

**Znalecký posudek č. 9-2749/10**  
**o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)**  
**pro účel exekučního řízení**  
**pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou**

**Předmět ocenění:**

Bytová jednotka č. 2007/7 v domě č.p. 2007 na pozemku parc.č. 6054 a spoluvlastnický podíl o velikosti 475/10000 na společných částech domu č.p. 2007 a na pozemku parc.č. 6054.

Ulice: Budovatelů

č.p. 2007

Obec: Krnov

PSČ 7794 01

Okres: Bruntál

Kraj: Moravskoslezský kraj

Katastrální území: Krnov-Horní Předměstí

Identifikační kód: 674737

Sídlo katastr. úřadu v Krnově



**Vlastník bytu a spoluvlastnického podílu k domu a pozemkům:**

SJM Pavlík Čestmír a Pavlíková Marie

**Objednavatel:**

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

**Znalecký posudek je zpracován ke dni 18.1.2010**

**Vypracoval:**

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

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze ACONS 10.23, platná od 1.4.2009

Tento znalecký posudek obsahuje 12 stran textu a 6 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 18.1.2010

**Obsah**

Úkol .....	3
Prohlídka nemovitosti.....	3
Podklady pro znalecký posudek: .....	3
Nález a posudek.....	4
Úvod .....	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení bytů a nebytových prostor.....	5
C. Pozemky.....	8
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	9
F. Omezení vlastnických práv .....	10
Rekapitulace .....	11

Znalecká doložka

**Přílohy**

Usnesení č.j. 024 EX 2002/07-54 ze dne 17.12.2009  
Výpisy z katastru nemovitostí  
Kopie katastrální mapy  
Situační plánek  
Fotodokumentace

## Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 2002/07-54 ze dne 17.12.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 6035 a č. 6073 pro k.ú. Krnov-Horní Předměstí, obec Krnov.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 6035 a č. 6073**, a to:

- bytovou jednotku č. 2007/21 v bytovém domě č.p. 2007 na pozemku parc.č. 6054
- spoluvlastnický podíl o velikosti 475/10000 na společných částech domu č.p. 2007 a na pozemku parc.č. 6054.

Dále je úkolem znaleckého posudku ocenit uvedené nemovitosti včetně příslušenství a ocenit případná práva a závady s nemovitostí spojená, dále ocenit závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, a dále stanovit výslednou (obvyklou) cenu nemovitosti ke dni zpracování znaleckého posudku.

## Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 18.1.2010 od 10:00 hod.

Nemovitost byla zpřístupněna.

Přítomni: majitel nemovitostí p. Pavlík, vykonavatel soudního exekutora p. Najvert.

## Podklady pro znalecký posudek:

### **1. Základní podklady**

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Krnov-Horní Předměstí, obec Krnov, list vlastnictví č. 6035, vyhotovený KÚ pro Moravskoslezský kraj, KP Krnov ze dne 20.10.2009.

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Krnov-Horní Předměstí, obec Krnov, list vlastnictví č. 6073, vyhotovený KÚ pro Moravskoslezský kraj, KP Krnov ze dne 20.10.2009.

### **2. Situační podklady**

kopie katastrální mapy, mapový list KRNOV 3-4/31 v měřítku 1:1000 ze dne 20.10.2009

### **3. Ostatní podklady**

informace zjištěné při místním šetření  
fotodokumentace pořízená znalcem dne 18.1.2010  
prohlášení vlastníka domu č.p. 2007

## 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 nemovitost 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.

Právní vady se v tomto případě na nemovitosti nevyskytují.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

## A. Místopis, vstupní údaje:

### **Všeobecné místopisné údaje**

Bytová jednotka se nachází v 7.NP obytného panelového domu č.p. 2007 na ul. Budovatelů, v k.ú. Krnov-Horní Předměstí, v obci Krnov (25 211 obyvatel), okr. Bruntál. Dům je umístěn v centrální části města při místní komunikaci ul. Jesenická, v sídlištní zástavbě obytných panelových domů. Dopravní dostupnost je dobrá. Vlakové nádraží je ve vzdálenosti cca 1,4 km, autobusové nádraží je vzdálené cca 400 m od oceňované nemovitosti. Napojení na komunikaci č. I/57 spojující města Krnov a Opava je možné ve vzdálenosti cca 200 m. Základní obchody, služby a infrastruktura jsou ve vzdálenosti do 500 m. Dům je z hlediska bydlení umístěn v průměrně atraktivní lokalitě vzdálené cca 500 m od centra města. Parkování je možné na veřejném parkovišti před oceňovanou nemovitostí v omezeném rozsahu.

### **Údaje o oceňovaném bytu**

**Užitná plocha bytové jednotky - celkem:** 75,5 m<sup>2</sup>

Přístup k domu je ze západní i východní strany z ulice Budovatelů.

Dům je napojen na všechny inženýrské sítě: vodovod, elektro a plyn z veřejných řádů, kanalizace je do veřejného řádu. Vytápění je zajištěno dálkovým vytápěním s rozvody ÚT do jednotlivých bytů. Budova je postavena na pozemku parc.č. 6054.

## 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 a pod., 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. 2007/21**

**Obec: Krnov**

**Katastrální území: Krnov-Horní Předměstí**

**Ulice: Budovatelů**

**Dům č.p. 2007**

**Spoluvlastnický podíl na budově: 475/10000**

#### **Údaje o oceňované bytové jednotce**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v 7. nadzemním podlaží. Podlahová plocha bytu je 75,5 m<sup>2</sup>. Oceňovaná bytová jednotka má tři obytné místnosti, předsíň, kuchyň, koupelnu, WC a balkon. Podlahy jsou betonové kryté PVC nebo koberci. Koupelna a WC jsou vestavěny v umakartovém jádru. Okna jsou plastová EURO, vstupní dveře do bytové jednotky jsou dřevěné náplňové, vnitřní dveře jsou rovněž dřevěné náplňové, z části prosklené. Byt má standardní vybavení a ke dni ocenění je v průměrném stavu. Jednotka je napojena na inženýrské sítě elektro, vodu, plyn a kanalizaci, vytápění je zajištěno dálkovým vytápěním. K bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku parc.č. 6054 o velikosti 475/10000.

**Užitná plocha bytové jednotky - celkem: 75,5 m<sup>2</sup>**

#### **Popis obytného domu č.p. 2007**

Budova byla kolaudována v roce 1981 jako obytný dům. Dům je postaven jako řadový, krajní panelový dům o dvou vchodech, který se nachází na pozemcích parc. č. 6053 a 6054. Objekt je osmipodlažní, podsklepený v celém půdorysu. V každém vchodě je 24 bytových jednotek. Stavba je panelové montované konstrukce, základy jsou betonové. Stropní konstrukce jsou betonové. Střecha domu je plochá, krytá asfaltovými pásy. Vnitřní omítky jsou vápenné. Fasádu tvoří kontaktní zateplovací systém s akrylátovou omítkou. V roce 2007 byla provedena rekonstrukce domu – fasáda, střecha, nová okna, vchody a zvonkový panel, nový výtah. Dům je ke dni ocenění v dobrém stavebně-technickém stavu.

**Výčet jednotlivých místností a jejich výměry :**

7.nadzemní podlaží		
kuchyně	m <sup>2</sup>	8.30
pokoj	m <sup>2</sup>	21.60
pokoj	m <sup>2</sup>	12.80
pokoj	m <sup>2</sup>	8.90
předsíň	m <sup>2</sup>	13.50
koupelna	m <sup>2</sup>	2.80
WC	m <sup>2</sup>	1.00
komora	m <sup>2</sup>	2.20
1.podzemní podlaží		
sklep	m <sup>2</sup>	4.40
Výměra celkem	m <sup>2</sup>	<u>75.50</u>

**Dispoziční řešení:****Technický stav budovy :****Rekonstrukce, modernizace:****Stáří budovy :****Výpočet ceny****Část konstrukcí**

Výchozí hodnota části společných konstrukcí	Kč	45 677.50
Výchozí podíl společných prostor a vybavení	Kč	159 305.00
Výchozí cena bytu - 1.podlaží	Kč	1 061 736.30
Výchozí cena bytu - 2.podlaží	Kč	<u>70 259.20</u>
Výchozí cena v CÚ k 1.1.2000	Kč	1 336 978.00
Stavební index	%	155.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena bytu CÚ 2010	Kč	2 072 315.90
Rok uvedení do provozu		1981
Plánovaná životnost roků		80
Opotřebení	%	30.00
Cena k roku 2010	Kč	1 450 621.13
Zaokrouhlení	Kč	-21.13
<b>Cena zaokrouhlená</b>	<b>Kč</b>	<b><u>1 450 600.00</u></b>

## 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: Krnov

Katastrální území: Krnov-Horní Předměstí

Vlastník stavby:

SJM Pavlík Čestmír a Pavlíková Marie

podíl:

475/10000

Vlastník pozemku:

SJM Pavlík Čestmír a Pavlíková Marie

podíl:

475/10000

Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Druh	Využití
6054	268	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení

**Výměra pozemků celkem** **m<sup>2</sup>** **268.00**

### **Výpočet ceny**

Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	268.00
Směrná cena pozemku	Kč/m <sup>2</sup>	500.00
<b>Výchozí cena pozemku</b>	<b>Kč</b>	<b>134 000.00</b>

**Pozemky celkem** **Kč** **134 000.00**

**Spoluvlast. podíl o velikosti 475/10000 (po zaokrouhlení)** **Kč** **6 400**



## D. Stanovení hodnoty nemovitosti 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 nemovitosti.

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**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, 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 nemovitost, zobchodovány tyto nemovitosti:

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Velikosti bytů (užitná plocha v m <sup>2</sup> )	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m <sup>2</sup> podl.plochy [Kč]	
Byt 3+1, ul. E. Hakena, Krnov	Průměrný	3+1 (69)	954 000	1/2010
			<b>13 826</b>	
Byt 3+1, Náměstí Hrdinů, Krnov	Průměrný	3+1 (86)	1 044 000	12/2009
			<b>12 139</b>	
Byt 3+1, ul. Jiráskova, Krnov	Průměrný	3+1 (75)	1 025 000	1/2010
			<b>13 668</b>	
Byt 3+1, ul. Jiráskova, Krnov	Průměrný	3+1 (73)	1 017 000	1/2010
			<b>13 931</b>	
Byt 3+1, ul. Budovatelů, Krnov	Dobrý	3+1 (68)	1 037 000	11/2009
			<b>15 250</b>	

### **Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem k srovnatelným nemovitostem**

Oceňovaná nemovitost je s ohledem na účel užití pro bydlení umístěna v průměrně atraktivní lokalitě cca 500 m od centra města. Z hlediska dostupnosti se jedná o dobře dostupnou lokalitu, stavem a vybavením se nemovitost řadí do střední cenové kategorie.

Při stanovení srovnávací hodnoty vycházím z orientačního propočtu srovnatelných cen přepočtených na m<sup>2</sup> užité plochy.

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, obdobné velikosti v průměru od 13 do 15 tis. Kč na 1 m<sup>2</sup> užité plochy.

Na základě výše uvedených srovnání, a zavedených předpokladů s ohledem na průměrný stav bytové jednotky a na provedenou rekonstrukci domu, odhaduji srovnatelnou hodnotu ve výši:

**13 500 Kč/m<sup>2</sup> tj. celkem za užitou plochu (75,5 m<sup>2</sup>)**

**tj. celkem 1 019 250 Kč**

### **F. Omezení vlastnických práv**

Byla provedena kontrola všech pozemků podle zápisu v katastru nemovitostí a konstatuje se, že předmětem ocenění jsou výhradně stavby, které podle výpisu z katastru nemovitostí jsou v něm zapsány.

Všechny pozemky a stavby na nich umístěné, které jsou předmětem ocenění jsou doloženy v příloze tohoto ocenění a jsou barevně vyznačeny na snímku z katastru nemovitostí.

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

Nařízení exekuce okresního soudu v Bruntále, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Exekutorského úřadu Ostrava - viz. výpis z katastru nemovitostí č. 6073 oddíl C.

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

## Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny bytu

(pro účel exekučního řízení)

Na základě usnesení č.j. 024 EX 2002/07-54 ze dne 17.12.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 6035 a č. 6073 pro k.ú. Krnov-Horní Předměstí, obec Krnov.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 6035 a č. 6073**, a to:

- bytovou jednotku č. 2007/21 v bytovém domě č.p. 2007 na pozemku parc.č. 6054
- spoluvlastnický podíl o velikosti 475/10000 na společných částech domu č.p. 2007 a na pozemku parc.č. 6054.

Dále je úkolem znaleckého posudku ocenit uvedené nemovitosti včetně příslušenství a ocenit případná práva a závady s nemovitostí spojená, dále ocenit závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, a dále stanovit výslednou (obvyklou) cenu nemovitosti ke dni zpracování znaleckého posudku.

<b>Nákladová cena bytu po opotřebení</b>		
Bytová jednotka č. 2007/21	Kč	1 450 600
Cena spoluvlastnického podílu o velikosti 475/10000 na pozemku	Kč	6 400
<b>Nákladová cena bytu a se spoluvl. podílem na pozemku</b>	<b>Kč</b>	<b>1 457 000</b>
<b>Srovnávací hodnota</b>		
<b>Cena bytové jednotky dle srovnávací hodnoty</b>	<b>Kč</b>	<b>1 019 250</b>

### Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na umístění nemovitostí v průměrně atraktivní lokalitě, dobré dopravní napojení a průměrný stav bytu, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši:

**1 000 000 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 9-2749/10 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 18.1.2010.