

Znalecký posudek č. 3973 - 78 / 2017

O ceně nemovitostí vedených na LV č. 1933 a LV č. 1934 pro obec a k.ú. Loštice a to pozemku p.č. 455 zastav.plocha a nádvoří součástí je stavba - bytový dům č.p. 500 a bytové jednotky č. 1 v domě č.p. 500 s podílem 1249/10000 na společných částech domu a pozemku p.č. 455.

Vlastník. Město L o š t i c e

Objednatel posudku:

Město Loštice
starostka
Bc. Šárka Havelková- Seifertová
nám. Míru č. 66
789 83 L o š t i c e

Účel posudku:

Zjištění úřední ceny. Podklad pro jednání
rady a zastupitelstva města.

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 14. 9. 2017 posudek vypracoval:

Bruno Hauk
Nábřeží 149
789 83 Loštice

Posudek obsahuje 8 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Lošticích dne , 18. 9. 2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenění nemovitostí vedených na LV č. 1933 a LV č. 1934 v k.ú. Loštice.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 14. 9. 2017 za přítomnosti paní Aleny Melhubové, pracovnice MěÚ Loštice..

3. Podklady pro vypracování posudku

- 1/ Zjištění na internetové adrese WWW. cuzk. cz
- 2/ Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1933 a LV č. 1934 pro obec a k.ú. Loštice
- 3/ Stavební povolení vydané ONV Šumperk odboru výstavby č.j. Výst./1372/83 ze dne 24.10.1983
Loštice - MěNV, modernizace 6 b.j., Moravičanská č.p. 500
- 4/ Uzemní plán města Loštice, zpracovatel Ing. arch. Petr Malý -Loštice, právní stav po změně č.1

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Olomoucký
Okres: Šumperk
Obec: Loštice
Katastrální území: Loštice (686883)

5. Dokumentace a skutečnost

Stav vedený v katastru nemovitostí je v souladu se stavem ve skutečnosti.

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je Bytová jednotka č. 1 v domě č.p. 500 v Lošticích, Moravičanská ulice s podílem 1249/10000 na společných částech domu a pozemku p.č. 455 zastav.plocha o vým. 606 m². Oceňovaná bytová jednotka se nachází v budově postavené obcí v r. 1932. Na základě stavebního povolení vydaného ONV Šumperk v r. 1983 byla provedena modernizace domu. Po roce 2010 Město Loštice jako vlastník bytového domu postupně prodalo soukromým zájemcům všechny byty mimo oceňované Bytové jednotky č. 1. Oceňovaná bytová jednotka se nachází v I. NP domu vlevo od schodiště, má velikost 1 + 1 s kompletním příslušenstvím. Instalace bytu jsou kompletně provedeny, vytápění etážové plynem, dodávka vody z městského vodovodu, odpadní vody jsou svedeny do městské kanalizace a na ČOV. Vybavenost kuchyně a sociálního zařízení vyžadují výměnu, nutná je oprava vnitřních omítek, podlah, dveří a osazení nových oken. Jediným příslušenstvím bytu je sklep v 1:PP. Situování bytu je nevýhodné na severovýchod. Ocenění bylo provedeno porovnávacím způsobem podle ust. § 38 vyhl.č. 443/2016 Sb.

7. Obsah posudku

I. Pozemek

- a) Pozemky

II. Byt

- a) BJ č. 1

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 443/2016 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Znak č. 3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost. Uvádím hodnotu -0,4 z důvodu sousedství se sběrnou dopadových surovin a výrobním podnikem Metrie.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	I. Negativní	-0,04
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,960$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
-------------	-----------------	----------------

1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	–0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	–0,02
6	Dopravní dostupnost k pozemku	III. Příjezd po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	–0,05
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	–0,01
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,930$$

I. Pozemek

a) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Loštice

Název okresu: Šumperk

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,305,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 552,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0,960$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

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

$$\text{Index polohy: } I_P = 0,930$$

$$\text{Index cenového porovnání dle § 4: } I = I_T \times I_O \times I_P = 0,893$$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

$$\text{Základní cena upravená: } ZCU = ZC \times I = 492,9360 \text{ Kč/m}^2$$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
455	Zastav.plocha	606	298 719,22

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

Cena po úpravě:

$$\begin{array}{rcl} \times & 1\,249 / 10\,000 \\ = & \mathbf{37\,310,03 \text{ Kč}} \end{array}$$

Pozemky – zjištěná cena: 37 310,03 Kč

Rekapitulace cen pozemku:

a) Pozemky	37 310,03 Kč
Cena pozemku činí ke dni odhadu celkem:	37 310,03 Kč
BJ č. 1 – spoluvlastnický podíl: 1 249 / 10 000	4 660,02 Kč

II. Byt

a) BJ č. 1 – § 38

Podlahové plochy jednotky (PP):

Název	Výpočet plochy	Plocha [m ²]		
		celková	koef.	započítaná
Kuchyně	1,92 × 3,24	6,22	1,00	6,22
Pokoj	6,12 × 3,23	19,77	1,00	19,77
Spíž	1,00 × 1,74	1,74	1,00	1,74
Koupelna	1,81 × 1,23	2,23	1,00	2,23
WC	1,00 × 0,76	0,76	1,00	0,76
Šatna	2,00 × 1,06	2,12	1,00	2,12
Chodba	2,19 × 1,48 + 4,10 × 1,56	9,64	1,00	9,64
sklep (místnost)	5,00 × 3,00	15,00	0,80	12,00
		57,48		54,48

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Olomoucký
Obec: Loštice
Počet obyvatel: 3 026
Základní cena (ZC): 12 588,– Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	I. Příslušenství snižující cenu bytu	–0,05
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	I. Okna jen na sever nebo bez výhledu	–0,01
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	–0,01
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*
* Rok výstavby / kolaudace:	1932	
Rok celkové rekonstrukce:	1983	
Stáří stavby (y):	49	
Koeficient pro úpravu (s):	0,755	
	9	

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{10}$): 0,661

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 8 320,67 Kč/m²

Index trhu: příloha č. 3, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	I. Negativní	–0,04
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00

6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9 Občanská vybavenost obce	II. Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	1,00

$$\text{Index trhu } (I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)): \quad 0,864$$

$$\text{Index polohy } (I_P): \quad 0,930$$

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

$$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 54,48 \times 8\,320,67 \times 0,864 \times 0,930 = 364\,243,73 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

$$\text{Cena pozemku} = 37\,310,03 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl:} \times 1\,249 / 10\,000$$

$$\text{Hodnota spoluvlastnického podílu:} = 4\,660,02 \text{ Kč}$$

$$+ 4\,660,02 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:} = 368\,903,75 \text{ Kč}$$

$$\text{BJ č. 1 – zjištěná cena:} \quad 368\,903,75 \text{ Kč}$$

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen pozemku:

a) Pozemky	37 310,03 Kč
Cena pozemku činí ke dni odhadu celkem:	37 310,03 Kč
BJ č. 1 – spoluvlastnický podíl: 1 249 / 10 000	4 660,02 Kč

Ceny bytu bez odpótu opotřebení:

a) BJ č. 1	368 903,75 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	368 900,– Kč

Výsledné ceny bytu včetně opotřebení:

a) BJ č. 1	368 903,75 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	368 900,– Kč

Určená cena: 368 900,– Kč

Cena slovy: třistašedesátosmtisícdevětset Kč

V Lošticích dne , 18. 9. 2017

Bruno Hauk
Nábřeží 149
789 83 Loštice
Mobil: 736 223 966

Znalecká doložka

Znalecký posudek (sem poda) jako znalec jmenu
"ent rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě se dne
27. 6. 1973 a 3. Spr. 1243/73 Kz pro základní obor
ekonomie pro odvětví cen a odhadů (nemovitosti)

Znalecký výkon je zapsán pod poř. čís. 5943-48/2017
znaleckého deníku

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy)
účtují podle připojené likvidace se základě dokladů
tis. 11 3443

Otisk kulaté pečeti.

Podpis znalce:



B. Hauk