-	0,426		62,62

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 258	215	62,62	13 463,30
Stavební pozemek - celkem			215		13 463,30

Pozemek - zjištěná cena celkem = **13 463,30 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 13 463,30 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **13 463,30 Kč**

Jednotka č. 147/6 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **110 197,62 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 13 463,30 Kč

Spoluvlastnický podíl: 180 / 4 362

Hodnota spoluvlastnického podílu: 13 463,30 Kč * 180 / 4 362 + 555,57

Jednotka č. 147/6 - zjištěná cena = **110 753,19 Kč**

2. Jednotka č. 147/7

2.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: G. budovy hotelů

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 121

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	(1,932*0,998) *	1,00 =	1,93 m ²
pokoj:	(3,641*3,172) *	1,00 =	11,55 m ²
pokoj:	(3,653*3,153) *	1,00 =	11,52 m ²
koupelna s WC:	(2,063*1,913) *	1,00 =	3,95 m ²
balkon:	(9,20) *	0,17 =	1,56 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:			30,51 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	pálená taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	měděné	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové, keramická dlažba	S	100
11. Dveře	hladké	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, plovoucí podlahy	S	100
15. Vytápění	centrální	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky, rozvod studené a teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadlo, vana, splachovací toaleta	S	100
24. Výtahy		C	100

25. Ostatní	odvětrání	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					96,82
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9682

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	8 943,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9682
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4200
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	15 740,53
Plná cena: 30,51 m ² * 15 740,53 Kč/m ²	=	480 243,57 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 90 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 100 = 10,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 10,0 % / 100)	*	0,900
Nákladová cena CJ_N	=	432 219,21 Kč
Koeficient pp	*	0,426
Cena CJ	=	184 125,38 Kč
Jednotka č. 147/7 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	184 125,38 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

2.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,809**

Index polohy pozemku **I_P = 0,527**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,809 * 1,000 * 0,527 = 0,426$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	147,-	0,426		62,62	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 258	215	62,62	13 463,30
Stavební pozemek - celkem			215		13 463,30
Pozemek - zjištěná cena celkem				=	13 463,30 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

2.2. Pozemek	=	13 463,30 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	13 463,30 Kč

Jednotka č. 147/7 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **184 125,38 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku:	13 463,30 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	300 / 4 362	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	13 463,30 Kč * 300 / 4 362	+ 925,95
		<hr/>

Jednotka č. 147/7 - zjištěná cena = **185 051,33 Kč**

Rekapitulace ocenění dle platného cenového předpisu:

1. Jednotka č. 147/6	110 753,20 Kč
1.1. Oceňovaná jednotka	110 197,62 Kč
1.2. Pozemek	555,57 Kč
	<hr/>
	= 110 753,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **110 750,- Kč**

2. Jednotka č. 147/7	185 051,30 Kč
2.1. Oceňovaná jednotka	184 125,38 Kč
2.2. Pozemek	925,95 Kč
	<hr/>
	= 185 051,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **185 050,- Kč**

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 147/6

Bytová jednotka č. 147/6, Horní Václavov č.p. 147, Václavov u Bruntálu, okres Bruntál						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Horní Václavov č.p. 147, Václavov u Bruntálu, okres Bruntál	17.3513 m ²	cihlová	velmi dobrý	terasa	
1	Staré Město, okres Bruntál	47 m ²	cihlová	velmi dobrý	2 parkovací stání, terasa, zahrada, bazén, společenská místnost	zařízená kuchyně
2	Staré Město, okres Bruntál	39 m ²	cihlová	dobrý	2 parkovací stání, terasa, zahrada, bazén, společenská místnost	zařízená kuchyně
3	Karlovice č.p. 251, okres Bruntál	30 m ²	cihlová	velmi dobrý	parkovací stání, lyžárna a kolárna, wellness, společenská místnost, herna pro děti, pergola	zařízená kuchyně
4	Karlovice č.p. 251, okres Bruntál	37 m ²	cihlová	velmi dobrý	parkovací stání, lyžárna a kolárna, wellness, společenská místnost, herna pro děti, pergola	zařízená kuchyně
5	Václavov u Bruntálu, okres Bruntál	47 m ²	cihlová	projekt	terasa, zahrada	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	55 106,38 Kč	0.9	49 595,74 Kč	1	0.88	1	1.05	1.07	1.05	1.038114	47 774,85 Kč
2	60 256,41 Kč	0.9	54 230,77 Kč	1	0.91	1	1.05	1.07	1.05	1.07350425	50 517,52 Kč
3	83 333,33 Kč	1	83 333,33 Kč	1	0.95	1	1.05	1.04	1.05	1.08927	76 503,83 Kč
4	82 972,97 Kč	1	82 972,97 Kč	1	0.92	1	1.05	1.04	1.05	1.054872	78 656,91 Kč
5	69 148,94 Kč	0.9	62 234,04 Kč	1	0.88	1	0.9	1.02	1	0.80784	77 037,58 Kč
Celkem průměr										66 098,12 Kč	
Minimum										47 774,85 Kč	
Maximum										78 656,91 Kč	
Směrodatná odchylka - s										15 525,55 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										50 572,56 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										81 623,67 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: konstrukce											
K4 - Koeficient úpravy: stav											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost je sice větší, ale je v lepším stavu (oceňovaná nemovitost je bez vytápění), má zařízenou kuchyni a větší příslušenství. Proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost je sice větší, ale je v lepším stavu (oceňovaná nemovitost je bez vytápění), má zařízenou kuchyni a větší příslušenství. Proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost je sice větší, ale je v lepším stavu (oceňovaná nemovitost je bez vytápění), má zařízenou kuchyni a větší příslušenství. Proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost je sice větší, ale je v lepším stavu (oceňovaná nemovitost je bez vytápění), má zařízenou kuchyni a větší příslušenství. Proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaná nemovitost má sice větší příslušenství, ale je větší a jedná se o projekt před dokončením. Proto je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

66 098,12 Kč/m²

* 17 m²

= 1 123 668 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 124 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 147/6, Horní Václavov č.p. 147, Václavov u Bruntálu, okres Bruntál						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Horní Václavov č.p. 147, Václavov u Bruntálu, okres Bruntál	17.3513 m ²	cihlová	velmi dobrý	terasa	
1	Staré Město, okres Bruntál	47 m ²	cihlová	velmi dobrý	2 parkovací stání, terasa, zahrada, bazén, společenská místnost	zařízení kuchyně
2	Staré Město, okres Bruntál	39 m ²	cihlová	dobrý	2 parkovací stání, terasa, zahrada, bazén, společenská místnost	zařízená kuchyně
3	Karlovice č.p. 251, okres Bruntál	30 m ²	cihlová	velmi dobrý	parkovací stání, lyžárna a kolárna, wellness, společenská místnost, herna pro děti, pergola	zařízená kuchyně
4	Karlovice č.p. 251, okres Bruntál	37 m ²	cihlová	velmi dobrý	parkovací stání, lyžárna a kolárna, wellness, společenská místnost, herna pro děti, pergola	zařízená kuchyně
5	Václavov u Bruntálu, okres Bruntál	47 m ²	cihlová	projekt	terasa, zahrada	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	55 106,38 Kč	0.9	49 595,74 Kč
2	60 256,41 Kč	0.9	54 230,77 Kč
3	83 333,33 Kč	1	83 333,33 Kč
4	82 972,97 Kč	1	82 972,97 Kč
5	69 148,94 Kč	0.9	62 234,04 Kč

Minimální hodnota	(případ č.1)	49 595,74 Kč
Maximální hodnota	(případ č.3)	83 333,33 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.68
Střední hodnota		66 473,37 Kč
Medián		82 972,97 Kč
Rozdíl max-min		33 737,59 Kč

Základní cena: 66 473,37 Kč/m²

Úprava ceny: 66 473,37 Kč * 1,0000 = 66 473,37 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

66 473,37 Kč/m²

* 17 m²

= 1 130 047 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 130 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 147/6, Horní Václavov č.p. 147, Václavov u Bruntálu, okres Bruntál						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Horní Václavov č.p. 147, Václavov u Bruntálu, okres Bruntál	17.3513 m ²	cihlová	velmi dobrý	terasa	
1	Staré Město, okres Bruntál	47 m ²	cihlová	velmi dobrý	2 parkovací stání, terasa, zahrada, bazén, společenská místnost	zařízení kuchyně
2	Staré Město, okres Bruntál	39 m ²	cihlová	dobry	2 parkovací stání, terasa, zahrada, bazén, společenská místnost	zařízená kuchyně
3	Karlovice č.p. 251, okres Bruntál	30 m ²	cihlová	velmi dobrý	parkovací stání, lyžárna a kolárna, wellness, společenská místnost, herna pro děti, pergola	zařízená kuchyně
4	Karlovice č.p. 251, okres Bruntál	37 m ²	cihlová	velmi dobrý	parkovací stání, lyžárna a kolárna, wellness, společenská místnost, herna pro děti, pergola	zařízená kuchyně
5	Václavov u Bruntálu, okres Bruntál	47 m ²	cihlová	projekt	terasa, zahrada	

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	55 106,38 Kč	0.9	49 595,74 Kč
2	60 256,41 Kč	0.9	54 230,77 Kč
3	83 333,33 Kč	1	83 333,33 Kč
4	82 972,97 Kč	1	82 972,97 Kč
5	69 148,94 Kč	0.9	62 234,04 Kč

Bytová jednotka č. 147/7

Bytová jednotka č. 147/7, Horní Václavov č.p. 147, Václavov u Bruntálu, okres Bruntál						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Horní Václavov č.p. 147, Václavov u Bruntálu, okres Bruntál	28.9009 m ²	cihlová	velmi dobrý	terasa	
1	Staré Město, okres Bruntál	47 m ²	cihlová	velmi dobrý	2 parkovací stání, terasa, zahrada, bazén, společenská místnost	zařízení kuchyně
2	Staré Město, okres Bruntál	39 m ²	cihlová	dobrý	2 parkovací stání, terasa, zahrada, bazén, společenská místnost	zařízená kuchyně
3	Karlovice č.p. 251, okres Bruntál	30 m ²	cihlová	velmi dobrý	parkovací stání, lyžárna a kolárna, wellness, společenská místnost, herna pro děti, pergola	zařízená kuchyně
4	Karlovice č.p. 251, okres Bruntál	37 m ²	cihlová	velmi dobrý	parkovací stání, lyžárna a kolárna, wellness, společenská místnost, herna pro děti, pergola	zařízená kuchyně
5	Václavov u Bruntálu, okres Bruntál	47 m ²	cihlová	projekt	terasa, zahrada	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	55 106,38 Kč	0,9	49 595,74 Kč	1	0,88	1	1,05	1,07	1,05	1,038114	47 774,85 Kč
2	60 256,41 Kč	0,9	54 230,77 Kč	1	0,91	1	1,05	1,07	1,05	1,07350425	50 517,52 Kč
3	83 333,33 Kč	1	83 333,33 Kč	1	1	1	1,05	1,04	1,05	1,1466	72 678,64 Kč
4	82 972,97 Kč	1	82 972,97 Kč	1	0,92	1	1,05	1,04	1,05	1,054872	78 656,91 Kč
5	69 148,94 Kč	0,9	62 234,04 Kč	1	0,88	1	0,9	1,02	1	0,80784	77 037,58 Kč
Celkem průměr										65 333,10 Kč	
Minimum										47 774,85 Kč	
Maximum										78 656,91 Kč	
Směrodatná odchylka - s										14 968,88 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										50 364,22 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										80 301,98 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: konstrukce											
K4 - Koeficient úpravy: stav											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost je sice větší, ale je v lepším stavu (oceňovaná nemovitost je bez vytápění), má zařízenou kuchyni a větší příslušenství. Proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost je sice větší, ale je v lepším stavu (oceňovaná nemovitost je bez vytápění), má zařízenou kuchyni a větší příslušenství. Proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost je v lepším stavu (oceňovaná nemovitost je bez vytápění), má zařízenou kuchyni a větší příslušenství. Proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost je sice větší, ale je v lepším stavu (oceňovaná nemovitost je bez vytápění), má zařízenou kuchyni a větší příslušenství. Proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaná nemovitost má sice větší příslušenství, ale je větší a jedná se o projekt před dokončením. Proto je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

65 333,10 Kč/m²

* 29 m²

= 1 894 660 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 895 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 147/7, Horní Václavov č.p. 147, Václavov u Bruntálu, okres Bruntál						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Horní Václavov č.p. 147, Václavov u Bruntálu, okres Bruntál	28.9009 m ²	cihlová	velmi dobrý	terasa	
1	Staré Město, okres Bruntál	47 m ²	cihlová	velmi dobrý	2 parkovací stání, terasa, zahrada, bazén, společenská místnost	zařízení kuchyně
2	Staré Město, okres Bruntál	39 m ²	cihlová	dobrý	2 parkovací stání, terasa, zahrada, bazén, společenská místnost	zařízená kuchyně
3	Karlovice č.p. 251, okres Bruntál	30 m ²	cihlová	velmi dobrý	parkovací stání, lyžárna a kolárna, wellness, společenská místnost, herna pro děti, pergola	zařízená kuchyně
4	Karlovice č.p. 251, okres Bruntál	37 m ²	cihlová	velmi dobrý	parkovací stání, lyžárna a kolárna, wellness, společenská místnost, herna pro děti, pergola	zařízená kuchyně
5	Václavov u Bruntálu, okres Bruntál	47 m ²	cihlová	projekt	terasa, zahrada	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	55 106,38 Kč	0.9	49 595,74 Kč
2	60 256,41 Kč	0.9	54 230,77 Kč
3	83 333,33 Kč	1	83 333,33 Kč
4	82 972,97 Kč	1	82 972,97 Kč
5	69 148,94 Kč	0.9	62 234,04 Kč

Minimální hodnota	(případ č.1)	49 595,74 Kč
Maximální hodnota	(případ č.3)	83 333,33 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.68
Střední hodnota		66 473,37 Kč
Medián		82 972,97 Kč
Rozdíl max-min		33 737,59 Kč

Základní cena: 66 473,37 Kč/m²

Úprava ceny: 66 473,37 Kč * 1,0000 = 66 473,37 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

66 473,37 Kč/m²

* 29 m²

= 1 927 728 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 928 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 147/7, Horní Václavov č.p. 147, Václavov u Bruntálu, okres Bruntál						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Horní Václavov č.p. 147, Václavov u Bruntálu, okres Bruntál	28.9009 m ²	cihlová	velmi dobrý	terasa	
1	Staré Město, okres Bruntál	47 m ²	cihlová	velmi dobrý	2 parkovací stání, terasa, zahrada, bazén, společenská místnost	zařízení kuchyně
2	Staré Město, okres Bruntál	39 m ²	cihlová	dobrý	2 parkovací stání, terasa, zahrada, bazén, společenská místnost	zařízená kuchyně
3	Karlovice č.p. 251, okres Bruntál	30 m ²	cihlová	velmi dobrý	parkovací stání, lyžárna a kolárna, wellness, společenská místnost, herna pro děti, pergola	zařízená kuchyně
4	Karlovice č.p. 251, okres Bruntál	37 m ²	cihlová	velmi dobrý	parkovací stání, lyžárna a kolárna, wellness, společenská místnost, herna pro děti, pergola	zařízená kuchyně
5	Václavov u Bruntálu, okres Bruntál	47 m ²	cihlová	projekt	terasa, zahrada	

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	55 106,38 Kč	0.9	49 595,74 Kč
2	60 256,41 Kč	0.9	54 230,77 Kč
3	83 333,33 Kč	1	83 333,33 Kč
4	82 972,97 Kč	1	82 972,97 Kč
5	69 148,94 Kč	0.9	62 234,04 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Jednotka č. 147/6

Výsledek dle cenového předpisu

110 750,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1 124 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1 130 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 843 000 Kč do 1 417 000 Kč

Jednotka č. 147/7

Výsledek dle cenového předpisu

185 050,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1 895 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1 928 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 1 438 000 Kč do 2 417 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny:

- bytové jednotky č. 147/6, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 180/4362 na společných částech budovy č.p. 147 a pozemku parc. č. st. 258 a
- bytové jednotky č. 147/7, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 300/4362 na společných částech budovy č.p. 147 a pozemku parc. č. st. 258

vše v obci Václavov u Bruntálu, okres Bruntál, katastrální území Horní Václavov.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné jednotky č. 147/6 v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1 120 000,- Kč

Slovy: jedenmilijednostodvacettisíc korun českých

a tržní hodnota předmětné jednotky č. 147/7 je v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1 895 000,- Kč

Slovy: jedenmiliosmsetdevadesátpěttisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Ing. Jana Fichnová, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: kontakt@odhadonline.cz

V Praze, dne 05.12.2022

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.



Ing. Jana Fichnová

Martin Málek

František Kořínek

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 17701-2343/2022 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě, mapy oblasti, výřez z prohlášení vlastníka, dokumentace k věcnému břemenu, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.09.2022 13:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
Okres: CZ0801 Bruntál Obec: 597945 Václavov u Bruntálu
Kat.území: 776025 Horní Václavov List vlastnictví: 222
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo SICHR Interior, s.r.o., Slezská 2210/128, Vinohrady, 13000 Praha 3		25844440	

B Nemovitosti

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
P 147/6	byt		byt.z.	180/4362
Vymezeno v:				
Budova	Horní Václavov, č.p. 147, ubyt.zař, LV 218 na parcele St. 258, LV 218			
Parcela	St. 258	zastavěná plocha a nádvoří		215m2
P 147/7	byt		byt.z.	300/4362
Vymezeno v:				
Budova	Horní Václavov, č.p. 147, ubyt.zař, LV 218 na parcele St. 258, LV 218			
Parcela	St. 258	zastavěná plocha a nádvoří		215m2

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- o Věcné břemeno (podle listiny)
 - zřízení a uložení podzemní inženýrské sítě
 - právo vstupu za účelem kontroly, obsluhy, údržby, oprav a rekonstrukcí sítě
 - právo připojení se na stávající inženýrské sítě
 - dáno celou výměrou pozemku -
 - Oprávnění pro
Jednotka: 147/6, Jednotka: 147/7
 - Povinnost k
Parcela: 1434/212, Parcela: 1434/213, Parcela: 1434/255, Parcela: 1434/256,
Parcela: 1434/31
- Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.08.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.09.2013. V-1611/2013-801
- Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Věcné břemeno chůze a jízdy resp. průchodu a průjezdu
 - dáno celou výměrou pozemku -
 - Oprávnění pro
Jednotka: 147/6, Jednotka: 147/7
 - Povinnost k
Parcela: 1434/212
 - Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.08.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.09.2013.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.09.2022 13:55:02

Okres: CZ0801 Bruntál Obec: 597945 Václavov u Bruntálu
Kat.území: 776025 Horní Václavov List vlastnictví: 222
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

V-1611/2013-801

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze

resp. průchodu
(vymezeno gp č. 394-170/2012 - A,B,C)
Oprávnění pro
Jednotka: 147/6, Jednotka: 147/7
Povinnost k
Parcela: 1434/256

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.08.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.09.2013.

V-1611/2013-801

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

a zřízení, vedení, údržba a užívání podzemních inženýrských sítí - dále dle listiny
Oprávnění pro
Jednotka: 147/6, Jednotka: 147/7
Povinnost k
Parcela: 1302/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.09.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.10.2007.

V-2843/2007-801

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro
TNJ s.r.o., Palackého třída 908/119, Královo Pole,
61200 Brno, RČ/IČO: 28354761
Povinnost k
Jednotka: 147/6

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 04.11.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.11.2009.

V-3088/2009-801

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva
(a příslušný podíl na společných částech budovy a pozemku)

Oprávnění pro
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782
Povinnost k
Jednotka: 147/6, Jednotka: 147/7

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskosleský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.09.2022 13:55:02

Okres: CZ0801 Bruntál Obec: 597945 Václavov u Bruntálu
Kat.území: 776025 Horní Václavov List vlastnictví: 222
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Smlouva o zákazu zcizení dle zástavní smlouvy č.ZN/0397012439 ze dne 10.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2014 13:24:54. Zápis proveden dne 07.01.2015.

V-4776/2014-801

Pořadí k 10.12.2014 13:24

o Zástavní právo smluvní

- a) k zajištění veškerých peněžitých dluhů na splacení úvěru do celkové výše: 3 000 000,- Kč s příslušenstvím
b) dluhy které budou vznikat do 15.12.2025, až do celkové výše: 10 000 000,- Kč (a příslušný podíl na společných částech budovy a pozemku)

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Jednotka: 147/6, Jednotka: 147/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. zástavní smlouva č.ZN/0397012439 ze dne 10.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2014 13:24:54. Zápis proveden dne 07.01.2015; uloženo na prac. Bruntál

V-4776/2014-801

Pořadí k 10.12.2014 13:24

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. zástavní smlouva č.ZN/0397012439 ze dne 10.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2014 13:24:54. Zápis proveden dne 07.01.2015; uloženo na prac. Bruntál

V-4776/2014-801

Související zápisy

Závazek neuomožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. zástavní smlouva č.ZN/0397012439 ze dne 10.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2014 13:24:54. Zápis proveden dne 07.01.2015; uloženo na prac. Bruntál

V-4776/2014-801

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková Ph.D., Exekutorský úřad Brno-město, Konečného nám. 2, Brno 611 18

Povinnost k

SICHR Interier, s.r.o., Slezská 2210/128, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 25844440

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-2348/2020 -22 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 24.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2020 13:48:08. Zápis proveden dne 26.08.2020; uloženo na prac. Brno-město

Z-8025/2020-702

Související zápisy

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

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

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.09.2022 13:55:02

Okres: CZ0801 Bruntál Obec: 597945 Václavov u Bruntálu
Kat.území: 776025 Horní Václavov List vlastnictví: 222
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

SICHR Interier, s.r.o., Slezská 2210/128, Vinohrady,
13000 Praha 3, RČ/IČO: 25844440
Jednotka: 147/6, Jednotka: 147/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-město, Blažková Alena, JUDr.,
Ph. D.-soudní exekutorka 0006 EX-2348/2020 -23 ze dne 24.08.2020. Právní
účinky zápisu k okamžiku 24.08.2020 13:48:10. Zápis proveden dne 27.08.2020;
uloženo na prac. Bruntál

Z-1884/2020-801

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Brno-město,
Blažková Alena, JUDr., Ph. D. 006 EX-2348/2020 -113. Právní moc ke dni
28.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2021 13:02:43. Zápis
proveden dne 01.09.2021; uloženo na prac. Bruntál

Z-1382/2021-801

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

SICHR Interier, s.r.o., Slezská 2210/128, Vinohrady,
13000 Praha 3, RČ/IČO: 25844440
Jednotka: 147/6, Jednotka: 147/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-město, Blažková
Alena, JUDr., Ph.D.-soudní exekutorka 006 EX-2348/2020 -158 ze dne 25.11.2021.
Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2021 17:18:50. Zápis proveden dne
29.11.2021; uloženo na prac. Bruntál

Z-1837/2021-801

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

SICHR Interier, s.r.o., Slezská 2210/128, Vinohrady,
13000 Praha 3, RČ/IČO: 25844440

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

SICHR Interier, s.r.o., Slezská 2210/128, Vinohrady,
13000 Praha 3, RČ/IČO: 25844440

o Zahájeny pozemkové úpravy

Povinnost k

Jednotka: 147/6, Jednotka: 147/7

Listina Oznámení pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav Ministerstvo
zemědělství - Pozemkový úřad Bruntál č.j. 201545/2011-MZE-130767 ze dne
08.11.2011.

Z-10063/2011-801

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-2236/2022-801

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

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

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.09.2022 13:55:02

Okres: CZ0801 Bruntál Obec: 597945 Václavov u Bruntálu
Kat.území: 776025 Horní Václavov List vlastnictví: 222
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 01.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.06.2012.
V-1289/2012-801
Pro: SICHR Interier, s.r.o., Slezská 2210/128, Vinohrady, 13000 RČ/IČO: 25844440
Praha 3
- o Smlouva kupní ze dne 18.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.03.2013.
V-401/2013-801
Pro: SICHR Interier, s.r.o., Slezská 2210/128, Vinohrady, 13000 RČ/IČO: 25844440
Praha 3

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 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 dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 17.09.2022 14:04:53

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.09.2022 13:55:02

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

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597945 Václavov u Bruntálu

Kat.území: 776025 Horní Václavov

List vlastnictví: 218

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Infogold s.r.o., Výstaviště 405/1, Pisárky, 60300 Brno	25582348	383/4362
Jiří Kubiček s.r.o., U stadionu 1205/12, Nová Ulice, 77900 Olomouc	28563808	198/4362
Leznarová Eva Ing., Drascherstraße 57A, dům 3, A-1230 Wien, Rakouská republika	495313/189	344/4362
Loryk Richard, U Lesa 281/1, Město, 73601 Haviřov	730401/5213	885/43620
Prinke Jiří, Zahradní 218, 66902 Suchohrdly	681208/0682	182/4362
Sedláček Vlastimil Ing. Mgr., Dědická 901/9, Slatina, 62700 Brno	650210/0748	2598/4362
SICHR Interier, s.r.o., Slezská 2210/128, Vinohrady, 13000 Praha 3	25844440	480/4362
SJM Vlachopulos Orestis a Vlachopulosová Kateřina, Želivského 1345/10, Podlesí, 73601 Haviřov, Studentská 1558/7, Podlesí, 73601 Haviřov	711114/5195 735530/5188	885/43620

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
Parcela					
St. 258	215	zastavěná plocha a nádvoří			
Na pozemku stojí stavba: Horní Václavov, č.p. 147, ubyt.zař					
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany	
Horní Václavov, č.p. 147	ubyt.zař		St. 258		
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
147/1	jiný nebytový prostor	228	byt.z.	1685/4362	
Spoluvlastníci 650210/0748; Sedláček Vlastimil Ing. Mgr.					
147/2	byt	219	byt.z.	185/4362	
Spoluvlastníci 25582348; Infogold s.r.o.					
147/3	byt	228	byt.z.	202/4362	
Spoluvlastníci 650210/0748; Sedláček Vlastimil Ing. Mgr.					
147/4	byt	255	byt.z.	344/4362	
Spoluvlastníci 495313/189; Leznarová Eva Ing.					
147/5	byt	228	byt.z.	180/4362	
Spoluvlastníci 650210/0748; Sedláček Vlastimil Ing. Mgr.					
147/6	byt	222	byt.z.	180/4362	
Spoluvlastníci 25844440; SICHR Interier, s.r.o.					
147/7	byt	222	byt.z.	300/4362	
Spoluvlastníci 25844440; SICHR Interier, s.r.o.					
147/8	byt	263	byt.z.	182/4362	
Spoluvlastníci 681208/0682; Prinke Jiří					

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.09.2022 13:55:02

Okres: CZ0801 Bruntál Obec: 597945 Václavov u Bruntálu
Kat.území: 776025 Horní Václavov List vlastnictví: 218
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ stavby		Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
147/9	byt	219	byt.z.	198/4362	
Spoluvlastníci 25582348; Infogold s.r.o.					
147/10	byt	292	byt.z.	198/4362	
Spoluvlastníci 28563808; Jiří Kubiček s.r.o.					
147/11	byt	303	byt.z.	177/4362	
Spoluvlastníci 730401/5213; Loryk Richard 1/2					
711114/5195 735530/5188; Vlachopoulos Orestis a 1/2					
Vlachopulosová Kateřina					
147/12	byt	228	byt.z.	177/4362	
Spoluvlastníci 650210/0748; Sedláček Vlastimil Ing. Mgr.					
147/13	byt	228	byt.z.	177/4362	
Spoluvlastníci 650210/0748; Sedláček Vlastimil Ing. Mgr.					
147/14	byt	228	byt.z.	177/4362	
Spoluvlastníci 650210/0748; Sedláček Vlastimil Ing. Mgr.					

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

Typ vztahu

o Výstavba domu s jednotkami

Oprávnění pro

Infogold s.r.o., Výstaviště 405/1, Pisárky, 60300 Brno,
RČ/IČO: 25582348

Povinnost k

Stavba: Horní Václavov, č.p. 147

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 02.05.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.05.2012.

V-852/2012-801

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vmez.jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) - oznám. o změně obsahu ze dne 14.05.2012.

Z-4275/2012-801

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vmez.jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) - oznám. o změně obsahu ze dne 27.12.2012.

Z-10497/2012-801

o Zahájeny pozemkové úpravy

Povinnost k

Parcela: St. 258

Listina Oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav ze dne 21.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2017 10:51:38. 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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.09.2022 13:55:02

Okres: CZ0801 Bruntál Obec: 597945 Václavov u Bruntálu
Kat.území: 776025 Horní Václavov List vlastnictví: 218
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

dne 25.04.2017.

Z-1715/2017-801

- o Vznik společenství vlastníků prokázán
Povinnost k
Stavba: Horní Václavov, č.p. 147

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

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

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

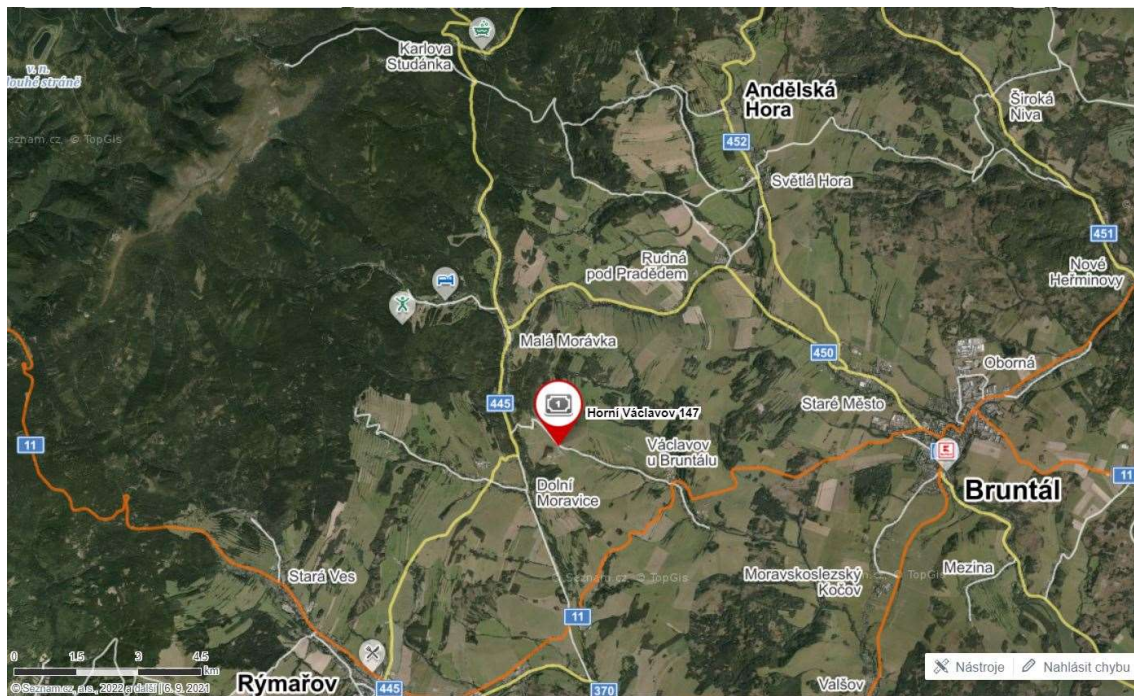
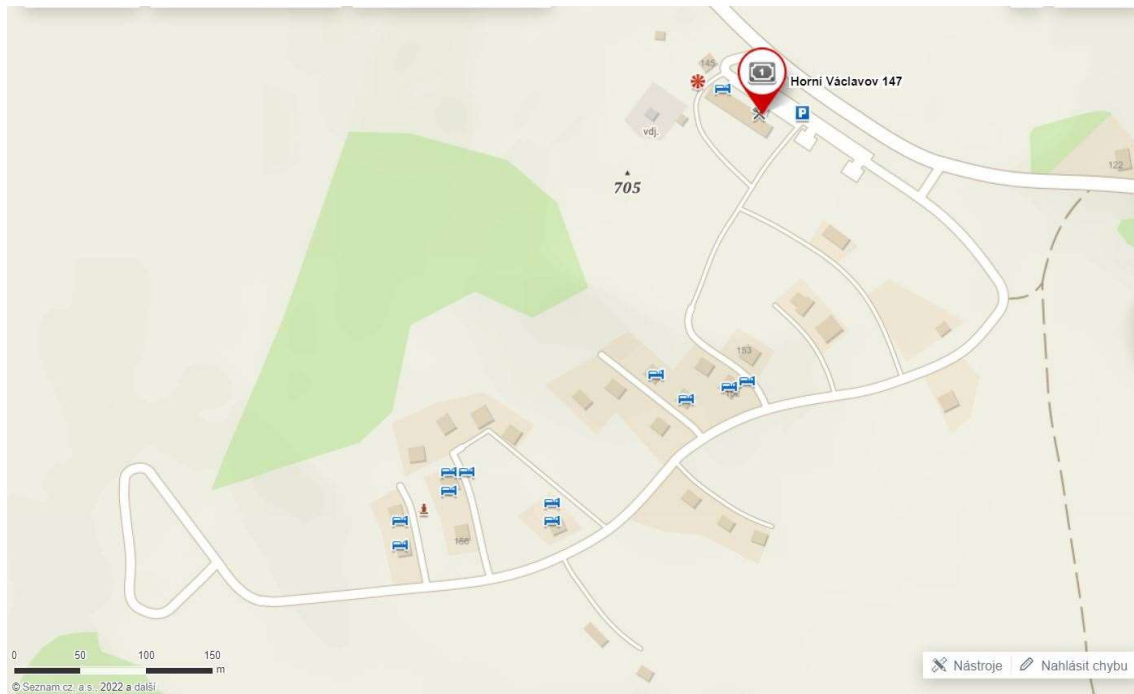
Vyhotoveno: 17.09.2022 14:10:14

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:



Mapy oblasti



Výřez z prohlášení vlastníka

Jaroslav Valenta 10497/2012

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj Katastrální pracoviště Bruntál Družební 2, 792 11 Bruntál		3
Došlo: 31-12-2012	kolek:	
Číslo: <i>10497/2012</i>		
Číslo listů:	Přílohy:	
Opis. znak:	Skart. znak:	

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj
Katastrální pracoviště Bruntál
Partyzánská 7
792 01 Bruntál

V Brně dne 27. 12. 2012

Navrhovatelé (účastníci řízení) :

Společnost Infogold s.r.o., IČ: 255 82 348

se sídlem Mlýnská 938/4, Olomouc, PSČ 779 00
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 198560
zastoupena Ing. Mgr. Vlastimilem Sedláčkem

Společnost SICHR Interier, s.r.o., IČ: 258 44 440

se sídlem Bruntál, Sladovnická 274/16, PSČ 792 01
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 21250


Ohlášení změny práva k nemovitosti k zápisu do katastru nemovitostí

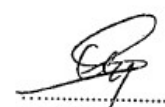
Shora uvedení navrhovatelé žádají tímto shora nadepsaný katastrální úřad o zápis změn do katastru nemovitostí podle přiložené Změny prohlášení vlastníka rozestavěné budovy o vymezení rozestavěných jednotek č. 2.

Změna prohlášení vlastníka rozestavěné budovy o vymezení rozestavěných jednotek č. 2 se týká rozestavěné budovy stojící na pozemku p.č. St. 258 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 215 m² v katastrálním území Horní Václavov, obci Václavov u Bruntálu zapsané na listu vlastnictví č. 218 vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál.

Přílohy :

- Změna prohlášení vlastníka rozestavěné budovy o vymezení rozestavěných jednotek č. 2
- Stavební povolení ze dne 20. 3. 2008 č.j. VUP/26378-08/157-2008/poh vydané Městským úřadem Bruntál, odborem výstavby a územního plánování
- Dodatečné povolení změny stavby ze dne 29. 8. 2011 č.j. VUP/68860-11/795-2011/wet vydané Městským úřadem Bruntál, odborem výstavby a územního plánování


.....
Infogold s.r.o.
Ing. Mgr. Vlastimil Sedláček


.....
SICHR Interier, s.r.o.



ZMĚNA PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA ROZESTAVĚNÉ BUDOVY O VYMEZENÍ ROZESTAVĚNÝCH JEDNOTEK č. 2

dle zák.č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů ve znění pozdějších předpisů

ze dne 2. 5. 2012

ve znění ZMĚNY PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA ROZESTAVĚNÉ BUDOVY O VYMEZENÍ ROZESTAVĚNÝCH JEDNOTEK ze dne 14. 5. 2012

Dne 2. 5. 2012 učinil vlastník rozestavěné budovy stojící na pozemku p.č. St. 258 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 215 m² v katastrálním území Horní Václavov, obci Václavov u Bruntálu zapsané na listu vlastnictví č. 218 vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál (dále též jen „budova“), společnost Infogold s.r.o., IČ: 255 82 348, se sídlem Mlýnská 938/4, Olomouc, PSČ 779 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 198560 (dále též jen „společnost Infogold s.r.o.“) Prohlášení vlastníka rozestavěné budovy o vymezení rozestavěných jednotek dle § 4 zák.č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů ve znění pozdějších předpisů, jímž vymezil v rozestavěné budově stojící na pozemku p.č. St. 258 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 215 m² v katastrálním území Horní Václavov, obci Václavov u Bruntálu 14 rozestavěných jednotek. Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál povolil vklad práva na základě výše specifikovaného prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí rozhodnutím č.j. V-852/2012, s právními účinky ke dni 4. 5. 2012.

Dne 14. 5. 2012 učinil vlastník budovy, společnost Infogold s.r.o., Změnu prohlášení vlastníka rozestavěné budovy o vymezení rozestavěných jednotek, na jejímž základě upravil vymezení jednotek v budově a spoluvlastnické podíly na společných částech budovy a pozemku pod budovou - pozemku p.č. St. 258 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 215 m² v katastrálním území Horní Václavov, obci Václavov u Bruntálu. Práva na základě změny prohlášení vlastníka rozestavěné budovy o vymezení rozestavěných jednotek ze dne 14. 5. 2012 zapsal do katastru nemovitostí Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál záznamem pod č.j. Z-4275/2012

(vše dále též jako „prohlášení vlastníka budovy“).

V prohlášení vlastníka budovy došlo administrativním nedopatřením k chybnému pojmenování jednotek vymezených v budově tak, že jednotky č. 2 až č. 14 byly označeny jako bytové jednotky, ačkoliv se ve skutečnosti jedná o jednotky nebytové, jež jsou určeny ke komerčnímu využití. V souladu se schváleným územním plánem obce Václavov u Bruntálu se budova nachází v ploše občanského vybavení – komerční zařízení, kdy převažujícím využitím v ploše jsou stavby občanského vybavení komerčního charakteru, kromě

občanského vybavení zřizovaného a provozovaného ve veřejném zájmu a v ploše se nepřipouští stavby pro bydlení, rodinnou rekreaci, občanské vybavení pro budovy obchodního prodeje, nesouvisející dopravní a technická infrastruktura, zařízení výroby a skladování, zemědělských staveb a lesní pozemky. Pojmenování jednotek v budově jako jednotek bytových je tak písařskou chybou, neboť se ve skutečnosti jedná o jednotky nebytové sloužící k ubytování, nacházející se v objektu pro poskytování ubytovacích, stravovacích a relaxačních služeb a za tímto účelem byla vydána i příslušná povolení stavebního úřadu.

Tuto změnu prohlášení vlastníka rozestavěné budovy o vymezení rozestavěných jednotek č. 2 činí podíloví spoluvlastníci budovy :

Společnost Infogold s.r.o., IČ: 255 82 348, se sídlem Mlýnská 938/4, Olomouc, PSČ 779 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 198560

Společnost SICHR Interier, s.r.o., IČ: 258 44 440, se sídlem Bruntál, Sladovnická 274/16, PSČ 792 01, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 21250

Obsahem této změny prohlášení vlastníka rozestavěné budovy o vymezení rozestavěných jednotek č. 2 je napravení chybného pojmenování jednotek č. 2 až č. 14 za účelem uvedení do souladu se schváleným územním plánem obce Václavov u Bruntálu, stavebním povolením ze dne 20. 3. 2008 č.j. VUP/26378-08/157-2008/poh vydaným Městským úřadem Bruntál, odborem výstavby a územního plánování a dodatečným povolením změny stavby ze dne 29. 8. 2011 č.j. VUP/68860-11/795-2011/wet vydaným Městským úřadem Bruntál, odborem výstavby a územního plánování.

Touto změnou prohlášení vlastníka rozestavěné budovy o vymezení rozestavěných jednotek č. 2 se mění čl. II., čl. III. a čl. VI. shora specifikovaného prohlášení vlastníka budovy takto:

II.

Rozestavěná budova má tři nadzemní podlaží, ve kterých se nachází :

- v 1.nadzemním podlaží jedna rozestavěná nebytová jednotka vedená pod číslem 1,
- ve 2.nadzemním podlaží šest rozestavěných nebytových jednotek – ubytovacích pokojů vedených pod čísly 2 až 7,
- ve 3.nadzemním podlaží sedm rozestavěných nebytových jednotek – ubytovacích pokojů vedených pod čísly 8 až 14.

Umístění jednotlivých nebytových rozestavěných jednotek a jejich podlahová plocha vyplývají z příloh této změny prohlášení vlastníka rozestavěné budovy o vymezení rozestavěných jednotek č. 2 (schéma 1.-3).

III.

Společnost Infogold s.r.o. a společnost SICHR Interier, s.r.o. jako podíloví spoluvlastníci budovy ve smyslu ust. § 4 zák. č. 72/1994 Sb. prohlašují, že v rozestavěné budově stojící na pozemku p.č. St. 258 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 215 m² v katastrálním území Horní Václavov, obci Václavov u Bruntálu zapsané na listu vlastnictví č. 218 vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál vymezují podle citovaného zákona tyto rozestavěné jednotky, jimiž jsou:

- rozestavěná nebytová jednotka č. 1 nacházející se v 1. nadzemním podlaží rozestavěné budovy,
- rozestavěná nebytová jednotka č. 2 nacházející se ve 2.nadzemním podlaží rozestavěné budovy,
- rozestavěná nebytová jednotka č. 3 nacházející se ve 2.nadzemním podlaží rozestavěné budovy,
- rozestavěná nebytová jednotka č. 4 nacházející se ve 2.nadzemním podlaží rozestavěné budovy,
- rozestavěná nebytová jednotka č. 5 nacházející se ve 2.nadzemním podlaží rozestavěné budovy,
- rozestavěná nebytová jednotka č. 6 nacházející se ve 2.nadzemním podlaží rozestavěné budovy,
- rozestavěná nebytová jednotka č. 7 nacházející se ve 2.nadzemním podlaží rozestavěné budovy,
- rozestavěná nebytová jednotka č. 8 nacházející se ve 3.nadzemním podlaží rozestavěné budovy,
- rozestavěná nebytová jednotka č. 9 nacházející se ve 3.nadzemním podlaží rozestavěné budovy,
- rozestavěná nebytová jednotka č. 10 nacházející se ve 3.nadzemním podlaží rozestavěné budovy,
- rozestavěná nebytová jednotka č. 11 nacházející se ve 3.nadzemním podlaží rozestavěné budovy,
- rozestavěná nebytová jednotka č. 12 nacházející se ve 3.nadzemním podlaží rozestavěné budovy,
- rozestavěná nebytová jednotka č. 13 nacházející se ve 3.nadzemním podlaží rozestavěné budovy,

Dokumentace k věcnému břemenu



SMLOUVA O ZŘÍZENÍ VĚCNÝCH BŘEMEN

uzavřená podle občanského zákoníku níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

1.

Infogold s.r.o.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 35312

IČ: 25582348, DIČ: CZ25582348

Brno, Pražákova 34, č.p.665, PSČ 619 00

jednající jednatelem společnosti Ing. Vlastimilem Sedláčkem

(dále jako povinný z věcného břemene)

2.

TNJ s.r.o.

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 63275

IČ: 283 54 761

Brno, Horní Heršpice, Pražákova 665/34, PSČ 619 00

jednající jednatelem společnosti Ing. Tomášem Korandou

(jako oprávněný z věcných břemen)

Čl. I

Nemovitosti zatěžované věcnými břemeny

1. Do výlučného vlastnictví společnosti Infogold s.r.o., patří na základě jeho prohlášení tato nemovitost:
 - pozemek, parc. č. 1434/31, ostatní plocha, o výměře 6 230 m², zapsaný na LV 178 pro obec Václavov u Bruntálu, k.ú. Horní Václavov, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, KP Bruntál (dále jen „předmětný pozemek“).

Čl. II

Zřízení věcných břemen

1. Společnost Infogold s.r.o., jako povinný a vlastník pozemku bezúplatně zřizuje ve prospěch oprávněného společnosti TNJ s.r.o., věcné břemeno chůze a jízdy přes pozemek blíže specifikovaný v čl. I této smlouvy. Rozsah věcného břemene chůze a jízdy je dán celou výměrou pozemků, blíže specifikovaných v čl. I této smlouvy.
3. Společnost TNJ s.r.o., oprávnění z věcného břemene, tak jak byly popsány v tomto čl. II smlouvy, přijímá.

Čl. III

Oprávnění z věcných břemen

Oprávnění z věcných břemen blíže popsanych v čl. II této smlouvy, vzniká vkladem do katastru nemovitostí na základě této smlouvy.

Čl. IV

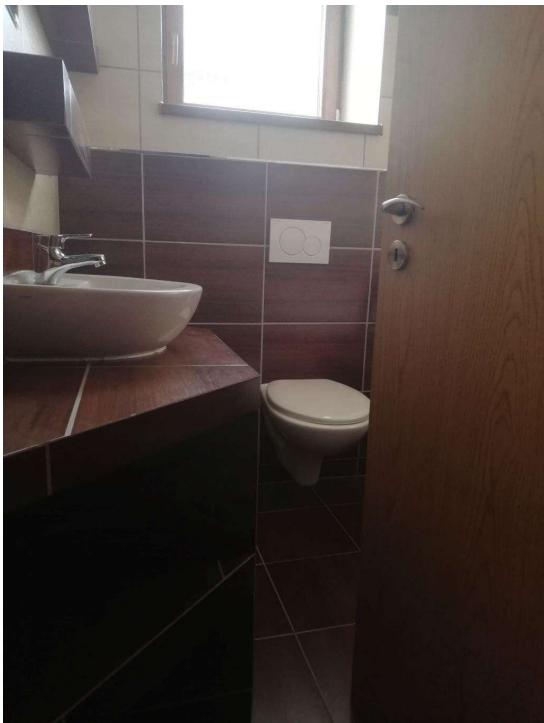
Úplata

Strany se dohodly, že věcná břemena specifikovaná touto smlouvou se zřizují ve prospěch oprávněného bezúplatně.

Fotodokumentace předmětu ocenění







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

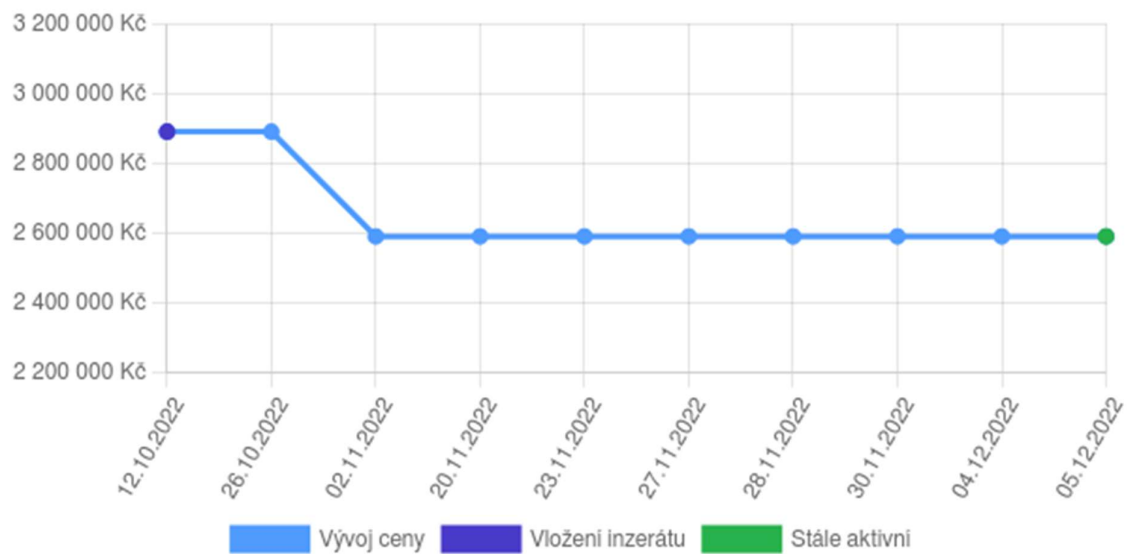


Byt, 47 m², Staré Město, okres Bruntál

Celková cena: 2 590 000 Kč

Lokalita: Staré Město, okres Bruntál

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



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

Lokalita	Staré Město, okres Bruntál	Cena	2 590 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Elektřina	230V a 400V, 230V	Podlaží bytu	2
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlahová plocha	47 m ²
Užitná plocha	47 m ²	Dispozice	2+1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Voda	Místní zdroj

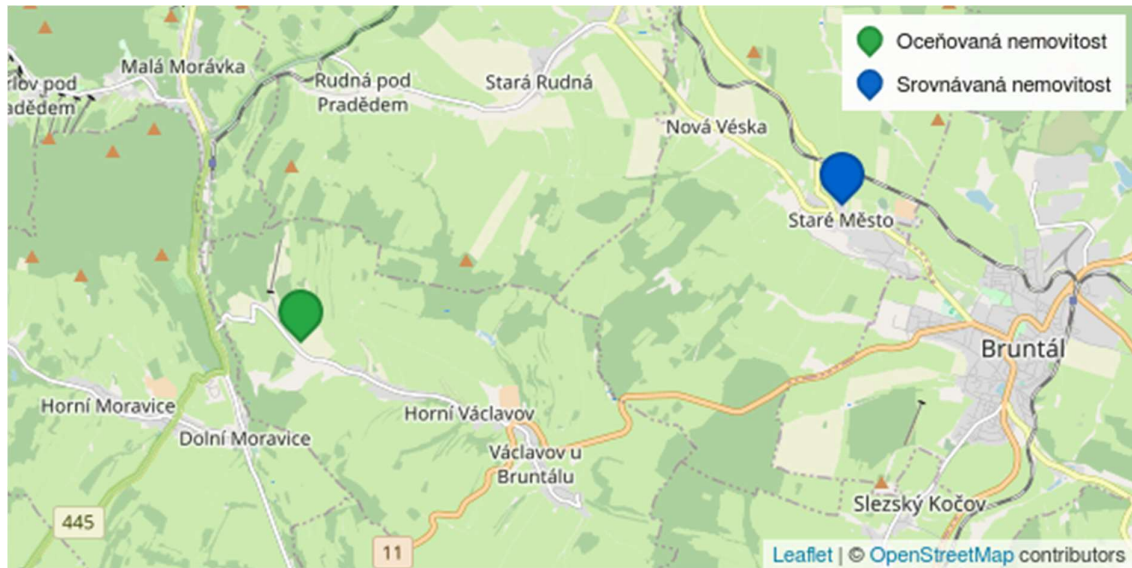
Sháníte bydlení v blízkosti hor? Pak pro Vás v nabídce máme přesně to, co hledáte. Nabízíme apartmán, který se nachází v malebné přírodě, v obci Staré Město u Bruntálu. Apartmán o dispozici 2+1 se nachází ve 2. nadzemním podlaží a má rozlohu 47,6 m². Součástí prodejní ceny jsou 2 parkovací místa hned vedle domu a společné prostory jako zahrada, terasa, bazén a společenská místnost v 1. nadzemním podlaží. Apartmánový dům je rozdělen na samostatné bytové jednotky dle prohlášení o rozdělení práva k nemovitě věci na vlastnické právo k jedné. Číslo tohoto apartmánu je 227/6 a je kompletně vybaven kuchyňskou linkou, šesti postelemi, rozkládacím gaučem, sprchovým koutem, jídelním stolem a židlemi. Celý dům je vytápěn tepelným čerpadlem. Vyúčtování vytápění bude provedeno podle podílu na domě nebo podle m² apartmánu. Staré Město u Bruntálu a jeho okolí nabízí celoroční vyžití. V zimních měsících nabízí 14 km vzdálený lyžařský areál Čerták pod Pradědem a spoustu dalších areálů. Hned 20 minut jízdy je vzdálená velmi navštěvovaná Karlova Studánka a 24 km turisticky známý Praděd. Město Bruntál nabízí spoustu míst k navštívení jako zámek nebo jen 5 minut vzdálený lávový proud u Meziny. I pro cyklisty je tu ráj. Pouhých 30 minut jízdy je vzdálená vodní nádrž Slezská Harta, podél které vede krásná cyklostezka. Pokud hledáte klidné a kouzelné místo pro odpočinek, pak neváhejte mi zavolat. Apartmány jsou vhodné pro investici nebo vlastní využití. Moc ráda Vás apartmánovým domem provedu. V případě zájmu rádi našim klientům pomůžeme s výhodným financováním této nemovitosti. Majitel si vyhrazuje právo prodat nemovitost nejvyšší nabídce. Budu se těšit na osobní setkání. Vaše realitní makléřka, Michaela Andrlé.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

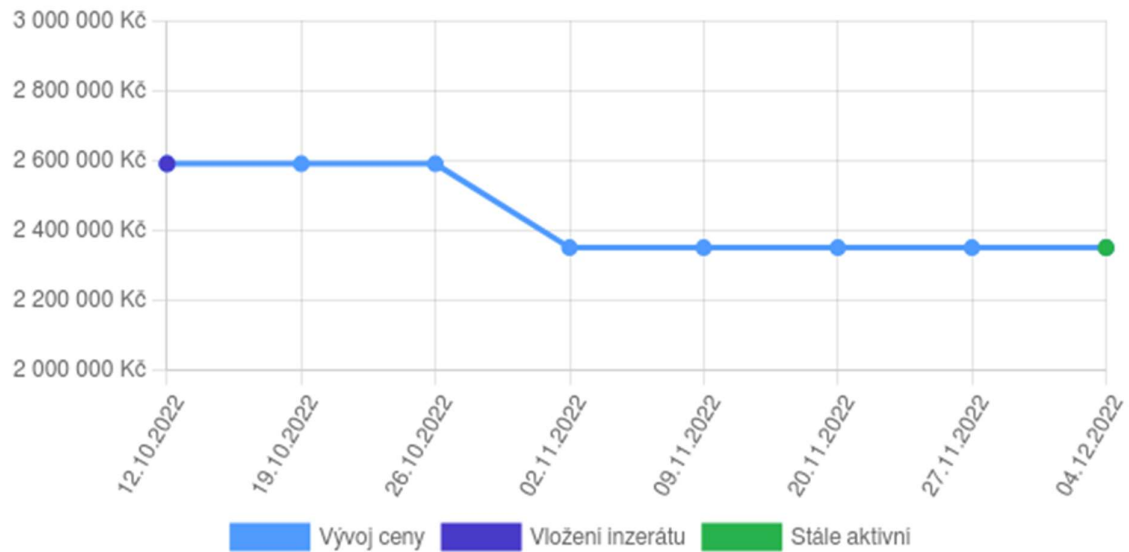


Byt, 39 m², Staré Město, okres Bruntál

Celková cena: 2 350 000 Kč

Lokalita: Staré Město, okres Bruntál

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



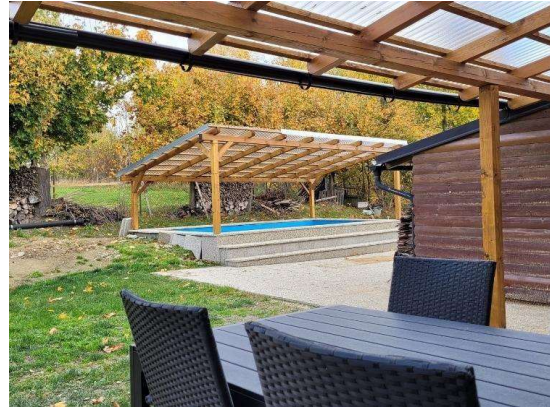
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Staré Město, okres Bruntál	Cena	2 350 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Elektrina	230V	Podlaží bytu	1
Vytápění	Ústřední vytápění	Užitná plocha	39 m ²
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Voda	Místní zdroj
Podlahová plocha	39 m ²		

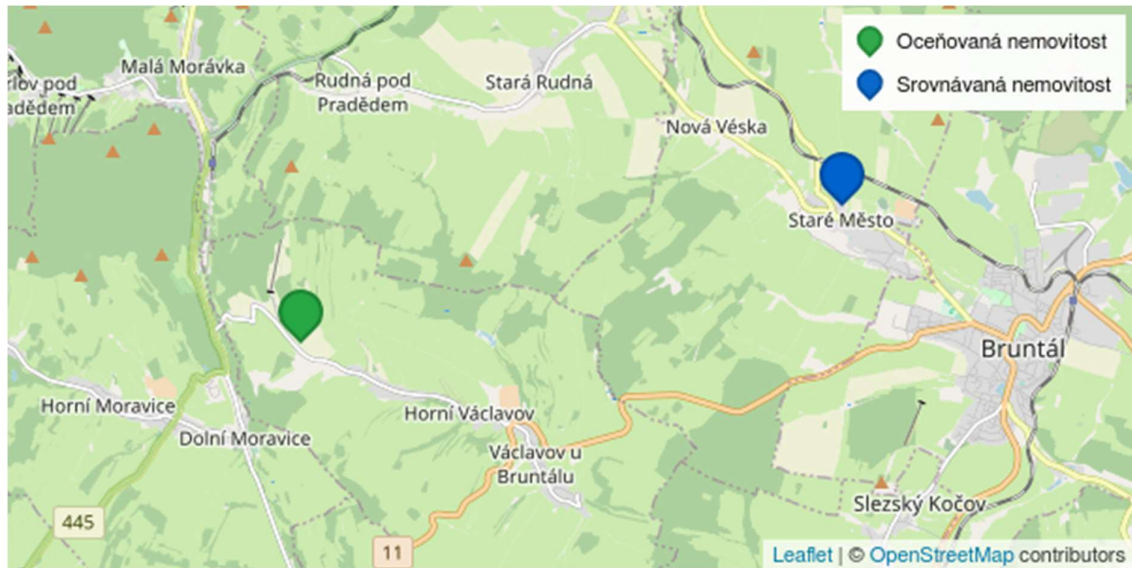
Sháníte bydlení v blízkosti hor? Pak pro Vás v nabídce máme přesně to, co hledáte. Nabízíme apartmán, který se nachází v malebné přírodě, v obci Staré Město u Bruntálu. Apartmán o dispozici 2+kk se nachází ve 2. nadzemním podlaží a má rozlohu 39,7 m². Součástí prodejní ceny jsou 2 parkovací místa hned vedle domu a společné prostory jako zahrada, terasa, bazén a společenská místnost v 1. nadzemním podlaží. Apartmánový dům je rozdělen na samostatné bytové jednotky dle prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jedné. Číslo tohoto apartmánu je 227/5 a je kompletně vybaven kuchyňskou linkou, čtyřmi postelemi, rozkládacím gaučem, sprchovým koutem, jídelním stolem a židlemi. Celý dům je vytápěn tepelným čerpadlem. Vyúčtování vytápění bude provedeno podle podílu na domě nebo podle m² apartmánu. Staré Město u Bruntálu a jeho okolí nabízí celoroční vyžití. V zimních měsících nabízí 14 km vzdálený lyžařský areál Čertův pod Pradědem a spoustu dalších areálů. Hned 20 minut jízdy je vzdálená velmi navštěvovaná Karlova Studánka a 24 km turisticky známý Praděd. Město Bruntál nabízí spoustu míst k navštívení jako zámek nebo jen 5 minut vzdálený lávový proud u Meziny. I pro cyklisty je tu ráj. Pouhých 30 minut jízdy je vzdálená vodní nádrž Slezská Harta, podél které vede krásná cyklostezka. Pokud hledáte klidné a kouzelné místo pro odpočinek, pak neváhejte mi zavolat. Apartmány jsou vhodné pro investici nebo vlastní využití. Moc ráda Vás apartmánovým domem provedu. V případě zájmu rádi našim klientům pomůžeme s výhodným financováním této nemovitosti. Majitel si vyhrazuje právo prodat nemovitost nejvyšší nabídkou. Budu se těšit na osobní setkání. Vaše realitní makléřka, Michaela Andrlé.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

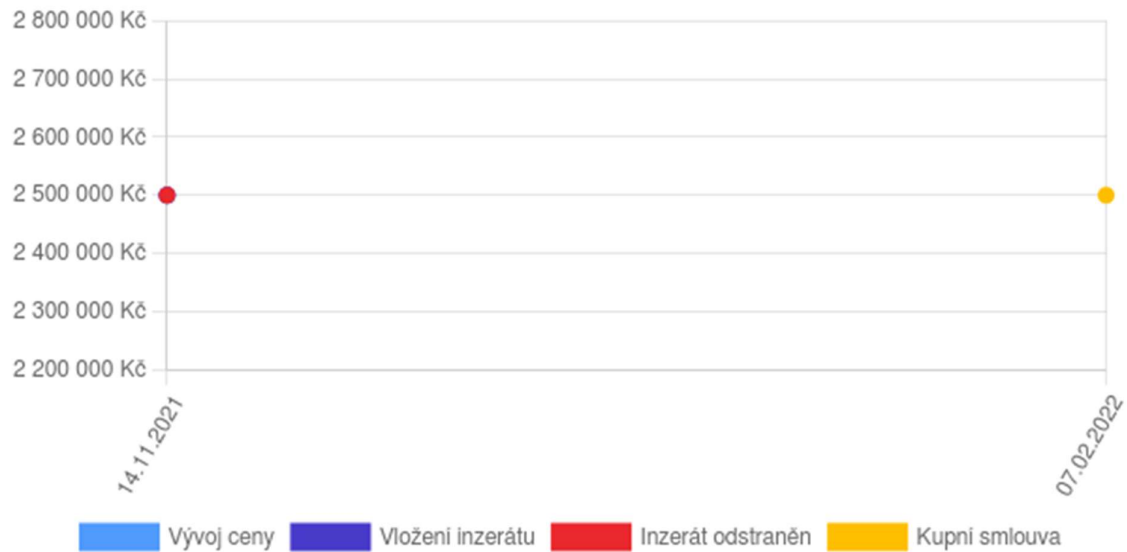


Byt, 30 m², Karlovice č.p. 251, okres Bruntál

Celková cena: 2 500 000 Kč

Lokalita: Karlovice č.p. 251, okres Bruntál

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Karlovice č.p. 251, okres Bruntál	Cena dle KS	2 500 000 Kč
Číslo řízení	V-449/2022-801	Datum podpisu KS	07.02.2022
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	2 500 000 Kč za nemovitost
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Podlahová plocha	30 m ²	Užitná plocha	30 m ²
Dispozice	1+1		

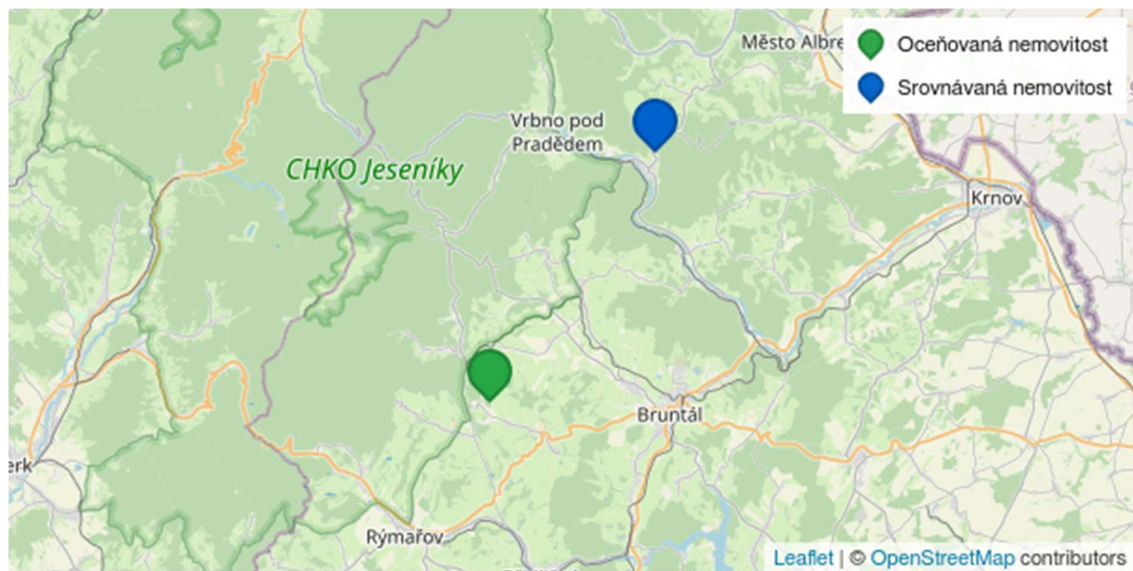
Chcete se budít s krásným výhledem na hory a lesy přímo z postele? Nabízím jedinečnou možnost koupi nově zrekonstruovaného horského apartmánu v samém srdci Jeseníků v obci Karlovice hned vedle Vrbna pod Pradědem. Při rekonstrukci v listopadu 2020 byl kladen důraz zejména na kvalitní design a masivní dřevo, z něhož jsou vyrobeny podlahy (dub rustik) a také nábytek, který byl designérkou navržen na míru. 30m² podlahové plochy je dokonale využito, tak aby bylo vytvořeno soukromí pro pár na královské posteli s nádherným výhledem do přírody. Pro další dvě děti či osoby je vytvořen útulný prostor na chodbě oddělený dveřmi. V apartmánu je moderní kuchyně s dubovou kuchyňskou deskou a zrcadlovou stěnou. Koupelna se sprchovým koutem má 4m². K tomuto apartmánu patří jedno chráněné parkovací stání za závorou na dálkové ovládání, schránka na klíče pro hosty s kódovým zámekem, společná herna se stolním tenisem, lyžařna a kolárna. Dům je vytápěn tepelným čerpadlem. V současné chvíli je apartmán využíván ke krátkodobým pronájmům turistům a v rámci má jedno z nejvyšších hodnocení v rámci celých Jeseníků. K tomuto účelu je vše zařízeno (úklid, údržbář, budete-li mít zájem tak také přijímání rezervací a kontakt s hosty). Apartmán je možné v době Vaší nepřítomnosti dále pronajímat, aniž byste se museli o cokoliv starat. Více informací a fotografií naleznete na <https://www.elisbrunetti.cz/brunettijeseniky> . K prodeji jsou pouze oba apartmány v Jeseníkách. Přímo u domu začínají turistické a cyklistické stezky, nejbližší lyžařský areál je 5 minut daleko ve Vrbně pod Pradědem stejně jako udržovaná běžecká magistrála.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

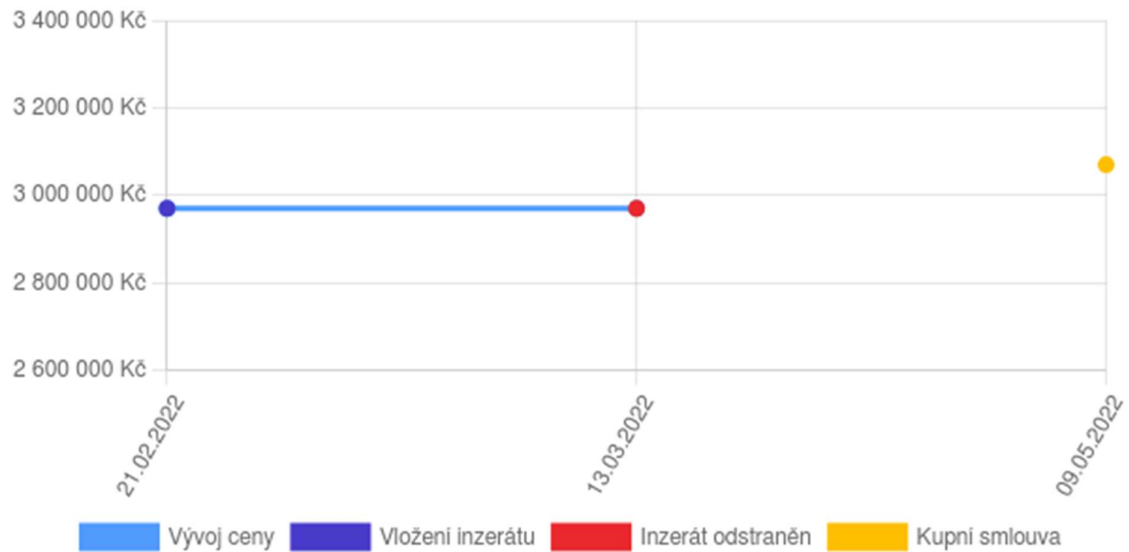


Byt, 37 m², Karlovice č.p. 251, okres Bruntál

Celková cena: 3 070 000 Kč

Lokalita: Karlovice č.p. 251, okres Bruntál

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

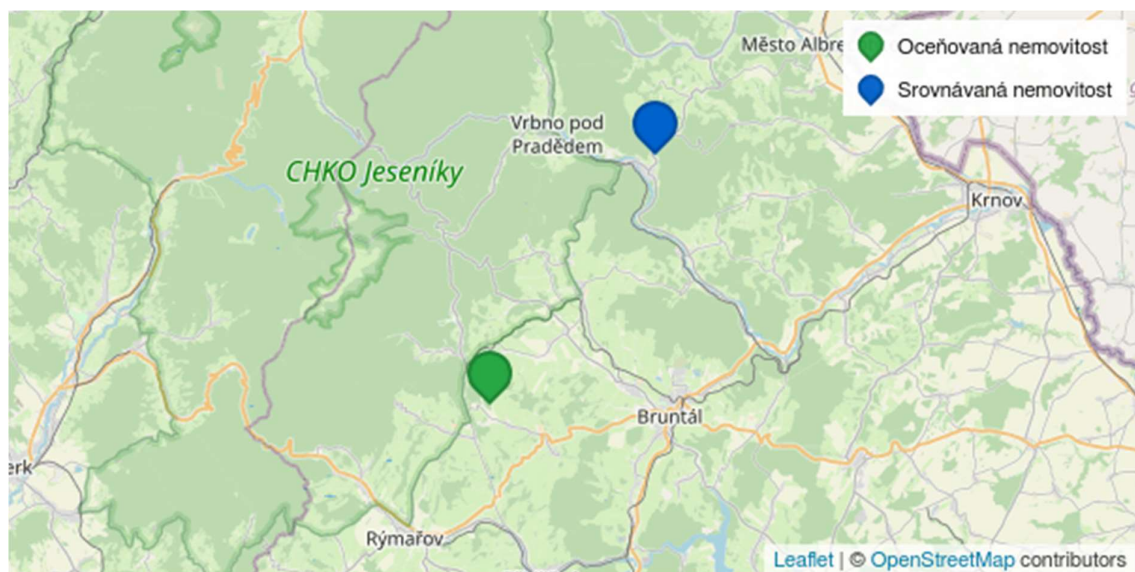
Lokalita	Karlovice č.p. 251, okres Bruntál	Cena dle KS	3 070 000 Kč
Číslo řízení	V-1672/2022-801	Datum podpisu KS	09.05.2022
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	2 970 000 Kč za nemovitost
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Užitná plocha	37 m ²	Dispozice	2+kk
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Podlahová plocha	37 m ²

Prodáme byt 2+kk, v osobním vlastnictví, o velikosti 37 m², na atraktivním místě v podhůří Hrubého Jeseníku v obci Karlovice, nedaleko hory Praděd. Byt se nachází v 1. patře bytového cihlového domu, a je po větší rekonstrukci z roku 2021. Má zděné bytové jádro, plastová okna, novou kuchyňskou linku se spotřebiči, dveře, vinylové podlahy, a rozvody elektřiny, vody a odpadu. Vytápění je centrální z tepelného čerpadla a ohřev teplé vody je elektrickým bojlerem. Byt má praktickou vnitřní dispozici a náleží k němu také podíl na společných prostorech v domě, jako je v suterénu domu wellness, společenská místnost, herna pro děti a kolárna. Na zahradě potom dřevěná pergola s posezením a prostorem pro bazén. Parkování je na vlastním oploceném parkovišti u domu s elektrickou bránou. Nízké náklady na bydlení. Byt je možné využívat také jako komerční apartmán. Více informací Vám rádi poskytneme při prohlídce. Možnost zajištění zdarma vhodné varianty financování přes naše hypoteční centrum.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

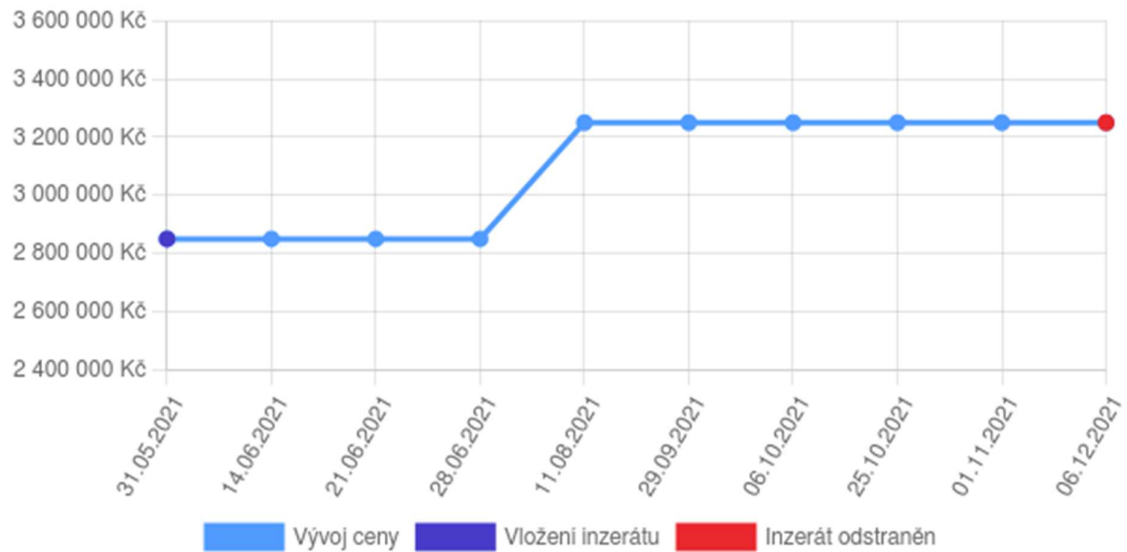


Byt, 47 m², Václavov u Bruntálu, okres Bruntál

Celková cena: 3 250 000 Kč

Lokalita: Václavov u Bruntálu, okres Bruntál

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

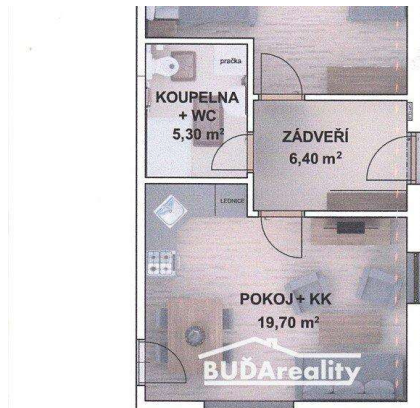


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Václavov u Bruntálu, okres Bruntál	Cena	3 250 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	3 250 000 Kč za nemovitost
Konstrukce	Cihlová	Stav	Projekt
Podlahová plocha	47 m ²	Užitná plocha	64 m ²
Dispozice	2+kk	Poloha nemovitosti	Polosamota

Nabídka apartmánového bytu 2+kk s terasou, který bude umístěn v podhůří Jeseníků v k.ú Horní Václavov. Jedná se o vyjimečný projekt v krásném prostředí lesů této turisticky vyhlášené oblasti. V teplejších dnech se můžete si užívat turistických procházek (Praděd, vyhlášené vodopády, hrady, zámky ad.) či cyklovýletů (bikepark Karlov, cyklostezky). V zimním období jsou zde vyhlášené lyžařské střediska (Čertůvák – 3,2 km, Karlov - 9 km, Koprivná – 10 km) a běžecká tratě. Cca 15 km odsud se nachází lázně v Karlově Studánce, kde se můžete zrelaxovat. Apartmánový přízemní byt 2+kk s terasou je situován v domě, který je vyprojektován s maximálním respektem k místní přírodě. Byt má svůj samostatný přístup z vlastní zahrady o výměře 185 m². V bytě je k dispozici zádveří, ložnice, koupelna s wc, obývací pokoj s kuchyňským koutem a vlastní terasy. Velkým lákadlem této nabídky je terasa, která má velkolepých 17,1 m². Obytná plocha činí 47 m². Na zahrádce se nabízí možnost vybudování parkovacího místa, pergoly, zahradního domku, pískoviště apod. Budu rád, když se spolu potkáme na prohlídce u této jedinečné nabídky na prohlídkovém dni.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

