

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5272-102/2019

o ceně obvyklé ceny práv a povinností zůstavitele vyplývající ze Smlouvy o budoucí kupní smlouvě

Objednavatel posudku:

**Okresní soud v Šumperku 21D 1078/2017
Iliadisová Magdalena Notářka v Šumperku
Hlavní tř.3061/20
787 01 Šumperk**

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. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb. a č.188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019.

Oceňeno ke dni:

12.října 2019

Posudek vypracoval:

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

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 16 stran.

V Šumperku, dne 12.října 2019

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Předmětem ocenění je cena obvyklá práv a povinností vyplývajících ze Smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 30.9.2003 uzavřené mezi Miloslavem Švubem, budoucí kupující a Městem Šumperk, budoucí prodávající, jejímž předmětem je uzavření kupní smlouvy ohledně převodu vlastnického práva k jednotce (byt) č.2958/13, dosud nevymezené v budově (obytný dům) č.p.2958 na p.č.st.725/7 zastavěná plocha a nádvoří, na LV 3478 pro obec a k.ú. Šumperk do výlučného vlastnictví pana M. Švuba (zemř. dne 27.9.2017 dále jen zůstavitel), za ujednanou cenu 373.640 Kč, která byla ke dni úmrtí zůstavitele uhrazena v částce 191.360,- Kč. V první části posudku je provedeno ocenění vymezené bytové jednotky dle platné oceňovací vyhlášky, v části druhé pak stanovení ceny obvyklé výše uvedeného práva.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Šumperk, obec Šumperk, list vlastnictví č. 3478 vyhotovený Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk dne 12.10.2019 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 12.10.2019 pod č.zak. - v měřítku 1:1000.

Výkresová dokumentace: smlouva o smlouvě budoucí, výše nájmu,
návrh prohlášení vlastníka

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 18.10.2019 za přítomnosti zástupce vlastníka nemovitosti a současně objednavatele posudku.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 3478 pro k.ú. Šumperk, obec Šumperk zapsán 1/1 Město Šumperk
78701 Šumperk nám.Míru 364/1

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemek p.č.st.725/7
- 2) Bytová jednotka č. 2958/13

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Pozemek p.č.st.725/7

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Pozemek p.č.st.725/7 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2.321 m² je zastavěn obytným domem č.p.2958.

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

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

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

	-	1.00
8. Poloha obce		
Znak není posuzován	-	1.00
9. Občanská vybavenost obce		
Znak není posuzován		0.01
<hr/>		
Celkem 1. až 5. znak		

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.01) \times 1 = 1.010$$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P _i
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	2	0.02
Obchodní centra	3	-0.05
3. Poloha pozemku v obci		
Okrajové části obce	1	0.00
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci		
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	2	-0.01
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku		
V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	6	0.00
6. Dopravní dostupnost k pozemku		
Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	3	0.00
7. Osobní hromadná doprava		
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,	2	0.00
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti		
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	2	0.00
9. Obyvatelstvo		
Bezproblémové okolí	2	0.00
10. Nezaměstnanost		
Průměrná nezaměstnanost	2	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené		
Bez dalších vlivů		-0.04
<hr/>		
Celkem *		

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.04) \times 1 = 0.960$$

2.1.5 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	1.305,-
Index cenového porovnání		x 0.9700
<hr/>		
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 1.010 x 0.960		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.265,85
Cena za celou výměru 2321.00 m ²	= Kč	2.938.037,85
Započtení spoluhl.podílu 108/10000	= Kč	31.730,81
<hr/>		
Pozemek p.č.st.725/7	Cena celkem Kč	31.731,-

2.2 Bytová jednotka č. 2958/13

Oceněno podle § 38 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Oceňovanou bytovou jednotkou byt č.13 v obytném domě čp. .2958 na pozemku p.č.st.725/7 v obci a katastrálním území Šumperk. Dům je samostatný, podsklepený se sedlovou střechou půdorysného tvaru H, postavený při nám. J. Zajíce v areálu bývalých kasáren. Bytový dům vznikl rekonstrukcí bývalé kasárenské budovy v roce 1992. Bytová jednotka je situována v přízemí jihovýchodní části a obsahuje předsíň, pokoj, kuchyni, koupelnu s WC, zádveří a příslušenství, sestávající z sklepního boxu a balkonu. Obvodové zdivo domu je vyzdívané na základových pásech, stropy s vodorovným podhledem, krov sedlový valbový, krytina šablony, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, omítky vápenné, fasáda minerální, bleskosvod instalován. Byt je vytápěn ÚT z centrální kotelny, ohřev teplé vody z el. boileru s rozvodem, podlahy kryté linem a dlažbou, obklady keramické, el. instalace světelná, okna plastová, dveře dřevěné. Byt i dům jsou v dobrém technickém stavu odpovídající provedené rekonstrukce, napojen je na veškeré inženýrské sítě.

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
Předsíň	4.62	4.62 m ²
Pokoj	24.94	24.94 m ²
Kuchyně	7.10	7.10 m ²
Zádveří	1.75	1.75 m ²
Sklep	1.69	1.69 m ²
Podlahová plocha bytu celkem		40.10 m ²

2.2.4 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 27, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
1. Typ stavby	4	0.10
Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná		
2. Společné části domu	2	0.00
Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad		
3. Příslušenství domu	2	0.00
Bez dopadu na cenu bytu		
4. Umístění bytu v domě	2	0.00
Ostatní podlaží nevyjmenované		
5. Orientace obyt.místností ke světovým stranám	2	0.00
Ostatní světové strany - částečný výhled		
6. Základní příslušenství bytu a)	3	0.00
Příslušenství úplné - standardní provedení		
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu	3	0.00

Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	3	0.00
8. Vytápění bytu		
Dálkové, ústřední, etážové	3	0.00
9. Kriterium jinde neuvedené		
Bez vlivu na cenu	2	0.6000
10. Stavebně- technický stav b)		
Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.00 vynásobena koef. s=0.6+0 pro stáří 100 let)		
		0.10

Celkem *

* hodnota 10. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + 0.10) \times 0.6 = 0.660$$

2.2.5 Výpočet ceny objektu (§ 38 vyhlášky)

Základní cena za m ² podlahové plochy	= Kč	18.978,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.660
It: index trhu		x 1.010
Ip: index polohy		x 0.960
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	12.144,78
Cena za celou podlahovou plochu 40.10 m ²	= Kč	487.005,73
Bytová jednotka č. 2958/13	Cena celkem Kč	487.006,-

3. REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.st.725/7	Kč	31.731,-
2) Bytová jednotka č. 2958/13	Kč	487.006,-
<hr/>		
Zjištěná výsledná cena	Kč	518.737,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	518.740,-
<hr/>		

Slovy: Pětsetosmnácttisíc sedmsetčtyřicet Kč

4. STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE :

1.1 Předmět ocenění :

Předmětem ocenění je cena obvyklá práv a povinností vyplývající ze Smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 30.9.2003 uzavřené mezi Miloslavem Švubem, budoucí kupující a Městem Šumperk, budoucí prodávající, jejímž předmětem je uzavření kupní smlouvy ohledně převodu vlastnického práva k jednotce (byt) č.2958/13, dosud nevymezené v budově (obytný dům) č.p.2958 na p.č.st.725/7 zastavěná plocha a nádvoří, na LV 3478 pro obec a k.ú. Šumperk

1.2 Místo :

Šumperk, okres Šumperk

1.3 Vlastník :

1/1 Město Šumperk
78701 Šumperk, nám. Míru 1

1.4 Účel ocenění :

Ocenění je zpracováno za účelem stanovení ceny obvyklé dle zák.č.151/1997 Sb. v platném znění.

1.5 Datum ocenění :

Ocenění je zpracováno podle skutečného stavu nemovitosti ke dni 12.10.2019

1.6 Použité podklady :

- výpisu z listu vlastnictví č. 3478
- 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

2. ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY PRO OCENĚNÍ

2.1 Předmětem ocenění je vymezená bytová jednotka č. 2958/13

2.2 K jednotce nejsou zřízena žádná omezení nebo břemena.

2.3 Toto ocenění bylo zpracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami :

- znalec dále vychází z toho, že informace a podklady, které byly poskytnuty objednatelem a použity v posudku jsou pravdivé a znalec je dále neověřoval. Neodpovídá tedy za
 - a) pravost a platnost vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem
 - b) pravost a platnost nájemních vztahů jejichž existence má vliv na stanovení tržní ceny
- ocenění je zpracováno podle podmínek na trhu v době ocenění a znalec neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým došlo po zpracování ocenění

2.4 Výsledkem ocenění je :

Obvyklá cena nemovitosti, kterou je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v současných podmínkách na trhu s nemovitostmi v regionu mezi dobrovolně jednajícím kupujícím a prodávajícím bez zřetele na individuální či jiné zájmy vybočující z běžné praxe.

3. POPIS NEMOVITOSTI

3.1 Umístění nemovitosti :

Nemovitost je situována na okraji zastavěné části města Šumperka při nám. J. Zajíce. Obec má velmi dobrou technickou vybavenost sestávající z kanalizace s ČOV, vodovodní sítě, el. sítě a rozvodu zemního plynu. Občanská vybavenost obsahuje městský úřad, služebny Policie, síť bank, rozvinutou síť obchodů a služeb, mnoho sportovních zařízení, hotely, ubytovací služby, kina, kulturní dům, pohostinství, předškolní, základní a střední školství, pohostinství a divadlo. V místě jsou velmi dobré pracovní příležitosti.

3.2 Dopravní spojení :

Budova je přístupná z místní komunikace. Obec má silniční a železniční spojení s krajským městem Olomoucí a dobré napojení na páteřní dopravní cesty republiky.

3.3 Popis objektů nemovitostí :

1. Jednotka č. 2958/13 s podílem na společných částech domu

Popis viz ocenění výše.

2. Pozemek

3.4 Majetkoprávní vztahy, omezení, břemena :

V době ocenění byla známá omezení, ke kterým znalec nepřihlíží.

4. VOLBA OCEŇOVACÍCH METOD

4.1 Stručné zásady použitých metod :

Vychází z mezinárodně uznávaných metod zjišťování tržní hodnoty na bázi :

- a) věcné hodnoty
- b) výnosové hodnoty
- c) srovnávací hodnoty

s následnou analýzou výsledků těchto dílčích hodnot včetně promítnutí konkrétních výsledků do podmínek trhu.

4.2 Věcná hodnota :

Je stanovena jako cena stanovená podle vyhl.č.188/2019 Sb., kterou se provádí zákon č.151/97 Sb. o oceňování majetku bez koeficientů prodejnosti. Opořebením stavby je stanoveno dle skutečného stavu stavby.

4.3 Výnosová metoda :

Je založena na kapitalizaci předpokládaného stabilizovaného ročního zisku z nájemného po odečtení nutných provozních nákladů spojených s nájmem. Výnos je kapitalizován na základě odhadnuté tržní úrokové míry.

4.4 Porovnávací metoda :

Vychází z vlastních poznatků a znalosti realizovaných obchodů v regionu. V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů obdobných jednotek, které jsou srovnatelné svým účelem, velikostí a lokalitou a z nabídek RK na internetu.

5. O C E N Ě N Í

5.1 Věcná hodnota staveb :

Věcná hodnota je dána součtem zůstatkových cen staveb. Zůstatkové ceny jsou určeny z administrativních cen (vyhl.č.188/2019 Sb.), snížených o opotřebení stavby. V ceně stavby jsou promítnuty ceny vedlejších staveb, venkovních úprav, pozemků a porostů.

VĚCNÁ HODNOTA CELKEM

518.740,- Kč

5.2 Výnosová metoda :

Teoretickým základem oceňování výnosovými metodami je tvrzení, že hodnota majetku je rovna současné hodnotě očekávaných čistých výnosů z tohoto majetku, za období, po které je majetek vlastněn. Od nájmů jsou odečteny náklady spojené s dosažením příjmů.

VÝNOSOVÁ HODNOTA CELKEM

se neurčuje

5.3 Hodnota stanovená porovnáním :

Stanovení ceny porovnávacím způsobem jsem provedl na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. O nemovitostech obdobného typu, tj. o jednotkách k bydlení v obdobných lokalitách, jsem zjistil, že k převodům na trhu s nemovitostmi dochází v rozhodném období poměrně často. Dále znalec zjistil, že ceny obvyklé bytové jednotky a cena družstevního podílu k bytové jednotce se v Šumperku obchoduje za stejné ceny. Z toho dovozují, že cena obvyklá práv a povinností k bytové jednotce bude ve stejné výši jako ceny obvyklá jednotky.



Prodej bytu 1+1 40 m² Prostějov, okres Prostějov

1 000 000 Kč

Exkluzivně nabízíme v centru Prostějova k prodeji byt 1+1, osobní vlastnictví, s výměrou celkové podlahové plochy 42 m², lodžie 4,80m², sklepní kóje 2,30m². Byt se nachází ve 2.patře, orientace pokoje i kuchyně je západ, okna jsou nová plastová, vytápění a ohřev TUV řeší vlastní plynová kotelna z roku 2018, radiátory v bytě s poměrovými měřiči, byt má plynovou přípojku pro vaření na plynovém sporáku. Půdorys kuchyně umožňuje využití prostoru také jako jídelny, kuchyňská linka je původní, obývací místnost má přilehlou lodžii. Koupelna je zděná, v původním stavu s vanou, WC je samostatné. Byt využívá společné prostory v suterénu /sušárna, kolárna/. Dům je po revitalizaci v roce 2009, nová fasáda, plastová okna, prostorné lodžie. Platba do fondu oprav je velmi nízká = 1295,-Kč měsíčně. Úklid domu externí firmou a je hrazen z fondu oprav. Velmi klidná lokalita bez hluku projíždějících aut. Do konce října 2019 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,19 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

- Celková cena: **1 000 000 Kč za nemovitost**
- Poznámka k ceně: **+provize RK + DPH**
- ID zakázky: **116056**
- Aktualizace: **11.10.2019**
- Stavba: **Panelová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Vlastnictví: **Osobní**
- Převod do OV: **Ano**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Podlaží: **3. podlaží z celkem 5 včetně 5 podzemních**
- Užitná plocha: **40 m²**
- Plocha podlahová: **42 m²**
- Lodžie:
- Sklep: **2 m²**
- Výška stropu: **3,0 m**
- Datum nastěhování: **Ihned**
- Rok kolaudace: **1975**
- Rok rekonstrukce: **2009**
- Voda: **Místní zdroj, Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední plynové**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V**
- Doprava: **Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**



Prodej bytu 1+kk 35 m² Šumperk, okres Šumperk

690 000 Kč

Jedná se o nabídku bytové jednotky 1+kk, nacházející se ve 2.nadzemním podlaží zděného objektu s jedním podzemním a třemi nadzemními podlažními. Má sklonitou střechu, krytina je plechová, bleskosvod je instalován, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je zateplená, okna jsou dřevěná s izolačním sklem. Vnitřní dveře jsou foliové do obložkových zárubní, podlahy jsou z dlažby a laminátu. WC je splachovací, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlo. Kuchyň je s linkou, sporák. Vytápění je ústřední dálkové, teplá voda z boileru. Výtah v domě není. Schody jsou betonové s povrchem z dlažby. Dům je napojen na kompletní infrastrukturu. Je z roku 2011. Stav bytu je dobrý, údržba dostatečná. Informace jsou čerpány z veřejně dostupných zdrojů, bez součinnosti účastníků exekučního řízení. Zveřejněné údaje jsou čerpány z dokumentů v rámci exekučního řízení, kdy je nemovitost určena ke zpeněžení v rámci exekučního řízení, dle § 336, § 267 o.s.f., dle § 69 a § 52 exekučního řádu a souvisejících ustanovení. V případě Vašeho zájmu o více informací nás kontaktujte prostřednictvím níže uvedeného formuláře nebo na email.

- Celková cena: **690 000 Kč za nemovitost**
- Poznámka k ceně: **Odhadní cena 980.000 Kč**
- ID zakázky: **3479**
- Aktualizace: **11.10.2019**
- Stavba: **Smišená**

- Stav objektu: **Dobrý**
- Vlastnictví: **Osobní**
- Podlaží: **2. podlaží**
- Užitná plocha: **35 m²**



Prodej bytu 1+1 31 m² ulice Pod Senovou, Šumperk - část obce Šumperk

890 000 Kč
G Mimořádně nehospodárná

Převod užitavelských práv panelového bytu 1+1 v Šumperku na ulici Pod Senovou. Byt se nachází v 1. patře, celková výměra činí 31 m². Byt je v původním, udržovaném stavu. Lodžie, sklepní kóje, byt lze převést do osobního vlastnictví po zaplacení anuity ve výši 30.000 Kč. V blízkosti je základní a mateřská škola, nákupní centrum, lékař, služby. Nedaleko zastávka MHD. V těsné blízkosti louky, les.

- Celková cena: **890 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **5041**
- Aktualizace: **24.06.2019**
- Stavba: **Panelová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Vlastnictví: **Družstevní**
- Podlaží: **1. podlaží**
- Užitná plocha: **31 m²**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná**

Z tohoto přehledu vyplývá, že obdobné nemovitosti jsou nabízeny a obchodovány. Cena obvyklá se bude zřejmě pohybovat mezi vzorkem č. 2 a 3.

Bytová jednotka – porovnání s nabídkami

Vzorek	1	2	3	Pozn.
Nabídková cena Kč	1.000.000,-	690.000,-	890.000,-	
Redukční koef.				
Pramen ceny	1.00	1.00	1.00	
Velikost objektu	1.00	1.10	1.10	
Poloha	0.90	0.95	1.00	
Provedení, vybavení	1.00	1.00	1.00	
Příslušenství	1.00	1.00	1.00	
Technický stav	1.00	1.00	0.95	
Vliv pozemku	1.00	1.00	1.00	
Úvaha znalce	0.95	1.10	0.90	
Celkem redukční koef.	0.855	1.149	0.855	
Redukovaná cena Kč	855.000,-	713.530,-	760.950,-	
Váha vzorku	1	3	2	
	855.000,-	2.140.590,-	1.521.900,-	
Vážená cena Kč	752.915,-			

SROVNÁVACÍ HODNOTA CELKEM

750.000,- Kč

Přehled zjištěných hodnot :

Věcná hodnota	518.740,-
Výnosová hodnota	-
Srovnávací hodnota	750.000,-

Z uvedených zjištění dovozují, že cena obvyklá jednotky č.2958/13 se bude pohybovat při srovnávací hodnotě. Věcná hodnota není určující, za tyto ceny se neobchoduje. Na základě tohoto rozboru usuzují, že ceny obvyklá včetně uvedených součástí a příslušenství bude

CENA OBVYKLÁ
750.000,- Kč

slovy : sedmsetpadesátisíckorunčeských

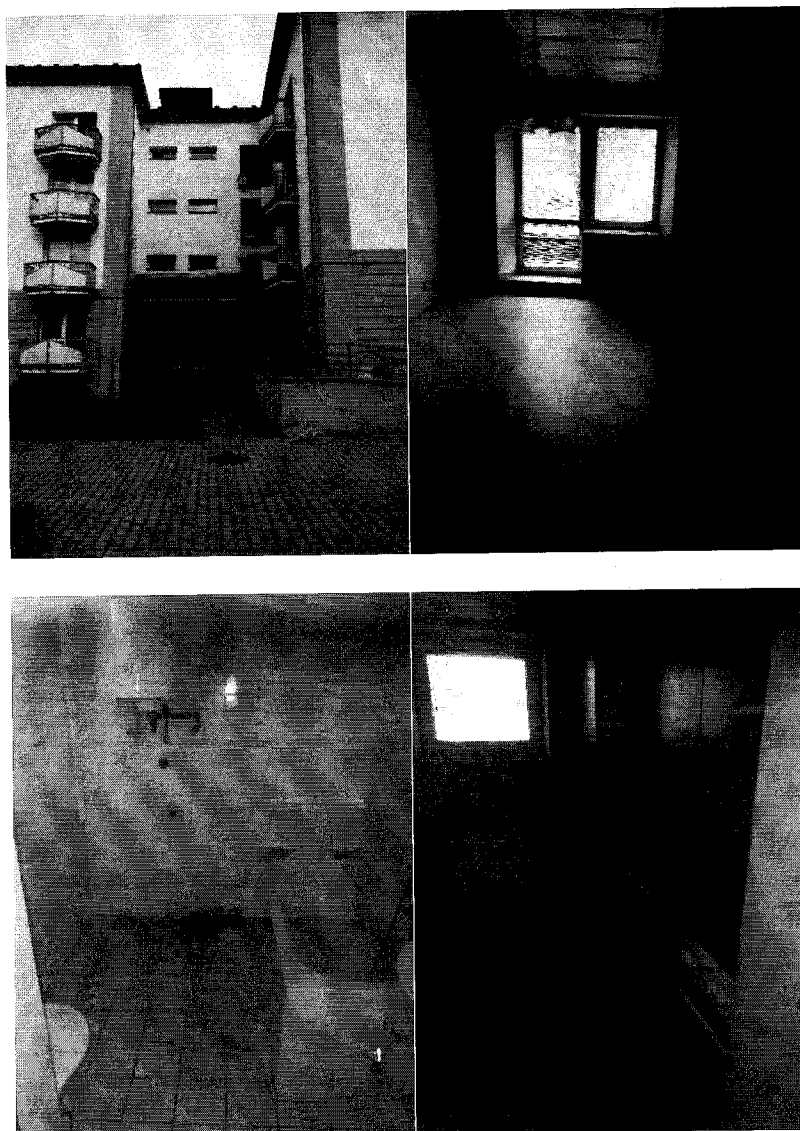
Pozn.

Podle uzavřené smlouvy o budoucí smlouvě kupní byla kupní cena b.j. sjednána ve výši 373.640,- Kč, byla ke dni smrti zůstavitele bylo zapláceno 191.360,- Kč. Dosud neuhrazená částka činí 182.280,- Kč, o kterou měla cena obvyklá při prodeji snížena.

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 5272-102/2019.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.





Toto usnesení nabylo právní moci

dne 16. 9. 2019

Mgr. MAGDALENA ILIADISOVÁ

jako soudní úředník pověřený

OKRESNÍM SOUDEM v Šumperku

dne 16. 9. 2019

21 D 1078/2017 - 239

U s n e s e n í

Okresní soud v Šumperku rozhodl Mgr. Magdalenou Iliadisovou, notářkou se sídlem v Šumperku, s notářskou kanceláří na adrese Šumperk, Hlavní třída 3061/20, PSČ 787 01, pověřenou k provedení úkonů v řízení o pozůstalosti tímto soudem, ve věci řízení o pozůstalosti po

Miloslavu Švubovi,

nar. 10.7.1962, r.č. 620710/0427, s posledním trvalým pobytem Šumperk, nám. Jana Zajíce 2958/13, zemř. dne 27.9.2017, jako rozvedeném, bez zanechání pořízení pro případ smrti, jehož se účastní:

1. **Marie Mášková**, nar. 2.4.1938, s trvalým pobytem Zábřeh, Křížkovského 865/4,
2. spol. **CENTROPOL ENERGY, a.s.** se sídlem Ústí nad Labem, Vaníčкова 1594/1, PSČ 400 01, IČ 254 58 302,
3. spol. **OSPEN s.r.o.** se sídlem Přelouč, Hradecká 1383, PSČ 535 01, IČ 252 62 823,
4. spol. **Český inkasní kapitál, a.s.** se sídlem Praha 1, Nové Město, Václavské nám. 808/66, PSČ 110 00, IČ 276 46 751, právně zast. JUDr. Romanem Majerem, advokátem se sídlem Praha 4, Vyskočilova 1326/5, PSČ 140 00, IČ 454 17 491,
5. **Město Šumperk** - Městský úřad Šumperk se sídlem nám. Míru 1, PSČ 787 01, IČ 003 03 461,
6. spol. **ZFP akademie, a.s.** se sídlem Břeclav, 17. listopadu 3112/12, PSČ 690 00, IČ 263 04 805, právně zast. JUDr. Róbertem Pružinským, advokátem se sídlem Břeclav, Na Rádku 3173/8, PSČ 690 02, IČ 714 70 042,
7. spol. **Raiffeisenbank a.s.** se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 78, IČ 492 40 901, právně zast. JUDr. Pavlínou Fojtíkovou, Ph.D., advokátkou – společníkem spol. Jaroš-Fojtíková, advokátní kancelář s.r.o. se sídlem Praha 4 – Michle, Pobočná 1395/1, PSČ 141 00, IČ 289 69 863,
8. spol. **Raiffeisenbank a.s.** se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 78, IČ 492 40 901,
9. spol. **EOS KSI Česká republika, s.r.o.** se sídlem Praha 4, Braník, Novodvorská 994/138, PSČ 142 21, IČ 251 17 483, právně zast. Mgr. Zuzanou Kyovskou, advokátkou - společníkem spol. Nedbalová/Tučková/partneři, advokátní kancelář, s.r.o. se sídlem Praha 4, Novodvorská 994, PSČ 142 21, IČ 017 23 740,

t a k t o:

Soud ustanovuje znalce:

- **Ing. Jiřího Dolečka**, s trvalým pobytem Šumperk, Bezručova 933/12, PSČ 787 01, IČ 641 04 711,

soudního znalce z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

Znalci se ukládá, aby podal znalecký posudek písemně ve třech vyhotoveních do **30 dnů** od doručení tohoto usnesení znalci. Podání znaleckého posudku není žádáno jako spěšné.

Úkolem znalce je určit **obvyklou cenu práv a povinností**, náležející zůstaviteli, **ke dni vyhotovení znaleckého posudku**, a to:

- **práv a povinností zůstavitele**, vyplývajících ze **Smlouvy o budoucí kupní smlouvě** ze dne **30.9.2003**, č. Obch Z 13/03, Obch/121/03/Š, uzavřené mezi Miloslavem Švubem, r.č. 620710/0427, jako budoucím kupujícím na straně jedné a Městem Šumperk, se sídlem Šumperk, nám. Míru 1, PSČ 787 01, IC 003 03 461, jako budoucím prodávajícím na straně druhé, jejímž předmětem je uzavření kupní smlouvy ohledně převodu vlastnického práva k jednotce (byt) číslo 2958/13, dosud nevymezené v budově (bytový dům) č.p. 2958, v části obce Šumperk, postavené na pozemku st.p.č. 725/7 (zastavěná plocha a nádvoří), zapsáno na listu vlastnictví 3478 pro katastrální území a obec Šumperk, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, do výlučného vlastnictví zůstavitele, za ujednanou kupní cenu ve výši 373 640 Kč, která byla ke dni úmrtí zůstavitele uhrazena v částce 191 360 Kč.

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě; ze závažných důvodů může soudní komisařku požádat o její prodloužení. Nepodá-li znalec do uplynutí stanovené lhůty znalecký posudek, může mu být uložena pořádková pokuta až do výše 50 000 Kč. Opožděné podání znaleckého posudku může mít za následek snížení odměny až na polovinu.

Znalec může odeprít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti, nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. O důvodnosti odeprání podání znaleckého posudku rozhoduje soud.


Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (§ 346 tr. zák.).

Poučení: Proti tomuto usnesení nemají účastníci právo na odvolání.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům, pochybnost o jeho nepodjatosti.

Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudu. Účastníci řízení mohou podat proti osobě znalce námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soud.

V Šumperku dne 9. srpna 2019


Mgr. Magdalena Hradisová
notářka jako soudní komisařka



13. jednotka

Pojmenování:	Byt 2958/13	místnost	výměra m ²
Umístění v budově: Vchod č. orient. 13, I. nadzemní podlaží (dle proj. dok. č. bytu 113)		Předsíň	4,62
Popis: Byt 1-1 s 1 samostatnou obytnou místností, kuchyní, předsíní, koupelnou s WC, vylučným užíváním zádveří, balkonu a sklepního boxu v suterénu.		Pokoj	24,94
		Kuchyně	7,10
		Koupelna s WC	4,30
Podlahová plocha bytu		Celkem	40,96
Poměrná část plochy společných místností		Zádveří 1.17 u bytu	1,75
Podlahová plocha bytu upravená pro určení spoluvlastnických podílů na společných částech			42,71
Vylučné užívání dalších společných prostor		Balkon u bytu	2,65
		Sklep Box č. 79	1,69

Vybavení: Byt 2958/13

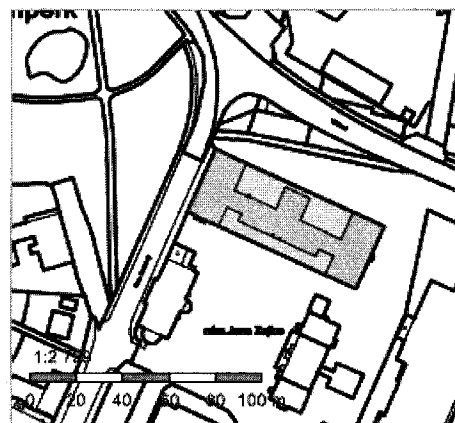
V předsíni vestavěná šatní skříň lamino. V kuchyni kuchyňská linka lamino, nerez dřez se směšovací baterií, elektrický sporák čtyřplotýnkový s elektrickou pečicí troubou, odsavač par, spížní skříň. V koupelně vana plastová, umývadlo a WC mísa s nádrží keramické, 2 ks míchací baterie. V pokoji, kuchyni a předsíni podlahová krytina z PVC, koupelna keramická dlažba a keramické obklady, v kuchyni keramický obklad u kuchyňské linky. Vstupní dveře protipožární. Vnější okna plastová. Ústřední vytápění z domovní kotelny na zemní plyn, radiátory deskové s termoregulačními hlavicemi, rozvody ocelové ve společných stoupačkách. Ohřev teplé užitkové vody vlastním elektrickým bojlerem 125 l, umístěným v koupelně. Možnost napojení na veřejnou telefonní síť a kabelovou televizi. Domácí telefon s vyústěním do zvonkového panelu u vchodu č. orient. 13.

Části bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (rozvody ÚT, rozvody vody, vnitřní kanalizace, elektrické energie) kromě stoupačích vedení včetně uzavíracích ventilů.

Vlastnictví jednotky dále patří: nášlapné vrstvy podlah, podlahová krytina, dlažba a obklady a stropní vystrojení prostor v místnostech, nenosné příčky, vnitřní dveře v bytě včetně vstupních dveří, okna, příslušenství k jednotce, instalační předměty, připojené k vnitřní instalaci (světla, zásuvky, vypínače) od elektroměru pro danou jednotku, radiátory ÚT včetně uzavíracích ventilů, listovní schránka a zvonek.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 725/7
Obec:	Šumperk [523704]
Katastrální území:	Šumperk [764264]
Číslo LV:	3478
Výměra [m ²]:	2321
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Šumperk [414603] ; č. p. 2958; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 725/7
Stavební objekt:	č. p. 2958
Ulice:	nám. Jana Zajíce
Adresní místa:	nám. Jana Zajíce 2958/13 , nám. Jana Zajíce 2958/14

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Šumperk, nám. Míru 364/1, 78701 Šumperk	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 23.10.2019 07:00:02.

