

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4908 - 38/2022, dodatek č.1

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví cena a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Účelem znaleckého je stanovení obvyklé ceny u nemovité věci: bytové jednotky č.721/2 v domě č.p.721 Šumperk na parcele číslo st.883, včetně podílu 2035/10000 na uvedené budově a parcele, jak je zapsáno na LV č.8977 pro k.ú. a obec Šumperk, okres Šumperk.

Znalec: Ing. Viktor Kovalec
Šumperská 523
788 13 Rapotín
telefon: +420731516169
e-mail: odhadykovalec@gmail.com
datová schránka: fp8udvw

Zadavatel: Dražební společnost MORAVA s.r.o., RČ/IČO: 26275953
Dlouhá 4433
76001 Zlín

OBVYKLÁ CENA	2 300 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 9

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 03.12.2022

Vyhotoveno: V Rapotíně 03.03.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Účelem znaleckého je stanovení obvyklé ceny u nemovité věci: bytové jednotky č.721/2 v domě č.p.721 Šumperk na parcele číslo st.883, včetně podílu 2035/10000 na uvedené budově a parcele, jak je zapsáno na LV č.8977 pro k.ú. a obec Šumperk, okres Šumperk, aktualizaci původního ocenění z roku 2022.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého je stanovení obvyklé ceny u nemovité věci: bytové jednotky č.721/2 v domě č.p.721 Šumperk na parcele číslo st.883, včetně podílu 2035/10000 na uvedené budově a parcele, jak je zapsáno na LV č.8977 pro k.ú. a obec Šumperk, okres Šumperk, aktualizaci původního ocenění z roku 2022.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé k datu provedení dodatku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 03.12.2023 za přítomnosti znalce a pana Lány.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zpracování dodatku původního znaleckého posudku kde zpracování.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Zpracování dodatku k aktuálnímu datu.

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná jednotka

Porovnání je provedeno dle zrealizovaných prodejů a nabídky RK ve stejném městě..

Lokalita:	širší centrum města, řadová uliční zástavba
Popis:	zděný bytový dům, běžný stav, byt udržovaný, běžný stav a vybavení
Dispozice:	2+1
Typ stavby:	zděný bytový dům
Podlaží:	II.NP
Užitná plocha:	78,82 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

S přihlédnutím ke stavu, poloze a stávající stagnaci.

Srovnatelné jednotky:

Název:	Byt Šumperk
Lokalita:	Šumperk, ul.Lidická
Popis:	Byt ve městě Šumperk, ul.Lidická. Typový revitalizovaný panelový dům, vlastní byt ve II.NP o velikosti 3+1, příslušenství a sklep mimo byt. Byt rekonstruovaný, okna plastová, vytápění ÚT plynovým kotlem s ohřevem TUV v bytě. Prodej 02/2023
Podlaží:	II.NP
Dispozice:	2+1
Typ stavby:	panel revitalizovaný
Užitná plocha:	64,50 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - prodej	1,00
K2 Poloha - obdobná	1,00
K3 Typ budovy - panel revitalizovaný	1,00
K4 Stáří a stav budovy - lepší stav	0,91
K5 Vybavení a stav bytu - obdobné	1,00
K6 Velikost bytu - menší	0,90



Zdroj: KS

K7 Příslušenství bytu - sklep			1,00	
K8 Poloha bytu v domě - II.NP bez výtahu			1,00	
K9 Názor zpracovatele - bez korekcí			1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Menší byt ve stejném městě.				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 02/2023	[m ²]	Kč/m ²	K_c	[Kč/m ²]
2 400 000	64,50	37 209	0,82	30 511

Název:	Byt Šumperk			
Lokalita:	Šumperk, ul. Puškinova			
Popis:	Byt Šumperk, ul. Puškinova. Byt ve III.NP panelového domu o velikosti 2+1 s balkonem a sklepem. Byt udržovaný a průběžně modernizovaný. Běžný stav. Prodej 01/2023			
Podlaží:	III.NP			
Dispozice:	3+kk			
Typ stavby:	panel z části zateplený			
Užitná plocha:	62,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodej			1,00	
K2 Poloha - obdobná			1,00	
K3 Typ budovy - panel z části zateplený			0,98	
K4 Stáří a stav budovy - celkově spíše mírně lepší stav			0,94	
K5 Vybavení a stav bytu - obdobné			1,00	
K6 Velikost bytu - menší			0,90	
K7 Příslušenství bytu - sklep a balkon			0,98	
K8 Poloha bytu v domě - III.NP bez výtahu			1,00	
K9 Názor zpracovatele - bez korekcí			1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Menší byt ve stejném městě.				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 01/2023	[m ²]	Kč/m ²	K_c	[Kč/m ²]
2 300 000	62,00	37 097	0,81	30 049



Zdroj: KS

Název:	Prodej bytu 3+1 62 m2			
Lokalita:	Revoluční, Šumperk			
Popis:	Představuji vám ke koupi byt o dispozici 3+1 na ulici Revoluční v Šumperku. Byt s balkonem je situován ve 2.NP zděného domu. Podlahová plocha bytu je 62 m2 a jeho příslušenství tvoří dva sklepy o celkové výměře 5 m2 a balkon o ploše 2 m2. Interiér bytu je v původním, ale velmi zachovalém stavu s plastovými okny. Byt sestává ze tří obytných pokojů, kuchyně, předsíně s úložným prostorem, koupelny a WC. Podlahy pokojů jsou pokryty dřevěnými parketami a na podlaze v předsíni a kuchyni je PVC. Vytápění bytu i ohřev vody je řešen dálkově. Bytové jádro včetně všech instalací je původní. Z obývacího pokoje je přímý vstup na balkon, ze kterého je výhled na zadní dvůr, jenž nabízí pohodové posezení či prostor pro dětské hračky. Samozřejmostí je také možnost užívání sušárny a kolárny. V domě je založeno SVJ s fondem oprav. Dům má původní počet podlaží/bez nástavby/a lokalita, ve které se nachází, tak nabízí veškerou občanskou vybavenost. Centrum města je tzv. za rohem a je dostupné do 2 minut pěší chůze. Více informací o této nabídce vám rád			

sdělím osobně či na společné prohlídce.

Podlaží: II.NP
Dispozice: 3+1
Typ stavby: zděný dům
Užitná plocha: 65,50 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,85
K2 Poloha - obdobná	1,00
K3 Typ budovy - zděný dům	1,00
K4 Stáří a stav budovy - mladší, mírně lepší stav	0,94
K5 Vybavení a stav bytu - horší stav	1,05
K6 Velikost bytu - menší	0,90
K7 Příslušenství bytu - sklep a balkon	0,98
K8 Poloha bytu v domě - II.NP bez výtahu	1,00
K9 Názor zpracovatele - bez korekcí	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Menší byt z nabídky RK.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 500 000	65,50	38 168	0,74	28 244

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota stanovena na základě zrealizovaných prodejů a stávající nabídky RK s přihlédnutím ke stávající situaci na trhu kdy prodeje výrazně stagnují a převažuje nabídka nad poptávkou..

Minimální jednotková porovnávací cena	28 244 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	29 601 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	30 511 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	29 601 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	78,82 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 333 151 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	2 333 151 Kč
---------------------	--------------

Silné stránky

- + poloha v okresním městě
- + vlastní vytápění
- + větší příslušenství ve formě sklepu a půdy

Slabé stránky

- celkově menší vlastní obytná plocha bytu

Obvyklá cena

2 300 000 Kč

slovy: Dvamilionytřistatisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Porovnávací hodnota stanovena na základě zrealizovaných prodejů v letošním roce, nabídky RK s přihlédnutím ke stávající situaci na trhu.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Stanovení obvyklé ceny u nemovité věci: bytové jednotky č.721/2 v domě č.p.721 Šumperk na parcele číslo st.883, včetně podílu 2035/10000 na uvedené budově a parcele, jak je zapsáno na LV č.8977 pro k.ú. a obec Šumperk, okres Šumperk. tato činí 2 300 000 Kč.

5.2. Kontrola postupu

Při zpracování znaleckého posudku pro stanovení ceny obvyklé byl použit postup porovnávaných nemovitostí jež je běžně užíván v odborných kruzích oceňovatelů, bank, exekutorských úřadu a pod. v ČR.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Účelem znaleckého je stanovení obvyklé ceny u nemovité věci: bytové jednotky č.721/2 v domě č.p.721 Šumperk na parcele číslo st.883, včetně podílu 2035/10000 na uvedené budově a parcele, jak je zapsáno na LV č.8977 pro k.ú. a obec Šumperk, okres Šumperk a tato činí 2 300 000 Kč.

OBVYKLÁ CENA	2 300 000 Kč
slovy: Dvamilionytřístatisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Byla stanovena obvyklá cena bez jakýchkoliv zatížení.

Znalecký posudek je bez příloh.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalci nebylo umožněno vyhotovit fotodokumentaci uvnitř bytu.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor Stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 4908 - 38/2022, dodatek č.1.

V Rapotíně 03.03.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Viktor Kovalec
Šumperská 523
788 13 Rapotín