

Okres:Šumperk  
Obec :Zábřeh

## ZNALECKÝ POSUDEK č.3298/54/2013

### ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

bytu č.638/17 v osobním vlastnictví v domě č.p.638 v ulici Severovýchod v Zábřehu,  
okres Šumperk, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 221/10000.

Objednavatel posudku:           Královská dražební a.s.  
  Kateřinská 482  
  128 00 Praha 2

Účel posudku:                    zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění:            zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval:            Ing.Jiří Vyhnálek  
  Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové  
  **Mobil 732 459 996**

Posudek obsahuje 5 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli  
v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 18.února 2013.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.5878 pro k.ú.Zábřeh na Moravě, okres Šumperk ze dne 18.2.2013, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- c)Prohlídka a zaměření na místě samém.

List vlastnictví č.5878 pro k.ú. Zábřeh na Moravě, okres Šumperk ze dne 18.2.2013

Vlastnické právo: Nádeníčková Jana, Severovýchod 638/42, 789 01 Zábřeh

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

-----

Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů, které dodal objednatel posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

-----

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 18.února 2013.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

-----

Předmětná nemovitost je byt 3+1 č.638/17 s příslušenstvím v 5.nadzemním podlaží v panelovém domě s 8 nadzemními podlažími čp.638 v ulici Severovýchod v Zábřehu. Bytový dům se nachází v severovýchodní části obce na sídlišti Severovýchod. Město Zábřeh patří územně do okresu Šumperk a náleží pod Olomoucký kraj. Zábřeh je také obcí s rozšířenou působností. Obec Zábřeh se rozkládá asi třináct kilometrů jihozápadně od Šumperku. Z turistického hlediska patří rovněž do horské oblasti Jeseníků.Trvalý pobyt na území tohoto středně velkého města má nahlášeno asi 14190 obyvatel. Ve městě je veškerá občanská vybavenost.

Byt má výměru cca 76,0 m<sup>2</sup> a je v dobrém až průměrném stavu. Uvažuje se standardní vybavení. V místě existuje napojení na veškeré inž.sítě. Objekt je v dobrém stavu. Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění. Fotodokumentace je poskytnuta objednatelem.

Jedná se o panelový, zateplený bytový dům s plochou střechou. Bytový dům se nachází na st.p.č.2204/34.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

**Určení obvyklé ceny** bytu č.638/17 v osobním vlastnictví v domě č.p.638 v ulici Severovýchod v Zábřehu, okres Šumperk, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 221/10000.

## 1. Cena obvyklá

-----

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směřena v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

## 2. Popis způsobu ocenění

-----

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

## 3. Porovnávací metoda

-----

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovnává oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušnosti vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

## 4. Porovnávací metoda - porovnání

-----

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny srovnatelné nemovitosti:

Byt 3+1, 74 m<sup>2</sup>, Severovýchod, Zábřeh, **cena 800 000,- Kč**

Byt 3+1 v žádané lokalitě města Zábřeh. Rekonstrukce: bytové jádro, plastová okna, kuchyňská linka. Dobrá dispozice pokojů. V blízkosti školka, škola, sportoviště.

Byt 3+1, 73 m<sup>2</sup>, Severovýchod, Zábřeh, **cena 830 000,- Kč**

Byt 3+1 v žádané části města Zábřeh. Nová plastová okna, termoizolace fasády, balkon, výtah. Vhodné pro rodinu s dětmi. V blízkosti školka, škola, tělocvična, autobusová zastávka.

Byt 3+1, 74 m<sup>2</sup>, Severovýchod, Zábřeh, **cena 790 000,- Kč**

Nabízíme ke koupi družstevní byt o velikosti 3 + 1 v panelovém domě na ulici Severovýchod. Celý dům je ve velmi dobrém stavu, na klidném místě nedaleko centra města v žádané lokalitě. Má vyměněna stará okna za nová plastová. Celková rozloha bytu je 74 m<sup>2</sup>, má balkón. Byt je situován ve 2. NP s výhledem do okolí. Součástí vybavení bytu je kuchyňská linka, plynový sporák, vestavěné skříně, šatna. V domě je dále kolárna, kočárkárna a sklepy. V těsné blízkosti domu je poliklinika, supermarket, další obchody a autobusová zastávka. Do centra města je asi 10 minut chůze.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

**800 000,- Kč**

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

## **5. Závěrem**

-----

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.


Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.3298/54/2013 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.61/2013.

V Hradci Králové dne 18.února 2013.

.....  
razítko a podpis

# List vlastnictví č.5878 pro k.ú. Zábřeh na Moravě, okres Šumperk



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 18.02.2013 15:35:04  
**Vlastnictví bytu a nebytového prostoru**

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: 541354 Zábřeh

Kat.území: 789429 Zábřeh na Moravě List vlastnictví: 5878

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                          | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| <i>Vlastnické právo</i>                             |               |       |
| Nádeníčková Jana, Severovýchod 638/42, 78901 Zábřeh | 545212/1037   |       |

**B Nemovitosti**

*Jednotky*

| Č.p./<br>Č.jednotky | Způsob využití                                 | Způsob ochrany             | Podíl na společných<br>částech domu a pozemku |
|---------------------|--|----------------------------|---|
| 638/17              | byt  |                            | 221/10000                                     |
|                     | Budova Zábřeh, č.p. 488, 638, LV 5652, byt.dům |                            |   |
|                     | na parcele 2204/34                             |                            |   |
|                     | Parcely 2204/34                                | zastavěná plocha a nádvoří | 509m2   |

**B1 Jiná práva - Bez zápisu**

**C Omezení vlastnického práva**

| Typ vztahu<br>Oprávnění pro  | Povinnost k |
|--|-------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>o Zástavní právo smluvní<br/>               pro pohledávku ve výši 50 712,- Kč<br/>               Společenství vlastníků pro dům č.p. Jednotka: 638/17<br/>               488 a č.p. 638, Severovýchod<br/>               638/42, 78901 Zábřeh, RČ/IČO:<br/>               27820939 <span style="float: right;">V-3501/2011-809</span></li> <li>Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.06.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.06.2011. <span style="float: right;">V-3501/2011-809</span></li> <li>o Zástavní právo smluvní<br/>               pro pohledávku ve výši 338.000 Kč<br/>               Bolona a.s., Jiráskova 81/13, Jednotka: 638/17<br/>               Hodolany, 77900 Olomouc, RČ/IČO:<br/>               28568249 <span style="float: right;">V-5702/2011-809</span></li> <li>Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.10.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.10.2011. <span style="float: right;">V-5702/2011-809</span></li> </ul> |             |

**D Jiné zápisy - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

- o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví v Šumperku -21D 1133/2007 -38 ze dne 31.10.2007. Právní moc ke dni 24.11.2007. Z-15643/2007-809
- Pro: Nádeníčková Jana, Severovýchod 638/42, 78901 Zábřeh RČ/IČO: 545212/1037

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





Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem 510023\_001685 , že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 2 listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Trutnov 4

dne 18.02.2013 v 15:47

Podpis .....

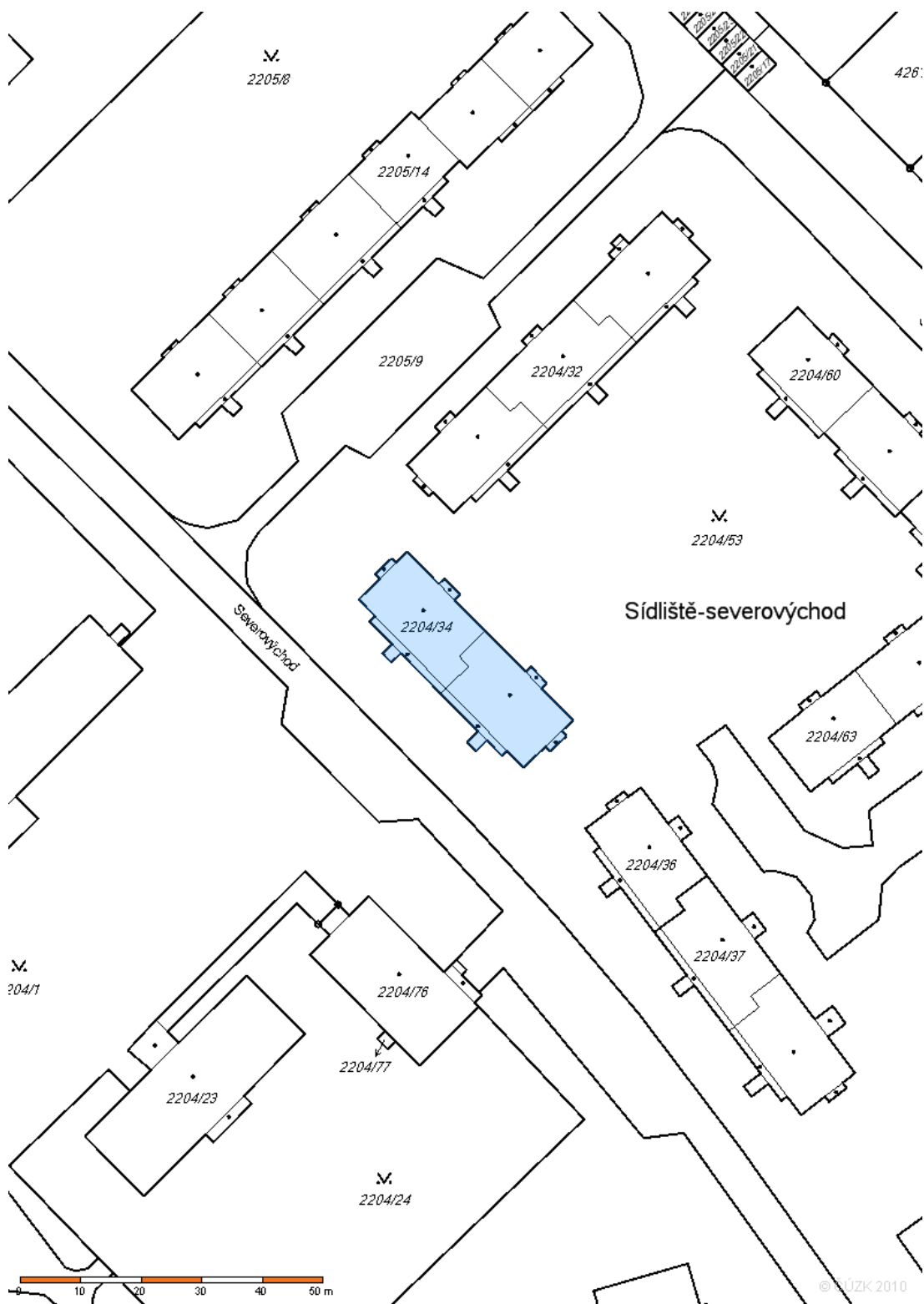
Razítko:



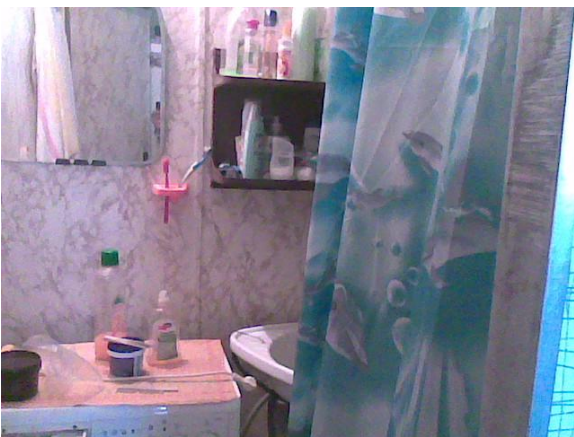
Vlasakova Hana



Kopie katastrální mapy pro k.ú. Zábřeh na Moravě, okres Šumperk



Fotodokumentace nemovitosti:



## Mapa

