

Znalecký posudek č. 35-4827/20
o odhadu tržní hodnoty nemovitých věcí
(obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Bytová jednotka č. 2840/62 v bytovém domě č.p. 2840 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 383/10000 na společných částech domu č.p. 2840 a na pozemku parc.č. St. 765/1.

Ulice: Žižkova	č.p. 2840
Město: Šumperk	PSČ 787 01
Okres: Šumperk	
Katastrální území: Šumperk	Identifikační kód: 764264
Sídlo katastr. úřadu v Šumperku	Kraj: Olomoucký



Vlastník bytu a spoluvlastnického podílu k bytovému domu a k pozemku:

Zdeňka Žlotířová

Objednavatel: Mgr. Pavla Fučíková
soudní exekutor
Slévárenská 410/14
709 00 Ostrava-Mariánské Hory

Znalecký posudek je zpracován ke dni 29.01.2020

Vypracoval: Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava 1
licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

Tento znalecký posudek obsahuje 12 stran textu a 6 příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

V Ostravě dne 15.04.2020

Obsah

Úkol	3
Prohlídka nemovitých věcí	3
Podklady pro znalecký posudek:	3
Nález a posudek.....	4
Úvod	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení bytů a nebytových prostor.....	6
C. Stanovení hodnoty nemovitých věcí metodou srovnávací.....	9
D. Omezení vlastnických práv	10

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 1693/15-288 ze dne 4.9.2019
Výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 8301
Výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 4331
Kopie katastrální mapy
Situační plánek a letecký snímek
Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 1693/15-288 ze dne 4.9.2019 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění **bytové jednotky č. 2840/62 v bytovém domě č.p. 2840 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 383/10000 na společných částech domu č.p. 2840 a na pozemku parc.č. St. 765/1** v k.ú. Šumperk, obec Šumperk, okr. Šumperk.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovité věci zapsané na **LV č. 8301**, a to:

- bytová jednotka č. 2840/62 v domě č.p. 2840 na pozemku parc.č. St. 765/1,
- spoluvlastnický podíl o velikosti 383/10000 na společných částech domu č.p. 2840 a na pozemku parc.č. St. 765/1.

Dále je úkolem znalce uvést:

- a) příslušenství (včetně movitých věcí, které jsou příslušenstvím nemovité věci).
- b) existenci zjištěných věcných břemen, výměnků a nájemních, pachtovních či předkupních práv s označením, která z nich zohlednil ve výsledné ceně předmětu ocenění.
- c) zda je nájemné či pachtovné ze zjištěného nájemního či pachtovního práva, případně poměrná část výnosu z věci poskytován ve výši v místě a čase obvyklé.
- d) zda-li existuje hrubý nepoměr mezi výhodou oprávněné osoby ze zjištěného věcného břemene či výměnku a závazkem povinného z věcného břemene či výměnku.
- e) zda-li zjištěná nájemní či pachtovní práva či věcná břemena nebo výměnek výrazně omezují možnost prodat nemovitou věc v dražbě.

Prohlídka nemovitých věcí

Prohlídka nemovitých věcí se uskutečnila dne 29.01.2020 od 10:00 hod. za účasti manžela povinné Zdeňky Žlotířové. Byt nebyl zpřístupněn, byl proveden pouze vnější náhled na dům z přilehlého pozemku a byly ústně sděleny informace ohledně bytové jednotky.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

- Výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 8301 ze dne 27.08.2019
- Výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 4331 ze dne 27.08.2019

2. Situační podklady

- Kopie katastrální mapy předmětného území ze stránek www.cuzk.cz

3. Ostatní podklady

- Informace zjištěné při místním šetření
- Fotodokumentace pořízená znalcem dne 29.01.2020
- Prohlášení vlastníka ze dne 17.7.1997
- Znalecký posudek č. 15964-832/2017 vyhotovený Oceňovací a znaleckou kanceláří s.r.o.

Nález a posudek

Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Podle § 66 odst. (5) znalec oceňuje nemovitou věc a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu ¹⁸⁾ § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

A. Místopis, vstupní údaje:

Všeobecné místopisné údaje

Bytový dům s oceňovanou bytovou jednotkou se nachází ve městě Šumperk, katastrálním území Šumperk, okres Šumperk, při ul. Žižkova (č.or. 1). Dům je umístěn v zástavbě obytných domů a budov občanské vybavenosti, v dosahu centra města. Bytový dům je umístěn v lokalitě s dobrou dopravní dostupností, autobusová zastávka se nachází ve vzdálenosti cca 200 m, vlakové nádraží je vzdáleno cca 1,3 km. Napojení na frekventované komunikace ul. Vítězná je ve vzdálenosti cca 350 m, resp. na ul. Jesenická ve vzdálenosti cca 1,7 km. Z hlediska bydlení se v rámci města Šumperk jedná o atraktivní lokalitu s dosahem veškerých institucí a služeb.

Údaje o oceňovaném bytu

Podlahová plocha bytové jednotky včetně příslušenství je 221,40 m².

Dům i bytová jednotka jsou napojeny na veřejnou elektrickou, plynovodní a vodovodní síť, odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizace. Vytápění je zajištěno z plynového kotle s rozvody ÚT, ohřev vody je rovněž z plynového kotle. Budova je postavena na pozemku parc.č. St. 765/1. K oceňované bytové jednotce přináleží spoluvlastnický podíl o velikosti 383/10000 na společných částech domu č.p. 2840 a pozemku pod stavbou parc.č. St. 765/1.

Přístup k bytovému domu je z veřejných komunikací ul. Žižkova a ul. Gen. Svobody a dále přes pozemek parc.č. 765/2 ve vlastnictví Města Šumperk a pozemek parc.č. 765/4 (zastavěná plocha a nádvoří – společný dvůr) ve vlastnictví společnosti ŠMR, a.s., která je vlastníkem většiny bytových i nebytových jednotek v domě. Přístup není po právní stránce zajištěn. Tato skutečnost je zohledněna v obvyklé ceně.

B. Nákladové ohodnocení bytů a nebytových prostor

Použitá metodika

Jako nejvhodnější pro zjištění nákladové ceny bytu je v daném případě použita přiměřeně metodika zjištění reprodukční ceny, snížené o přiměřené opotřebení.

Vlastní zaměření a výpočet nákladové ceny bytu je provedeno podle oceňovacího systému vypracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o., který je chráněn autorskými smlouvami a autorskými právy.

Základem pro nákladové ocenění bytu nebo nebytových prostor je zjištění nákladové ceny vybraných konstrukcí tj. obvodových stěn, vnitřního nosného zdiva, příček, fasády, stropů, podlah a vnitřní vybavení, k jejich výchozí ceně se připočtou poměrnou částí výkopy, střešní krytina, ev. konstrukce krovu, a některé samostatně oceňované vybavení (výtahy), jakož i poměrná část společných prostor (schodiště, chodby a pod.)

Vynásobením zjištěné výměry a cen jednotlivých konstrukcí a připočtem konstrukcí, vybavení nebo poměrných ploch se zjistí výchozí cena v cenové úrovni k 1.1.2000. Pro přepočet na cenovou úroveň ke dni ocenění slouží tzv. Stavební index, zpracovaný na základě statistických informací, vydávaných Českým statistickým úřadem v Praze.

Takto zjištěná cena čistých stavebních dodávek se vynásobí koeficientem místa, tj. koeficientem odrážejícím skutečnost rozdílných nákladů na výstavbu podle místa výstavby. Náklady na projekt, technický dozor, rizika pojištění apod., jsou zahrnuty ve výchozí ceně staveb.

Výsledkem jsou skutečné průměrné (střední) náklady nutné na zřízení bytu.

Od výchozí ceny se ev. odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří.

Pro stanovení plánované životnosti jednotlivých staveb, jakož i zjištění procenta opotřebení staveb je vypracována metodika, která je součástí oceňovacího systému.

Ocenění bytu se provádí nezávisle na hodnotě celého domu.

Podrobný výpočet cen jednotlivých konstrukcí staveb, resp. jejich částí není pro obsáhlost uveden.

Popis, výměry, výpočet ceny

1. Bytová jednotka č. 2840/62

Město: Šumperk

Katastrální území: Šumperk

Dům č.p. 2840

Spoluvlastnický podíl na budově a pozemku pod stavbou: 383/10000

Údaje o oceňované bytové jednotce

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v 5. nadzemním podlaží. Podlahová plocha bytu je o velikosti 206,90 m², k bytu také náleží terasa o velikosti 14,5 m². Oceňovaná bytová jednotka je podkrovní, o dispoziční velikosti 5+kk. V bytové jednotce se nachází pět obytných místností, kuchyňský kout, komora, chodba se šatnou, koupelna, WC a terasa.

Dle sdělení zástupce vlastníka má bytová jednotka standardní vybavení, v kuchyni se nachází kuchyňská linka se spotřebiči, v koupelně je vana, sprchový kout a dvě umyvadla, WC je samostatné. Podlahy jsou plovoucí, popř. kryté keramickou dlažbou. Vnitřní omítky jsou vápenné, v koupelně a WC je proveden keramický obklad. Okna jsou plastová, střešní jsou

dřevěná. Dveře jsou dřevěné, náplňové. Bytová jednotka vznikla přestavbou a generální rekonstrukcí budovy provedené v roce 1997, kdy byl bytový dům rekonstruován a přestavěn z bývalé budovy kasáren na obytný dům.

Jednotka je napojena na elektrickou, plynovodní a vodovodní síť, odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizace. K oceňované bytové jednotce přináleží spoluvlastnický podíl o velikosti 383/10000 na společných částech domu č.p. 2840 a pozemku pod stavbou parc.č. St. 765/1.

Výčet jednotlivých místností a jejich výměry:

6.nadzemní podlaží

pokoj	m ²	56.95
pokoj	m ²	33.50
pokoj	m ²	23.50
pokoj	m ²	23.90
pokoj	m ²	21.70
kuchyňský kout	m ²	11.50
chodba se šatnou	m ²	16.65
komora	m ²	5.30
koupelna	m ²	10.40
WC	m ²	3.50
	m²	206.90
terasa	m ²	14.50
Výměra celkem	m²	221.40

Popis obytného domu č.p. 2840

Jedná se o stavbu, která byla dle dostupných informací kompletně rekonstruována v roce 1997 na obytný dům.

Objekt je čtyřpodlažní s obytným podkrovím, nepodsklepený. Střecha domu je valbová krytá živičným šindelem. Fasáda je tvořena kontaktním zateplovacím systémem. Okna jsou plastová, střešní okna jsou dřevěná. Dům se ke dni ocenění nachází v dobrém stavebně-technickém stavu.

V domě se nachází 66 bytových jednotek, 14 garáží nacházejících se v 1.NP a 8 nebytových prostor nacházejících se v 1.NP.

Předmět ocenění	Započitatelná plocha (m ²)	Kč/m ²	Reprodukční cena	Opotřebení	Věcná hodnota
Byt č. 2840/62	214,15	23 000	4 925 450	20 %	3 940 360
Celkem					3 940 360

C. Pozemky

Použitá metodika

Zjištění hodnoty pozemků v souladu s tržním stavem se provádí ve smyslu Metodického návodu zpracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o.

Tento metodický pokyn také obsahuje jednotný postup spolupracujících odhadců pro vypracování cenových map zastavěných pozemků.

Pro ocenění pozemků v místech, kde jsou cenové mapy pozemků schválené ministerstvem financí ČR se vychází z těchto cen, je-li jejich cena odlišná od Metodického návodu firmy stanovují se ceny variantně.

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty.

Dle výpisu z katastru nemovitostí

Město: Šumperk

Katastrální území: Šumperk

Směrná cena pozemku byla stanovena na základě srovnání se zobchodovanými nebo inzerovanými pozemky v oblasti, kde se nachází oceňovaný pozemek.

Podle porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný stavební pozemek, obdobné velikosti v rozmezí od 800 do 1 200 Kč/m².

Pozemek zapsaný na LV 4331

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Cena za m ²	Cena celkem
St. 765/1	1 812	zastavěná plocha a nádvoří	950 Kč	1 721 400 Kč

Výměra pozemku celkem m² 1 812.00

Výpočet ceny

Výměra pozemku m² 1 812.00

Směrná cena pozemku Kč/m² 950.00

Výchozí cena pozemku **Kč 1 721 400.00**

Pozemek celkem **Kč 1 721 400.00**

Spoluvlast. podíl o velikosti 383/10000 **Kč 65 930.00**

D. Stanovení hodnoty nemovitých věcí metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovité věci.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **bytových jednotkách**, uvedené velikosti, vybavení, zjištěného technického stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je ke dni ocenění **poptávka srovnatelná s nabídkou**. S přihlédnutím k umístění nemovitosti, způsobu využití a k jejímu technickému stavu jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je ke dni ocenění **obchodovatelná**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době v oblasti, kde se nachází oceňovaná bytová jednotka, zobchodovány nebo inzerovány tyto bytové jednotky:

Typ nemovitosti, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Užitná plocha v m ²	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² podl.plochy [Kč]	
Podkrovní byt 3+kk a 2+kk, Nám. Míru, Šumperk	Po rekonstrukci	(182 m ²)	4 049 000	2020
			22 248	
Byt 4+1 v RD, s garáží a zahrádkou, Jeremenkova, Šumperk	Původní zachovalý stav	(126 m ²)	2 371 500	2020
			18 821	
Byt 4+1 s krbem, ul. Polská, Šumperk	Původní stav, dům po revitalizaci	(89 m ²)	2 082 500	2020
			23 400	
Byt 3+1 s vlastním půdním prostorem, ul. Lužickosrbská, Šumperk	Po částečné rekonstrukci	(85 m ²)	1 881 000	2020
			22 129	
Byt 3+1 s krbem a lodžii, ul. Bohdíkovská, Šumperk	Po částečné rekonstrukci	(85 m ²)	1 845 000	2020
			21 706	
Byt 3+1, ul. Dr.E.Beneše, Šumperk	Původní zachovalý stav	(92 m ²)	2 040 000	2020
			22 174	
Byt 4+1 s parkovacím stáním, Masarykovo nám., Jeseník	Po kompletní rekonstrukci	(156 m ²)	2 975 000	2020
			19 071	
Podkrovní byt 2+kk, Nám. Míru, Šumperk	Po rekonstrukci	(92 m ²)	1 799 000	2020
			19 555	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem k srovnatelným nemovitostem

Oceňovaná bytová jednotka je s ohledem na účel užití pro bydlení umístěna v atraktivní lokalitě, v dosahu veškeré občanské vybavenosti. Z hlediska dostupnosti se jedná o dobře dostupnou lokalitu. Oceňovaná bytová jednotka je srovnatelná s uvedenými bytovými jednotkami.

Při stanovení srovnávací hodnoty vycházím z orientačního propočtu srovnatelných cen přepočtených na m² užitné plochy.

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány bytové jednotky umístěné ve městě Šumperk a okolí, v rozmezí od 19 500 do 24 500 Kč za 1 m² užitné plochy.

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, s ohledem na nadstandardní výměru podlahové plochy a právně nezajištěný přístup, odhaduji srovnatelnou hodnotu při spodní hranici uvedeného rozmezí ve výši (po zaokrouhlení):

19 000 Kč/m² za podlahovou plochu bytové jednotky (214,15 m²)

9 500 Kč/m² za užitnou plochu terasy (14,50 m²)

celkem 4 070 000 Kč

E. Omezení vlastnických práv

Dle výpisu z katastru nemovitostí a zjištěných informací se k oceňované bytové jednotce neváží žádná věcná břemena ani jiná omezení, která by výrazně omezovala možnost prodeje nemovitosti v exekuční dražbě.

Omezení vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí jsou:

Zástavní právo exekutorské pro pohledávku ve prospěch České spořitelny, a.s. - **viz. výpis z katastru nemovitostí č. 8301, oddíl C.**

Zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - **viz. výpis z katastru nemovitostí č.8301, oddíl D.**

Tato práva nemají výrazný vliv na obvyklou cenu nemovitosti a v odhadu obvyklé ceny jsem je nezohlednil.

Dle předložených podkladů a zjištěných informací neváznou na oceňovaných nemovitostech žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny bytu

(pro účel exekučního řízení)

Na základě usnesení č.j. 024 EX 1693/15-288 ze dne 4.9.2019 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění **bytové jednotky č. 2840/62 v bytovém domě č.p. 2840 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 383/10000 na společných částech domu č.p. 2840 a na pozemku parc.č. St. 765/1** v k.ú. Šumperk, obec Šumperk, okr. Šumperk.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovité věci zapsané na **LV č. 8301**, a to:

- bytová jednotka č. 2840/62 v domě č.p. 2840 na pozemku parc.č. St. 765/1,
- spoluvlastnický podíl o velikosti 383/10000 na společných částech domu č.p. 2840 a na pozemku parc.č. St. 765/1.

Nákladová cena bytu po opotřebení		
Bytová jednotka č.2840/62	Kč	3 940 360
Spoluvlastnický podíl na pozemku parc.č. St. 765/1	Kč	65 930
Nákladová cena bytu se spoluvl. podílem na společných částech domu a na pozemku	Kč	4 006 290
Srovnávací hodnota		
Cena bytové jednotky dle srovnávací hodnoty (po zaokrouhlení)	Kč	4 070 000

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, umístění nemovitostí v lokalitě s dobrou dopravní dostupností a dostupností občanské vybavenosti a s ohledem na stavebně-technický stav domu, stanovuji obvyklou cenu oceňované **bytové jednotky č. 2840/62** na částku ve výši:

4 070 000 Kč

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 1994 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 pod č.j. Spr. 1467-99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 35-4827/20 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

V Ostravě dne 15.04.2020