



NABÍDKA NEMOVITOSTI
VEŘEJNÁ OPAKOVANÁ DRAŽBA
10.02.2009 BRUNTÁL
BUDOVA SPOLEČENSKÉHO DOMU, UL. RUSKÁ 14
V 11.00 HOD.



Komerční centrum „Dukelská“

Nejnižší podání: 15.380.095,-Kč

Dražební jistota: 1.000.000,-Kč

Všeobecné informace

Nemovitosti se nachází ve městě Bruntál (17812 obyvatel), k.ú. Bruntál-město, ve správním území okresu Bruntál. Komerční centrum Dukelská č.p. 1501 (č.or. 2), se nachází v severní okrajové části centra města ve smíšené zástavbě komerčních objektů a bytových domů, okolní zástavbu tvoří Hotel Slezan, mateřská škola a zámecký park. Tento komplex nebytových objektů je umístěn ve vzdálenosti cca 250 m od centrálního náměstí (náměstí Míru), v prostoru mezi ulicemi Dukelská, Komenského a Revoluční. Železniční stanice a autobusové nádraží jsou ve vzdálenosti cca 700 m. Veškeré služby a infrastruktura jsou ve vzdálenosti do 1 km. Město Bruntál leží při silnici č. 11, která spojuje Opavu s městem Šumperk, vzdálenost do Opavy činí cca 35 km a do Olomouce cca 50 km, napojení na tuto komunikaci je ve vzdálenosti cca 500 m. Napojení na komunikaci č. 45 zajišťující spojení s Olomoucí a Krnovem je před objektem (ul. Dukelská). Z pohledu účelu využití nemovitosti pro nebytové účely se v rámci města jedná o polohu velmi dobrou, protože objekt se nachází v širším centru města, s dobrým dopravním napojením.

Údaje o oceňovaném komplexu - budova č.p. 1501

Předmětem dražby je budova č.p. 1501 a pozemek parc. č. 4045 včetně regulační stanice plynu na pozemku parc. č. 4041 na severní straně oceňované budovy.

Jedná se původní budovu OV KSCČ, která byla dle dostupných údajů postavena v roce 1976.

Přístupové a příjezdové komunikace jsou zpevněné, jsou ve vlastnictví Města Bruntál a nejsou předmětem prodeje, včetně zpevněné parkovací plochy na východní straně objektu (na pozemku parc.č. 4046). Hlavní vstup do objektu je od severovýchodu z ul. Dukelské, jednotlivé objekty jsou mají dále samostatné vstupy a budovy jsou rovněž převážně funkčně propojeny.

Budova č.p. 1501 je postavena na pozemku **parc.č. 4045** a sestává ze 4 vzájemně propojených celků:

- **objekt č.1 (trakt A)** – v 1.NP se nachází obchodní prostory, dále sklady, kanceláře a místnosti technického zázemí, v dalších nadzemních podlažích jsou nebytové prostory (kanceláře, ordinace praktických lékařů, aj.), část prostor ve 4.NP a 5.NP je bez využití
- **objekt č.2 (trakt B)** - v 1.NP se nachází obchodní prostory (prodej koberců a nábytku), v dalších nadzemních podlažích jsou nebytové prostory (kanceláře a učebny)
- **objekt č.3** - v 1.NP se nachází obchodní prostory (prodej koberců a nábytku, a dále autodílů), v 2.NP je nebytový prostor restaurace (diskotéka)
- **objekt č.4** – objekt tvoří hlavní vstup do oceňovaného komplexu, z části komunikační plochy spojující jednotlivé části celého komplexu, v 1.NP se nachází několik menších nebytových prostorů (trafika, kancelář) a restaurace (hudební klub), na úrovni 2.NP je kulturní sál s navazujícími salonky, foyer a zázemím včetně sociálního

Nájemní vztahy:

Nabízený komplex je v současnosti pronajat třetím osobám pro účely obchodní, skladování, restaurace, kulturní sál se zázemím a kanceláře, přehled nájemců včetně výnosu z nájemného jsou k dispozici u dražebníka. Kulturní sál se salonkem a foyer jsou pravidelně využívány zejména ke společenským, kulturním účelům a pořádání konferencí a školení. Nájemní smlouvy jsou uzavřeny na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce. Pouze u dvou smluv (viz. níže) je nájem sjednán na dobu delší.

Komerční komplex má přibližně obdélníkový půdorys, s nezastavěným vnitřním nádvořím. Celková výměra podlahových ploch činí cca 6286 m², celková výměra užitných ploch činí 4 573 m². Souhrnná velikost **pozemků je 3035 m²**, z toho plocha zastavěná budovami činí 2 624 m².

Komerční centrum je napojeno na veřejné sítě, a to vodu, kanalizaci, elektřinu, plyn a telefon. Vytápění je zajištěno z vlastní plynové kotelny rozvody ÚT, ohřev vody je zajištěn ze zdroje ÚT. Objekty jsou v dobrém stavebně-technickém stavu

Půdorysná situace komplexu a označení jeho jednotlivých částí



Středisko Dukelská č.p.1501, Bruntál

Přehled výměr dle jednotlivých částí a podlaží

I.PN	sklady, soc. zařízení, tech.záz.,				345,50 m ²	
	chodby,schodiště				471,70 m ²	
	obchody				812,85 m ²	
	sklady, garáže				114,05 m ²	
	restaurace				116,95 m ²	
	kanceláře				72,60 m ²	
	CELKEM				1933,65 m²	
<hr/>						
		část 1	část 2	část 3	část 4	
2.podlaží	kanceláře,	240,00	172,80			412,80 m ²
	zasedací místnost				61,40	61,40 m ²
	velký sál				338,00	338,00 m ²
	buňet s vestibulem				107,00	107,00 m ²
	salonek				120,00	120,00 m ²
	foyer				263,80	263,80 m ²
	učebny		148,80			148,80 m ²
	malý sál	102,00				102,00 m ²
	restaurace			344,55		344,55 m ²
	chodby a schodiště	216,30	188,30			404,60 m ²
	tech.zař.	18,80	18,80			36,60 m ²
	CELKEM					2339,35 m²
<hr/>						
3.podlaží	kanceláře	276,80	173,00			451,80 m ²
	učebny	72,10	170,40			242,50 m ²
	schodiště, chodby, WC	154,80	152,60			307,40 m ²
	CELKEM					1001,70 m²
<hr/>						
4.podlaží	kanceláře	350,90				350,90 m ²
	chodby, WC, schodiště	154,80				154,80 m ²
	CELKEM					505,70 m²
<hr/>						
5.podlaží	kanceláře	350,90				350,90 m ²
	chodby, WC, schodiště	154,80				154,80 m ²
	CELKEM					505,70 m²
<hr/>						
CELKEM					6286,10 m²	

Platby za energie v roce 2006 - bez DPH

Dodávka elektrické energie	455 987,41
Dodávka plynu	981 303,79
Odvoz odpadů	30 072,00
Vodné	68 560,00
Stočné	50 048,80
CELKEM	1 565 972,00

Opravy

r. 1992		
r. 1993		
r. 1994		
r. 1995		
r. 1996		
r. 2006	běžné opravy a údržba	120 000,00
r. 2007	běžné opravy a údržba	90 000,00



Pohled východní – část 2





Pohled západní – část 1



Pohled jižní – v popředí část 3 a dále část 1



Pohled jižní - část 3



Pohled jižní – část 3



Pohled východní – část 3



Pohled severní – část 4



Pohled východní – hlavní vstup



Vnitřní atrium



Vstupní vestibul – část 4a



Prodejna nábytku – 1.NP část 2



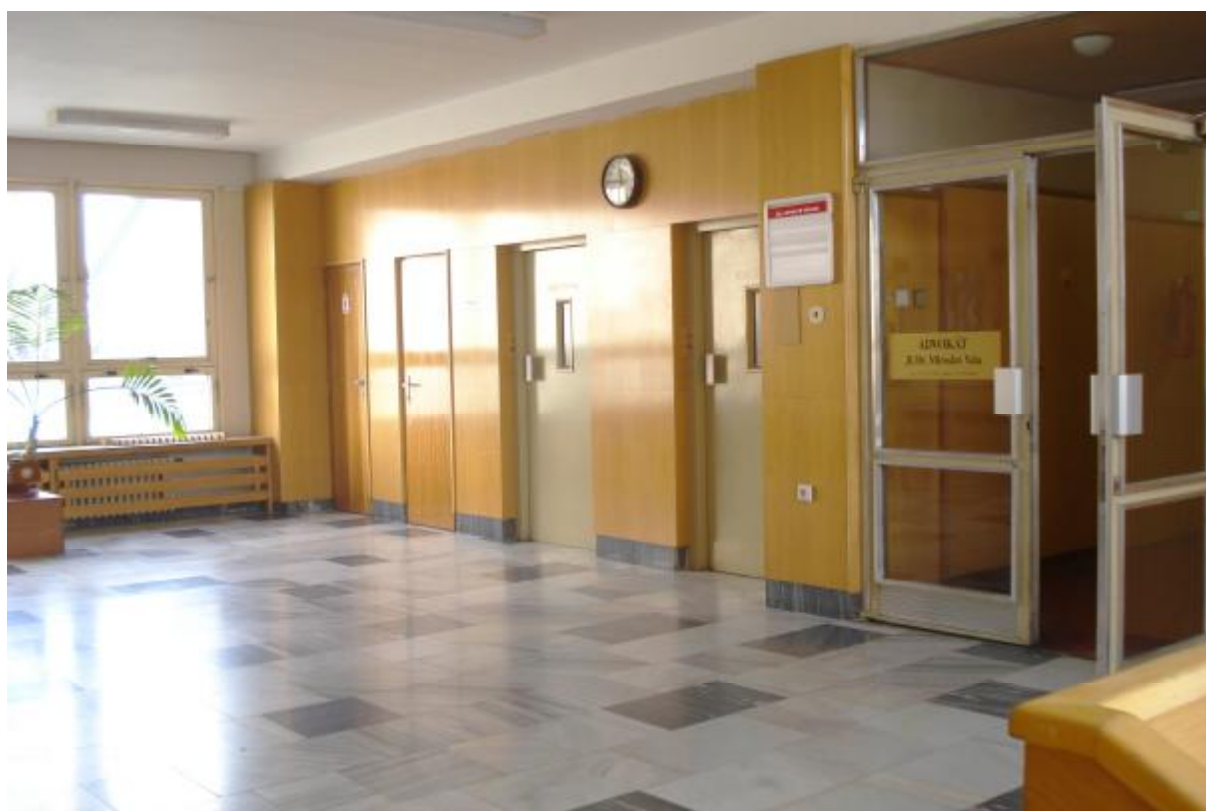
Předsálí v 2.NP – část 4a



Velký sál



Učebna



Mezipatro u výtahů – část 1



Pozemek p.č. 4045 - zastavěná plocha a nádvoří 3035 m²
 Jedná se o pozemek, který je zastavěn stavbou budovy komerčního komplexu.

OZNÁMENÍ O KONÁNÍ OPAKOVANÉ DOBROVOLNÉ DRAŽBY

dle § 25 zák.č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.

I.

Datum, místo, a čas zahájení opakované dražby

Oznamujeme konání opakované, dobrovolné dražby, která poprvé proběhla dne 23. 09. 2008, první opakování se stanovuje na 10. 02. 2009 v prostorách Společenského domu na ulici Ruská 14 v Bruntále. Zahájení dražby bude provedeno vyvoláním licitátora (po ukončení zápisu účastníků dražby), a to v 11.00 hod.

II.

Dražebník

Ostravská aukční síň s.r.o., se sídlem Ostrava, Poděbradova 41, okres Ostrava-město, IČ: 483 92 812, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddíle C, vložka 11065;

III.

Navrhovatel opakované dražby

1. Navrhovatel

Město Bruntál, Nádražní 994/20, 792 01 Bruntál, IČ: 002 95 892, zastoupené starostou Ing. Františkem Struškou

2. Navrhovatel

Hospodářská správa města Bruntál, příspěvková organizace, se sídlem Bruntál, Požárníků 130/10, IČ: 71197818, zastoupená Bc. Luďkem Holanem, pověřeným řízením, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddílu Pr. vložka 948

IV.

Předmět opakované dražby

Předmětem opakované dražby jsou soubory nemovitostí a věcí movitých, neboť tyto tvoří ve svém souhrnu funkční celek, jehož dílčím prodejem toliko ze strany jednoho z navrhovatelů by došlo, z důvodu zhoršení možnosti jeho využívání budoucím nabyvatelem a vydražitelem, ke snížení jak jednotlivé, tak celkové ceny dosažené vydražením, a tím i porušení povinnosti navrhovatelů, uložených jim zvláštními předpisy, zejména o řádném hospodaření se svěřeným majetkem, jakož i o jeho zpeněžení za nejvyšší možnou cenu.

1. navrhovatel:

Město Bruntál, zastoupené starostou Ing. Františkem Struškou, je vlastníkem dále uvedených nemovitostí, a to :

**budova č. p. 1501 – stavba občanského vybavení na pozemku parc.č. 4045,
pozemek parc.č. 4045 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3.035 m²,**

včetně objektu regulační stanice plynu stojícího na pozemku parc. č. 4051, vše, k.ú. Bruntál-město, obec Bruntál, část obce Bruntál, tak jak jsou tyto zapsány u katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Bruntál, na listu vlastnictví č. 1870, pro toto k.ú., obec a část obce.

2. navrhovatel:

Hospodářská správa města Bruntál, příspěvková organizace, zastoupená Bc. Luďkem Holanem, pověřeným řízením organizace, je vlastníkem souboru věcí movitých tvořících vnitřní vybavení budovy č.pop. 1501 jež jsou specifikovány v seznamu movitých věcí, jež tvoří samostatnou přílohu č.1 této vyhlášky a je k dispozici u dražebníka.

Předmětem opakované dražby jsou veškeré nemovitosti a věci movité označené v předchozích odstavcích tohoto článku, tj. u 1. navrhovatele a 2. navrhovatele, přičemž k prodeji věcí movitých dle této smlouvy 2. navrhovatelem v rámci veřejné dražby udělila souhlas Rada Města Bruntálu svým usnesením č. 1283/34 R/2008 ze dne 26.05.2008.

O záměru města Bruntál prodat nemovitosti formou veřejné dobrovolné dražby bylo rozhodnuto na VII. zasedání Zastupitelstva města Bruntálu, konaného 11.3.2008, usnesením č. 221/7Z/2008 a podmínky prodeje nemovitostí včetně souboru věcí movitých formou veřejné dobrovolné dražby dvou navrhovatelů byly schváleny na VIII. zasedání Zastupitelstva města Bruntálu, konaného dne 17.6. a 1.7.2008, usnesením č. 334/8Z/2008. Rozhodnutí byla vyvěšena na úřední desce města.

V.

Popis a stav předmětu opakované dražby

Předmětem opakované dražby je objekt multifunkčního kulturního střediska tvořený čtyřmi vzájemně propojenými stavebními celky přibližně obdélníkového půdorysu s nezastavěným vnitřním atriem včetně pozemku na němž je postaveno. Nachází se ve smíšené zástavbě komerčních objektů a bytových domů cca. 250 m od centrálního náměstí s výborným dopravním napojením. Dle dostupných údajů byl objekt postaven v r. 1976. Celková výměra podlahových ploch činí cca. 6100 m², celková výměra užitných ploch činí 4 573 m². Souhrnná velikost pozemků je 3 216 m², z toho plocha zastavěná budovami činí 2 624 m².

Jednotlivé objekty:

. objekt č. 1 (trakt A) – situován na západní straně komplexu, nepodsklepená pětipodlažní budova, v 1. NP se nachází obchodní prostory , sklady, kanceláře a místnosti technického zázemí, v 2. až 5. NP jsou nebytové prostory administrativní povahy, objekt je vybaven dvěma výtahy,

. objekt č. 2 (trakt B) – situován na východní straně, nepodsklepená třípodlažní budova, v 1.NP se nachází obchodní prostory (prodej kobereců a nábytku), v 2. a 3. NP jsou nebytové prostory (kanceláře a učebny)

. objekt č. 3 - situován na jižní straně, nepodsklepená dvoupodlažní budova, v 1.NP se nacházejí obchodní prostory a ve 2.NP restaurace se samostatným vstupem z ulice Komenského

. objekt č. 4 - situován na severní straně, dvoupodlažní nepodsklepený objekt tvoří hlavní vstup do celého komplexu s komunikačními plochami v přízemí spojujícími jeho jednotlivé části, v přízemí je i několik menších nebytových prostor (trafika, kanceláře) a restaurace se samostatným vstupem ze severní strany. Na úrovni 2.NP je velký společenský sál s navazujícími zasedacími místnostmi, salonkem a barem ve foyeru

Budova kulturního střediska je napojena na veřejné sítě, a to vodu, kanalizaci, elektřinu, plyn a telefon. Vytápění je zajištěno z vlastní plynové kotelny rozvody ústředního topení, ohřev vody je zajištěn ze zdroje ÚT. Přístupové a příjezdové komunikace jsou zpevněné a jsou včetně zpevněné parkovací plochy na východní straně objektu ve vlastnictví Města Bruntál. Objekty jsou v dobrém stavebně-technickém stavu.

Předmětem opakované dražby je dále regulační stanice plynu nacházející se severně ve vzdálenosti cca. 10 m od hlavního objektu na pozemku parc. č. 4051, která slouží pro zásobování plynové kotelny hlavního objektu .

Předmětem opakované dražby jsou i věci movité tvořící vnitřní vybavení objektu. Jde převážně o starší nábytek v kancelářích, stoly a židle v učebnách a sálech specifikované v seznamu tvořícím přílohu č.1 uloženou u dražebníka. Movité věci tvořící vybavení kanceláří a obslužných prostor v budově č.pop. 1501 jsou použité, zčásti opotřebované, morálně i technicky zastaralé. Zařízení promítací kabiny nebylo dlouhodobě užíváno a není ověřena jeho funkčnost.

VI.

Práva, závazky a oprávnění na předmětu opakované dražby vážnoucí

S předmětem opakované dražby nejsou spojeny žádné závazky a povinnosti vyplývající přímo z příslušných listů vlastnictví.

1. a 2. navrhovatel upozorňuje na následující závazky a povinnosti jež nejsou uvedeny v příslušném listu vlastnictví a některé z nich nejsou sjednány smluvně v písemné podobě, avšak jejich existence je prokazatelná.

1.Navrhovatel upozorňuje na skutečnosti týkající se stavby zastřešení terasy u restaurace Africa Pub nacházející se na pozemku parc. č. 4048. Jde o stavbu jiného vlastníka nezapsanou v katastru nemovitostí a stojící na pozemku Města Bruntál. Není smluvně ošetřeno právo užívání pozemku parc. č.4048 a právo odpovídající věcnému břemeni pro umožnění přístupu k restauraci přes pozemky Města Bruntál.

1.Navrhovatel upozorňuje na skutečnost, že přístupové chodníky a schodiště k budově č.pop. 1501 nalézající se na pozemcích jiného vlastníka, parc. č. 4048 a 4044, nejsou předmětem prodeje.

1.Navrhovatel upozorňuje na skutečnost, že sádkartonový podhled (cca. 46 m²) včetně svítidel v místnosti salonku nacházejícího se v 2.NP naproti vstupu do velkého sálu není předmětem prodeje a je vlastnictvím společnosti DALIMIL s.r.o.

1.Navrhovatel upozorňuje na skutečnost, že pozemky parc. č. 4045, 4044, 4048, 4051 a 4054 jsou pronajaty společností DALIMIL s.r.o. Nájemní smlouva je sjednána na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 9 měsíců.

2. Navrhovatel upozorňuje na skutečnost, že movité věci tvořící vybavení budovy č.pop. 1501 dle seznamu tvořícího přílohu č.1 této vyhlášky jsou pronajaty společností DALIMIL s.r.o. Nájemní smlouva je sjednána na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 9 měsíců.

1. Navrhovatel upozorňuje, že nemá k dispozici kompletní projektovou a další dokumentaci ke všem objektům předmětu dražby.

1. Navrhovatel informuje o skutečnosti, že budova č.pop. 1501 se nachází v území městské památkové zóny Bruntál.

Nájemní vztahy:

Smlouva o nájmu nemovitostí se společností DALIMIL s.r.o., IČ: 25861328. Předmětem nájmu je celá budova č.pop. 1501. Nájemní smlouva je sjednána na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 9 měsíců.

Smlouva o nájmu nebytových prostor uzavřená mezi KULTURNÍM STŘEDISKEM, Dukelská 2, 792 01 Bruntál, IČ: 005 35 907 a fyzickou osobou Patrikem Zeke, IČ: 71857184 – prostory o výměře 169,4 m² užívané jako restaurace Africa Pub v přízemí budovy č.pop. 1501. Nájemní smlouva je sjednána do 1.1.2015. Práva a závazky z této smlouvy vyplývající přešly po zániku příspěvkové organizace KULTURNÍ STŘEDISKO, IČ: 00535907 na novou příspěvkovou organizaci Hospodářská správa Města Bruntál, IČ: 71197818. Veškeré příjmy z této smlouvy plynoucí náleží společnosti DALIMIL s.r.o., IČ: 25861328 jakožto nájemci celé budovy č.pop. 1501 a jsou čerpány prostřednictvím Hospodářské správy Města Bruntál, příspěvkové organizace.

Smlouva o nájmu nebytových prostor uzavřená mezi společností DALIMIL s.r.o. a fyzickou osobou Milanem Ptáčkem, IČ: 70254320 – prostory prodejny koberců. Nájemní smlouva je sjednána na dobu určitou do 31.12.2010. K uzavření této nájemní smlouvy na výše uvedenou dobu udělilo souhlas Město Bruntál.

Výpověď smlouvy o nájmu nemovitostí se společností DALIMIL s.r.o. byla schválena Radou města Bruntál dne 23.6.2008, číslo usnesení 1358/36R/2008. Výpověď byla společností DALIMIL s.r.o. doručena dne 26.6.2008. Výpovědní lhůta v délce 9 měsíců tak běží od 1.7.2008 a nájemní vztah bude ukončen ke dni 31.3.2009.

Navrhovatelé dále prohlašují, že dražebníku sdělili, že na nemovitosti neváznou žádné jiné závazky nebo omezení, zejména pak břemena vznikající ze zákonů (vodního, plynárenského, telekomunikačního, elektrizačního a pod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu na příslušném listu vlastnictví v shora uvedeném katastru nemovitostí.

Údaje o předmětu opakované dražby uvedené v čl. VI. tohoto oznámení o konání opakované dražby, včetně práv a závazků na předmětu opakované dražby vázoucích, jsou uvedeny podle dostupných informací navrhovatele.

VII.

Odhad ceny předmětu opakované dražby v místě a čase obvyklé

Odhad ceny nemovitého předmětu opakované dražby byl zjištěn v souladu s ust. § 13 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, v místě a čase obvyklém posudkem soudního znalce Ing. Františka Vlčka pro 1. navrhovatele ze dne 27.11.2008 pod č. 271-2396/08, a to na částku 15.000.000,- Kč.

Stanovení ceny movitého majetku, tak jak je uveden v seznamu, jež tvoří součást této smlouvy jako příloha č. 1 v místě a čase obvyklý byl stanoven podle ust. § 13 odst. 1 zák.č.26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, a to tak, že majetek byl oceněn cenou obvyklou, kterou stanovil 2.navrhovatel, a to na částku 380.095 Kč.

VIII. Nejnižší podání

Výše nejnižšího podání je stanovena částkou 15.380.095,- Kč (slovy: patnáct milionů tři sta osmdesát tisíc devadesát pět korun českých).

Minimální příhoz je stanoven částkou 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých).

IX. Dražební jistota

Výše dražební jistoty je stanovena částkou 1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých).

X.

Náležitosti nezbytné pro účast v opakované dražbě

Dle § 2a, odst.1, Zák.č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, jsou jednání při organizování a průběh dražeb konány vždy v českém jazyce. Písemnosti musí být vyhotoveny v českém jazyce, jinak se k nim nepřihlíží. Tím není dotčeno právo předložit písemnosti v jiném než českém jazyce spolu s úředním překladem písemnosti do českého jazyka.

Dle § 2a odst.2, uvedeného zákona. Účastník opakované dražby může činit podání v průběhu opakované dražby i v cizím jazyce, které bude tlumočeno do českého jazyka tlumočnickem, kterého si obstará na vlastní náklady, pokud tuto skutečnost písemně oznámí dražebníkovvi nejpozději při svém zápisu do seznamu účastníků opakované dražby.

Dražební jistota stanovená na částku 1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých) musí být uhrazena buďto bankovním převodem na účet dražebníka č.ú. 373644773/0300, var.s. v případě právnické osoby IČ, v případě fyzické osoby rodné číslo, vedený u Československé obchodní banky a.s., pobočka Ostrava, nebo poštovní poukázkou, nebo v hotovosti k rukám dražebníka v jeho sídle na adrese Poděbradova 41, Mor. Ostrava do 09. února 2009 (v pracovní den vždy od 08.00 hod do 16.00 hod.), jinak dne 10. února 2009 od 10.00 hod. do zahájení opakované dražby licitátorem v místě opakované dražby. Lhůta pro úhradu dražební jistoty začíná dnem 10.01.2009 a končí zahájením opakované dražby.

Přípustné je rovněž složení dražební jistoty ve formě bankovní záruky. Záruční listina musí být vystavena bankou se sídlem na území České republiky nebo zahraniční bankou oprávněnou působit v souladu se zvláštním právním předpisem (zák.č.21/1992 Sb. o bankách ve znění pozdějších předpisů) na území České republiky. Originál záruční listiny předá účastník opakované dražby před zahájením opakované dražby dražebníkovvi. Záruční listina musí být vyhotovena v českém jazyce.

Záruční listina musí splňovat dále uvedené podmínky:

V záruční listině bude uvedeno prohlášení banky, že tato banka uspokojí dražebníka (věřitele), a to do výše dražební jistoty, jestliže dražebník o plnění vyplývající z bankovní záruky písemně požádá banku, a to i z důvodu, že dlužník (osoba, na jejíž žádost se zavázala banka záruční listinou) jako vydražitel zmařil opakovanou dražbu. Dražebník (věřitel) musí být v záruční listině označen tak, jak je označen v tomto oznámení o konání opakované dražby. Doba platnosti takové bankovní záruky musí být min. 80 dnů po skončení lhůty stanovené tímto oznámením o konání opakované dražby pro úhradu ceny dosažené vydražením. Záruční listina nemůže obsahovat žádná ustanovení, která by umožňovala bance uplatňovat jakékoliv námitky či výhrady vůči dražebníkovvi s výjimkou námitky, že písemné požádání o plnění z bankovní záruky bylo učiněno až po době platnosti bankovní záruky. Záruční listina nesmí obsahovat žádná ustanovení, která by podmiňovala vyplacení peněžité částky v záruční listině uvedené na jinou podmínku, než je písemné požádání o plnění vyplývající z bankovní záruky učiněné ze strany dražebníka.

Složení dražební jistoty platební kartou či šekem se nepřipouští.

Účastník opakované dražby doloží při zápisu do opakované dražby doklad o zaplacení dražební jistoty (výpis z účtu o odepsání částky z účtu, poštovní poukázku, doklad o úhradě v hotovosti – pokladní složenka, záruční listiny osvědčující bankovní záruku apod.), případně může složit dražební jistotu na místě v hotovosti k rukám dražebníka. Poté se zapíše do listiny „Zápis do opakované dražby“ a bude mu přiděleno dražební číslo.

Dokladem o složení dražební jistoty, při všech umožněných formách složení dražební jistoty, je vždy potvrzení vystavené dražebníkem, že dražební jistota byla složena dražebníkovi v plné výši.

Pokud by složení dražební jistoty nebylo provedeno způsobem vylučujícím jakékoliv pochybnosti, či s dostatečným předstihem před zahájením opakované dražby, vystavuje se zájemce o účast v opakované dražbě riziku, že nebude k opakované dražbě připuštěn. K odstranění tohoto rizika by měl zájemce o účast v opakované dražbě konzultovat s dražebníkem způsob a jemu odpovídající nejzazší termín složení dražební jistoty.

Účastníkům opakované dražby, kteří se nestanou vydražiteli, se vrací dražební jistota bankovním převodem ve prospěch účtu, který účastník písemně sdělí dražebníkovi, a to do dvou pracovních dnů ode dne konání opakované dražby. Byla-li složena dražební jistota dražebníkovi v hotovosti, vydá ji dražebník účastníkům opakované dražby, kteří se nestanou vydražiteli po skončené opakované dražbě.

Je přípustná společná účast více účastníků opakované dražby za účelem společného nabytí předmětu opakované dražby. Podmínkou společné účasti na opakované dražbě je, že bude před zápisem společných účastníků do seznamu účastníků opakované dražby předloženo dražebníkovi čestné prohlášení všech společných účastníků opakované dražby, které bude obsahovat určení budoucích podílů na vydraženém předmětu opakované dražby, jakož i zmocnění osoby oprávněné společné účastníky na opakované dražbě zastupovat, a které bude opatřeno úředně ověřenými podpisy všech společných účastníků opakované dražby. S výjimkou určení osoby oprávněné společné účastníky na opakované dražbě zastupovat není žádné omezení obsažené v prohlášení účastníků opakované dražby nebo vyplývající z jejich případné dohody vůči dražebníkovi ani vůči třetím osobám účinné. Společní účastníci opakované dražby odpovídají za uhrazení ceny dosažené vydražením společně a nerozdílně.

registrace právnických osob:

- předložit originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu z obchodního rejstříku ne starší tří měsíců;
- právnická osoba nezapisovaná do obchodního rejstříku je povinna předložit originál nebo úředně ověřenou kopii jiné listiny potvrzující subjektivitu právnické osoby, ne starší tří měsíců;
- osoby vykonávající působnost statutárního orgánu právnické osoby, jednatel společnosti, předseda představenstva či člen představenstva, prokura, popř. jiného zákonem upraveného orgánu, jsou povinny prokázat svou totožnost platným průkazem totožnosti (tj. zejména občanským průkazem, cestovním pasem, průkazem o povolení k pobytu cizince);
- jedná-li za právnickou osobu zástupce, je povinen předložit kromě průkazu totožnosti plnou moc k zastupování, která musí být speciální, tzn. musí být jednoznačně, určitě a srozumitelně uvedeno, o jakou konkrétní dražbu se jedná a kterého předmětu dražby se týká, podpis zmocnitele na plné moci musí být úředně ověřen;

registrace fyzických osob:

- je-li účastníkem opakované dražby fyzická osoba, je povinna prokázat svou totožnost platným průkazem totožnosti (tj. zejména občanským průkazem, cestovním pasem, průkazem o povolení k pobytu cizince);
- je-li účastníkem opakované dražby fyzická osoba podnikatel s cílem nabýt předmět opakované dražby do svého obchodního majetku, předloží kromě průkazu totožnosti originál nebo úředně ověřenou kopii listiny dokládající své oprávnění k podnikání;
- pokud je účastníkem opakované dražby jeden z manželů, je vyžadován písemný souhlas, ve formě čestného prohlášení s úředně ověřeným podpisem, druhého manžela se získáním předmětu opakované dražby;
- je-li účastníkem opakované dražby jeden z manželů s cílem nabýt předmět opakované dražby do svého výlučného vlastnictví, předloží originál či úředně ověřenou kopii listiny dokládající zúžení společného jmění manželů, případně originál či úředně ověřenou kopii jiné listiny dokládající své oprávnění získat předmět opakované dražby do svého výlučného vlastnictví;
- jedná-li za fyzickou osobu zástupce (jak na základě zákona, tak na základě plné moci), je povinen předložit kromě průkazu totožnosti své oprávnění k zastupování na základě plné moci, která musí být speciální, tzn. musí být jednoznačně, určitě a srozumitelně uvedeno, o jakou konkrétní opakovanou dražbu se jedná a kterého předmětu opakované dražby se týká; podpis zmocnitele na plné moci musí být úředně ověřen.

XI. Způsob a lhůta k úhradě ceny dosažené vydražením

Vydražitel je povinen podle § 29 zák. č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, uhradit cenu dosaženou vydražením takto:

- a) Je-li cena dosažená vydražením vyšší než 500.000,- Kč je vydražitel povinen uhradit cenu dosaženou vydražením do 31. března 2009.

Dražební jistota se započítává vydražiteli na cenu dosaženou vydražením.

Byla-li vydražitelem složena dražební jistota ve formě bankovní záruky, je vydražitel povinen uhradit cenu dosaženou vydražením v plné výši ve lhůtě shora uvedené pod písm. a). Dražebník je povinen bez zbytečného odkladu po uhrazení ceny dosažené vydražením vrátit vydražiteli záruční listiny.

Cena se hradí buďto bankovním převodem ve prospěch účtu dražebníka č.ú. 373644773/0300, variabilní symbol v případě právnické osoby IČ, v případě fyzické osoby rodné číslo, vedený u Československé obchodní banky a.s., pobočka Ostrava nebo v hotovosti k rukám dražebníka v sídle dražebníka na adrese Poděbradova 41, Mor. Ostrava.

Cenu dosaženou vydražením nelze uhradit započtením, rovněž platba směnkou je nepřipustná.

Uhradí-li vydražitel cenu dosaženou vydražením v termínu splatnosti, přechází na něj vlastnictví předmětu opakované dražby k okamžiku udělení příklepu. V opačném případě zodpovídá za škodu tímto jednáním způsobenou a dražebník je oprávněn po něm požadovat úhradu škody, kterou tímto jednáním způsobil (úhrada škody bude čerpána ze složené dražební jistoty, případně požadováno plnění bankou poskytující bankovní záruku).

XII. Zmaření opakované dražby

Bude-li opakovaná dražba zmařena vydražitelem v důsledku neuhrazení zůstatku ceny dosažené vydražením ve stanovené lhůtě, použije se jím složená dražební jistota včetně jejího příslušenství na náklady zmařené opakované dražby, tj. na sjednanou odměnu dražebníka a náklady účelně vynaložené dražebníkem na materiální a organizační zabezpečení přípravy a průběhu opakované dražby. Bude-li konána následná opakovaná dražba, zúčtuje se zbývající část dražební jistoty složené vydražitelem, který způsobil zmaření opakované dražby, na náklady takové následné opakované dražby (a to opět včetně odměny dražebníka). Po úhradě nákladů opakované dražby a následné opakované dražby se zbývající část vrátí vydražiteli, který způsobil zmaření opakované dražby. Vydražitel, který ze shora uvedeného důvodu způsobil zmaření opakované dražby, je však povinen na vyzvání dražebníka uhradit tu část nákladů opakované dražby, kterou nepokrývá dražební jistota jím složená; to platí i pro náklady následné opakované dražby konané v důsledku zmaření předchozí opakované dražby vydražitelem.

XIII. Datum a čas konání prohlídky předmětu opakované dražby

1. prohlídka dne 23. ledna 2009 v 10.00 hod.

2. prohlídka dne 6. února 2009 ve 14.00 hod.

Místo srazu účastníků prohlídky se stanovuje ve vestibulu budovy jež je předmětem opakované dražby.

XIV. Nabytí vlastnického práva

Uhradí-li vydražitel cenu dosaženou vydražením ve výše uvedené lhůtě, přechází na něj vlastnictví předmětu opakované dražby k okamžiku příklepu.

Po úhradě vydražené ceny vydá dražebník vydražiteli „Potvrzení o nabytí vlastnictví“ dle § 29 Zák.č.26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů. Toto potvrzení spolu s „Protokolem o dražbě“ je dokladem pro vydražitele, že nabyl vlastnické právo k předmětu opakované dražby.

XV.
Podmínky předání předmětu opakované dražby vydražiteli

Jestliže nabyl vydražitel vlastnictví k předmětu opakované dražby, dle § 29 zák.č.26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, je dražebník povinen nejpozději do 14 dnů od úhrady ceny dosažené vydražením vydražitelem, předat vydražiteli předmět opakované dražby a listiny, které osvědčují vlastnictví a jsou nezbytné k nakládání s předmětem opakované dražby, nebo osvědčují jiná práva vydražitele vůči předmětu opakované dražby. O předání předmětu opakované dražby bude sepsán protokol „Předání předmětu dražby“, který podepíše dražebník, bývalý vlastník a vydražitel.

Veškeré náklady spojené s předáním a převzetím předmětu opakované dražby nese vydražitel, vyjma nadbytečných nákladů vzniklých z důvodů na straně bývalého vlastníka nebo dražebníka.

Nebezpečí škody na předmětu opakované dražby přechází z jejího držitele na vydražitele dnem předání předmětu opakované dražby, týž den přechází na vydražitele odpovědnost za škodu způsobenou v souvislosti s předmětem opakované dražby. Je-li vydražitel v prodlení s převzetím předmětu opakované dražby, nese nebezpečí škody a odpovědnost za škodu vydražitel.

XVI.
Ostatní

Vydražitel se stává dle § 8 odst. 1 písm. b) zák. č. 357/1992 Sb. poplatníkem daně z převodu nemovitostí, přičemž základem daně z převodu nemovitostí je cena dosažená vydražením dle § 10 cit. zákona a tato daň činí 3 % ze základu daně.

Navrhovatel prohlašuje, že s výjimkou závazků citovaných v čl. VI. tohoto oznámení o konání opakované dobrovolné dražby neváznou na předmětu opakované dražby žádné dluhy, právní závady ani věcná břemena a že žádná třetí osoba není oprávněna uplatnit vůči předmětu dražby jakékoliv právo, jímž by byl vlastník omezen v nakládání nebo v jejím užívání k účelu, k němuž je určena. Dále navrhovatel prohlašuje, že mu nejsou známy žádné faktické, a to ani skryté vady předmětu opakované dražby.

Oznámení o konání opakované dobrovolné dražby je mimo jiné uveřejněno na centrální adrese www.centralni-adresa.cz.

Oznámení o konání opakované dobrovolné dražby je k dispozici u dražebníka na adrese ul. Poděbradova 41, Ostrava-Moravská Ostrava.

V Ostravě dne 2008 V Bruntále dne 2008 V Bruntále dne

.....
dražebník

.....
1.navrhovatel

.....
2.navrhovatel

Znalecký posudek č. 271-2396 / 08

Ocenění nemovitosti pro účel veřejné dražby ve smyslu § 13 zákona č.26/2000 Sb. pro dražebníka

Předmět ocenění:

Komerční centrum Dukelská č.p. 1501 (č.or. 2) na pozemku parc.č. 4045 a pozemek parc.č. 4045.

Ulice: Dukelská

č.p. 1501

Město : Bruntál

PSČ 792 01

Okres: Bruntál

Kraj: Moravskoslezský kraj

Katastrální území: Bruntál-město

Identifikační kód: 613169

Sídlo katastr. úřadu v Bruntále



Objednavatel: Dražebník Ostravská aukční síň s.r.o.

Znalecký posudek je zpracován ke dni 27.11.2008.

Vypracoval: Ing.František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.21**, platná od 1.7.2008

Tento znalecký posudek obsahuje 20 stran textu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 27.11.2008

Obsah

Úkol znalce	25
Prohlídka nemovitosti	25
Podklady pro znalecký posudek:	25
Nález a posudek	26
Úvod	26
A. Místopis, vstupní údaje:	27
B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav	28
Rekapitulace nákladových cen	32
C. Pozemky	34
D. Výnosové ocenění.....	35
E. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	37
F. Právní stav.....	38
G. Omezení vlastnických práv.....	38
Rekapitulace.....	39

Znalecká doložka

Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí
Snímek z katastrální mapy
Situační plánec
Fotodokumentace

Úkol znalce

Úkolem bylo ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 1870, pro k.ú. Bruntál-město, obec Bruntál, a to:

- budovu č.p. 1501 – rod.dům na pozemku parc.č. 4045,
- pozemek parc.č. 4045 o výměře 3035 m² – zastavěná plocha a nádvoří,

pro účely veřejné dražby dle § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách se ocenění provádí **cenou obvyklou**. Úkolem je zohlednění závad, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Na základě požadavku objednatele je stanovena obvyklá cena budovy č.p. 1501 na pozemku parc.č. 4045 a pozemku parc.č. 4045, včetně regulační stanice umístěné na pozemku parc.č. 4051.

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 17.4.2008.

Nemovitost byla zpřístupněna, prohlídka byla provedena za přítomnosti zástupce objednatele, Ing. Ladislava Přečka a správce oceňované nemovitosti, pana Skalníka.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Bruntál-město, obec Bruntál, list vlastnictví č. 1870, vyhotovený dne 19.8.2008

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Bruntál-město, vyhotovená Katastrálním úřadem v Bruntále dne 25.6.2007 v měřítku 1:1000

3. Ostatní podklady

fotodokumentace pořízená znalcem dne 8.4.2008

částečná projektová dokumentace staveb z roku 1976

smlouva o nájmu nemovitostí ze dne 14.12.2006

údaje sdělené účastníky místního šetření

Nález a posudek

Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

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 prodeji 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Podle § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách se ocenění provádí v ceně obvyklé. Zpracovatel ocenění odhadne i závady, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

A. Místopis, vstupní údaje:

Všeobecné místopisné údaje

Oceňované nemovitosti se nachází ve městě Bruntál (17812 obyvatel), k.ú. Bruntál-město, ve správním území okresu Bruntál. Předmět ocenění, komerční centrum Dukelská č.p. 1501 (č.or. 2), se nachází v severní okrajové části centra města. Objekt se nachází ve smíšené zástavbě komerčních objektů a bytových domů, okolní zástavbu tvoří Hotel Slezan, mateřská škola a zámecký park. Oceňovaný komplex nebytových objektů je umístěn ve vzdálenosti cca 250 m od centrálního náměstí (náměstí Míru), v prostoru mezi ulicemi Dukelská, Komenského a Revoluční. Železniční stanice a autobusové nádraží jsou ve vzdálenosti cca 700 m. Veškeré služby a infrastruktura jsou ve vzdálenosti do 1 km. Město Bruntál leží při silnici č. 11, která spojuje Opavu s městem Šumperk, vzdálenost do Opavy činí cca 35 km a do Olomouce cca 50 km, napojení na tuto komunikaci je ve vzdálenosti cca 500 m. Napojení na komunikaci č. 45 zajišťující spojení s Olomoucí a Krnovem je před objektem (ul. Dukelská).

Z pohledu účelu využití oceňované nemovitosti pro nebytové účely se v rámci města jedná o polohu dobrou, protože objekt se nachází v širším centru města, s dobrým dopravním napojením.

Údaje o oceňovaném komplexu budov

Předmětem ocenění je budova č.p. 1501 na pozemku parc.č. 4045 a pozemek pod stavbou parc.č. 4045. Jedná se původní budovu OV KSCČ, která byla dle dostupných údajů postavena v roce 1976. Na základě požadavku vlastníka je dále předmětem ocenění regulační stanice plynu, která je umístěna na pozemku parc.č. 4051, situovaném při severní straně oceňované budovy ve vzdálenosti 10 m.

Oceňovaný komplex je ke dni ocenění v pronájmu na dobu neurčitou jednomu nájemci, výpovědní lhůta činí 9 měsíců. Nájemní smlouva byla k ocenění předložena, sjednané nájemné je nižší než obvyklé, ve výpočtu výnosové hodnoty je proto uvažováno s nájemným odpovídajícím obvyklému nájemnému. Předmětem pronájmu je oceňovaná budova včetně pozemku pod stavbou a dále pozemky parc.č. 4044, 4048, 4051 a 4054. Objekt je dále nájemcem pronajímán třetím osobám pro účely obchodní, skladování, restaurace, kulturní sál se zázemím a kanceláře, ke dni ocenění činí obsazenost budov cca 90%, výjimkou je kulturní sál se salonkem a foyer, které jsou využívány příležitostně zejména ke společenským a kulturním účelům.

Přístupové a příjezdové komunikace jsou zpevněné, jsou ve vlastnictví Města Bruntál a nejsou předmětem ocenění, včetně zpevněné parkovací plochy na východní straně objektu (na pozemku parc.č. 4046). Hlavní vstup do objektu je od severovýchodu z ul. Dukelské, jednotlivé objekty jsou mají dále samostatné vstupy a budovy jsou rovněž převážně funkčně propojeny.

Souhrnné údaje

Oceňovaný komplex **budov č.p. 1501** je postavena na pozemku **parc.č. 4045** a sestává ze 4 vzájemně propojených celků:

- **objekt č.1 (trakt A)** – v 1.NP se nachází obchodní prostory, dále sklady, kanceláře a místnosti technického zázemí, v dalších nadzemních podlažích jsou nebytové prostory (kanceláře, ordinace praktických lékařů, aj.), část prostor ve 4.NP a 5.NP je bez využití
- **objekt č.2 (trakt B)** - v 1.NP se nachází obchodní prostory (prodej koberců a nábytku), v dalších nadzemních podlažích jsou nebytové prostory (kanceláře a učebny)

- **objekt č.3** - v 1.NP se nachází obchodní prostory (prodej koberců a nábytku, a dále autodílů), v 2.NP je nebytový prostor restaurace (diskotéka)
- **objekt č.4** – objekt tvoří hlavní vstup do oceňovaného komplexu, z části komunikační plochy spojující jednotlivé části celého komplexu, v 1.NP se nachází několik menších nebytových prostorů (trafika, kancelář) a restaurace (hudební klub), na úrovni 2.NP je kulturní sál s navazujícími salonky, foyer a zázemím včetně sociálního

Oceňovaný komplex má přibližně obdélníkový půdorys, s nezastavěným vnitřním nádvořím. Celková výměra podlahových ploch činí cca 6100 m², celková výměra užitných ploch činí 4 573 m². Souhrnná velikost **pozemků je 3035 m²**, z toho plocha zastavěná budovami činí 2 624 m².

Oceňované komerční centrum je napojeno na veřejné sítě, a to vodu, kanalizaci, elektřinu, plyn a telefon. Vytápění je zajištěno z vlastní plynové kotelny rozvody ÚT, ohřev vody je zajištěn ze zdroje ÚT. Objekty jsou v dobrém stavebně-technickém stavu

B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav

V tomto případě je výchozí cena stanovena na základě zjištěné zastavěné plochy jednotlivých podlaží, která je násobena agregovanými cenami jednotlivých vybraných položek (obvodové stěny, fasáda, vnitřní nosné zdivo, resp. nosná konstrukce, stopy, podlahy a vybavení a dále krov a střešní krytina).

K výchozí ceně je možno připočítat konkrétní vybavení, pokud se v oceňované budově nebo hale vyskytuje, např. výtah, kotelna, venkovní schodiště, rampa, balkony, světlíky a další, pokud nejsou započtena ve výchozí ceně).

Výchozí cena je stanovena ke konkrétnímu datu a index, vyjadřující tuto skutečnost je pravidelně upravován na základě údajů Českého statistického úřadu.

Od této výchozí ceny bylo odečteno přiměřené opotřebení.

Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.

1.Budovy:

Výčet budov

1.1. Kulturní dům

1.2. Regulační stanice plynu

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Kulturní dům

Výčet jednotlivých částí

1.1.1. Objekt č.1

1.1.2. Objekt č.2

1.1.3. Objekt č.3

1.1.4. Objekt č.4 - vstupní část

1.1.5. Objekt č.4 - sál se zázemím

Souhrnný popis oceňovaného komplexu budov

Jedná se o budovy identické konstrukce. Základy jsou betonové, nosnou konstrukci tvoří betonový skelet s vyzdívkou, střecha objektu č.1 a 4 je plochá s živičnou svařovanou krytinou, střecha objektu č.2 a č.3 je sedlová krytá osinkocementovými šablonami, klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu, stropy jsou betonové, vnitřní omítky jsou vápenné hladké, v části prostor je proveden dřevěný obklad, fasáda je břizolitová, pouze vnější povrch kulturního sálu je obložen hliníkovými lamelami se zateplením, vnitřní obklady jsou standardní keramické, schody jsou betonové s běžným povrchem (PVC nebo teracová dlažba), dveře jsou dřevěné náplňové a hliníkové, okna jsou dřevěná zdvojená, v části jsou osazeny hliníkové výkladce, podlahy jsou betonové kryté koberci, podlahy jsou kryty teracovou dlažbou a koberci, v komunikačních prostorách je v části umělý mramor. Vytápění i ohřev vody je zajištěno z centrální kotelny v budově. Dle dostupných údajů byl objekt postaven v roce 1976. Budovy jsou v dobrém stavebně-technickém stavu, odpovídající standardu obdobných objektů postavených na přelomu 70-tých a 80-tých let 20.století.

1.1.1. Objekt č.1

Jedná se o budovu situovanou na západní straně komplexu budov. Jedná se o pětipodlažní budovu, nepodsklepenou, obdélníkového půdorysu.

Výpočet užitného obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (662 m ²)	m ³	2 185.26
2.nadzemní podlaží (662 m ²)	m ³	2 185.26
3.nadzemní podlaží (662 m ²)	m ³	2 185.26
4.nadzemní podlaží (662 m ²)	m ³	2 185.26
5.nadzemní podlaží (662 m ²)	m ³	2 185.26
Celkový obestavěný prostor	m³	10 926.30

Počet nadzemních podlaží: 5

Stáří budovy: 2008 - 1976 = 32 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí KČ 761 530.00

Podlaží

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (662 m²) KČ 8 429 806.00

Výchozí cena 2.nadzemního podlaží (662 m²) KČ 8 158 304.00

Výchozí cena 3.nadzemního podlaží (662 m²) KČ 8 158 304.00

Výchozí cena 4.nadzemního podlaží (662 m²) KČ 8 158 304.00

Výchozí cena 5.nadzemního podlaží (662 m²) KČ 8 158 304.00

Výchozí cena k 1.1.2000 KČ 41 824 552.00

Stavební index % 150.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2008 KČ 62 736 828.00

Rok uvedení do provozu 1976

Plánovaná životnost roků 100

Opotřeбенí % 40.00

Cena k roku 2008 KČ 37 642 096.80

Zaokrouhlení KČ 3.20

Cena zaokrouhlená KČ 37 642 100.00

1.1.2. Objekt č.2

Jedná se o budovu situovanou na východní straně komplexu budov. Jedná se o třípodlažní budovu, nepodsklepenou, obdélníkového půdorysu.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (578 m ²)	m ³	1 906.38
2.nadzemní podlaží (578 m ²)	m ³	1 906.38
3.nadzemní podlaží (578 m ²)	m ³	1 906.38
půda	m ³	808.77
Celkový obestavěný prostor	m³	6 527.92

Počet nadzemních podlaží: 3

Stáří budovy: 2008 - 1976 = 32 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí KČ 761 398.19

Podlaží

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (578 m²) KČ 7 117 166.67

Výchozí cena 2.nadzemního podlaží (578 m²) KČ 7 117 166.67

Výchozí cena 3.nadzemního podlaží (578 m²) KČ 7 117 166.67

Výchozí cena k 1.1.2000 KČ 22 112 898.20

Stavební index % 150.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2008 KČ 33 169 347.31

Rok uvedení do provozu 1976

Plánovaná životnost roků 100

Opotřebení % 40.00

Cena k roku 2008 KČ 19 901 608.38

Zaokrouhlení KČ -8.38

Cena zaokrouhlená KČ 19 901 600.00

1.1.3. Objekt č.3

Jedná se o budovu situovanou na jižní straně komplexu budov. Jedná se o dvoupodlažní budovu, nepodsklepenou, půdorysu ve tvaru písmene „L“, v prostoru mezi objektem č.1 a č.3.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (483 m ²)	m ³	1 595.50
2.nadzemní podlaží (483 m ²)	m ³	1 595.50
půda	m ³	676.88
Celkový obestavěný prostor	m³	3 867.88

Počet nadzemních podlaží: 2

Stáří budovy: 2008 - 1976 = 32 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	637 233.89
Podlaží		
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (483 m ²)	Kč	5 956 541.36
Výchozí cena 2.nadzemního podlaží (483 m ²)	Kč	5 956 541.36
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	12 550 316.61
Stavební index	%	150.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2008	Kč	18 825 474.91
Rok uvedení do provozu		1976
Plánovaná životnost roků		100
Opotřebení	%	45.00
Cena k roku 2008	Kč	10 354 011.20
Zaokrouhlení	Kč	-11.20
Cena zaokrouhlená	Kč	10 354 000.00

1.1.4. Objekt č.4 - vstupní část

Jedná se o budovu situovanou na severní straně komplexu budov. Jedná se o dvoupodlažní budovu, nepodsklepenou, nepravidelného půdorysu v prostoru mezi objektem č.1 a č.3.

Výpočet užitného obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (497 m ²)	m ³	2 086.41
2.nadzemní podlaží (497 m ²)	m ³	1 763.52
Celkový obestavěný prostor	m³	3 849.93

Počet nadzemních podlaží: 2

Stáří budovy: 2008 - 1976 = 32 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	571 279.75
Podlaží		
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (497 m ²)	Kč	6 021 040.18
Výchozí cena 2.nadzemního podlaží (497 m ²)	Kč	5 952 486.61
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	12 544 806.55
Stavební index	%	150.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2008	Kč	18 817 209.82
Rok uvedení do provozu		1976
Plánovaná životnost roků		100
Opotřebení	%	40.00
Cena k roku 2008	Kč	11 290 325.89
Zaokrouhlení	Kč	-25.89
Cena zaokrouhlená	Kč	11 290 300.00

1.1.5. Objekt č.4 - sál se zázemím

Jedná se o budovu situovanou na severní straně komplexu budov. Jedná se o dvoupodlažní budovu, nepodsklepenou, čtvercového půdorysu.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (165 m ²)	m ³	693.51
2.nadzemní podlaží (404 m ²)	m ³	3 090.68
Celkový obestavěný prostor	m³	3 784.19

Počet nadzemních podlaží: 2

Stáří budovy: 2008 - 1976 = 32 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 189 890.88

Podlaží

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (165 m²) Kč 2 102 009.42

Výchozí cena 2.nadzemního podlaží (404 m²) Kč 4 116 861.90

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 6 408 762.20

Stavební index % 150.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2008 Kč 9 613 143.30

Rok uvedení do provozu 1976

Plánovaná životnost roků 100

Opotřebení % 45.00

Cena k roku 2008 Kč 5 287 228.82

Zaokrouhlení Kč -28.82

Cena zaokrouhlená Kč 5 287 200.00

Rekapitulace

1.1.1. Objekt č.1 Kč 37 642 100.00

1.1.2. Objekt č.2 Kč 19 901 600.00

1.1.3. Objekt č.3 Kč 10 354 000.00

1.1.4. Objekt č.4-vstupní část Kč 11 290 300.00

1.1.5. Objekt č.4-sál se zázemím Kč 5 287 200.00

1.1. Kulturní dům Kč 84 475 200.00

Rekapitulace

1.1. Kulturní dům Kč 84 475 200.00

1. Budovy Kč 84 475 200.00

1.2. Regulační stanice plynu

1.2.1. Objekt pro reg.stanici plynu

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:

typ F

Svislá nosná konstrukce:

dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová

Podsklepení: nepodsklepená
 Podkroví: nemá podkroví
 Krov: neumožňující zřízení podkroví
 Kód CZ - CC: 1274

Obestavěný prostor:

1.NP: $(2,8*1,2)*(2,00)$ = 6,72 m³
 Obestavěný prostor – celkem: = 6,72 m³

Ocenění:

Základní cena : = 970,- Kč/m³
 Koeficient vybavení stavby K₄ (dle provedení a vybavení stavby): * 1,0000
 Polohový koeficient K₅: * 1,0500
 Koeficient změny cen staveb K_i : * 1,9960
 Základní cena upravená = 2 032,93 Kč/m³
 Plná cena: $6,72 \text{ m}^3 * 2 032,93 \text{ Kč/m}^3$ = 13 661,29 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 35 = 85,714 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. činit 85 % - 11 612,10 Kč

Objekt reg.stanice plynu - zjištěná cena = **2 049,19 Kč**

1.2.2. Regulační stanice plynu

Regulační stanice plynu je umístěna v plechovém přístřešku na pozemku parc.č.4051.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ stavby: 24. Regulační stanice plynu
 Objekt NTL RS 400
 Počet regulačních stupňů - počet regulačních řad 1 - 1
 Kód CZ - CC: 2221
 Množství: 1,00 ks

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 5): = 405 000,- Kč/ks
 Polohový koeficient K₅ (příl. č. 14 - dle významu obce): * 1,0500
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38): * 2,1390
 Základní cena upravená = 909 609,75 Kč/ks
 Plná cena: $1,00 \text{ ks} * 909 609,75 \text{ Kč/ks}$ = 909 609,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 35 = 85,714 \%$

Maximální opotřebenění může dle přílohy č. činit 85 %

- 773 168,29 Kč

Regulační stanice plynu - zjištěná cena

136 441,46 Kč

Rekapitulace

1.2.1. Objekt pro reg.stanici plynu

Kč 2 049

1.2.2. Regulační stanice plynu

136 441

1.2. Regulační stanice plynu

Kč 138 490

Rekapitulace nákladových cen

1. Budova kulturního domu

Kč 84 475 200

2. Regulační stanice plynu

Kč 138 490

Stavby celkem

Kč 84 613 690

C. Pozemky

Použitá metodika

Zjištění hodnoty pozemků v souladu s tržním stavem se provádí ve smyslu Metodického návodu zpracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o.

Tento metodický pokyn také obsahuje jednotný postup spolupracujících odhadců pro vypracování cenových map zastavěných pozemků.

Pro ocenění pozemků v místech, kde jsou cenové mapy pozemků schválené ministerstvem financí ČR se vychází z těchto cen, je-li jejich cena odlišná od Metodického návodu firmy stanovují se ceny variantně.

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty.

Dle výpisu z katastru nemovitostí

Město: Bruntál

Katastrální území: Bruntál-město

Vlastník stavby: Město Bruntál

Vlastník pozemku: Město Bruntál

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
4045	3035	zastavěná plocha a nádvoří	budova č.p. 1501

Výměra pozemků celkem

m² 3 035.00

Výpočet ceny

Pozemek pod stavbou oceňované budovy

Výměra pozemku parc.č. 4045

m² 3 035.00

Směrná cena pozemku

Kč/m² 400.00

Výchozí cena pozemku parc.č. 4045

Kč 1 214 000.00

Směrná cena pozemku byla stanovena podle návrhu směrných cen pro město Bruntál, k.ú. Bruntál-město, vypracované spolupracujícími odhadci v okrese.

D. Výnosové ocenění

Úvodem:

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpátného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "střádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypotéční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztahený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v období od 1.1.2007 do 30.6.2007 v rozpětí 8.0 - 12.0 %.

Přestože v posledním období dochází ke snižování úrokových sazeb na peněžním i kapitálovém trhu (ve vazbě na snižující se inflaci), je nutno kalkulovat úrokovou míru kapitalizace velmi obezřetně. Zejména vzhledem k současné situaci na trhu s nemovitostmi, nestabilnímu ekonomickému prostředí, nedostatku solventních investorů a nesnadnému získávání úvěrů od peněžních ústavů.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpateľného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou. Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- vybavení bytu,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

Výpočet výnosové hodnoty

Souhrnná velikost vnitřních užitných ploch ke dni ocenění činí 4573 m² a tyto jsou byly rozděleny dle účelu využití a umístění v rámci oceňovaného komplexu budov na **atraktivnější plochy o výměře 1760 m²**, do kterých byly zahrnuty plochy v 1.NP budov sloužící pro obchodní účely, restaurace, a dále plochy **méně atraktivní**, kde byly zahrnuty plochy obtížněji využitelné ve vyšších nadzemních podlažích (kanceláře a učebny, plochy kulturního sálu se zázemím) **o výměře 2813 m²**.

Ve výpočtu výnosové hodnoty jsou uvažovány pouze plochy, které jsou ke dni ocenění považovány za pronajímatelné.

Roční příjmy			
Pronajímatelné plochy - atraktivnější		m2	1 760
Nájemné		Kč/m2/rok	950
Pronajímatelné plochy - méně atraktivní		m2	2 813
Nájemné		Kč/m2/rok	800
Koeficient snížení nájemného		%	0,80
Nájemné (celkem za rok)		Kč	3 921 933
Hrubé roční příjmy		Kč	3 137 546
Reprodukční cena staveb	VC	Kč	143 162 000
Roční výdaje			
Daň z nemovitosti		Kč	45 197
Pojistné z budov	1,5 promile*VC	Kč	214 743
Odpisy	0,5 % * VC	Kč	715 810
Běžná údržba a opravy	0,5 % * VC	Kč	715 810
Výdaje celkem	P-V	Kč	1 691 560
Stabilizovaný výnos		Kč	1 445 986

* 100 %			100
Úroková míra kapitalizace		%	9,5
Výnosová hodnota	Cv		15 220 905 Kč

Výnosovou hodnotu nemovitostí stanovuji na základě výše uvedených předpokladů výpočtu na částku celkem (po zaokrouhlení): 15,2 mil. Kč

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

Nájemné uvažované pro výpočet ročního příjmu odpovídá obvyklému nájemnému pro daný typ nemovitostí, v obdobné lokalitě a odpovídajícím technickém stavu a vybavení. V případě nebytových ploch v obdobném objektu v obdobném stavebně-technickém stavu, s obdobným vybavením, uvažuji nájemné ve výši 600 až 1000 Kč za m², v závislosti na konkrétním umístění a účelu využití. Pro ocenění jsem uvažoval s mírou kapitalizace 9,5 %, která odpovídá dobrému stavu objektu, dobré dostupnosti, dopravnímu napojení a poměrně atraktivní lokalitě.

E. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **nebytový (provozní) objekt**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka nižší než nabídka. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, celkové výměře užitných ploch, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je obchodovatelná.**

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze a informace z nabídek z internetových stránek.

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti :

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Užitná plocha [m ²]	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² podl.plochy [Kč]	
Komplex nebytových objektů, ul. M.Horákové, Přerov	dobrý	2 460	24 000 000	2007
			9 756	
Komerční objekt, ul. U stadionu, Bruntál	dobrý	785	4 195 000	2008
			5 344	

Komerční objekt, ul. Blahoslavova, historické centrum Přerova	dobrý	654	6 200 000	2007
			9 480	
Víceúčelový objekt (bývalé jesle), ul. Ruská, Bruntál	dobrý	590	5 250 000	2007
			8 898	
Dům kultury SILESIA, Krnov	dobrý	1 440	10 000 000	2008
			6 944	
Komerční objekt, Holešov, okr. Kroměříž	dobrý	2 570	21 500 000	2007
			8 366	
Sportovní a kulturní centrum, ul. Jezdecká, Bruntál	velmi dobrý	1 988	12 750 000	2007
			6 413	
Komerční objekt, Město Albrechtice, okr. Bruntál	dobrý	800	3 500 000	2006
			4 375	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem k srovnatelným nemovitostem :

Oceňovaná nemovitost je obtížně srovnatelná s uvedenými obdobnými komerčními objekty, umístěním, vybavením a stavebně-technickým stavem se řadí do střední cenové kategorie, s ohledem na nadměrnou velikost vnitřních užitných ploch je snížen okruh potenciálních zájemců o koupi. Kladný vliv na obvyklou cenu nemovitostí má dobré dopravní a umístění v širším centru města, negativní vliv má velká výměra užitných ploch, standard vybavení s ohledem na dobu výstavby objektu. Mírně negativní vliv má rovněž skutečnost, že předmětem ocenění je pouze pozemek pod stavbou a dále skutečnost, že výpovědní lhůta k objektu včetně pozemku pod stavbou a přilehlých pozemků činí dle smlouvy na 9 měsíců.

Podle provedeného průzkumu a analýzy trhu nebyly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, nebytové objekty obdobné velikosti a vybavení, s ohledem na zavedené poměry odhaduji srovnatelnou hodnotu ve výši **3.000 do 5.000 Kč za 1 m² užitné plochy**.

Na základě výše uvedených porovnání, vzhledem ke stavebně-technickému stavu objektu a zejména k velké výměře užitných ploch, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitostí mírně nižší, než je průměrná cena obdobných nemovitostí, a to ve výši :

3.250 Kč/m² tj. celkem za užitnou plochu (4 573 m²) 14 862 250 Kč

F. Právní stav

Za právní stav nemovitosti se považuje takový stav, kdy jednotlivé místnosti, nebo stavby jsou užívány v souladu se správním rozhodnutím příslušného úřadu.

Stavební dokumentace byla předložena částečná a ověřená.

Místním šetřením bylo zjištěno, že ta část dokumentace, která byla předložena ověřená odpovídá skutečnému stavu užívání.

G. Omezení vlastnických práv

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1870 pro katastrální území Bruntál-město, obec Bruntál z 19.8.2008 se k oceňovaným nemovitostem nevází zástavní práva ani jiná omezení.

Dle prohlášení vlastníka nemovitostí na oceňovaných nemovitostech nevážnou žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti

(pro účel dobrovolné dražby)

Typ č. 1.6.1. Nebytový (provozní) objekt dokončený

Město: Bruntál

ulice : Dukelská

Okres: Bruntál

č.p. 1501

Kat. území: Bruntál-město

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1. Budova kulturního domu Kč 84 475 200

2. Regulační stanice plynu Kč 138 490

Stavby po opotřebení celkem Kč 84 613 690

Pozemky Kč 1 214 000

Celkem Kč 85 827 690

Výnosová hodnota Kč 15 200 000

Srovnávací hodnota (po zaokrouhlení) Kč 14 850 000

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti je přihlédnuto zejména k metodě výnosové a srovnávací, které nejlépe odráží tržní podmínky v daném místě. Věcná hodnota je stanovena pro představu o cenách nákladů na výstavbu obdobných objektů se zohledněním opotřebení.

Předmětem ocenění je komerční centrum Dukelská č.p. 1501 v Bruntále, nacházející se v širším centru města, s dobrou dopravní dostupností. Objekt slouží pro nebytové účely, převážně pro obchod a kanceláře.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami, na základě výše uvedených skutečností a zvážení všech okolností, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve výši výnosové hodnoty objektu (po zaokrouhlení) na částku :

15 mil. Kč

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 pod č.j. Spr. 1467-99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 271-2396/08 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Ing.František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

V Ostravě, dne 27.11.2008



Umístění na mapě Bruntálu



WWW.OAS.CZ

Další informace získáte na
tel. č.: 606736844 nebo osobně u makléře Ing. Ladislava Přečka