

**Znalecký posudek č. 252-3297/11**  
**o odhadu tržní hodnoty nemovitosti**  
**(obvyklé ceny)**  
**pro účel exekučního řízení**  
**pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou**

**Předmět ocenění:**

**Spoluvlastnický podíl o velikosti 601/1000 na rodinném domě č.p. 163 na pozemku parc.č. 494.**

Ulice: Pod Hradbami	č.p. 163
Obec: Osoblaha	PSČ 793 99
Okres: Bruntál	Kraj: Moravskoslezský
Katastrální území: Osoblaha	Identifikační kód: 713295
Sídlo katastr. úřadu v Krnově	



**Vlastník rodinného domu:**

Obec Osoblaha	podíl: 399/1000
Petřeková Jelena	podíl: 601/1000

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

**Znalecký posudek je zpracován ke dni 31.10.2011.**

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

verze **ACONS 10.26**, platná od 1.1.2011

Tento znalecký posudek obsahuje 13 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 31.10.2011

**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 budov, inženýrských sítí a venkovních úprav .....	6
Rekapitulace nákladových cen .....	8
C. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací .....	9
D. Omezení vlastnických práv .....	10
Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti .....	12

Znalecká doložka

**Přílohy**

Usnesení č.j. 024 EX 605/09-98 ze dne 10.6.2011  
 Výpis z katastru nemovitostí  
 Kopie katastrální mapy  
 Situační plánec  
 Fotodokumentace

## Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 605/09-98 ze dne 10.6.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti 601/1000 na nemovitosti zapsané na LV č. 354 pro k.ú. Osoblaha, obec Osoblaha.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 601/1000 na nemovitosti zapsané na **LV č. 354**, a to:

- rodinný dům č.p. 163 na pozemku parc. č. 494

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 5.9.2011 od 12.30 za účasti povinné Jeleny Petřekové.

## Podklady pro znalecký posudek:

### **1. Základní podklady**

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Osoblaha, obec Osoblaha, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 10.6.2011.

### **2. Situační podklady**

kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Osoblaha, vyhotovený katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Krnov, ze dne 19.3.2009, v měřítku 1:2000.

### **3. Ostatní podklady**

fotodokumentace pořízená znalcem dne 5.9.2011

informace zjištěné při místním šetření

grafická část projektové dokumentace k výstavbě rodinného domu z roku 1983

## 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 prodejích 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**

Oceňovaný rodinný dům č.p. 163 se nachází v centrální části obce Osoblaha (1 153 obyvatel), nedaleko státní hranice s Polskem, v zástavbě řadových rodinných domů při veřejné komunikaci ul. Pod Hradbami. V obci se nachází základní občanská vybavenost (úřad, pošta, základní a mateřská škola, sportovní zařízení), úplná síť služeb a infrastruktura se nachází ve městě Krnov, které je od oceňovaného rodinného domu vzdáleno 36 km. Rodinný dům je situován v lokalitě s průměrnou dopravní dostupností, v obci se nachází vlaková i autobusová zastávka. Napojení na frekventovanou komunikaci č. I/57 spojující města Krnov, Město Albrechtice a Prudník (Polsko) je možné ve vzdálenosti 11 km. Z hlediska individuálního bydlení v rámci regionu jedná o málo atraktivní lokalitu s nedostatkem pracovních příležitostí.

### **Souhrnné informace o nemovitostech**

**Zastavěná plocha** rodinným domem činí **73 m<sup>2</sup>**,

**Obytná plocha** rodinného domu činí **102 m<sup>2</sup>**,

**Ostatní užité plochy** v 1.PP rodinného domu činí **53 m<sup>2</sup>**.

Předmětem ocenění je pouze rodinný dům, pozemek pod stavbou je ve vlastnictví obce Osoblaha.

### **Údaje o oceňovaném rodinném domě**

Oceňovaný dům je situován v řadové zástavbě jako krajní. Objekt se nachází na pozemku parc.č. 494. Přístup a příjezd k domu je možný ze severní strany z veřejné komunikace ul. Pod Hradbami, přes pozemek parc.č. 493 ve vlastnictví ČR – Pozemkový fond České republiky. Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti.

Rodinný dům č.p. 163 je v podílovém vlastnictví Jeleny Petřekové a Obce Osoblaha, přičemž spoluvlastnický podíl povinné Jeleny Petřekové je o velikosti id. 601/1000. Ke dni ocenění je rodinný dům užíván k bydlení. Rodinný dům je napojen veřejnou elektrickou a vodovodní sítí, odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizační sítě. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva s rozvody ÚT. Ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler.

Stavba rodinného domu byla započata v roce 1983, dokončena byla až v roce 2004. Dům se ke dni ocenění nachází v dobrém stavebně-technickém stavu s pravidelnou údržbou.

## B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav

V tomto případě je výchozí cena stanovena na základě zjištěné zastavěné plochy jednotlivých podlaží, která je násobena agregovanými cenami jednotlivých vybraných položek (obvodové stěny, fasáda, vnitřní nosné zdivo, resp. nosná konstrukce, stopy, podlahy a vybavení a dále krov a střešní krytina).

K výchozí ceně je možno připočítat konkrétní vybavení, pokud se v oceňované budově nebo hale vyskytuje, např. výtah, kotelna, venkovní schodiště, rampa, balkony, světlíky a další, pokud nejsou započtena ve výchozí ceně).

Výchozí cena je stanovena ke konkrétnímu datu a index, vyjadřující tuto skutečnost je pravidelně upravován na základě údajů Českého statistického úřadu.

Od této výchozí ceny bylo odečteno přiměřené opotřebení.

Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.

### 1. Budovy:

Výčet budov

1.1. Rodinný dům č.p. 163

#### **Popis, výměry, výpočet ceny:**

##### 1.1. Rodinný dům č.p. 163

#### **Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:**

Jedná se o podsklepený řadový rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími. V rodinném domě se nachází jedna bytová jednotka o dispoziční velikosti 5+1. V 1.PP se nachází garáž, prostory ke skladování a technické zázemí domu.

Dům je založen na betonových pásech s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné z betonových tvárnic. Střecha je sedlová, krytá pálenými taškami. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Stropní konstrukce jsou tvořeny Hurdis deskami uloženými do I profilů. Schodiště do 1.PP je plechové, do 2.NP je dřevěné. Venkovní předsazené schodiště je betonové. Fasádu tvoří kontaktní zateplovací systém s akrylátovou omítkou. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, v kuchyni a hygienickém zařízení je proveden keramický obklad. Podlahy jsou betonové, kryté koberci. V hygienických prostorech a v 1.PP je keramická dlažba. Okna jsou dřevěná zdvojená. Vstupní dveře do rodinného domu jsou dřevěné, vrata do garáží jsou plechová.

Rodinný dům je napojen veřejnou elektrickou a vodovodní sítí, odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizační sítě. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva s rozvody ÚT. Ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler. Dům se ke dni ocenění nachází v dobrém stavebně-technickém stavu s pravidelnou údržbou.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (73 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	189.80
1.nadzemní podlaží (73 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	204.40
2.nadzemní podlaží (73 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	204.40
půda	m <sup>3</sup>	91.25
<b>Celkový obestavěný prostor</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>689.85</b>

**Počet podzemních podlaží: 1**

**Počet nadzemních podlaží: 2**

**Bytové prostory**

**1. PP.**

garáž	m <sup>2</sup>	24.68
kotelna	m <sup>2</sup>	4.88
sklep	m <sup>2</sup>	10.80
chodba	m <sup>2</sup>	5.55
místnost	m <sup>2</sup>	1.50
kuchyň	m <sup>2</sup>	6.00
<b>Výměra 1. PP.</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>53.41</b>

**1. NP.**

pokoj	m <sup>2</sup>	14.55
pokoj	m <sup>2</sup>	21.34
zádveří	m <sup>2</sup>	6.10
chodba	m <sup>2</sup>	2.88
koupelna	m <sup>2</sup>	4.32
WC	m <sup>2</sup>	2.00
<b>Výměra 1. NP.</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>51.19</b>

**2. NP**

pokoj	m <sup>2</sup>	14.55
pokoj	m <sup>2</sup>	21.34
pokoj	m <sup>2</sup>	8.10
chodba	m <sup>2</sup>	2.88
koupelna	m <sup>2</sup>	4.32
<b>Výměra 2. NP</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>51.19</b>

**VÝMĚRA CELKEM**

**m<sup>2</sup> 155.79**

**Stáří budovy: 2011 - 1984 = 27 roků**

**Výpočet ceny**

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	90 374.00
<b>Podlaží</b>		
Výchozí cena 1.podzemního podlaží (73 m <sup>2</sup> )	Kč	745 220.50
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (73 m <sup>2</sup> )	Kč	716 495.00
Výchozí cena 2.nadzemního podlaží (73 m <sup>2</sup> )	Kč	716 495.00
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	2 268 584.50

Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2011	Kč	3 470 934.29
Rok uvedení do provozu		1984
Plánovaná životnost roků		100
Opotřebení	%	25.00
Cena k roku 2011	Kč	2 603 200.71
Zaokrouhlení	Kč	-0.71
<b>Cena zaokrouhlená</b>	<b>Kč</b>	<b><u>2 603 200.00</u></b>

**Rekapitulace**

1.1. Rodinný dům č.p. 163	Kč	<u>2 603 200.00</u>
<b>1. Budovy</b>	<b>Kč</b>	<b><u>2 603 200.00</u></b>

**Rekapitulace nákladových cen**

<b>1. Budovy</b>		
<b>1. Budovy</b>	<b>Kč</b>	<b><u>2 603 200.00</u></b>
<b>Stavby celkem</b>	<b>Kč</b>	<b><u>2 603 200.00</u></b>