

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 07-628-2020

o obvyklé ceně bytové jednotky č. 16/11 s příslušenstvím,
LV č. 497 a 513, k.ú. Sobotín

NEMOVITÁ VĚC:	Bytová jednotka, Bytová jednotka č. 16/11 s příslušenstvím
Katastrální údaje:	Kraj Olomoucký, okres Šumperk, obec Sobotín, k.ú. Sobotín
Adresa:	Sobotín 16, 788 16 Sobotín

VLASTNÍK:	Bytové družstvo Sobotín
Adresa:	č. p. 16, 788 16 Sobotín

OBJEDNAVATEL:	MORAVOLEN HOLDING a.s.
Adresa:	Krátká 2863/2

ZHOTOVITEL:	Ing. Helena Filipová
Adresa:	Nový Malín 932, 788 03 Nový Malín IČ: 74 63 73 63 telefon: 737 436 787 e-mail: filipova.helena@email.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---

OBVYKLÁ CENA	800 000 Kč
---------------------	-------------------

Stav ke dni: 5.2.2020
Počet stran: 19 stran

Datum místního šetření: 24.8.2016, 16.1.2020
Počet příloh: 8 Počet vyhotovení: 2

V Novém Malíně, dne 5.2.2020

Ing. Helena Filipová

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek je vyhotoven na základě osobní objednávky pana Ing. Bc. Jaroslava Hufa ze dne 16.1.2020.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Přehled podkladů

- Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 497, k.ú. Sobotín, vyhotovený dne 14.1.2020 dálkovým přístupem
- Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 513, k.ú. Sobotín, vyhotovený dne 14.1.2020 dálkovým přístupem
- Prohlášení vlastníka domu ze dne 19.6.2015
- Informace z internetového prohlížeče web. stránka <http://nahliznidokn.cuzk.cz/> ze dne 10.5.2018
- Informace z internetového prohlížeče <http://www.sreality.cz/> o cenách podobných nemovitostí pro určení ceny porovnávací metodou přímou
- Výsledky místního šetření ze dne 24.8.2016 a 16.1.2020 zjištěné znalcem

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Celkový popis

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 16/11, která se nachází v bytovém domě č.p. 16 stojícím na pozemku p.č. 297, obec a k.ú. Sobotín.

K domu náleží pozemek p.č. 297, vedlejší stavba, venkovní úpravy a porosty.

V domě se nachází 12 bytových jednotek.

Byt se nachází v bloku B, na 3. NP a má dispozici 1+1. K bytu náleží spoluvlastnický podíl ve výši 890/10000 na společných částech domu a pozemku.

RIZIKA**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

- NE Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Komentář: Zástavní právo smluvní pro Raiffeisen stavební spořitelnu a.s. a pro Československou obchodní banku, a.s. - bude řešeno při prodeji nemovitosti.

OCENĚNÍ

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 spoluhl. 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: Bez vlivu	II	0,00
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: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,122}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - x	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,040}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,167$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,040$

Zjištění základní ceny stavebních pozemků pro k.ú. Sobotín

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 305,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní střediska, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{515,00 \text{ Kč/m}^2}$$

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek p.č. 297

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 - x	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

Celkový index $I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,040 = 1,040$

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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	515,-	1,040		535,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	297	1 101	535,60	589 695,60
Stavební pozemek - celkem			1 101		589 695,60
Pozemek p.č. 297 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	589 695,60 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	890 / 10 000
Pozemek p.č. 297 - zjištěná cena celkem				=	52 482,91 Kč

Výpočet věcné hodnoty stavby

Bytová jednotka č. 16/11

Bytový dům je samostatně stojící, zděný, se 2 nadzemními podlažími, částečně podsklepený a s obytným podkrovím. Původní stavba byla postavena cca v roce 1940 (nebylo doloženo). Původně objekt sloužil jako obecní úřad - byly zde kanceláře, sklady a byt a podkroví nebylo obytné. Po přestavbě v letech 2001 až 2002 byl objekt upraven na bytový dům s 12 bytovými jednotkami. Byla provedena půdní vestavba včetně rekonstrukce střechy, nové rozvody NN, vody a odpadů, nové vytápění s plynovým kotlem v každé bytové jednotce, výměna oken a dveří, nové omítky, podlahy a zateplená fasáda.

Bytová jednotka č. 16/11 se nachází v bloku B, na 3. NP a má dispozici 1+1 s komorou v mezipatře. K bytu náleží spoluvlastnický podíl ve výši 890/10000 na společných částech domu a pozemku.

V bytě se nachází kuchyňská linka s plynovým sporákem, v koupelně je vana, umyvadlo, el. žebřík a WC, vlastní plynový kotel, na podlahách jsou dlažby a PVC, okna jsou plastová. Byt je podkrovní a je v dobrém technickém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	13,90 *	1,00 =	13,90 m ²
předsín:	4,19 *	1,00 =	4,19 m ²
pokoj:	18,22 *	1,00 =	18,22 m ²
koupelna s WC:	4,84 *	1,00 =	4,84 m ²
komora:	1,20 *	1,00 =	1,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			42,35 m²

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 a smíšené pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel min. tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	zavěšené, pochozí, nespalné	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplená fasáda s fasádní omítkou	N	100

9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové, keramická dlažba	S	100
11. Dveře	prosklené, hladké, dýhované	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	PVC, keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední, plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynový kotel	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka, kombinovaný sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, vana	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	digestoř	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	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,10	100	1,54	4,77
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,40	100	1,54	8,32
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
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	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					103,29
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0329

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	9 630,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0329
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2200

Základní cena upravená	[Kč/m ²]	=	18 661,46
Plná cena:	42,35 m ² * 18 661,46 Kč/m ²	=	790 312,83 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 81 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 19 / 100 = 19,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 19,0 % / 100)

* 0,810

Bytová jednotka č. 16/11 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **640 153,39 Kč**

Výpočet porovnávací hodnoty

Bytová jednotka č. 16/11 s příslušenstvím

Oceňovaná jednotka	
Lokalita:	Sobotín
Popis:	podkrovní byt ve zděném domě
Dispozice:	1+1
Typ stavby:	zděný bytový dům
Podlaží:	3. NP
Užitná plocha:	42,35 m ²

Srovnatelné jednotky:

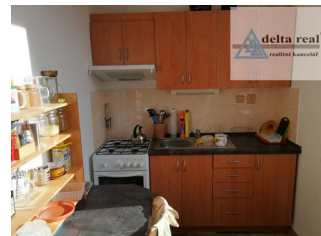
Název:	Libina			
Lokalita:	Libina			
Popis:	Byt o dispozici 2+kk v Libině. Bytová jednotka se nachází v 5. nadzemním podlaží v panelovém domě s výtahem. Její jádro je zděné, okna plastová a podlahy kryté laminátovou plovoucí podlahou a keramickou dlažbou. Kuchyně je vybavena elektrickou troubou a sklokeramickou varnou deskou. Z obývacího pokoje je vstup na lodžii s krásným výhledem. Nemovitost je napojena na elektrorozvod, veřejný vodovod i kanalizaci. Vytápění je ústřední, ohřev vody je prostřednictvím elektrického bojleru. Odpady jsou po rekonstrukci v plastovém provedení. V přízemí k bytu náleží sklepní kóje. Ze společných prostor lze využívat společnou kolárnu.			
Podlaží:	5. NP			
Dispozice:	2+kk			
Typ stavby:	panelový bytový dům			
Užitná plocha:	43,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90			
K2 Velikosti objektu - podobná	1,00			
K3 Poloha - město	0,95			
K4 Provedení a vybavení - novější vybavení	0,97			
K5 Celkový stav - panelový dům, po rekonstrukci	1,00			
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - 5. NP, výtah, lodžie, sklep	0,80			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
1 290 000	43,00	30 000	0,66	19 800



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Šumperk
Lokalita:	Vančurova, Šumperk

Popis:	Zděný bytu 1+1 v Šumperku na Vančurové ulici. Byt se nachází v 1. patře domu. Nová kuchyňská linka, nové podlahy, plastová okna, topení WAF. K bytu patří komora v mezipatře, velký sklep a zahrádka o výměře 93 m ² , která se nachází vedle domu.				
Podlaží:	1. NP				
Dispozice:	1+1				
Typ stavby:	zděný bytový dům				
Užitná plocha:	44,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK					0,90
K2 Velikosti objektu - podobná					1,00
K3 Poloha - město, výhodnější lokalita					0,84
K4 Provedení a vybavení - podobné					1,00
K5 Celkový stav - horší stav					1,04
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - komora, sklep, 1. NP					0,95
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]	
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C		
1 090 000	44,00	24 773	0,75	18 580	



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Loučná nad Desnou				
Lokalita:	Loučná nad Desnou				
Popis:	Byt 2+1 se sklepem, který se nachází na 1. NP v panelovém bytovém domě se 3 NP. Byt je po částečné rekonstrukci se zděným jádrem. Dům je po částečné rekonstrukci - oprava střechy.				
Podlaží:	1. NP				
Dispozice:	2+1				
Typ stavby:	panelový bytový dům				
Užitná plocha:	62,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK					0,90
K2 Velikosti objektu - větší byt					0,98
K3 Poloha - méně výhodná					1,03
K4 Provedení a vybavení - panelový dům, po část. rekonstrukci					1,06
K5 Celkový stav - po část. rekonstrukci					1,05
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - sklep					1,00
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]	
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C		
1 180 000	62,00	19 032	1,01	19 222	



Zdroj: Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Velké Losiny				
Lokalita:	Velké Losiny				
Popis:	Byt 3+1 s garáží, který se nachází na 2. NP ve zděném bytovém domě se 2 NP. Byt je po částečné rekonstrukci se zděným jádrem. Dům je v dobrém stavu. Vytápění je ústřední vlastním kotlem na tuhá paliva.				
Podlaží:	2. NP				
Dispozice:	3+1				
Typ stavby:	zděný dům				
Užitná plocha:	81,00 m ²				

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - větší byt	0,96
K3 Poloha - město, výhodnější lokalita	0,95
K4 Provedení a vybavení - horší vybavení	1,06
K5 Celkový stav - horší stav	1,12
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - garáž	0,90

Zdroj: Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m²]
1 655 000	81,00	20 432	0,88	17 980

Minimální jednotková porovnávací cena	17 980 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	18 896 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	19 800 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	18 896 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	42,35 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	800 246 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	800 246 Kč
Věcná hodnota	692 636 Kč
z toho hodnota pozemku	52 483 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Ocenění je provedeno na základě porovnávací metody, která nejlépe odpovídá prodejnosti nemovitosti a která zohledňuje velikost bytu, stav domu i bytu, příslušenství (komora, zahrada, parkování) a lokalitu. Jednotková porovnávací hodnota za 1 m² podlahové plochy bytu zohledňuje příslušenství a stav bytu.

Obvyklá cena
800 000 Kč

slovy: Osmsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7

V Novém Malíně 5.2.2020

Ing. Helena Filipová
Nový Malín 932
788 03 Nový Malín
telefon: 737 436 787
e-mail: filipova.helena@email.cz

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 17.3.2009 č.j. Spr 753/09 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 07-628-2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 628-2020.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace nemovitosti	2
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 497	2
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 513	3
Katastrální mapa	1

Fotodokumentace nemovitosti



pohled z ulice



pohled z ulice



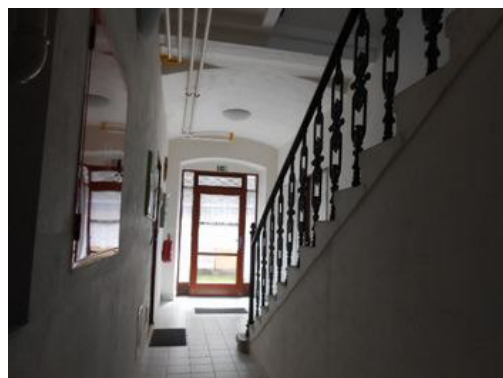
zadní část domu



dům, zpevněná plocha



chodba, schodiště



chodba, schodiště



1. PP - sklep



vedlejší stavba



byt



byt



byt



byt



byt



byt



byt



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.01.2020 10:35:03

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

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 540986 Sobotín

Kat.území: 752061 Sobotín

List vlastnictví: 497

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bytové družstvo Sobotín, č.p. 16, 78816 Sobotín	25901729	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

297

1101 zastavěná plocha a nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Sobotín, č.p. 16, byt.dům

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Sobotín, č.p. 16

byt.dům

297

Č.p./

Č.jednotky

Způsob využití

na LV

Typ

jednotky

Podíl na společných částech domu a pozemku

Podíl na jednotce

16/1

byt

513

byt.z.

764/10000

Spoluvlastníci 25901729; Bytové družstvo Sobotín

16/2

byt

513

byt.z.

770/10000

Spoluvlastníci 25901729; Bytové družstvo Sobotín

16/3

byt

513

byt.z.

758/10000

Spoluvlastníci 25901729; Bytové družstvo Sobotín

16/4

byt

513

byt.z.

766/10000

Spoluvlastníci 25901729; Bytové družstvo Sobotín

16/5

byt

513

byt.z.

845/10000

Spoluvlastníci 25901729; Bytové družstvo Sobotín

16/6

byt

513

byt.z.

829/10000

Spoluvlastníci 25901729; Bytové družstvo Sobotín

16/7

byt

513

byt.z.

829/10000

Spoluvlastníci 25901729; Bytové družstvo Sobotín

16/8

byt

513

byt.z.

845/10000

Spoluvlastníci 25901729; Bytové družstvo Sobotín

16/9

byt

513

byt.z.

907/10000

Spoluvlastníci 25901729; Bytové družstvo Sobotín

16/10

byt

513

byt.z.

890/10000

Spoluvlastníci 25901729; Bytové družstvo Sobotín

16/11

byt

513

byt.z.

890/10000

Spoluvlastníci 25901729; Bytové družstvo Sobotín

16/12

byt

513

byt.z.

907/10000

Spoluvlastníci 25901729; Bytové družstvo Sobotín

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 14.01.2020 10:35:03

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	

Povinnost k

Listina Prohlášení vlastníka budovy V9 2920/2000 ze dne 9.8.2000. Právní účinky vkladu ke dni 16.8.2000.

POLVZ:76/2000 Z-14000076/2000-809
Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) - oznám. o změně obsahu ze dne 12.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2015 12:58:19. Zápis proveden dne 22.06.2015.

V-6029/2015-809

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací 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 Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 14.01.2020 10:50:09

Ověřuji pod pořadovým číslem V 102/2020, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V dne

Podpis Razítko

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.01.2020 10:35:03

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 540986 Sobotín

Kat.území: 752061 Sobotín

List vlastnictví: 513

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bytové družstvo Sobotín, č.p. 16, 78816 Sobotín	25901729	

B Nemovitosti

Jednotky			Podíl na	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku
16/1	byt		byt.z.	764/10000
Vymezeno v:				
	Budova	Sobotín, č.p. 16, byt.dům, LV 497 na parcele 297, LV 497		
	Parcela	297		1101m2
16/2	byt	zastavěná plocha a nádvoří	byt.z.	770/10000
Vymezeno v:				
	Budova	Sobotín, č.p. 16, byt.dům, LV 497 na parcele 297, LV 497		
	Parcela	297		1101m2
16/3	byt	zastavěná plocha a nádvoří	byt.z.	758/10000
Vymezeno v:				
	Budova	Sobotín, č.p. 16, byt.dům, LV 497 na parcele 297, LV 497		
	Parcela	297		1101m2
16/4	byt	zastavěná plocha a nádvoří	byt.z.	766/10000
Vymezeno v:				
	Budova	Sobotín, č.p. 16, byt.dům, LV 497 na parcele 297, LV 497		
	Parcela	297		1101m2
16/5	byt	zastavěná plocha a nádvoří	byt.z.	845/10000
Vymezeno v:				
	Budova	Sobotín, č.p. 16, byt.dům, LV 497 na parcele 297, LV 497		
	Parcela	297		1101m2
16/6	byt	zastavěná plocha a nádvoří	byt.z.	829/10000
Vymezeno v:				
	Budova	Sobotín, č.p. 16, byt.dům, LV 497 na parcele 297, LV 497		
	Parcela	297		1101m2
P 16/7	byt	zastavěná plocha a nádvoří	byt.z.	829/10000
Vymezeno v:				
	Budova	Sobotín, č.p. 16, byt.dům, LV 497 na parcele 297, LV 497		

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.01.2020 10:35:03

Okres: CZ0715 Šumperk Obec: 540986 Sobotín
Kat.území: 752061 Sobotín List vlastnictví: 513
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Parcela	297	zastavěná plocha a nádvoří	1101m2
16/8 byt		byt.z.	845/10000
Vymezeno v:			
Budova	Sobotín, č.p. 16, byt.dům, LV 497		
na parcele	297, LV 497		
Parcela	297	zastavěná plocha a nádvoří	1101m2
16/9 byt		byt.z.	907/10000
Vymezeno v:			
Budova	Sobotín, č.p. 16, byt.dům, LV 497		
na parcele	297, LV 497		
Parcela	297	zastavěná plocha a nádvoří	1101m2
16/10 byt		byt.z.	890/10000
Vymezeno v:			
Budova	Sobotín, č.p. 16, byt.dům, LV 497		
na parcele	297, LV 497		
Parcela	297	zastavěná plocha a nádvoří	1101m2
16/11 byt		byt.z.	890/10000
Vymezeno v:			
Budova	Sobotín, č.p. 16, byt.dům, LV 497		
na parcele	297, LV 497		
Parcela	297	zastavěná plocha a nádvoří	1101m2
16/12 byt		byt.z.	907/10000
Vymezeno v:			
Budova	Sobotín, č.p. 16, byt.dům, LV 497		
na parcele	297, LV 497		
Parcela	297	zastavěná plocha a nádvoří	1101m2

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

č.sml.1042325/7950, pro pohledávku ve výši 3.000.000,00 Kč, týká se i podílu na pozemku
Oprávnění pro

Raiffeisen stavební spořitelna a.s., Koněvova 2747/99,
Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 49241257

Povinnost k

Jednotka: 16/1, Jednotka: 16/10, Jednotka: 16/11, Jednotka: 16/12, Jednotka:
16/2, Jednotka: 16/3, Jednotka: 16/4, Jednotka: 16/5, Jednotka: 16/6, Jednotka:
16/7, Jednotka: 16/8, Jednotka: 16/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.07.2002. Právní
účinky vkladu práva ke dni 09.09.2002.

V-3525/2002-809

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.
strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 14.01.2020 10:35:03

Obec: 540986 Sobotín

List vlastnictví: 513

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- o Zástavní právo smluvní

sml.č. 2019013440, k zajištění pohledávky:

- existující ve výši 1 000 000 Kč ze smlouvy o úvěru č. 2019013217
- existujících, budoucích a podmíněných pohledávek do výše 1 000 000 Kč,
které vznikly a/nebo budou vznikat nejpozději do 14.11.2039

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Jednotka: 16/1, Jednotka: 16/10, Jednotka: 16/11, Jednotka: 16/12, Jednotka: 16/2, Jednotka: 16/3, Jednotka: 16/4, Jednotka: 16/5, Jednotka: 16/6, Jednotka: 16/7, Jednotka: 16/8, Jednotka: 16/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 2019013440 ze dne 19.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2019 13:41:22. Zápis proveden dne 13.12.2019.

V-9080/2019-809

Pořadí k 21.11.2019 13:41

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-142/2020-809

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 27.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2019 11:23:52.
Zápis proveden dne 25.10.2019.

V-7596/2019-809

Pro: Bytové družstvo Sobotín, č.p. 16, 78816 Sobotín

RČ/IČO: 25901729

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 Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.
strana 3

Katastrální mapa - k.ú. Sobotín

