

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2849-101/13

O ceně bytové jednotky 2+1 č. 1145/19, včetně spoluvlastnického podílu na stavebním pozemku, nacházející se v katastrálním území Šternberk, obec Šternberk, kraj Olomoucký.

Objednatel znaleckého posudku:

Pan František Glogar
Olomoucká 1145/113
785 01 Šternberk

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu pro účely daní a poplatků jako podklad pro převod nemovitosti

Dle 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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 27.03.2013 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Antonín Bretšnajdr
Litovelská 109/8
779 00 Olomouc
telefon: 604 924 751
e-mail: t.bretsnajdr@quick.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Olomouci 03.06.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně bytové jednotky 2+1 č. 1145/19, včetně spoluvlastnického podílu na stavebním pozemku, nacházející se v katastrálním území Šternberk, obec Šternberk, kraj Olomoucký

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: bytová jednotka 2+1 č. 1145/19

Adresa předmětu ocenění: Olomoucká 1145/113

785 01 Šternberk

Kraj: Olomoucký

Okres: Olomouc

Obec: Šternberk

Katastrální území: Šternberk

Počet obyvatel: 13 605

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 128,4535 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): 128,45 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.05.2013 za přítomnosti pana Jakubča.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 6081 pro katastrální území Šternberk
- kupní smlouva ze dne 26.3.2013
- internetové stránky katastru nemovitostí
- vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky 456/2008 Sb., vyhl. č. 460/2009 Sb, vyhl. č. 364/2010 Sb, vyhl. č. 387/2011 Sb. a vyhl. č. 450/2012 Sb..
- skutečnosti sdělené znalci panem Jakubčor
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření
- měřeno laserovým dálkoměrem HILTI

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby: 450211/10, Pan František Glogar, Olomoucká 1145/113, 785 01 Šternberk, vlastnictví: SJM
525523/022, Paní Jarmila Glogarová, Olomoucká 1145/113, 785 01 Šternberk, vlastnictví: SJM

Vlastníci pozemku: 450211/10, Pan František Glogar, Olomoucká 1145/113, 785 01 Šternberk, vlastnictví: SJM
525523/022, Paní Jarmila Glogarová, Olomoucká 1145/113, 785 01 Šternberk, vlastnictví: SJM

Dle kupní smlouvy byl vlastníkem nemovitosti ke dni ocenění :

1, pan František Glogar, Olomoucká 1145/113, Šternberk RČ 450211/410 SJM

2, paní Jarmila Glogarová, Olomoucká 1145/113, Šternberk RČ 525523/022 SJM

6. Dokumentace a skutečnost

Znalci byl předložen výpis z katastru nemovitostí a kupní smlouva.

Na místě samém a na internetových stránkách katastru nemovitostí byly ověřeny údaje nutné pro vlastní ocenění

7. Celkový popis nemovitosti

Bytová jednotka 2+1 se nachází v 3.NP třípodlažního zděného bytového domu. Dům má 1.PP a 3.NP

Bytový dům byl postaven v roce 1955.

rekonstrukce domu - v roce 200 výměna a střešní krytiny a klempířských prvků..

Bytová jednotka - je v původním stavu - neudržovaném stavu .

Dům je tvořen dvěma vchody s č.p. 1141 a č.p. 1145 je postaven na pozemcích par.č.1846/1 a par.č. 1846/2.

Nemovitost je napojena na rozvody elektro, vodovod, plynovod a kanalizaci .

Přístup na pozemek je z místní zpevněné komunikace - ulice Olomoucká..

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka 2+1

Věcná břemena oceňovaná samostatně

1. Věcné břemeno užívání bytu

B. Znalecký posudek

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka 2+1

Popis

POPIS

Bytová jednotka 2+1 č. 1145/19 nacházející se v 3.NP zděného bytového domu

Základy – základové pasy železobetonu,

Svislé konstrukce – zděné z plných cihel tl. 45,- cm.

Stropní konstrukce – nespalné s rovným podhledem.

Střešní konstrukce – sedlová

Střešní krytina – bonnský šindel

Klempířské konstrukce – úplné z pozinkovaného plechu

Vnější povrchy – vápenné hladké – odlupující nátěr

Vnitřní povrchy - vápenné - štukové

Vnější obklady – nejsou.

Vnitřní obklady – chybí .

Schody – železobetonová konstrukce a teraso

Bleskosvod – proveden

Výtah – chybí

Okna – dřevěná zdvojené

Dveře – dřevěné – plné nebo prosklené .

Podlahy obytných místností – parkety

Podlahy ostatních místností – PVC

Vytápění - ústřední s plynovým kotlem

Elektroinstalace – světelná

Rozvod vody – teplé i studené vody

Zdroj teplé vody – kotel ÚT

Kanalizace – odkanalizování od všech zař. předmětů

Plynovod – rozvod zemního plynu

Vybavení kuchyně – plynový sporák

Vybavení koupelny – kovová vana a umyvadlo

WC – splachovací - standartní

Ostatní vybavení – domácí telefon,, rozvod antén pod omítkou, odvětrání koupelny a WC

Ocenění příslušenství jednotky - pozemky

Stavební pozemky

Popis

Pozemek par.č.1846/1 - zastavěná plocha a nádvoří - o výměře 199,-m² a par.č.1846/2 - zastavěná plocha a nádvoří - o výměře 199,-m²

Pozemky je mírně svažitého charakteru a jsou přístupné po místní zpevněné komunikaci.

Ocenění

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

2.11. Možnost napojení na plynovod:

5 %

Úprava cen:

5 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

Pozemky zastavěny bytovým domem

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)

0,9790

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):

2,1310

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K _i	K _p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	128,45	1,00	2,1310	0,9790	5,00	281,38

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	1846/1	199,00	281,38	55 994,62
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	1846/2	199,00	281,38	55 994,62
Stavební pozemky - celkem					111 989,24

Stavební pozemky - zjištěná cena

= 111 989,24 Kč

Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky

Stavební pozemky

= 111 989,24 Kč

111 989,24 Kč

Cena příslušenství - celkem

= 111 989,24 Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění,

Typ objektu:	Bytový prostor § 25 porovnávací metoda
Poloha objektu:	obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	58 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	18 942,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

pokoj:	17,55 m ²
pokoj:	15,68 m ²
kuchyně:	9,15 m ²
chodba:	3,88 m ²
koupelna:	2,02 m ²
WC:	0,84 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 49,12 m ²

Podlahové plochy prostorů se zkoseným stropem pod 2 m, komor mimo byt a místností sklepů

sklep:	11,45 m ²
Podlahové pl. prostorů se zkoseným stropem pod 2 m, komor mimo byt a místností sklepů - celkem:	= 11,45 m ²

Započítaná podlahová plocha bytu:	= 49,12 m ²
Započítaná podlahová plocha prostorů se zkoseným stropem pod 2 m, komor mimo byt a místností sklepů:	11,45 m ² * 0,80 = 9,16 m ²
Podlahové plochy - celkem	= 58,28 m²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána	IV	0,10
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00

10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) - byt v původním stavu - zanedbána údržba IV 0,65

Koeficient pro stáří 58 let: 0,70

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,70 = 0,496$$

Index polohy

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Úřady v obci - kompletní soustava úřadů včetně finančního a katastrálního, pošta, banka, policie, soud, pojišťovna, apod.	III	0,04
3. Poloha nemovitosti - vnitřní území obce	III	0,00
4. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
5. Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti - kompletní síť obchodů a služeb, pohostinské a kulturní zařízení	III	0,05
6. Školství a sport v okolí nemovitosti - základní škola a sportovní zařízení	III	0,04
7. Zdravotní zařízení v okolí nemovitosti - dobrá dostupnost zdravotnické péče	III	0,05
8. Veřejná doprava - zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky vel. měst)	V	0,05
9. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost v obci - průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
12. Vlivy neuvedené - vlivy snižující cenu - bytový dům u rušné ulice	I	-0,10

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{12} P_i) = 1,130$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - Na LV 6081 je zapsáno zástavní právo soudcovské	I	-0,01

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = 0,940$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,496 * 1,130 * 0,940 = 0,527$$

Ocenění

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 18\,942,- \text{ Kč/m}^2 * 0,527 = 9\,982,43 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU * PP = 9\,982,43 \text{ Kč/m}^2 * 58,28 \text{ m}^2 = 581\,776,02 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 581 776,02 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 111 989,24 Kč

Spoluvlastnický podíl: 6 057 / 128 069

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$111\,989,24\text{ Kč} \cdot 6\,057 / 128\,069 = 5\,296,51\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 5 296,51 Kč

Bytová jednotka 2+1 - zjištěná cena = 587 072,53 Kč

Věcná břemena oceňovaná samostatně

1. Věcné břemeno užívání bytu

Popis

Věcné břemeno doživotního a bezplatného užívání bytu 2+1č. 1145/19 nacházející se v domě č.p. 1141 a č.p. 1145 ve Šternberku.

Věcné břemeno se zřizuje ve prospěch Pana Františka Glogara a paní Jarmily Glogarové.

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

Druh věcného břemene: Věcné břemena počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

byt 2+1:

Výměra: 60,57 m²

Jednotková cena: 720,- Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 3,40 %

Obvyklé nájemné: $60,57\text{ m}^2 \cdot 720,-\text{ Kč/m}^2 \cdot 3,40\% = 1\,482,75\text{ Kč/rok}$

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

$1\,482,75\text{ Kč/rok} \cdot 100\% = 1\,482,75\text{ Kč}$

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 1 482,75 Kč

Věcné břemeno na dožití oprávněné osoby.

$1\,482,75\text{ Kč} \cdot 10\text{ let} = 14\,827,50\text{ Kč}$

Ocenění věcného břemene činí = 14 827,50 Kč

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpótu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka 2+1

587 072,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem

587 072,50 Kč

Celkem

587 072,50 Kč

Rekapitulace cen bez odpótu opotřebení, celkem

587 072,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka 2+1

587 072,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem

587 072,50 Kč

Celkem

587 072,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

587 072,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

587 070,- Kč

slovy: Pětsetosmdesátsedmtisícšedmdesát Kč

Rekapitulace věcných břemen oceňovaných samostatně

1. Věcné břemeno užívání bytu

14 827,50 Kč

Hodnota věcných břemen činí

14 830,- Kč

hodnota věcného břemene slovy: Čtrnácttisícosmsettřicet Kč

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.1.16.

V Olomouci 03.06.2013

Ing. Antonín Bretšnajdr
Litovelská 109/8
779 00 Olomouc
telefon: 604 924 751
e-mail: t.bretsnajdr@quick.cz



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 26.10.2000 č.j. Spr. 2087/2000, pro základní obor ekonomika a stavebnictví, ceny a odhady nemovitostí, pro odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2849-101/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2849-101/13.

Otisk kulaté pečeti :



Podpis znalce

V Olomouci dne : 03.06.2013

Ing. Antonín Bretšnajdr