

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 5350 - 60/2016

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

***Tento posudek je aktualizací znaleckého posudku
číslo 5207-27/2015***

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: 10. června 2016

Posudek vypracoval: Ing.Jaroslav Horák
Radniční 15
787 01 Šumperk

Tel: 583 216 638
605 269 609
e-mail : ocenovani@deltareal.cz

Posudek byl vypracován ve 4 písemných vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem tento aktualizovaný posudek obsahuje 6 stran textu včetně obálky.

V Šumperku, dne 10. června 2016

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.

Tento posudek je aktualizací znaleckého posudku číslo 5207-27/2015

Podklady pro vypracování posudku

- Výpisy z listů vlastnictví č. 5285 a 3154 v obci a katastrálním území Šumperk
- 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. Kontrolní dohlídka byla provedena 3. 6. 2016.

Vlastnictví

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

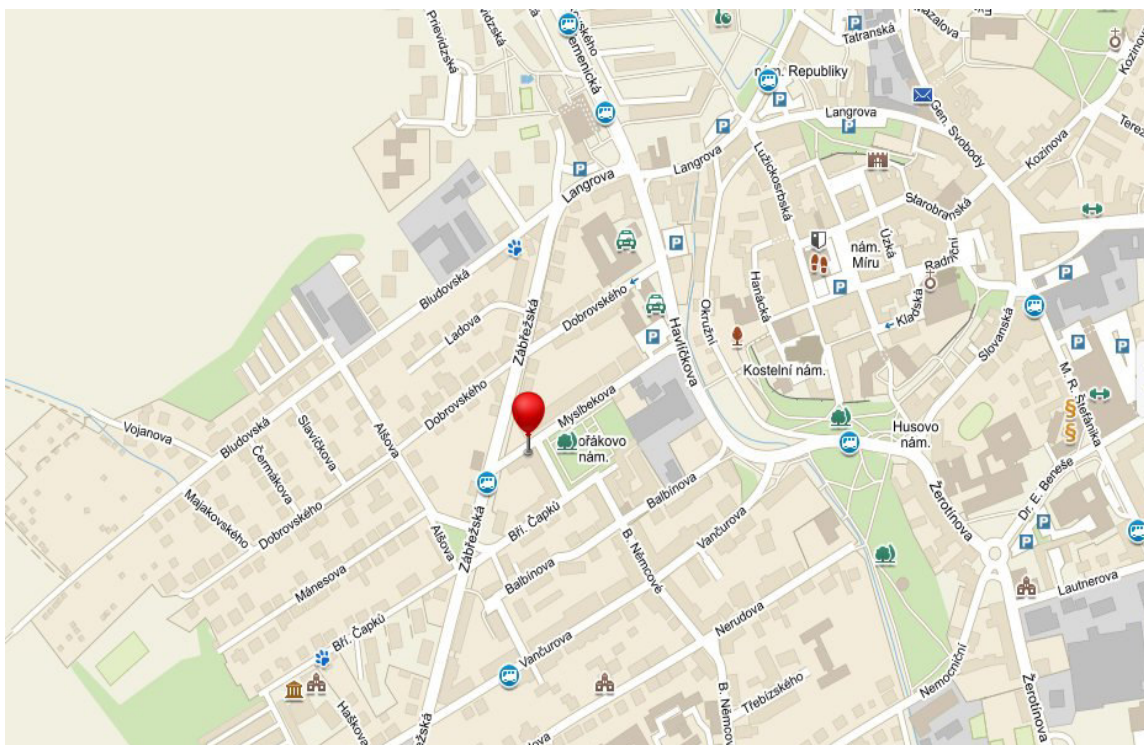
Předmětem ocenění jsou

- 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 působišť 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 Myslbekovy 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
Příslušenství 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

Výhodná 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. 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 z počátku 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 ½ 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 1136/5 s podílem 902/10000 na společných částech domu a pozemku p.č. st. 1495 činí:

1.600.000,- Kč

Slovy: Jedenmilionšestsettisíc Kč.

Za uplynulý rok se kvalita bytu, ani tržní ceny bytů v Šumperku podstatně nezměnily.

Závady ve smyslu § 13 zákona 26/2000 Sb., snižující obvyklou cenu jsem neshledal.

V Šumperku, dne 10. června 2016



J. Horák
.....
Vypracoval

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 20. 7. 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 5350-60/2016.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené faktury.

Ing. Jaroslav Horák
Radniční 15
787 01 Šumperk

J. Horák