

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo: 5547-21b/2022**

o ceně nemovitosti bytové jednotky č. 524/5 s příslušenstvím, v obytném domě č.p. 524 v obci Šumperk, k.ú.Šumperk. V této verzi jsou zapracovány doplňující informace objednavatele

**Objednavatel posudku:** Smrčka a Kubálek v.o.s.  
Opatovická 159/17  
110 00 Praha 1

**Účel posudku:** Stanovení ceny obvyklé

**Oceňovací předpis:** Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č. 188/2019, č. 488/2020 a č. 424/2021 Sb. s účinností od 1.1.2022.

**Oceněno ke dni:** 10.března 2022

**Posudek vypracoval:** Ing. Jiří Doleček, 78701 Šumperk, Bezručova 933/12  
Mob. 777002657, email: jiridolecek@email.cz

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 13 stran.

V Šumperku, dne 10.března 2022

# 1. NÁLEZ

## 1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá v obci Šumperk v obytném domě č.p.524, který se nalézá u komunikace I/11 ulice Jesenická a je přímo přístupná z místní komunikace. Nemovitost je tvořena bytovou jednotkou, podílem na společných částech domu a pozemku pod stavbou. Město Šumperk je okresním městem a významným střediskem severozápadní Moravy s cca 26 tis. obyvateli, velmi dobrou občanskou vybaveností. Ta se sestává z městského úřadu a městskou policií, úřadů státní správy, FÚ, Katastrálního úřadu, Pozemkového úřadu, Policie ČR, sítě komerčních bank, sítě obchodů, provozoven služeb, kin, kulturního domu, sít' sportovišť, základních a mateřských škol, zimního stadionu, krytého plaveckého bazénu, sítě ubytovacích a stravovacích kapacit. Technická vybavenost obsahuje vodovodní, kanalizační sítě s ČOV, rozvod plynu, rozvod n.n. a VN, dopravní silniční sít' s městskou autobusovou dopravou, nádražím ČD s připojením přes město Zábřeh na páteřní železniční trať Praha-Olomouc-Ostrava, V městě jsou také významné průmyslové a zpracovatelské firmy s dobrou možností zaměstnanosti.

Doplňující informace – byt je ztížen úvěrem na opravu fasády ve výši 58.767,- Kč.

## 1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Šumperk, obec Šumperk, list vlastnictví č. 12271, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk dne 24.11.2021 pod položkou knihy o poskytovaných údajích z katastru č.-.

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Šumperk, mapový list č. -, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk dne 24.11.2021 pod č.zak.- v měřítku 1:1000.

Výkresová dokumentace: prohlášení vlastníka

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 14.2.2022 za přítomnosti vlastníka nemovitosti a současně objednavatele posudku.

## 1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 12271 pro k.ú. Šumperk, obec Šumperk zapsán

1/1 Hanulík Jan

78701 Šumperk, Jesenická 524/47

## 1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemek p.č.st.695/1
- 2) Bytová jednotka 524/5

## 1.5 Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

**Cena zjištěná** - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 11.11.2020, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České

republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky.

**Porovnávací hodnota** - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 12 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

## 1.6 Použité podklady a literatura :

- výpisu z listu vlastnictví č.12271
- snímek mapy evidence nemovitostí
- informace realitních kanceláří o cenách staveb a stavebních prací v regionu a ČR
- vlastní databáze o dosahovaných kupních cenách
- informace z Katastrálního úřadu pracoviště Šumperk
- informací majitele nemovitosti
- Oceňování nemovitostí na tržních principech Ing. Z. Zazvonil Ceduk 1996
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. Vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 a další pozdější vydání

K nemovitosti jsou zřízena věcná práva-zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, vydán exekuční příkaz a zahájena je exekuce viz. příložený LV. K pozemku p.č.695/2 je zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy. Bytovou jednotku užívá matka majitele, znalci nebyla předložena žádná smlouva o nájmu.

Pokud jde o požadavek, který je uveden v objednávce, tedy finančně zohlednit a uvést, že vady předmětu dražby není možné reklamovat, a to ani vady skryté, pak toto zpracování znalci nepřísluší, neboť je znalcem v oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, nikoliv na zjištění a ohodnocení vad nemovitostí.

## 2. POSUDEK A OCENĚNÍ

### 2.1 Pozemek p.č.st.695/1

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

#### 2.1.1 Popis

Pozemek p.č.695/1 zastavěná plocha a nádvoří je zastavěn stavbou bytového domu č.p. 524.

#### 2.1.2 Výpočet $I_o$ - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $O_i$
<b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b> Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
<b>2. Svažitost pozemku a expozice</b> Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
<b>3. Ztížené základové podmínky</b> Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	2	-0.01
<b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b> Ochranné pásmo 1)	2	-0.03
<b>5. Omezení užívání pozemku</b> Bez omezení užívání	1	0.00
<b>6. Ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
<b>Celkem</b>		-0.04

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.04 = 0.960$$

#### 2.1.3 Výpočet $I_t$ - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $T_i$
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b> Poptávka je vyšší než nabídka	3	0.05
<b>2. Vlastnické vztahy</b> Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
<b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b> Negativní	1	-0.01
<b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b> Bez vlivu	2	0.00
<b>5. Ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
<b>6. Povodňové riziko</b> Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
<b>7. Význam obce</b> Znak není posuzován	-	1.00
<b>8. Poloha obce</b> Znak není posuzován	-	1.00

<b>9. Občanská vybavenost obce</b>	-	1.00
Znak není posuzován		

---

Celkem 1. až 5. znak 0.04

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.04) \times 1 = 1.040$$

### 2.1.4 Výpočet $I_p$ - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $P_i$
<b>1. Druh a účel užití stavby</b>	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b>	1	0.04
Rezidenční zástavba		
<b>3. Poloha pozemku v obci</b>	3	-0.05
Okrajové části obce		
<b>4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci</b>	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
<b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b>	2	-0.01
V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce		
<b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b>	5	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku		
<b>7. Osobní hromadná doprava</b>	3	0.00
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
<b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b>	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
<b>9. Obyvatelstvo</b>	2	0.00
Bezproblémové okolí		
<b>10. Nezaměstnanost</b>	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
<b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		
<b>Celkem *</b>		<b>-0.02</b>

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.02) \times 1 = 0.980$$

### 2.1.5 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	<b>1.293,-</b>
Index cenového porovnání		x 0.9780
$I = I_o \times I_t \times I_p = 0.960 \times 1.040 \times 0.980$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>1.264,55</b>
Cena za celou výměru 260.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>328.784,04</b>
Započtení spoluvl.podílu 557/4473	= Kč	<b>40.941,81</b>
<b>Pozemek p.č.st.695/1</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>40.942,-</b>

## 2.2 Bytová jednotka 524/5

Oceněno podle § 38 vyhlášky.

### 2.2.1 Popis

Oceňovanou jednotkou je byt č. 5, který je situovaný v podkroví obytného domu č.p. 524. Obytný dům je postavený vlevo od silnice I/11 Šumperk-Ostrava při křižovatce ulic Jesenická Lidická. Je to podsklepený, dvoupodlažní dům s obytným podkrovím s celkem pěti byty. Dům byl postaven před asi 120 roky klasickou zděnou technologií. Obvodové zdivo je vyzdívané na základových pásech, stropy s vodorovným podhledem, krov sedlový, krytina osinkocementová, schodiště kámen.

Byt č.5 byl před 12 roky vestavěn do podkroví na místo původního malého bytu. Byly provedeny dispoziční změny, vestavěna koupelna s vanou a WC, provedeny nové rozvody sítí, podlahy, dlažby, stropy, omítky, dveře, okna plastová, vytápění, ohřev vody s rozvodem TUV, výmalby. Stropy jsou s vodorovným podhledem, podlahy desky USB s kobercí, dlažby keramické, dveře dřevěné, okna plastová, vytápění ÚT s plynovým kotlem a ohřevem vody, el. instalace světelná, koupelna vybavena sprchou a WC, kuchyně vybavena plynovým sporákem, provedeno bylo zateplení stropu. V roce 2019 byl celý dům zateplen včetně nové fasády.

### 2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1122  
SKP: 46.21.12.2..1  
Typ podle účelu užití: K - budovy vícebytové (netypové)  
Druh konstrukce: Zděné

### 2.2.3 Výměry

Místnost	Rozměry	Podlahová plocha
Pokoj	19.8	19.80 m <sup>2</sup>
Kuchyně	28.1	28.10 m <sup>2</sup>
Koupelna	4.50	4.50 m <sup>2</sup>
Sklep	1.1	1.10 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha bytu celkem		53.50 m <sup>2</sup>

### 2.2.4 Výpočet I<sub>v</sub> - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 27, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V <sub>i</sub>
<b>1. Typ stavby</b>	4	0.10
Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná		
<b>2. Společné části domu</b>	1	-0.01
Žádné z dále uvedených		
<b>3. Příslušenství domu</b>	2	0.00
Bez dopadu na cenu bytu		
<b>4. Umístění bytu v domě</b>	2	0.00
Ostatní podlaží nevyjmenované		
<b>5. Orientace obytných místností ke světovým stranám</b>	2	0.00
Ostatní světové strany - částečný výhled		
<b>6. Základní příslušenství bytu a)</b>	3	0.00
Příslušenství úplné - standardní provedení		
<b>7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu</b>	2	-0.01

Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje		
<b>8. Vytápění bytu</b>	3	0.00
Dálkové, ústřední, etážové		
<b>9. Kriterium jinde neuvedené</b>	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
<b>10. Stavebně- technický stav b)</b>	2	1.0000
Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.00 vynásobena koef. s=0.94+0 pro stáří 12 roků)		
<b>Celkem *</b>		<b>0.08</b>

\* hodnota 10. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + 0.08) \times 0.94 = 1.0150$$

### 2.2.5 Výpočet ceny objektu (§ 38 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> podlahové plochy	= Kč	<b>21.989,-</b>
Iv: index konstrukce a vybavení		x 1.015
It: index trhu		x 1.040
Ip: index polohy		x 0.980
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	<b>22.747,40</b>
Cena za celou podlahovou plochu 53.50 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>1.216.985,93</b>
<b>Bytová jednotka 524/5</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>1.216.986,-</b>

### 3. REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.st.695/1	Kč	40.942,-
2) Bytová jednotka 524/5	Kč	1.216.986,-
<hr/>		
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	<b>Kč</b>	<b>1.257.928,-</b>
<b>Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky</b>	<b>Kč</b>	<b>1.257.930,-</b>
<hr/>		



## 4. CENA OBVYKLÁ

Obvyklou cenou (zákon č.151/1997 Sb. v platném znění) se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Porovnávací hodnota :

Vychází z vlastních poznatků a znalosti realizovaných obchodů v regionu. V principu je jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nebo nabídek obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým účelem, velikostí a lokalitou.

### 4.1. Výběr porovnatelných vzorků:

Pro výběr vzorků byly použity jednak ceny obdobných nemovitostí, které byly v rozhodné době obchodovány a také vzorky z inzerce nemovitostí na internetu.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

### 4.2. Srovnávací analýza, určení základní jednotky, úprava cen

Srovnávací analýza – vzhledem k tomu, že každá nemovitost je svým způsobem jedinečná, a i velmi podobné nemovitosti se liší, je třeba při uplatnění přístupu na bázi porovnání provést analýzu oceňovaných a porovnávaných nemovitostí co do jejich podobnosti a rozdílností přímým přičítáním nebo odečítáním přírážek či srážek odhadnutých v procentuální formě

z porovnávané ceny. Položky porovnání jsou uvedeny v následující tabulce, v položce znalce je promítnuta současná situace na trhu s nemovitostmi, tj. výrazný nárůst cen nemovitostí vzhledem k situaci na trhu s nemovitostmi.

Jednotky porovnání - jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílům, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

### Vzorky ke srovnání



**Byt 2+1 s balkonem a zahrádkou, Šumperk prodáno 2 790 000,- Kč** 59 m<sup>2</sup> 2+1 Byt byl za uvedenou cenu prodán. Nabízíme vám k prodeji světlý, cihlový byt v osobním vlastnictví s dispozicí 2+1 s balkonem a podílem na přilehlé zahradě ve dvorním traktu s možností relaxace. Byt je nadstandardně slunný a prostorný a ukrývá rozmanitý prostor. Bytová jednotka je umístěna ve 2.NP bytového domu a nabízí velkorysou podlahovou plochu bytu 59m<sup>2</sup>. Jedná se o zajímavou alternativu bydlení blízko centra na ulici Bří.Čapků a zároveň o výhodnou možnost investice do bytu vhodného pro pronajímání (celkové měsíční náklady včetně energií do 3.000Kč). Byt je velmi dobře dispozičně řešen, má velice slunné, neprůchozí pokoje s broušenými parketami, kuchyni s balkonem, koupelnu s rohovou vanou, samostatné WC a úložnou komoru v chodbě. Nemovitost je po celkové rekonstrukci včetně nového plynového kotle (zajišťuje ohřev vody a topení). K nemovitosti náleží sklepní koje, vymezený podíl na půdě a podíl na přilehlé zahradě ve dvorním traktu s pergolou. Tento byt doporučujeme všem těm, co hledají bydlení na dobré adrese bez kompromisů a nutnosti dalších větších investic. Tato lokalita je zkrátka ideálním místem pro život. Všude je blízko. Bezproblémové parkování u domu. Cena uvedena vč. právních služeb.



**Cihlový byt 2+1 se zasklenou lodžii, Jesenická, Šumperk prodáno 2 760 000,- Kč** 53 m<sup>2</sup> 2+1 K prodeji cihlový byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1 se zasklenou lodžii nacházející se na ulici Jesenická v Šumperku. Byt je umístěn ve 2.NP zděného domu s výtahem. Výměra podlahové plochy činí 53m<sup>2</sup>, náleží k němu zasklená lodžie 4m<sup>2</sup> a sklepní koje. Jednotka má velmi dobrou dispozici neprůchozích, světlých a slunných pokojů. Orientace kuchyně a ložnice je do revitalizovaného dvorního traktu, obývací pokoj pak do ulice. Byt prošel částečnou rekonstrukcí (nové podlahy a interiérové dveře v celém bytě, renovace koupelny a WC, plastová okna, zasklená lodžie). V nově revitalizovaném bytovém domě vlastní plynová kotelná). Celkově se jedná se o zajímavou alternativu bydlení blízko centra v lokalitě s velmi dobrou občanskou vybaveností a zároveň o výhodnou možnost investice do bytu vhodného pro pronajímání. Parkování přímo u domu. Vlastnictví bytu je družstevní bez možnosti převodu do OV. Osobní prohlídka jistě usnadní rozhodnutí, zda je tento byt vhodný právě pro vás. Cena uvedena vč. právních služeb.



**Cihlový byt 2+1 v atraktivní lokalitě, Šumperk prodáno 3 650 000,-** Kč 66 m<sup>2</sup> 2+1 K prodeji prostorný, slunný, cihlový byt nacházející se v revitalizovaném domě na ulici Dobrovského s velmi atraktivní polohou v ustálené zástavbě v bezprostřední blízkosti centra města. Jedná se o zrekonstruovanou nemovitost ( která proběhla před 12 lety ) s variabilní dispozicí 2+1 umístěnou ve 2.patře bytového domu. Výhodou je, že v celém domě jsou pouze tři byty (na každém patře jedna bytová jednotka), což zajišťuje hodně soukromí. Byt je v osobním vlastnictví a jeho celková výměra činí 66m<sup>2</sup>. Jednotka disponuje velmi prostornou kuchyní a dvěma velkými pokoji orientovanými do dvorního traktu, dále koupelnou s rohovou vanou a WC. V chodbě je umístěna šatna s plynovým kotlem. K bytu náleží sklep (12m<sup>2</sup>) a podíl na menším pozemku za domem sloužící k relaxaci. Celkově působí byt velice vzdušně a útulně s příjemnou atmosférou bydlení. Nízké měsíční náklady, bezproblémové parkování u domu. Svým budoucím majitelům tato nemovitost nabízí skvělé dispoziční řešení s důrazem na praktičnost a pohodlí. Tuto nabídku bydlení ocení nejen mladé rodiny s dětmi, ale všichni, kteří hledají pohodu, klid a relax ve spojení s bezprostředním dosahem veškerých služeb, zábavy, kultury a nákupních možností. Cena uvedena vč. právních služeb.

### Porovnání nemovitostí

Vzorek	1	2	3	Pozn.
Nabídková cena Kč	2.790.000,-	2.760.000,-	3.650.000,-	
Nabídková cena Kč/m <sup>2</sup>	47.288,-	52.075,-	55.303,-	
Plocha m <sup>2</sup>	59	53	66	
Redukční koef.				
Pramen ceny	0.98	0.98	0.98	
Velikost objektu	1.00 (2+1)	1.00 (2+1)	0.98 (2+1)	
Poloha	1.00	1.00	1.00	
Provedení, vybavení	1.00	1.00	1.00	
Příslušenství	1.00	1.00	0.97	
Technický stav	1.02	1.00	1.00	
Vliv pozemku	-	-	-	
Úvaha znalce	0.96	0.96	0.96	
Celkem redukční koef.	0.941	0.941	0.912	
Redukovaná cena Kč	2.625.390,-	2.597.160,-	3.330.902,-	
Redukovaná cena Kč/m <sup>2</sup>				
Váha vzorku	3	1	2	
Vážená jednotková cena Kč	<b>2.733.565,-</b>			

V bodě Úvaha znalce je nově zapracován vliv polohy domu u komunikace a poloha bytu v domě bez výtahu a nezaplacený úvěr fasáda

Porovnávací hodnota (zaokrouhleno) činí

**2.750.000,- Kč**

### 4.3 Rekapitulace

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitě

věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd. Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech vyšší než nabídka. V obdobných lokalitách je na trhu četná nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu dobrou, problémem je zatížená komunikace hlukem. Šumperk je velmi dobře vybavenou obcí s dobrou návazností na dopravní síť ČR s velmi dobrou dostupností do centra kraje, města Olomouce. Velmi dobré jsou možnosti sportovního kulturního a rekreačního využití. Byt je dobře vybaven, je možné užívat pozemky kolem domu. Popsané břemena a omezení nebudou mít vliv na stanovení ceny obvyklé a znalec k nim nepřihlíží.

Cena stanovená podle oceňovací vyhlášky není pro stanovení ceny obvyklé rozhodující, za tyto ceny se v regionu neobchoduje.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, tuto považují za obvyklou

**2.750.000,- Kč**

Slovy: dvě milióny sedm set padesát korun českých

#### Rekapitulace

Cena podle cenového předpisu	<b>1.257.930,- Kč</b>
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	<b>2.750.000,- Kč</b>
Movité věci	neoceňují se
Práva váznoucí (nájem pacht)	nepřihlíží se
Závady váznoucí (služebnosti)	nepřihlíží se

## 5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 14.10.1981, č.j. 3992/81, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 5547-21/2022.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

