

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5207 - 27/2015

o ceně v místě a čase obvyklé nemovitostí - bytu číslo 1136/5 s podílem 902/10000 na společných částech domu č.p. 1136 a zastavěném pozemku p.č. st. 1495, zapsaných na LV číslo 3154 a 5285, vše v katastrálním území a obci Šumperk.

Posudek zpracován na základě: Objednávky Královské dražební a.s.,
Kateřinská 482, 128 00 Praha 2

Účel posudku:

Odhad ceny nemovitostí v místě a čase obvyklé
pro dražbu

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno cenou obvyklou ve smyslu ustanovení č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v aktuálním znění.

Oceněno ke dni:

31. března 2015

Posudek vypracoval:

Ing. Jaroslav Horák

Tel: 583 216 638

Radniční 15 605 269 609

787 01 Šumperk e-mail: ocenovani@delta-real.cz

Posudek byl vypracován ve 4 písemných vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 11 stran textu včetně příloh a obálky.

V Šumperku, dne 31. března 2015

A. NÁLEZ

Znalecký úkol:

„Úkolem znalce je znaleckým posudkem ocenit nemovitosti, tj. byt číslo 1136/5 s podílem 902/10 000 na společných částech domu a zastavěném pozemku p.č. st. 1495, které jsou ve vlastnictví paní Evy Kundratové, bytem Myslbekova 5, 787 01 Šumperk. Ocenění je zpracováno pro účely dražby.

Ocenění je vyžádáno Královskou dražební společností a.s., se sídlem Kateřinská 482, 128 00 Praha 2.

Podklady pro vypracování posudku

- Výpisy z listů vlastnictví č. 5285 a 3154 v obci a katastrálním území Šumperk ze dne 19.1.2015.
- Snímek katastrální mapy.
- Prohlídka nemovitosti provedená znalcem za přítomnosti vlastníka.
- Informace získané od vlastníka.
- Výpis z prohlášení vlastníka budovy.

Prohlídka a místní šetření:

Prohlídka nemovitostí se uskutečnila dne 2. 3. 2015 za přítomnosti vlastníka.

Vlastnictví

Na listu vlastnictví číslo 5285 je uvedena jako vlastník posuzovaných nemovitostí paní Eva Kundratová. Společné části domu a pozemek jsou na LV 3154.

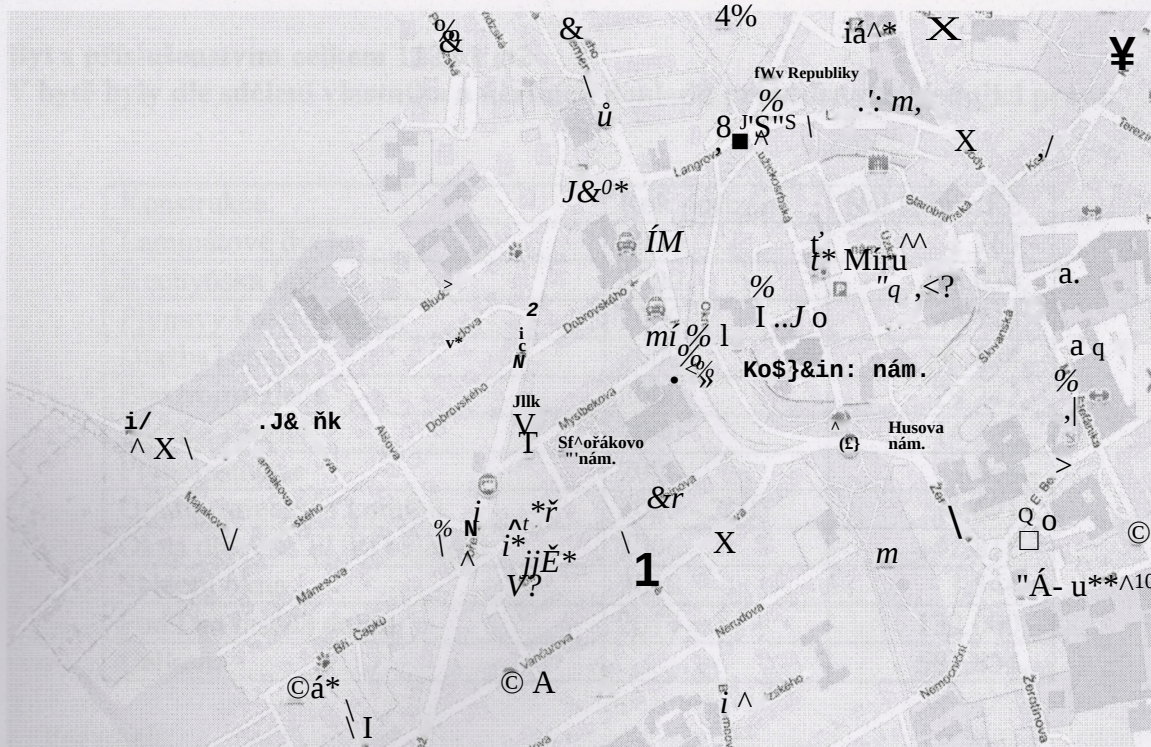
Předmětem ocenění jsou

- Byt číslo 1136/5 včetně podílu 902/10 000 na společných částech domu
- p.č. st. 1495 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 522 m² - podíl 902/10 000

Popis lokality

Šumperk je bývalým okresním městem s tomu odpovídající vybaveností úřady, školami, obchody a službami (Městský úřad s rozšířenou působností, FÚ, policie, soud, pobočky několika bank, základní, mateřské a střední školy, odloučená působíště škol vysokých, atletický a fotbalový stadion, zimní stadion, krytý bazén, nemocnice, dostatečná síť obchodů a služeb, několik supermarketů a další). Má silniční i železniční spojení, elektrifikace železnice, urychlila spojení zejména s krajským městem Olomoucí ale i Brnem a Prahou. Prochází zde jedna ze silničních tras do Polska. Je přirozeným centrem regionu s několika desítkami tisíc obyvatel na jižní straně Jeseníků.

Lokalita s domem č.p. 1136 bezprostředně navazuje na centrální část města s pěší zónou, kde je většina obchodů, služeb. Myslbekova ulice lemuje z jedné strany park a navazuje na jednu z hlavních městských výjezdních komunikací, Zábřežskou ulici. Jedná se o polohu vhodnou k bydlení. Mírnou nevýhodou je situování domu na hranici s chodníkem.



Popis nemovitostí

Byt

Posuzovaný byt je ve zděném domě č.p. 1136 na nároží Dvořákova náměstí a Mýslbekovy ulice, který byl postaven ve 20. letech 20. století. Dům obsahuje celkem 12 bytů ve 3 nadzemních podlažích s jedním podzemním a obytným podkrovím. V roce 2013 byl dům opatřen novou fasádou, vyměněna jsou okna.

Byt číslo 1136/5 je v 2. nadzemním podlaží a je dispozičně rozdělen na:

- předsíň	... 8,89 m ²
- koupelnu	... 4,36 m ²
- WC	... 1,89 m ²
- spíž	... 1,74 m ²
- kuchyň	... 16,72 m ²
- pokoj	.. 23,85 m ²
- pokoj	.. 21,61 m ²
- pokoj	... 16,96 m ²
Byt celkem	... 96,02 m²

K bytu dále náleží:

- sklep	... 10,85 m ²
- komora	... 1,44 m ²
- půda	... 10,30 m ²
Príslušenství celkem:	... 22,59 m²

Byt s příslušenstvím celkem 118,61 m²

V bytě byly dle sdělení vlastníka a účetních dokladů provedeny následující práce:

Konstrukce	Rok pořízení	Náklady v Kč
Laminátové dveře	1994	1.963,-
Kuchyňská linka	2000	136.034,-
Plynový kotel Junkers	2000	49.748,-
Dlažba Topas	2000	54.624,-
Elektroinstalace	2000	29.242,-
Dlažba Taurus	2000	14.302,-
Plynoinstalace	2000	3.868,-
Opravy střechy a komínů	2000 - 2005	31.691,-
Okna dřevěná EURO Herald	2006	142.818,-
Sklepní okna	2010	1.544,-
Podíl na fasádě domu	2013	132.000,-
Celkem		597.834,-

Pozemek

Dům a malá plocha za domem jsou na p.č. st. 1495 o výměře 522 m². Terén je rovinatý. K bytu náleží podíl 902/10000.

B. POSUDEK A OCENĚNÍ

1) Určení segmentu trhu

Předpokladem dobrého odhadu obvyklé ceny je vymezit potenciální zájemce o koupi posuzovaného majetku, tzv. segment trhu. Byt náleží do skupiny, pro niž jsou typické zejména tyto vlastnosti: zděná tradiční konstrukce, menší počet bytů v domě, stabilizovaná starší část města, park v sousedství, dispozice 3+1, vlastní topení. Takové byty vyhledává specifická skupina zájemců.

2) Hodnocení tržního prostředí

Ve městě je o zděné, rozměrnější a starší byty trvalý zájem, který převyšuje nabídku. Ceny jsou v posledních letech stabilní.

Tržní prostředí tohoto segmentu hodnotím jako mírně aktivní.

3) Hodnocení kvality nemovitostí

Vhodná je poloha nemovitosti v klidné části města s dobrou dostupností centra a občanské vybavenosti i sousedícího parku. Byt je v dobrém stavu ve standardu vybavení roku 2000. Dispoziční nevýhodou je průchozí obývací pokoj, z něhož jsou jediné vstupy do dalších 2 pokojů. Hodnotu naopak zvyšuje zateplení fasády a nová dřevěná okna s izolačním zasklením.

4) Posouzení právních podmínek

Z hlediska posouzení obvyklé ceny (tržní hodnoty) je třeba posuzovat i závady ve smyslu §13 odst. 1 zákona o veřejných dražbách č. 26/2000 Sb. („Znalec odhadne i závady, které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou, a upraví příslušným způsobem odhad ceny“.)

V tomto případě nebyly takové závady zjištěny. Na aktuálním výpisu z listu vlastnictví jsou uvedena zástavní práva exekutorské, soudcovské, zahájení exekuce a další související (viz kopie LV v příloze posudku). K těmto omezením se v odvození obvyklé ceny nepřihlíží s předpokladem, že budou následnou dražbou odstraněna.

5) Odvození obvyklé ceny

Obvyklou cenou nemovitosti se rozumí cena za nemovitost, která by byla dosažena při prodeji stejné nebo obdobné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů ani zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo osobní vztahy. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku, vyplývající z osobního vztahu k nim.

K. odvození ceny v místě a čase obvyklé posuzovaného bytu je použito porovnávacího principu. Ten vychází z porovnání posuzovaného objektu s jinými byty obdobného charakteru ve srovnatelných podmínkách, které byly v nedávné době obchodovány nebo nabízeny na **realitním** trhu. Porovnání je provedeno s využitím poznatků, které mám k dispozici z vlastní **databáze** obchodovaných nemovitostí a ze zkušeností z vlastní realitní kanceláře, která působí na Moravě již více jak 20 roků. Dlouhodobě sleduji vývoj realitního trhu i cen v regionu. **Současně** jsem využil i profesní znalosti stavebního inženýra k posouzení technického stavu **budovy** i bytu.

k porovnání jsem použil tyto nemovitosti:

1. Byt zděný 4+1 o ploše bez sklepa 116 m² v rodinném domě zpočátku 20. století, o dvou bytech na stejné ulici, po celkové modernizaci, s opravenou fasádou a s malou zahrádkou za domem. Srovnatelná poloha, lepší stav, větší byt s lepší dispozicí. V podstatě se jednalo o prodej ~~W~~ rodinného domu. Prodáno za 2.500.000,- Kč (21.552,- Kč/m²).
2. Byt zděný 3+1 ze 30. let o ploše 76 m². Na domě původní fasáda, byt nově zmodernizovaný. Ostatní obdobné. Obdobná dispozice, lepší stav. Prodáno za 1.490.000, - Kč (19.605,- Kč/m²).
3. Byt zděný 4+1 ze 30. let nadstandardně zmodernizovaný o ploše 99 m². Lepší poloha. Lepší dispozice, za domem pronajatý pozemek od města. Prodáno za 2.100.000,- Kč (21.212,- Kč/m²).
4. Byt zděný ze 60. let velikosti 3+1 o ploše 72 m² podél frekventované komunikace. Byt po částečné modernizaci, dům v původním stavu. Horší stav i poloha. Prodáno za 1.050.000, - Kč (14.583,-Kč/m²).

Jako kladné hodnotím tyto stránky posouzení:

- Dobrá poloha vzhledem k centru, občanské vybavenosti, park.
- Dobrý stav bytu, vybavení ve standardu roku 2000.
- Nová termofasáda a vyměněná okna, opravená střecha a komíny.
- Vlastní etážové topení s plynovým kotlem.

Jako záporné hodnotím tyto stránky posouzení:

- Situování domu na hranici chodníku.
- Dispozice s průchozím obývacím pokojem.

Porovnáním s uvedenými příklady i dalšími mně známými prodeji ve městě, po zhodnocení stavu realitního trhu v místě a posouzení stavu nemovitostí, odhaduji **porovnávací hodnotu** bytu s podílem na pozemku a na domě na cca 1.600.000,- Kč.

C. ZÁVĚR

Celkové hodnocení:

Na základě vyhodnocení porovnávacím způsobem a po posouzení kladných i záporných faktorů a celkovém zhodnocení realitního trhu odhaduji, že obvyklá cena posuzovaného bytu s podílem 902/10000 na společných částech domu a pozemku p.č. st. 1495

činní:

1.600.000,- Kč

Slovy: Jedenmilionšestsettisíc Kč.

Lart+d} «t sm> *lu § 13 zákona 26/2000 Sb., snižující obvyklou cenu jsem neshledal

V Šumperku, dne 31. března 2015



J. Horák
.....
Vypracoval

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 10. 12. 1977. č.j. Spr. 2803/77, pro základní obor ekonomika, pro odvětví **ceny a odhady nemovitostí.**

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 5207-27/2015.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené faktury.

J. Horák
Ing. Jaroslav Horák
Radniční 15
787 01 Šumperk

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.01.2015 16:55:02

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

Icres: CZ0715 Šumperk

Obec: 523704 Šumperk

err.i: 764264

Šumperk

List vlastnictví: 5285

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

st. nik, jiný oprávněný Identifikátor Podíl

lstnické právo

Kundratová Eva, Myslbekova 1136/5, 78701 Šumperk

405718/010

movitosti

Typ	Podíl na společných částech domu a pozemku
byt.z.	902/10000

KS5 byt

MNO0 v;

Budova Šumperk, č.p. 1136, byt.dům, LV 3154

na parcele St. 1495, LV 3154

far cela St. 1495

zastavěná plocha a nádvoří

522m2

ES

Bez zápisu

fcMSfli vlastnického práva

Povinnost k

Irun: právo exekutorské

prs poitlodavku ve výši 1.824.893,- Kč s příslušenstvím

Mlbm« * s Jiráskova 81/13,

Jednotka: 1136/5

V-6847/2014-809

Mmy, 77900 Olomouc, RČ/IČO:

154*24*

tím Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 123 EX 57/14-11 ze dne 29.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 13.08.2014. Zápis proveden as* 11.09.2014.

V-6847/2014-809

|»E, i 13 13.2014 11:14

stavní právo soudcovské

€. 12.2012, pro pohledávku ve výši 95.136,00 Kč

SAD Ostrava as., Vítkovická

Jednotka: 1136/5

Z-5413/2013-809

081/1, Moravská Ostrava, 70200

ostrava, WČ IČO: 45192057

stina Donesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva v Šumperku, č.j. lit 328/2012-20 ze dne 14.02.2013. Právní moc ke dni 23.03.2013.

Z-5413/2013-809

Podíl k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

ÍMim: právo exekutorské

pro pãltdÉtku ve výši 95 136,00 Kč, včetně příslušenství a nákladů exekuce

SXZ OVISM as., Vítkovická

Jednotka: 1136/5

Z-2234/2013-809

C93 1, Moravská Ostrava, 70200

••rava RČ ICC: 45192057

stina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 103 Ex €1359/12-14 ze dne 28.01.2013.

Z-1235/2013-809

stina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení č.j. 103 Ex 61359/12-

Nemovitostí 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

podle údajů z veřejného seznamu stav evidovaný k datu 19.01.2015 16:55:02

Okres: Šumperk

Obec: 523704 Šumperk

Kat.území: 764264 Šumperk

List vlastnictví: 5285

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

f-z vztahu

mzávnění pr

Povinnost k

14. Právní moc ke dni 04.02.2013.

Z-2234/2013-809

pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

ke dni 13.2.2013, pro pohledávku ve výši 24851.00 Kč, pro Českou republiku

finanční úřad pro Olomoucký kraj, Jednotka: 1136/5

Z-2047/2013-809

lazecká 545/22+ zast. 77900

1 Olomouc

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Olomoucký kraj, Úřad 1 Šumperk č.j.-143132/2013 /3109-25200-806423 ze dne 13.02.2013.

Z-2047/2013-809

pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo z rozhodnutí

pro pohledávku ve výši 500.000 Kč

3olona a.s., Jiráskova 81/13,

Jednotka: 1136/5

V-5812/2011-809

Hodolany, 77900 Olomouc, RČ/IČO:

28568249

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.10.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.10.2011.

V-5812/2011-809

pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Libor Cink,

Nám.T.G.Masaryka 2392/17, 690 02 Břeclav

Kundratová Eva, Myslbekova 1136/5, 78701 Šumperk,

RČ/IČO: 405718/010

Z-9621/2014-809

Listina Vyrození soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 123 EX 57/14-8 ze dne 07.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 13.08.2014. Zápis proveden dne 20.08.2014; uloženo na prac. Šumperk

Z-9621/2014-809

Související zápis

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Kundratová Eva, Myslbekova 1136/5, 78701 Šumperk,
RČ/IČO: 405718/010

Jednotka: 1136/5

Z-9622/2014-809

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 123 EX 57/14-10 ze dne 29.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 13.08.2014. Zápis proveden dne 10.09.2014; uloženo na prac. Šumperk

Z-9622/2014-809

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Kundratová Eva, Myslbekova 1136/5, 78701 Šumperk,

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.01.2015 16:55:02

2*res.: CZ0715 Šumperk

Obec: 523704 Šumperk

Parcela: 764264 Šumperk

List vlastnictví: 5285

f U: -zemí jsou pozemky vedeny ve dvoučíselných řadách (St. =stavebníparcela

Povinnost k

RČ/IČO: 405718/010

Jednotka: 1136/5

Z-1234/2013-809

teruční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 103 Ex 61359/12-13 ze dne 1.01.2013.

Z-1234/2013-809

exekuce

-ý soudní exekutor JJOz 7;naš Vrána,

teho 38, 750 02, Pítr: T

Kundrátová Eva, Myslbekova 1136/5, 78701 Šumperk,

RČ/IČO: 405718/010

Z-1233/2013-809

snesení soudu o návrhu na vykonání exekuce v Šumperku, č.j. 4EXE 2752/2012-13 ze dne 30.01.2013; uloženo r.a p.i: Šumperk

Z-1233/2013-809

é zápisy - Bez zápisu

i# upozornění - Bez zapit.

Wbývací tituly a jiné p&dklady zápisu

sení soudu o potvrzení nabytí ceditví v Šumperku -ID 1407/2001 -71 ze dne 17.2002. Právní moc ke dni II C5.2C02.

Z-10032/2002-809

ro: Kundratová Eva, Myslbekova 1136/5, 78701 Šumperk

RČ/IČO: 405718/010

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

zornění: 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.

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

ptovil:

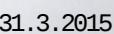
tký úřad zeměměřický a katastrální - SCD
totoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 19.01.2015 17:15:25

is, razítko:

Řízení PíJ:

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





endku:

Odhad ceny nemovitosti v místě a čase obvyklé
pro dražbu

zodpovědní:

Ocenění je provedeno cenou obvyklou ve smyslu
ustanovení § 151/1997 Sb., o oceňování majetku
a o změně některých zákonů, v aktuálním znění.

31. března 2015

Ing. Jarmoslav Horák

Tel: 383 216 638

Radouš 15

605 269 609

Radouš 15

e-mail: ocenovani@deltareal.cz

z vyhotovení, z nichž 3 vyhotovení obdrží
v archivu znalce. Celkem posudek obsahuje 11 stran